

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SA PAOLA TORRESAN

* * *

N. 103/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Udienza 12/02/2025

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Ore 10.00

(avv. Laura Munari)

contro

ESECUTATO

* * *

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 25/09/2024, nominava lo scrivente arch. Alessandro Caronia, con recapito professionale in Treviso, via Zermanese n. 44/c, Esperto Stimatore.

Il giorno 25 settembre 2024, il sottoscritto arch. Alessandro Caronia depositava con modalità telematica in cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento. Sono stati contestualmente allegati al provvedimento di nomina, e inviati al sottoscritto, i chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

- Dati di pignoramento: Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 13/03/2023, Reg. Part. 6623, Reg. Gen. 9259, n.° rep. 1198/2023 del 22/02/2023, sono state pignorate le seguenti quote di proprietà sul bene immobile sottoindicato, a favore del precedente AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.:



- 1/1 del diritto di proprietà del seguente immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Godega di Sant'Urbano (TV), bene

intestato a:

Esecutato – proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) - Sezione

Urbana B - Foglio 4

○ Particella 1 Sub 10 in via Salvatoronda – Piano 2 – Cat. A/3 – cl. 2 –
vani 6,5 – RC Euro 52,48;

(appartamento al secondo piano di edificio ad uso residenziale e
commerciale)

○ Particella 1 Sub 11 in via Salvatoronda – Piano T – Cat. C/6 – cl. 4 –
mq 30 – RC Euro 46,48;

(autorimessa al piano terra dell'edificio ad uso residenziale e
commerciale di cui sopra)

- Verifica della documentazione: In base all'esame della documentazione in
atti, si è verificata la sua idoneità secondo quanto previsto dall'ex art. 567 cod.
proc. civ.

- Verifica della corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto
pignorato: si riscontra la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale
(come da visure per immobile in data 02/10/2024) e l'identificazione catastale
dell'immobile riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari agli
atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, e dopo
aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Godega
di Sant'Urbano e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, espone



quanto segue.

* * *

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'Esperto Stimatore, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha ritenuto conveniente, al fine di favorire la vendibilità dei beni, la formazione di un Lotto Unico, così composto:

LOTTO UNICO

Intera proprietà di appartamento al secondo piano di edificio ad uso residenziale e commerciale, e autorimessa al piano terra dello stesso edificio, in via Zoncè n. 60, nel Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) (Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 1 Sub 10, Sub 11).

Superficie commerciale dell'appartamento (Particella 1 Sub 10), di ca. mq 113,30;

Superficie lorda dell'autorimessa (Particella 1 Sub 11) di ca. mq 36,85.

1.1 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Appartamento al secondo piano di edificio ad uso residenziale e commerciale, e autorimessa al piano terra dello stesso edificio, in via Zoncè n. 60, Godega di Sant'Urbano (TV).

1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati del Comune di Godega di Sant'Urbano (TV), beni intestati

a:



Esecutato – proprietà per 1/1;Sezione Urbana B - Foglio 4

○ Particella 1 Sub 10, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani,
Rendita Euro 352,48, via Salvatoronda, Piano 2; superficie totale 111
mq; superficie totale escluse aree scoperte 107 mq.

(appartamento al secondo piano di edificio ad uso residenziale e
commerciale)

○ Particella 1 Sub 11, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 30 mq,
Rendita Euro 46,48, via Salvatoronda, Piano T; superficie totale 35
mq.

(autorimessa al piano terra dell'edificio ad uso residenziale e
commerciale di cui sopra).

1-3 - CONFINI**LOTTO UNICO**

Appartamento al secondo piano di edificio ad uso residenziale e commerciale

(Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 1 Sub 10): da Nord in senso orario:

M.N. 132; vuoto sulla Particella 1 Sub 12 (terrazza comune); Particella 1 Sub
9; Particella 1 Sub 14 (vano scala comune); Particella 1 Sub 9; vuoto su via
Callalta.

Autorimessa al piano terra di edificio ad uso residenziale e commerciale

(Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 1 Sub 11): da Nord in senso orario:

Particella 1 Sub 13; M.N. 132; Particella 1 Sub 6; Particella 1 Sub 15 (area
scoperta comune); Particella 1 Sub 13.



1-4 - SERVITU' ATTIVE O PASSIVE

Nell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione, Atto di Divisione Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto, Repertorio n. 88674 del 13/09/2002, trascritto a Treviso in data 09/10/2022, Reg. Part. n.° 32572, Reg. Gen. n° 44994, viene dichiarato che gli immobili e i diritti immobiliari vengono attribuiti "...con i relativi annessi e connessi, usi, servitù attive e passive,...". Nell'atto di provenienza viene inoltre dichiarato che i condividenti "...espressamente convengono che porzioni di area scoperta al M.N. 1 Sub 15 (bene comune non censibile), ... sono destinate in uso esclusivo a parcheggio rispettivamente alle unità 1 sub 6 ... ,1 sub 7 ..., 1 sub 9 ... e 1 sub 10".

Vedere Allegato 09 – Copia Atto di Provenienza.

1.5 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

LOTTO UNICO

- Ditta intestataria: Esecutato – proprietà per 1/1.

- Titolo di provenienza: con Atto di Divisione Notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto, Repertorio n. 88674 del 13/09/2002, trascritto a Treviso in data 09/10/2022, Reg. Part. n.° 32572, Reg. Gen. n° 44994, l'Esecutato acquisiva 1/1 del diritto di proprietà degli immobili oggetto di esecuzione nel Comune di Godega di Sant'Urbano (TV).

1.6 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

LOTTO UNICO

La Certificazione Notarile in merito all'immobile pignorato è stata redatta sino



a tutto il 29/03/2023. In base alle visure per soggetto effettuate presso

l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data

11-12-2024 (vedere Allegato 08-Visure Conservatoria), si riscontrano le

seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile oggetto

di esecuzione:

- Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario,

Notaio Pianca Alberta, Rep. 25107/6369 del 15/10/2007, iscritta a Treviso in

data 23/10/2007, Reg. Gen. 50094, Reg. Part. 14083;

Immobili: Catasto Fabbricati di Godega di Sant'Urbano (TV) – Sezione

Urbana B – Foglio 4 – Particella 1 Sub 10; Particella 1 Sub 11.

Soggetto a favore: VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER

AZIONI con sede in Montebelluna piazza G. B. Dall'Armi n. 1, cod. fisc.

00208740266;

Per complessivi Euro 108.000,00, capitale di Euro 60.000,00, durata 25 anni;

Soggetti contro: Esecutato.

- Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo, Notaio

Pianca Alberta, in data 04/03/2010, rep. n. 26938/7565, iscritta a Treviso in

data 11/03/2010, Reg. Gen. 8392, Reg. Part. 1821;

Immobili: Catasto Fabbricati di Godega di Sant'Urbano (TV) – Sezione

Urbana B – Foglio 4 – Particella 1 Sub 9; particella 1 Sub 10; Particella 1 Sub

11.

Soggetto a favore: BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO-

SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Orsago (TV), cod. fisc.

03669140265;

Per complessivi Euro 187.500,00, capitale di Euro 125.000,00, durata 25 anni;



Soggetti contro: Esecutato;

- Verbale di Pignoramento Immobili in data 22/02/2023 rep. n. 1198 emesso da Uff. Giud. UNEP Tribunale di Treviso sede Treviso, trascritto a Treviso in data 13/03/2023, Reg. Gen. 9259, Reg. Part. 6623;

Immobili: Catasto Fabbricati di Godega di Sant'Urbano (TV) – Sezione Urbana B – Foglio 4 – Particella 1 Sub 10, Particella 1 Sub 11;

Soggetto a favore: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, cod. fisc. 05828330638 (Richiedente: ██████████ per AMCO SPA piazza G. Bovio, 22 80133 Napoli);

Soggetti contro: Esecutato.

**1.7 – DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE
DI CIASCUN BENE CHE LO COMPONE**

LOTTO UNICO

Il compendio oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento al secondo piano di un edificio ad uso residenziale e commerciale, e un'autorimessa al piano terra dello stesso edificio, in via Zoncè n. 60, frazione di Bibano, nel Comune di Godega di Sant'Urbano (TV). In base alla documentazione acquisita e alle verifiche effettuate presso il Comune di Godega di Sant'Urbano, l'edificio è stato costruito in epoca antecedente al 1962.

L'edificio, che sorge su un'area a giacitura pianeggiante, ha una localizzazione che consente l'accesso ai servizi e alle attrezzature della frazione di Bibano, e si trova a una distanza di ca. 3,20 Km dal capoluogo comunale.

Il fabbricato presenta tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo piano,



secondo piano), con sagoma planimetrica a L. Gli appartamenti al primo e

secondo piano sono accessibili, provenendo da un'area scoperta comune al piano terra, mediante una scala esterna e un terrazzo comune al primo piano.

Il piano terra dell'edificio è in parte ad uso autorimessa, e in parte ad uso commerciale. L'edificio è inoltre dotato di un'area scoperta comune in sterrato con ghiaia, con un marciapiede perimetrale ai prospetti, pavimentato in piastrelle ceramiche. L'area scoperta comune presenta una recinzione in muretti in cemento con soprastanti paletti e rete metallica in corrispondenza di alcuni posti auto scoperti, e un altro tratto di recinzione realizzata con gli stessi materiali in corrispondenza del lato Sud-Est del mappale.

L'accesso esterno all'appartamento al secondo piano oggetto di perizia avviene, al primo piano, dal prospetto Sud-Est dell'edificio, attraverso l'area scoperta comune, la scala esterna comune, e la terrazza comune al primo piano.

I prospetti del fabbricato presentano impaginati semplici, con aperture disposte secondo assi verticali, e caratterizzati da balconi continui sui prospetti Sud-Est e Nord-Ovest. La struttura portante dell'edificio è mista, in calcestruzzo armato e muratura, con intonaco esterno in pessimo stato generale di manutenzione e conservazione. Gli infissi esterni delle unità immobiliari e dell'ingresso comune sono in legno finitura naturale, con tapparelle esterne in PVC. Le coperture dell'edificio sono a falde inclinate.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'area scoperta comune dell'edificio sono sufficienti. Le condizioni generali di conservazione e manutenzione delle altre parti comuni dell'edificio (ingresso e vano scala comune) sono discrete. Le condizioni generali di manutenzione e



conservazione delle parti esterne del fabbricato sono scadenti; si rileva in particolare la presenza di macchie di umidità e ampie formazioni di muffa, e distacchi di finitura, sui prospetti.

Come detto l'appartamento al secondo piano oggetto di perizia è accessibile dal prospetto Sud-Est dell'edificio, mediante scala esterna comune e terrazza comune al primo piano, e vano scala comune. L'appartamento oggetto di perizia è così composto: secondo piano: ingresso-disimpegno dalla superficie utile di ca. 14,15 mq; soggiorno – pranzo dalla superficie utile di ca. 23,50 mq; cucina dalla superficie utile di ca. 12,50 mq; camera dalla superficie utile di ca. 11,15 mq; camera dalla superficie utile di ca. 15,70 mq; lavanderia (ex bagno) dalla superficie utile di ca. 4,90 mq; bagno (ex camera) dalla superficie utile di ca. 9,90 mq; ripostiglio dalla superficie utile di ca. 2,40 mq; balcone sul prospetto Sud-Est, dalla superficie calpestabile di ca. 5,80 mq; balcone sul prospetto Nord-Ovest, dalla superficie calpestabile di ca. 6,25 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento è di ca. 113,30 mq.

La qualità generale delle finiture interne dell'appartamento è media; lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è sufficiente; si rileva il mediocre stato generale di manutenzione degli infissi esterni.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti dell'appartamento oggetto di esecuzione al secondo piano.

- Le pareti della cucina presentano dei rivestimenti in piastrelle ceramiche; le pareti del bagno (ex camera) e della lavanderia (ex bagno) presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche; tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate.

- Soffitti piani intonacati e tinteggiati.



○ Il pavimento dell'ingresso-disimpegno è in ceramica, con battiscopa in legno naturale; il pavimento del soggiorno-pranzo è in ceramica, con battiscopa in legno naturale; i pavimenti delle camere sono in ceramica, con battiscopa in legno naturale; il pavimento della cucina è in ceramica, con battiscopa in legno naturale; le pavimentazioni dei balconi sono in ceramica di piccolo formato.

○ Le porte interne sono in tamburato con impiallacciatura legno naturale; la porta di accesso all'appartamento ha impiallacciatura legno naturale.

○ I serramenti esterni sono in legno naturale, con vetrocamera, le cui facce esterne presentano scadenti condizioni generali di manutenzione, con tapparelle esterne in PVC.

○ Il bagno è dotato di doccia e sanitari completi di rubinetterie.

○ Impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a parete per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, localizzata nella lavanderia (ex bagno), e termosifoni.

○ Impianto elettrico sottotraccia, con punti luce in ogni ambiente.

○ Citofono.

Fa parte del compendio oggetto di esecuzione anche un'autorimessa al piano terra, accessibile dall'area scoperta comune mediante due portoni da garage.

L'autorimessa è così composta: piano terra: locale autorimessa dalla superficie calpestabile di ca. 29,95 mq; bagno dalla superficie calpestabile di ca. 2,20 mq. La superficie lorda dell'autorimessa è di ca. 36,85 mq.

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione delle finiture dell'autorimessa sono mediocri; si riscontra in particolare la mancanza di



porta nel bagno (è presente solo un controtelaio), ed il mediocre stato di manutenzione delle finiture delle pareti.

Segue una descrizione sintetica delle finiture e degli impianti dell'autorimessa.

- Pavimento in ceramica di piccolo formato.
- Pareti intonacate e tinteggiate.
- Soffitto piano, intonacato e tinteggiato.
- Due portoni esterni da garage in ferro verniciato ad apertura manuale.
- Impianto elettrico fuori traccia, con punti luce a soffitto.
- Il bagno è privo di sanitari, presenta solo predisposizioni impiantistiche.

- Riepilogo consistenza commerciale del lotto unico:

La superficie commerciale dell'appartamento al secondo piano (Particella 1 Sub 10), puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie commerciale dell'appartamento al secondo piano di edificio a uso residenziale e commerciale (Particella 1 Sub 10), di ca. mq 113,30.

La superficie lorda dell'autorimessa al piano terra (Particella 1 Sub 11), puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie lorda dell'autorimessa al piano terra (Particella 1 Sub 11) di ca. mq 36,85.

- Verifica esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (a carico dell'acquirente, da cancellarsi o non opponibili all'acquirente), informazioni di cui all'art. 173 bis punto 9 disp. att. C.P.C.:

In base alla documentazione acquisita e al sopralluogo effettuato, e come illustrato, si è riscontrato che il lotto unico oggetto di esecuzione è costituito



da un appartamento al secondo piano di edificio a uso residenziale e commerciale, e da un'autorimessa al piano terra dello stesso edificio, e che detto compendio è ubicato in un edificio privo di amministrazione condominiale.

1.8 - DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO UNICO

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto Stimatore dal Comune di Godega di Sant'Urbano in data 31/10/2024, l'area sulla quale sorge il fabbricato nel quale si trovano le unità immobiliari oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni del Comune di Godega di Sant'Urbano al Foglio 17 Mappale 1, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Z.T.O. A – Zone di Centro Storico (Art. 41)

Viabilità (Art. 2)

Delimitazione Centro Urbano (L.R. 50/2012) (Art. 30)

Immobili Storici con grado di protezione 5c (Art. 27).

Vedere Allegato 06 – C.D.U.

- Verifica esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici:

In base ai contatti avuti con il Comune di Godega di Sant'Urbano, e al C.D.U. di cui sopra, non si riscontrano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici inerenti l'immobile oggetto di esecuzione.



1.9 – CONFORMITA' EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita ed all'ispezione effettuata presso il Comune di Godega di Sant'Urbano, l'edificio nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di perizia risulta essere stato costruito in data antecedente al 1962; in base all'accesso atti effettuato presso il Comune, risultano le seguenti pratiche edilizie in merito al fabbricato:

- Nullaosta per l'Esecuzione di Lavori Edili Pratica N. 503 in data 03/04/1962, per "ampliamento fabbricato uso abitazione";
- Licenza di Abitabilità Pratica N. 806 in data 14/09/1962;
- Licenza di Costruzione per Lavori Edili Pratica N. 1256 in data 08/10/1971 per "ampliamento nuova ala fabbricato a sopraelevazione";
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 225/90 in data 10/01/1991, per "ampliamento fabbricato ad uso abitazione con sopraelevazione per ricavo unità abitativa";
- Agibilità in Sanatoria n. 225/86 in data 02/08/1991, per "ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso residenziale per il ricavo di due unità abitative del fabbricato ad uso abitazioni e negozio".

Vedere Allegato 05-Concessioni-Abitabilità.

In base al sopralluogo effettuato, ed al confronto tra lo stato di fatto rilevato dell'immobile oggetto di perizia, i grafici del progetto approvato e la planimetria catastale, si riscontra in generale la corrispondenza tra l'impianto planimetrico-distributivo dell'immobile pignorato e quello indicato negli elaborati grafici di progetto approvato e nella planimetria catastale, a meno di quanto segue:

- Nell'ingresso disimpegno dell'appartamento al secondo piano, si riscontra la



presenza di una risega della parete in corrispondenza dell'ingresso, che non è

indicata nei grafici di progetto approvato;

- Sempre nell'appartamento al secondo piano, si riscontra una diversa sagoma planimetrica della parete divisoria tra l'ingresso-disimpegno e il ripostiglio, rispetto ai grafici di progetto approvato;

- Nell'appartamento al secondo piano si riscontra inoltre, rispetto ai grafici di progetto approvato, la traslazione della parete divisoria tra le due camere, e un aumento di superficie del locale indicato come bagno, che allo stato attuale è invece utilizzato come lavanderia;

- Si riscontra inoltre, nell'appartamento al secondo piano, che un locale indicato come camera nei grafici di progetto approvato, è stato trasformato in un bagno;

- Si riscontra infine, nell'appartamento al secondo piano, la presenza di un'apertura nella parete divisoria tra la cucina e il soggiorno-pranzo, che non è indicata nei grafici di progetto approvato.

- Nell'autorimessa al piano terra, si riscontra la presenza di un piccolo locale a uso bagno non indicato nei grafici di progetto approvato, e indicato nella planimetria catastale.

Si ritiene che le difformità di cui sopra possano essere regolarizzate mediante idonea pratica edilizia in sanatoria, per la quale si ipotizza il pagamento di complessivi Euro 700 per sanzione e diritti amministrativi. Dovranno inoltre essere aggiornate le planimetrie catastali.



1.10 – DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**LOTTO UNICO**

In base al sopralluogo dell'immobile pignorato, effettuato in data 08/10/2024, l'appartamento al secondo piano oggetto di esecuzione risulta occupato da inquilino e dal suo nucleo familiare. L'autorimessa al piano terra dello stesso edificio, facente parte del Lotto Unico, risulta invece occupata dall'Esecutato.

In seguito a richiesta di verifica e copia di contratti di locazione degli immobili pignorati trasmessa all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso e protocollata in data 07/11/2024, l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso ha risposto individuando il contratto di locazione in corso registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Conegliano: contratto stipulato in data 23/09/2023, e registrato in data 27/09/2023 dall'Esecutato, relativo alla locazione ad uso abitativo dell'appartamento oggetto di esecuzione in via Zoncè n. 60 nel Comune di Godega di Sant'Urbano, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 4, Particella 1 Sub 10; la durata del contratto è dal 01/10/2023 al 01/10/2027; il corrispettivo annuo è pari a € 4.800.

Vedere Allegato 11 – Verifica Locazioni.

1.11 – VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI**LOCAZIONE****LOTTO UNICO**

Come detto, l'appartamento oggetto di esecuzione risulta attualmente locato con canone annuale di locazione pari a € 4.800, e dunque a € 400 mensili.

La verifica di congruità di detto canone è stata effettuata come segue. Come



esposto nel successivo capitolo STIMA DEI BENI, il valore stimato dell'immobile oggetto di esecuzione è pari a € 95.757; il saggio di capitalizzazione netto applicabile a detto immobile è pari al 3,3%; il reddito netto annuo dell'immobile oggetto di perizia è dunque pari a € 95.757 x 0,033 = € 3.159. Il canone mensile netto così determinato è quindi pari a € 263.

Il canone lordo sarà pertanto pari al canone netto maggiorato della quota di spese di parte padronale stimate nella misura del 36% del reddito lordo (10% ipotizzato per spese padronali e 26% per aliquota fiscale, considerata ai fini della presente stima come da opzione da parte dei contraenti del regime della "cedolare secca").

Di conseguenza il canone mensile lordo di locazione applicabile all'immobile oggetto di perizia è pari a € 263 / (1 - 0,36) = € 410.

In base alla verifica di cui sopra, il canone annuale della locazione in corso dell'immobile, pari a € 4.800 annui corrispondenti a dodici rate mensili di € 400 ciascuna, è da considerarsi congruo.

1.12 – DIVISIBILITA'

LOTTO UNICO

In base all'esame del lotto unico, costituito da appartamento al secondo piano di edificio a uso residenziale e commerciale, e autorimessa al piano terra dello stesso edificio, si ritiene che detto lotto unico non sia comodamente divisibile.



1.13 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO UNICO

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. È stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 869 €/mq. L'immobile si colloca nella fascia inferiore del campione, i cui prezzi unitari oscillano da 799 €/mq a 1.333 €/mq, con un valore medio di 976 €/mq. Il prezzo unitario di 869 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 98.457. Da detto valore deve essere detratto il seguente importo:

€ 700 per sanzione e diritti amministrativi + € 2.000 per spese tecniche = € 2.700.

Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Il valore di stima del Lotto Unico oggetto di perizia è dunque pari a € 98.457 - € 2.700 = € 95.757.



1.14 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 95.757.

Trattandosi di bene sottoposto a vendita forzata, su tale valore si è applicata la seguente riduzione:

- Riduzione del 15%, trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva:

€ 95.757 x 0,15 = € 14.363.

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 95.757 - € 14.363 =

€ 81.394 = € 81.000 in cifra tonda.

1.15 - RIEPILOGO

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un lotto unico.

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di:

Lotto Unico: Intera proprietà di appartamento al secondo piano di edificio a uso residenziale e commerciale, e autorimessa al piano terra dello stesso edificio, in via Zoncè n. 60, Godega di Sant'Urbano (TV).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche, e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE (LOTTO UNICO) € 81.000,00 (euro ottantunomila/00).



* * *

1.15 – ELENCO ALLEGATI**Elenco Allegati:**

- 02 - Foto
- 03a - Piante - Planimetrie Catastali
- 03b - Piante - Rilievo Stato di Fatto
- 04 - Scheda Sintetica
- 05 - Concessioni Comunali - Abitabilità
- 06 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 07 - Mappa - Visure Catastali
- 08 - Visura Conservatoria
- 09 - Copia Atto di Provenienza
- 10 - Verbale del Sopralluogo
- 11 - Verifica Locazioni

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Treviso, 06/01/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Alessandro Caronia architetto

