

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 75/2022

G. E. dott.ssa PAOLA TORRESAN

(prossima udienza in data 20.09.2023)

promossa da

INTRUM ITALY S.P.A. PER ORGANA SPV S.R.L.

(già INTESA SAN PAOLO S.P.A.)

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto Geometra PAOLO SILVESTRIN, con studio in Vittorio Veneto Via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista iscritto al n° 3135 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott.ssa PAOLA TORRESAN, in data 02.02.2023 veniva nominato Consulente esperto stimatore nella presente esecuzione per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art.173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. L'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati in modalità telematica, con firma digitale, in data 10.02.2023.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;



- Archivio Notarile di Treviso per richiedere copia dell'atto di provenienza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Maserada sul Piave al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa.

Esaminati gli atti e la documentazione reperita e dopo aver accertato, prima di ogni altra attività, che gli immobili oggetto di pignoramento non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, né agevolata e/o finanziata con risorse pubbliche, lo scrivente ha dato corso alle attività peritali. Ciò premesso, previo accordi con il custode nominato Aste 33 di Treviso ed unitamente ad un suo funzionario, in data 04/05/2023 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili per i rilievi metrici e fotografici del caso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea e consiste nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta in data 21/04/2022 dal dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia.

Per una completa identificazione dei beni e ad integrazione di quanto già prodotto agli atti, si allegano le visure catastali, la mappa catastale, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

Come da chiarimenti posti all'esperto alla presente si allega inoltre copia del titolo di provenienza, consistente nell'atto di compravendita in data 13/01/2003, Rep. n.125294 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi, il quale costituisce anche titolo di provenienza ultraventennale.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono tutti pignorati per l'intera piena proprietà, per cui, nel caso in esame, la questione della divisibilità non si pone.

Siamo in presenza di un'unità immobiliare residenziale (appartamento al piano primo) facente parte di un modesto condominio di quattro proprietà, con annesse pertinenze accessorie, quali un garage e locali di deposito al piano sotto strada, e con giardino esclusivo; immobili dotati di unico allacciamento alle pubbliche utenze e con proprio accesso esclusivo dalla viabilità.

Per quanto descritto non si ritiene opportuno procedere con un frazionamento in lotti del compendio pignorato in quanto, privare l'unità abitativa dalle sue pertinenze, comporterebbe certamente una perdita del suo valore e pertanto si configurerebbe un'operazione scomoda e sconveniente per la procedura.

Lo scrivente, pertanto, proseguirà con la stima considerando gli immobili in Lotto unico.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Appartamento al piano primo con garage e scoperto pertinenziale, facenti parte di un modesto condominio in località Candelù del comune di Maserada sul Piave, via Julia n.37, così identificati e censiti c/o l’Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **MASERADA SUL PIAVE** catasto dei fabbricati – Sezione **B** - Foglio **5**

Mapp. **80** Sub. **17** via Brigata Julia, 37* p. S1-1 Cat. **A/2** cl. **2** vani **8,5** R.C.€ **680,43**

Mapp. **80** Sub. **19** via Brigata Julia* p. S1 Cat. **C/6** cl. **U** mq. **28** R.C.€ **82,43**

Mapp. **80** Sub. **22** via Brigata Julia * p. - Cat. **F/1** area urbana mq.645

**la toponomastica corretta risulta essere via Julia, 37*

Unità immobiliari facenti parte di un fabbricato eretto su proprietà fondiaria identificata al Catasto Terreni, medesimo comune, foglio 29, mappale 80 - Ente Urbano di mq. 2213.

Le unità immobiliari urbane mapp.80 sub. 17 e sub.19 derivano rispettivamente per frazionamento dei precedenti ex sub.6 e sub.7 (Variazione n. 7139 del 30/07/2001); l’area scoperta mapp.80 sub.22 deriva dalla precedente area urbana ex sub.21 per frazionamento (Variazione n. 1206.1/2006 del 26/01/2006).

Alle unità suddette spetta il proporzionale diritto di comproprietà sulle parti ed impianti comuni indivisibili, previste dall’art. 1117 del Codice Civile e successivi, fra cui l’area coperta dall’edificio, le fondazioni, i muri perimetrali, le strutture portanti, il tetto e quant’altro ritenuto comune alle unità medesime, in particolare con diritto alle parti comuni del mapp.80 individuate come *Beni Comuni Non Censibili* nell’elaborato planimetrico catastale e già richiamate comuni ai sensi di Legge nell’atto notarile di provenienza come segue:

- sub. 8 - area scoperta condominiale comune a tutti i sub. del condominio mapp.80,
- sub. 9 - atrio di accesso e vano scale comuni ai sub. 17, 25, 26 e 29 ;
- sub. 10 - atrio comune ai sub. 17, 25, 26 e 29;
- sub. 11 - vano scala comune ai sub. 17, 19, 24 e 26.

Per quanto riguarda l’area sub.8, si precisa che porzione della medesima risulta recintata unitamente al fondo esclusivo di proprietà di terzi confinanti che, di fatto, ne esercitano il pieno possesso. Come si descriverà al successivo capitolo relativo alla conformità urbanistica, le opere di recinzione della suddetta porzione di area sono state realizzate, previo consenso dei condòmini, con regolare titolo edilizio (vedasi D.I.A. in data 14.01.2010 con presa d’atto del comune prot.n.471/1169 del 26.01.2010 e relativi elaborati grafici di progetto allegati).



Conformità delle planimetrie catastali

Le planimetrie catastali delle unità sub. 17 (abitazione) e sub.19 (garage) sono state depositate in Catasto con denuncia di Variazione n. 7139 del 30/07/2001, mentre quella del sub.22 (area urbana) è stata depositata con denuncia di Variazione n. 1206.1/2006 del 26/01/2006.

La planimetria dell'abitazione sub.17 non è conforme allo stato di fatto rilevato per modifiche interne al magazzino situato al piano sotto-strada e concernenti la realizzazione di un locale centrale termica e di una lavanderia. Si rende pertanto necessario procedere con l'aggiornamento della suddetta planimetria; tuttavia, come si dirà in seguito, negli immobili sono presenti lievi difformità urbanistiche che dovranno essere oggetto di sanatoria e compatibilità paesaggistica e pertanto si ritiene opportuno che predetto aggiornamento catastale venga redatto all'esito della sanatoria i cui costi verranno decurtati dal valore di mercato stimato.

Le planimetrie sia del garage sub.19, sia dell'area scoperta sub. 22, (la cui geometria di quest'ultima è rappresentata solo nell'elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni del mapp.80 – depositato con ultima Variazione n.1206.1/2006) sono invece entrambe conformi allo stato di fatto rilevato.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

Accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla pubblica via Julia attraverso parti comuni condominiali tra cui l'area di accesso e manovra (sub. 8), l'androne di ingresso al condominio (sub. 9 e 10) e il vano scala (sub. 11).

Confini:

L'intera proprietà condominiale mapp.80, di cui fanno parte gli immobili, confina a Ovest con strada comunale di via Julia mentre i rimanenti lati Nord, Est e Sud con il canale demaniale Rio Piavesella.

Le unità immobiliari sub.17 (appartamento) e sub.19 (garage) confinano a Nord con vano scala comune sub.11, con altra unità abitativa sub. 26 e con garage sub.24 (al piano sotto-strada); a Est e a Sud in affaccio sull'area scoperta di pertinenza sub.22; a Ovest con area di accesso e manovra comune sub.8.

PROPRIETÀ

I beni immobili risultano in piena proprietà degli esecutati 1 e 2, per la rispettiva quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni.



Per le generalità dei soggetti della procedura si fa espresso riferimento all'allegato specifico della presente relazione.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dell'atto di compravendita a rogiti del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, suo Rep.125294 in data 13/01/2003 e trascritto a Treviso in data 27/01/2003 ai numeri 3838/2903.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, con eventuali annotazioni, relative agli immobili in argomento come desunte dalla certificazione notarile sostitutiva depositata nel fascicolo dell'esecuzione e aggiornata a tutto il 15/04/2022.

Successivamente lo scrivente ha comunque effettuato ulteriori consultazioni, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, null'altro riscontrando oltre a quanto riportato nella suddetta certificazione.

Si conferma pertanto la correttezza delle iscrizioni ipotecarie, con precisazione che l'attuale (e unica) ipoteca in essere ha colpito correttamente i beni fra cui anche l'area il sub. 22 (derivante dal precedente sub. 21 a seguito frazionamento catastale, comunque antecedente il pignoramento, n.1206.1/2006 del 26/01/2006).

Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Part..	TITOLO	A FAVORE DI	Diritto
16.03.22	9449	6747	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	INTESA SAN PAOLO SPA c.f. 00799960158 con sede in TORINO	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	A FAVORE DI	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
26.06.08	25142	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	VENETO BANCA SPA c.f. 04167010265 con sede in MONTEBELLUNA (TV)	288.000,00	Piena proprietà
	5487			160.000,00	

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte di un modesto condominio a destinazione mista commerciale e residenziale composto complessivamente da quattro proprietà.



Dagli accertamenti effettuati non risulta che suddetto condominio sia dotato di un regolamento, né che per lo stesso sia stato nominato un amministratore. Non è dato sapere, pertanto, se vi siano spese non pagate, o comunque da sostenere, relative a servizi comuni. Parrebbe tuttavia che le spese di ordinaria manutenzione risultino essere irrisorie in quanto riconducibili solo alle spese di illuminazione del vano scale; inoltre gli impianti di riscaldamento sono tutti autonomi e non vi sono altri impianti comuni da mantenere.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Maserada sul Piave è formato dalla pianificazione territoriale sovraordinata del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) adottato in data 17/05/2010 e dal Piano degli Interventi (P.I.) - Variante 6.1 adottata con delibera del C.C. n.31 del 27/09/2022 ed approvata con delibera del C.C. n.55 del 20/12/2022 (suddetta variante al PI mantiene in vigore i medesimi elaborati grafici allegati alla Variante 3 adottata con delibera del C.C. n. 42 del 20/12/2018).

Il P.I. individua gli immobili in zona territoriale omogenea “B” (residenziale edificata), nella quale vengono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e legittimi, nonché nuove edificazioni, ampliamenti e sopraelevazioni (art.30 delle NTO - Piano Interventi). Si precisa tuttavia che, nel caso specifico, il condominio in questione ha completamente saturato la capacità edificatoria e pertanto allo stato attuale risultano ammessi solo interventi di manutenzione e/o di ristrutturazione dell’edificio.

Il P.A.T. approvato individua la zona di riferimento in Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) n. 3 denominata “Candelù” e comprende gli immobili in oggetto all’interno dell’area di urbanizzazione consolidata.

Da quanto si evince dalla Carta dei Vincoli, l’intero territorio comunale è soggetto a Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003; inoltre, l’area in cui sono collocati gli immobili, ricade all’interno della perimetrazione del Vincolo Paesaggistico – 150 m dai Corsi d’acqua ex art.142 del D.Lgs. n.42/2004, imposto dal limitrofo corso d’acqua “Rio Piavesella”.

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) individua l’area nella rispettiva zona “P2” considerata a rischio idraulico e idrogeologico.

Per il dettaglio degli interventi ammessi si rimanda alle indicazioni previste sia nell’estratto delle Norme di Attuazione del P.A.T., sia nell’estratto delle Norme Tecniche Operative del P.I., nonché ai rispettivi estratti cartografici vigenti di cui si allega alla presente.

Per le operazioni di vendita non viene prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica,



in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in questione. Si precisa che le disposizioni di cui all'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, recante i casi in cui dev'essere allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali, non si applicano a immobili interessanti edifici censiti al catasto edilizio urbano, il cui terreno sul quale sorgono risulta comunque di superficie inferiore a 5.000 mq.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della Procedura è stato edificato in forza di Licenza Edilizia - pratica n° 609 del 31/12/1973; i lavori di costruzione sono stati ultimati in data 30/11/1975, con Collaudo Statico depositato in data 13/07/1976 al n. 2944 di Registro e con successivo Permesso di Abitabilità n. 29 rilasciato dal Sindaco di Maserada in data 20/09/1976.

Successivamente, per gli immobili, risultano rilasciati i seguenti ulteriori provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 4895 del 08.10.2009 per l'esecuzione di opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini residenziali, concernenti modifiche interne e prospettiche, con aumento di volume;
- D.I.A. del 14/01/2010 con presa d'atto del Comune n. 471/1169 del 26.01.2010 per la realizzazione di una recinzione sull'area comune prospiciente gli ingressi;
- Autorizzazione n. 624 del 31.01.2011 per lo scarico di acque reflue civili, previo sistema di smaltimento e chiarificazione.

Conformità urbanistica / Difficoltà rilevate

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi, in particolare al Permesso di costruire in sanatoria del 2009, e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, sono emerse lievi imperfezioni interne alle unità in oggetto riconducibili ad alcuni semplici refusi commessi al momento della restituzione grafica del progetto.

Ciò lo si rileva dagli elementi costitutivi del fabbricato il cui stato rilevato risulta palesemente risalente all'epoca di costruzione.

In particolare si rileva un lieve aumento in termini di larghezza del foro finestra della cucina ed una riduzione della superficie aero-illuminante del salotto dovuta ad un ridimensionamento dell'altezza dei fori. Tali modifiche sono comunque talmente minime che non pregiudicano i parametri igienico-sanitari, né alterano la visione prospettica delle facciate dell'edificio in quanto impercettibili e/o mascherate dai parapetti delle terrazze, pertanto non rilevanti ai fini di una sanatoria.



Vi è tuttavia un'ulteriore lieve differenza estetica, anche se di lieve conto, dovuta alla presenza di due nuove canne fumarie addossate al prospetto Sud-Est, che necessita della redazione di una Sanatoria edilizia e della preventiva richiesta di compatibilità paesaggistica.

In concomitanza delle predette pratiche vi sarà quindi modo anche di riportare la corretta rappresentazione della distribuzione interna attuale e le modifiche dei fori variati sul prospetto Sud-Est, come precedentemente descritti. Per ausilio della Procedura si allega un elaborato grafico con la rappresentazione delle modifiche riscontrate (All.10).

Presso il Comune di Maserada sul Piave si precisa infine che non risulta in itinere alcuna procedura amministrativa e/o sanzionatoria.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della presente relazione peritale consistono in un appartamento al piano primo, con locali accessori ad uso magazzino e garage al piano seminterrato, e un'area scoperta di pertinenza esclusiva, facenti parte di un modesto condominio a destinazione mista commerciale/residenziale, posto in fregio a via Julia, in località "Candelù" del comune di Maserada sul Piave.

Il fabbricato in esame è un condominio a due piani fuori terra ed uno seminterrato, costituito da tre unità residenziali ed una commerciale, che condividono un'area di manovra e parcheggio antistante l'edificio, l'androne d'ingresso ed il vano scala comuni.

La costruzione è stata realizzata nel 1973 con struttura portante intelaiata in cemento armato, tamponamenti in muratura con finitura a intonaco di tipo "a civile" tinteggiato, solaio di copertura in latero-cemento con tetto a padiglione sorretto da tramezzine e solette a sporgenza in c.a. per gli sporti, manto in tegole curve in cemento, serramenti esterni in alluminio/vetro per l'ingresso condominiale ed il laboratorio-negoziò, serrande in acciaio verniciato per il laboratorio/negoziò e persiane avvolgibili in pvc per le unità residenziali (alcune munite anche di tende oscuranti).

L'accesso agli immobili avviene da via Julia attraverso l'area di manovra e parcheggio comune; sia l'appartamento al piano primo sia i locali accessori al piano seminterrato condividono l'entrata e il vano scala condominiale; il garage nel seminterrato è direttamente comunicante con i locali accessori ed ha accesso dall'area scoperta esclusiva, a sua volta collegata all'area di manovra comune con cancello carraio.

L'unità abitativa è situata al piano primo (ed ultimo) dell'edificio, occupa tutta la semiporzione Sud/Est dello stesso ed è formata da: un ingresso di 7 mq, una cucina di 13 mq, un soggiorno/pranzo di 31 mq, un disimpegno di 5 mq, un ripostiglio di 3 mq due camere



matrimoniali di 16 mq, un bagno di 7 mq ed una cameretta di 13 mq. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 112 mq ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri, pari a circa 133 mq. Completano l'unità immobiliare due terrazze di cui una rivolta a Sud-Ovest, della superficie di 23 mq, ed una rivolta a Sud-Est di 5 mq.

Le altezze utili interne dell'appartamento sono generose e misurano 2,80 m.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, con pavimenti in piastrelle tradizionali su tutta la superficie al di sopra delle quali, limitatamente nei vani ingresso, soggiorno, corridoio e camera nord-est, risulta posato un rivestimento in linoleum, porte interne in legno e finestre in legno massello con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, costituito da una caldaia (di epoca recente) alimentata a gas metano collocata nel vano centrale termica al piano sotto strada e da radiatori tradizionali in acciaio a lamelle risalenti all'epoca di costruzione (si rileva la rimozione dei predetti elementi nell'ingresso e nella cucina).

L'impianto elettrico è minimale e vetusto.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità abitativa è da considerarsi DISCRETO.

Nel vano cucina si notano alcune lievi esfoliazioni delle pitture, localizzate a soffitto, in corrispondenza della cappa aspirante-filtrante (probabilmente causate semplicemente dalle esalazioni da cottura).

Come già precisato, al piano seminterrato, raggiungibile sempre dal vano scala condominiale, si trovano i locali accessori, nello specifico: un ripostiglio di 7 mq, un ampio garage/magazzino a doppia altezza di 46 mq, un ulteriore ripostiglio di 11 mq, una centrale termica di 4 mq, una lavanderia di 7 mq, un ulteriore ripostiglio/cantina di 4 mq ed una spaziosa taverna con caminetto di 38 mq; per una superficie utile calpestabile di circa 117 mq ed una superficie lorda di 134 mq.

Le altezze utili interne del piano seminterrato misurano mediamente 2,10 m, mentre solo nel garage corrispondono a 5,65 m.

Le finiture dei suddetti locali sono di tipo economico, con pavimenti in cemento battuto nel garage e in piastrelle di ceramica per il restante piano, portone carraio in ferro verniciato e serramenti di porte e finestre in alluminio anodizzato con vetro singolo, fatta eccezione della porta di accesso alla taverna che risulta in legno.

Lo scoperto esclusivo di cui godono gli immobili è destinato a giardino di circa 645 mq, è recintato lungo tutto il suo perimetro con paletti e rete metallica ed ha accesso carraio indipendente, dotato di cancello a doppia anta battente, direttamente comunicante con



l'area di manovra condominiale (catastalmente identificata dal sub.8).

Certificati di conformità degli impianti

Non reperiti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maserada sul Piave non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso, come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che esso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga verosimilmente alla classe energetica F.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati dagli esecutati.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche all'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati ma nulla è emerso all'Anagrafe Tributaria Provinciale. Si allega la richiesta e la relativa risposta ottenuta dall'Agenzia delle Entrate di Treviso.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda (SEL), maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché metà delle murature poste a confine



con altre unità immobiliari.

Superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei consueti rapporti mercantili. La superficie principale è rappresentata dai vani ed accessori diretti dell'abitazione che pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1.

Alle pertinenze ed accessori vengono attribuiti i rapporti in uso nel mercato locale, con la precisazione che ai locali accessori situati al piano seminterrato, compresa la taverna, viene attribuito un rapporto del 50% in quanto appunto ritenuti non abitabili (anche se raggiungibili dall'unità residenziale attraverso vano scala condominiale), privi di impianto di riscaldamento (fatta sola eccezione del w.c.-lavanderia) ed aventi altezza utile interna ridotta. Diversamente, per quanto riguarda il garage, viene assegnato un rapporto mercantile del 60% in virtù della sua generosa altezza interna (pari a 5,65 m utili) che ne consente lo sfruttamento a doppia altezza.

Per quanto riguarda le terrazze viene applicato il rapporto comunemente applicato nel mercato pari al 25%.

In riferimento all'area scoperta pertinenziale di mq 645 è stato applicato un rapporto medio dell'8% in virtù delle sue proporzioni adeguate all'unità residenziale.

Determinazione superficie commerciale:

mappale 80	tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
sub. 17	Appartamento al P1	mq	133,00	x	1,00	= mq	133,00
	Locali accessori al PS1 h.2,10	mq	83,00	x	0,50	= mq	41,50
	Terrazze al P1	mq	28,00	x	0,25	= mq	7,00
sub. 19	Garage a doppia altezza al PS1 h.5,65	mq	51,00	x	0,60	= mq	30,60
sub. 22	Scoperto esclusivo	mq	645,00	x	0,08	= mq	51,60
						sommano mq	263,70

Determinazione del Valore di Mercato

Gli immobili oggetto di stima si collocano a ridosso di via Julia del comune di Maserada sul Piave, in frazione di Candelù, zona sud orientale del comune, non distante dalla riva destra del fiume Piave, dove l'area urbanizzata di riferimento è circondata prevalentemente da ampie distese destinate all'attività agricola.

La zona risulta sufficientemente servita da infrastrutture, servizi pubblici, esercizi commerciali e del terziario quali supermercati, scuole, negozi e uffici.

Il condominio è situato in zona centrale della località Candelù (a pochi passi dalla chiesa), caratteristica certamente positiva per quanto attiene il comodo accesso ai servizi, pur



tuttavia siamo in presenza di una costruzione risalente agli anni '70 del secolo scorso e, per quanto la stessa sia mantenuta in discrete condizioni, le dotazioni impiantistiche sono obsolete, le finiture sono vetuste e le caratteristiche prestazionali energetiche sono alquanto scadenti.

Gli immobili in argomento appartengono ad un segmento di mercato ben riconoscibile in zona, tanto che risulta appropriato utilizzare il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione mediante confronto con unità immobiliari consimili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni.

I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente sulla base della personale conoscenza del mercato immobiliare locale. Il tutto supportato anche da banche dati telematiche e da osservatori e istituti di ricerca i quali forniscono anche un quadro globale sull'andamento del mercato ipotizzabile nel medio periodo. A tale valore medio sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dallo stato di manutenzione e conservazione.

Le indagini di mercato effettuate hanno portato a ritenere congruo, per gli immobili in esame, un valore medio unitario pari a 650,00 €/mq (valore che tiene certamente conto anche della proporzionale quota di diritto sulle parti comuni dell'edificio).

Come precisato nella sezione relativa alla conformità edilizio-urbanistica, per ricondurre l'immobile ad una piena legittimità si rende necessaria la richiesta (e l'ottenimento) di un provvedimento in sanatoria, comprensivo di accertamento di compatibilità paesaggistica, per la realizzazione di due canne fumarie sul prospetto Sud-Est e la contestuale rettifica degli errori grafici riscontrati nella distribuzione interna e nelle dimensioni di alcuni fori.

I costi necessari per suddetti adempimenti, omnicomprendivi di sanzioni minime amministrative, pratiche catastali e oneri accessori, vengono stimati in € 4.500,00 che verranno decurtati dal valore di mercato determinato in quanto rimarranno a carico dell'acquirente.

L'immobile, infatti, potrà essere venduto nello stato di fatto in cui si trova con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica



secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo che segue.

Valutazione

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>Valore</i>
Abitazione al piano primo con pertinenze accessorie e scoperto esclusivo	mq 263,70	x €/mq 650,00	= € 171.405,00
A dedurre: Pratiche edilizie per l'ottenimento di un provvedimento in sanatoria e di compatibilità paesaggistica, aggiornamenti catastali e oneri accessori			= € - 4.500,00
VALORE DI MERCATO			= € 166.905,00

Valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 166.905,00 – 20% = arrotondati € 133.500,00

(diconsi Euro Centotrentatremilacinquecento/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Vittorio Veneto, 01/08/2023

Il Consulente esperto stimatore
Geometra PAOLO SILVESTRIN
(Documento munito di firma digitale)



Documentazione allegata:

1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2. documentazione fotografica;
3. elenco estremi dei soggetti della procedura;
4. mappa catastale attuale e storica d'impianto;
5. visure catastali per soggetto e per immobile attuali e storiche;
6. elaborato planimetrico catastale per la rappresentazione dei subalterni;
7. planimetrie catastali;
8. titolo di provenienza;
9. estratti del P.I., del P.A.T. e delle N.T.O.;
10. elaborato grafico illustrativo delle difformità riscontrate;
11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa reperita in Comune e richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico Comunale;
12. ispezioni ipotecarie;
13. richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e dichiarazione della stessa in merito all'inesistenza di contratti di locazione.

