

# TRIBUNALE DI TREVISO

**Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 308/2021**

promossa da **CREDITORE PROCEDENTE**

contro **ESECUTATO**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Leonardo Bianco**

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE**

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

### **INDICE**

<b>1. INCARICO.....</b>	<b>3</b>
1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI .....	3
1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	7
1.2.1. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c..	7
1.2.2. Recupero ulteriore documentazione tecnica. ....	7
<b>2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'.....</b>	<b>8</b>
2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI .....	8
2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA.....	9
<b>3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>10</b>
3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	10
3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	11
3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	11
3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO .....	12
<b>4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE.....</b>	<b>13</b>
4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE .....	13
4.2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	13
4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE .....	14



4.4.	IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	15
<b>5.</b>	<b>SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA .....</b>	<b>16</b>
5.1.	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	16
5.2.	REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA .....	16
<b>6.</b>	<b>DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>19</b>
7.1.	CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA .....	19
7.2.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	20
7.2.1.	VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE. ....	20
7.2.2.	INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. ....	20
7.2.3.	DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO. ....	21
7.3.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA .....	21
<b>8.</b>	<b>ALLEGATI .....</b>	<b>22</b>



## 1. INCARICO

### 1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Leonardo Bianco, in data 19.10.2022 nominava il sottoscritto ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959 con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente Esecuzione Immobiliare.

In data 20.10.2022 il sottoscritto accettava l'incarico per il quale riceveva le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

*“CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015*

*l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:*

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la relazione notarile – o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 c.p.c. e l'attualità;*



- 3) *descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, all' / agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) *procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 6) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;* 7) *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
- 8) *verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 9) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*
- 10) *dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;*
- 11) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo*



*legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

*12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;*

*13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;*

*14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;*

*15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di*



*vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

*16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. eseguitato1, eseguitato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;*

*17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7 .....omissis...;*

*18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

*19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*



## **1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

### *1.2.1. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.*

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il creditore precedente ha depositato un certificato notarile risalente all'agosto 2021 (v. allegato ALL.04), per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità (successive alla data di detto certificato) ha provveduto ad effettuare una nuova verifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate riportate nell'allegato ALL.04) constatando che, dalla data della trascrizione del pignoramento al 02.05.2023, non sono state presentate ulteriori formalità.

Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (piante catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché del titolo di provenienza originario dell'immobile e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

### *1.2.2. Recupero ulteriore documentazione tecnica.*

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta all'Archivio Notarile di Treviso e all'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso per l'acquisizione di copia degli atti di provenienza con cui l'ESECUTATO è entrato in possesso delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare (vedasi allegato ALL.01);
- accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate – (Servizio pubblicità immobiliare), per effettuare l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie agli atti (si veda allegato ALL.04);



- accesso telematico agli uffici dell’Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Treviso, per verifica e aggiornamento di eventuali atti privati (contratti di locazione o comodato ecc.);
- accesso telematico e presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate – (Servizi catastali) Ufficio Provinciale di Treviso, per l’acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l’effettuazione delle “visure” relative alle unità immobiliari (si vedano allegati ALL.02 e ALL.03);
- accesso agli atti “Servizio Attività Edilizia” del Comune di Preganziol (TV) per verifica situazione urbanistico-edilizia dell’immobile e recupero documentazione tecnica relativa alla legittimità delle unità immobiliari (si veda allegato ALL.07);
- accesso telematico al sito del Comune di Preganziol (TV) per l’acquisizione di estratti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative (vedasi estratti del P.I. riportati nell’allegato ALL.08);
- accesso all’Ufficio Anagrafe del Comune di Preganziol per la verifica di soggetti residenti nell’immobile.

## **2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA’**

### ***2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI***

Le unità immobiliari pignorate oggetto di stima (appartamento al piano secondo con garage e magazzino al piano terra) sono situate in Comune di Preganziol (TV), in via Ticino n. 23 e fanno parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare costituito da n. 4 alloggi.

Dette unità immobiliari sono attualmente così censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Preganziol (TV) – Sezione Urb. B - Foglio 8:

- Particella 149, Sub 3, piano 2, Categoria A/3 - Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 326,66 € (appartamento);
- Particella 149, Sub 5, piano T, Categoria C/2 - Classe 4 – Consistenza 11 mq – Rendita 19,88 € (magazzino);



- Particella 149, Sub 9, piano T, Categoria C/6 - Classe 6 – Consistenza 19 mq – Rendita 48,08 € (garage).

Si precisa che il pignoramento comprende la comproprietà delle parti comuni condominiali, per la quota millesimale di competenza.

I dati catastali indicati nel pignoramento (Comune di Preganziol – Sezione B - Foglio 8 - Particella 149, Sub 3, 5 e 9) sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

CONFINI: l'appartamento (Sub. 3) confina con il Sub. 4 e il vano scale condominiale. Il garage (Sub. 9) confina con il Sub. 10 e parti comuni.

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, catastalmente censito al Catasto Terreni - Comune di Preganziol - Foglio 12 - mappale 149, confina con i seguenti mappali: 388, 150, 389 e 98 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'allegato ALL.03).

## **2.2. INSTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA**

Le unità immobiliari di cui trattasi risultano di proprietà dell'ESECUTATO (in ragione di 100/100 di piena proprietà) in forza di:

- sub. 3 (appartamento): per atto di compravendita in data 29.10.1975, Repertorio: n. 170532, Rogante: Telese, Sede: Treviso, Registrazione: UR, n: 4196 del 18.11.1975 (n. 11051/1979) trascritto in data 30.10.1975 nn. 15042/12903.

Si precisa che la ricerca effettuata presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso ha dato esito negativo e pertanto non è stato possibile reperire copia dell'atto di compravendita succitato (vedasi mail Agenzia delle Entrate riportata in calce all'allegato ALL.01);

- sub. 5 (magazzino) e sub. 9 (garage): per atto di permuta a rogito del notaio dott. Enrico Fumo di Treviso in data 22.01.2001, Repertorio n.



85082, Raccolta n. 28323, registrato a Treviso il 02.02.2001 al n. 774/V e trascritto il 24.01.2001 ai nn. 2907/2224 (di cui si riporta copia in allegato ALL.01).

Trattandosi di un fabbricato costituito da più unità immobiliari che si configura come condominio, le unità immobiliari pignorate (come sopra descritte) hanno una quota di proprietà degli spazi comuni condominiali.

### 3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

#### 3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del 4 agosto 2021, depositato dal creditore precedente (vedasi allegato ALL.04), alla data di trascrizione del pignoramento, i beni di cui trattasi risultano liberi di trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

#### TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg Part	Titolo	Creditore	Capitale	Tot. ipoteca/ iscrizione	Controparte
04.11.2002	50165	9589	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI	78.000,00	156.000,00	ESECUTATO
19.07.2006	36716	9296	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI	115.000,00	230.000,00	ESECUTATO
22.02.2013	6529	733	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso	IMMOBILIARE CASIER DI PAVANETTO MICHELE & C. SAS	21.587,00	45.000,00	ESECUTATO
06.08.2018	28619	4756	Ipoteca della riscossione derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE	41.481,87	82.963,74	ESECUTATO



- Trascrizione del 27.07.2021 ai n.ri 31428/21684 derivante dall'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso rep. n. 3487 del 06.07.2021 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Considerato che il succitato certificato notarile è risalente al 04.08.2021, al fine di verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si vedano le ispezioni ipotecarie riportate nell'allegato ALL.04) constatando che, dalla data di trascrizione del pignoramento al 04.01.2023, non sono state presentate ulteriori formalità.

Per quanto riguarda le limitazioni, vincoli e servitù, si rinvia al paragrafo successivo.

### ***3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI***

Dalle verifiche inerenti l'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è emersa la presenza di quanto segue e di quanto riportato nel successivo capitolo 3.3. Come indicato nel succitato atto di provenienza del Notaio dott. Enrico Fumo in data 22.01.2001 (vedasi allegato ALL.01): "[...] i beni vengono trasferiti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze e gli inerenti oneri e servitù attive e passive esistenti."

Per quanto attiene ai vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al capitolo 5.1.

### ***3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI***

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Treviso), all'Anagrafe Tributaria risulta registrato il contratto



di locazione, n. 11223 – serie 3T – Cod. T6D, riguardante le unità immobiliari oggetto di esecuzione (vedasi allegato ALL.05).

Detto contratto, stipulato in data 24.12.2021 e registrato in data 28.12.2021, della durata di 4+4 anni ha validità dal 01.01.2022 al 31.12.2025, per un corrispettivo annuo di € 6.600,00.

Il canone di locazione stabilito dal contratto risulta essere congruo ai valori di mercato correnti.

Essendo il contratto stato stipulato in data successiva a quella di notifica del pignoramento (06.07.2021) si ritiene che detto contratto di locazione non sia opponibile alla procedura, e pertanto ai fini della presente stima si considera l'immobile libero.

Si segnala infine che, all'atto del sopralluogo, nell'immobile era presente il solo conduttore dell'immobile e non il suo nucleo familiare.

Dall'esito dell'accertamento effettuato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Preganziol (vedasi certificato contestuale di residenza e stato di famiglia in allegato ALL.06), risulta il nominativo di un residente non coincidente con il locatario. Questo è dovuto al fatto che il locatario, da quanto riferito in sede di sopralluogo, non aveva ancora trasferito la residenza nell'immobile in oggetto e il certificato di residenza non risulta aggiornato (il nominativo indicato con ogni probabilità risulta essere quello del precedente residente).

#### **3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO**

Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, il condominio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione non ha nominato un amministratore condominiale e non risultano spese condominiali arretrate rilevanti in carico all'ESECUTATO.

Si segnala inoltre che le pulizie delle parti comuni e del giardino sono effettuate dai condomini stessi a turno.



## **4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE**

### **4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE**

L'immobile oggetto di stima (appartamento al piano secondo con garage e magazzino al piano terra) fa parte di un condominio sito in Comune di Preganziol (TV), frazione Borgo Verde, in via Ticino n. 23.

Trattasi di un fabbricato residenziale plurifamiliare di tre piani (seminterrato, primo e secondo), la cui costruzione risale a metà anni 70' (concessione edilizia del 1974 e abitabilità conseguita nel 1975).

Il fabbricato nel suo complesso si compone di n. 4 alloggi e relative pertinenze ed accessori e giardino condominiale.

### **4.2. DESCRIZIONE DEL BENE**

Le unità immobiliari periziate consistono in un appartamento al piano secondo con cantina e garage al piano seminterrato, facenti parte di un condominio, costituito da 4 unità abitative, ubicato in via Ticino n. 23 a Preganziol (TV), frazione Borgo Verde.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli di cui il piano seminterrato destinato a garage e pertinenze accessorie degli alloggi.

L'appartamento (sub 3) in oggetto ha esposizione su tre fronti del fabbricato e precisamente sud, est e ovest.

La zona giorno si compone di un ingresso/disimpegno (5,2 mq), un soggiorno (20,5 mq) e una cucina abitabile (9,8 mq). Il soggiorno e la cucina dispongono entrambe di poggiali con superfici calpestabili rispettivamente di circa 4,5 mq e 5,5 mq.

La zona notte è costituita da un disimpegno (5,0 mq) che dà accesso alla camera matrimoniale (18,0 mq), ad una seconda camera (11,0 mq), al bagno finestrato (5,6 mq) dotato di vasca e ad uno studio (6,0 mq).

L'altezza interna utile è pari a 2,80 m.

Al piano seminterrato, accessibile dal vano scala condominiale (sprovvisto di impianto ascensore), è situato il magazzino (sub. 5, di 11,0 mq) e il garage (sub. 9, di 19,0 mq) entrambi di altezza utile interna pari a 2,10 m. Infine il fabbricato è contornato da un giardino condominiale di superficie



scoperta pari a circa 1050 mq.

Il tutto come illustrato nella documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.09.

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici utili dei vani dell'appartamento e dei locali accessori:

	<b>SUPERFICIE UTILE (CALPESTABILE)</b>
Ingresso/disimpegno	5,2 mq
Soggiorno	20,5 mq
Cucina	9,8 mq
Disimpegno	5,0 mq
Camera matrimoniale	18,0 mq
Camera singola	11,0 mq
Bagno	5,6 mq
Studio	6,0 mq
Magazzino	11,0 mq
Garage	21,0 mq

#### **4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE**

L'appartamento presenta finiture interne risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile in stato di conservazione mediocre.

Le pareti intonacate a civile e tinteggiate di recente presentano normali segni di usura ad eccezione di una limitata porzione di parete perimetrale nel vano studio, sul lato destro della portafinestra, dove si è rilevato lo sfaldamento dello strato superficiale dell'intonaco e alcune macchie di umidità/muffa.

La cucina e il bagno presentano rivestimento in piastrelle ceramiche sia a pavimento che a parete (fino ad un'altezza di circa 2 metri). Una porzione delle pareti del vano studio e il soffitto di detto locale sono rivestiti con un perline in legno.

I pavimenti sono interamente in piastrelle ceramiche di medio formato.

Gli impianti sono stati realizzati sotto traccia.



I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di sistema oscurante ad avvolgibili e davanzali in pietra, mentre i serramenti interni sono in legno tamburato.

Il magazzino al piano seminterrato ha pavimentazione con piastrelle in klinker e pareti intonacate al civile che presentano alla base segni di umidità di risalita.

Il garage presenta anch'esso pavimentazione con piastrelle in klinker e pareti intonacate al civile.

Il basculante del garage è in struttura metallica verniciata con apertura manuale.

Il condominio, nel suo complesso, si trova in condizioni manutentive generali normali considerata l'epoca di costruzione del fabbricato (si veda la documentazione fotografica ALL.08).

L'unità immobiliare in oggetto ha finiture risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile (metà anni 70') in uno stato di conservazione mediocre e necessita di ordinari interventi manutentivi, come riscontrabile nelle foto allegate.

#### **4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, con la caldaia situata nel vano centrale termica al piano seminterrato. Si precisa che all'atto del sopralluogo l'impianto risultava spento in quanto scarico. L'immobile presenta radiatori in ghisa e non è fornito di impianto di condizionamento estivo.

Gli impianti idrotermosanitario ed elettrico risalgono presumibilmente all'epoca di costruzione del fabbricato.

Il condominio risulta provvisto di impianto ascensore.

L'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) (vedasi allegato ALL.05, allegato in calce al contratto di locazione), con classe energetica G e prestazione energetica globale  $EP_{gl,nren} = 210,62$  kWh/m<sup>2</sup>anno e pertanto con un rendimento energetico basso con costi di gestione energetica alti.



## **5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

### **5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'area sulla quale insiste il fabbricato al quale appartengono le unità immobiliari oggetto di perizia è classificata dal Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Preganziol come zona omogenea C1 di cui all'art. 24 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Si rinvia all'esame degli estratti delle tavole Tav. 1S "Zonizzazione e vincoli", Tav. 2.6 "Zone significative: Borgoverde" e Tav. 3S "Vincoli intero territorio comunale" del P.I. del Comune di Preganziol riportati nell'allegato ALL. 08.

Si segnala che il fabbricato in oggetto e l'area scoperta condominiale ricadono per buona parte in "fascia di rispetto elettrodotti" stante la presenza di un elettrodotto aereo su via Tagliamento.

Si precisa infine che, trattandosi di unità immobiliari già esistenti, inserite in un fabbricato residenziale comprendente anche altre proprietà, ai fini della presente stima, non vengono prese in considerazione le potenzialità edificatorie derivanti dalla L.R. n.14/2019 e s.m.i. (cosiddetta legge "Veneto 2050") e/o le eventuali volumetrie residue permesse dal Piano degli Interventi (qualora presenti).

### **5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di perizia è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Preganziol:

- Licenza edilizia n. 7987, Reg. Costruz. N. 495, del 22.02.1974;
- Licenza edilizia n. 6677, Reg. Costruz. N. 764, del 07.11.1974;
- Agibilità Reg. n. 495 del 16.06.1975;

Si rinvia all'esame della documentazione riportata nell'allegato ALL.07.



Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quale ultime planimetrie agli atti risultano quelle depositate nel giugno 1975 a firma del geom. Bisetto Luciano (vedasi anche l'allegato ALL.03).

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate, a campione, le dimensioni ed altezze dei locali e, a seguito del confronto tra le planimetrie catastali, gli elaborati grafici del progetto concessionato e quanto rilevato sul posto, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e il progetto concessionato.

Dette difformità, evidenziate anche nella planimetria in coda all'allegato ALL.07, si riassumono nel seguito:

- il locale magazzino al piano seminterrato risulta essere di superficie inferiore rispetto a quello rappresentato nel progetto concessionato, essendo presente una parete di partizione trasversale a chiusura di detto vano;
- la porta di accesso al magazzino al piano seminterrato risulta essere in posizione traslata rispetto a quanto rappresentato nel progetto concessionato;
- il garage risulta avere una larghezza di 3,85 m difforme rispetto a quanto indicato nel progetto concessionato (4,25 m);
- la porta che mette in comunicazione il garage con il disimpegno comune al piano seminterrato e l'apertura del garage risultano in posizione traslata rispetto a quanto rappresentato nel progetto concessionato;

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato ALL.09) e alla planimetria in coda all'allegato ALL.07. Con riferimento a quanto sopra esposto, si stima un onere economico pari a circa 2.500,00 Euro per le pratiche edilizie di sanatoria e variazioni catastali necessarie a sanare dette difformità. Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene (paragrafo 7.2.3).



## 6. DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione la quale precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione, come sopra riportato, **il bene periziato non è frazionabile e nemmeno comodamente divisibile.** Per tale motivo si dovrà procedere alla vendita dello stesso per Lotto unico risultando non opportuna né giustificata una sua vendita per parti.



## 7. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

### 7.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo la superficie di pavimento ed il 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva ed il 50% delle pareti in comproprietà, valutando al 100% le superfici residenziali, al 50% i locali interrati e/o garage, al 30% terrazze e/o poggioli.



## 7.2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### 7.2.1. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE.

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari oggetto di perizia viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente paragrafo 7.1 (vedasi elaborato grafico di individuazione superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL10).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. appartamento:	mq	93,0	x	100%	=	93,00	mq	+
Sup. magazzino:	mq	13,00	x	50%	=	6,50	mq	+
Sup. garage:	mq	21,00	x	50%	=	10,50	mq	+
Sup. terrazze:	mq	10,00	x	30%	=	3,00	mq	=
<b>Totale sup. commerciale</b>						<b>113,00</b>	<b>mq</b>	

### 7.2.2. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (vedasi allegato ALL.10), emerge che il valore medio di compravendita nel Comune di Preganziol (TV) nella zona extraurbana, aggiornato al secondo semestre 2022, per abitazioni civili con stato conservativo normale è compreso tra 1.050,00 – 1.250,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione, prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona, fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore



commerciale dell'immobile periziato, nello stato di fatto in cui si trova, si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale il valore di 1.000,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a: 1.000,00 €/mq x 113,00 mq = Euro 113.000,00.

### 7.2.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- pratica edilizia di sanatoria necessaria a sanare le difformità urbanistico/edilizie, come meglio descritto nel precedente paragrafo 3.4 (costo quantificabile pari a 2.500,00 Euro);

si attribuisce all'immobile periziato un “VALORE ATTUALE DI MERCATO” a corpo e arrotondato pari a € 110.500,00 (diconsi Euro centodiecimilacinquecento/00).

### 7.3. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del **15%** del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un “VALORE DI VENDITA FORZATA” (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato: valore di mercato € 110.500,00 – € 16.500,00 (riduzione valore per vendita forzata) = € 94.000,00 a corpo e arrotondato pari a € 94.000,00 (diconsi Euro novantaquattromila/00).



## 8. ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

- 1) Copia titoli di provenienza (atto di permuta Notaio dott. Enrico Fumo del 22.01.2021, riscontro Agenzia delle Entrate a richiesta copia atto di compravendita del 29.10.1975);
- 2) Visure catastali;
- 3) Planimetrie catastali ed estratto di mappa;
- 4) Certificato notarile del 04.08.2021 e Ispezioni ipotecarie di aggiornamento effettuate in data 02.05.2023;
- 5) Contratto di locazione;
- 6) Esito richiesta certificato di residenza e di stato di famiglia;
- 7) Documentazione amministrativa (Agibilità Reg. n. 495 del 16.06.1975, Licenza edilizia prot. n. 7987 del 22.02.1974, Elaborati grafici di progetto, Elaborato grafico di individuazione difformità rispetto a titolo edilizio;
- 8) Estratti Piano degli Interventi del Comune di Preganziol: Tavola 1.S (scala 1:5.000), Tavola 2.6 (scala 1:2.000), Tav. 3.S e N.T.O.;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Scheda O.M.I. dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari - Anno 2022 – Semestre II - Comune di Preganziol – zona extraurbana/zona agricola; Elaborato grafico di individuazione superfici commerciali;
- 11) Scheda sintetica immobile;
- 12) Scheda nominativi perizia.

Treviso, 5 maggio 2023

Il perito  
Ing. Giulio Contini

