

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare n. 141/2019 R.G.E.**

*promossa da:*

[REDACTED]

*Antonella Lillo di Treviso*

*contro:*

**Esecutato** (v. allegato 1)

*G.E.:*

**Dott.ssa Alessandra Burra**

*Esperto:*

**Ing. Claudio Florimo**

*Intervenuti:*

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **Ing. Claudio Florimo**, iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di Treviso al N. A1287 e con studio in Treviso via Pisa n. 2, in data 01.07.2021 è stato nominato dal Sig. **G.E. Dott.ssa Alessandra Burra** quale esperto per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. relativi alla procedura esecutiva in epigrafe. In data 13.07.2021 ha quindi depositato con modalità telematica in Cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento in conformità al modello "Giuramento stimatore".



### **PREMESSA**

Presa visione del fascicolo depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, sono state verificate la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. e la corretta descrizione catastale dei beni contenuta nel pignoramento; **a tal proposito si segnala che con i beni sarà trasferito anche il BCNC identificato con il sub 3 (area scoperta comune).**

Il sottoscritto ha quindi assunto le necessarie informazioni per l'espletamento dell'incarico presso [REDACTED] (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) [REDACTED] (Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Urbanistica), concordando infine con il Custode Giudiziario "Aste 33" l'accesso ai luoghi oggetto di stima, accesso poi avvenuto in data 02.12.2021 alla presenza della moglie dell'Esecutato, del sig. [REDACTED] e di una propria collaboratrice.

### **RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Sulla base di quanto rilevato e delle informazioni acquisite, considerate ubicazione, caratteristiche tipologiche e autonomia di godimento dei beni oggetto di esecuzione, valutati i presupposti della comoda divisibilità degli immobili, si ipotizza la formazione di un **Lotto Unico** così individuato:

Descrizione tipologica: Casa singola con garage ed area scoperta di pertinenza.

Ubicazione: Santa Lucia di Piave (località Capoluogo), via G. Marconi n. 6/b.

Vincoli contrattuali: nessuno, l'immobile risulta abitato dall'Esecutato.

#### **1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 2) risulta che i beni oggetto del pignoramento, siti nel **Comune di Santa Lucia di Piave (Codice I221)** della Provincia di Treviso, sono



così identificati al **CATASTO FABBRICATI**:

a)        Sezione    A        Foglio    5        Particella    1299        Subalterno    4

             Categoria    A/7    Classe    1    Consistenza    12,5 vani    Rendita €    1.226,59

Sup. catast.    Totale 299 m<sup>2</sup>; totale escluse aree scoperte 292 m<sup>2</sup>.

Indirizzo    Via G. Marconi n. 6/B Piano: S1-T-1

Intestazione    Esecutato, per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni

Nota    **La planimetria**, presentata in data 28.09.2004, **non rappresenta correttamente lo stato di fatto per diversa distribuzione interna.**

b)        Sezione    A        Foglio    5        Particella    1299        Subalterno    5

             Categoria    C/6    Classe    3    Consistenza    32 m<sup>2</sup>        Rendita €    69,41

Sup. catast.    Totale 40 m<sup>2</sup>.

Indirizzo    Via G. Marconi n. 6/B Piano: T.

Intestazione    Esecutato, per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni

Nota    **La planimetria**, presentata in data 28.09.2004, **è conforme allo stato di fatto.**

Il trasferimento dei beni “a” e “b” comporterà il trasferimento della comproprietà indivisa del BCNC ad uso esclusivo dell’abitazione (sub 4) e del garage (sub 5), così identificato al **Catasto Fabbricati**

c)        Sezione    A        Foglio    5        Particella    1299        Subalterno    3

             Categoria    Bene comune non censibile – Partita speciale A

Indirizzo    Via G. Marconi n. 6/B Piano: T.

Nota    Area scoperta di m<sup>2</sup> 435 comune al m.n. 1299 subb. 4 e 5.



I beni sono anche identificati nell'elaborato planimetrico per la "Dimostrazione grafica dei subalterni" presentato in data 19.08.2004 e nel relativo elenco subalterni.

Le difformità riscontrate nella planimetria catastale potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario, contestualmente alla regolarizzazione edilizia, mediante la presentazione di una pratica di aggiornamento (DOCFA) al Catasto Fabbricati con un costo complessivo stimato in € 800,00, comprensivo di spese tecniche, oneri amministrativi e di legge.

L'area di sedime del fabbricato e l'area scoperta, nel loro insieme insistono su particella così identificata al **CATASTO TERRENI**:

|               |          |                   |             |                                 |            |                |             |
|---------------|----------|-------------------|-------------|---------------------------------|------------|----------------|-------------|
| <b>Foglio</b> | <b>5</b> | <b>Particella</b> | <b>1299</b> | <b>Superficie m<sup>2</sup></b> | <b>594</b> | <b>Qualità</b> | <b>E.U.</b> |
|---------------|----------|-------------------|-------------|---------------------------------|------------|----------------|-------------|

**Dati derivanti da:** Tipo Mappale del 19.08.2004 protocollo n. TV0215859 in atti dal 19.08.2004.

**Confini** Da Est in senso orario: strada comunale, particelle 527, 1488 e 318 dello stesso foglio.

## **2) TITOLI DI PROVENIENZA**

L'Esecutato ha acquisito la quota di 2/4 con Atto di donazione e divisione a rogito Notaio Alberto Sartorio di Conegliano (TV) in data 27.10.2000, rep. n. 28375 trascritto a Treviso in data 16.11.2000 ai n.ri 43420/30254 – 43421/30255.

L'Esecutato ha poi acquisito la quota di 1/4 dei beni per Successione legittima con Denuncia registrata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Territoriale di Montebelluna il 6 febbraio 2015 al n. 121, Volume 9990 e Denuncia di Successione integrativa registrata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Territoriale di Montebelluna il 10 settembre 2015 al n. 1006, Volume 9990.



L'assegnazione dell'intero è quindi avvenuta con Atto di divisione in data 22.01.2016, rep. n. 72466/32100 Notaio Maurizio Malvagna di Feltre (BL), trascritto a Treviso in data 27.01.2016 ai n.ri 2632/1884 (v. allegato 3).

### 3) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti è depositato il Certificato Ipotecario richiesto da [REDACTED]

[REDACTED] (TV) e aggiornato alla data del 07.05.2019.

Alla verifica del 13.12.2021 (v. allegato 4) non sono emerse ulteriori formalità e, pertanto, le formalità pregiudizievole gravanti sui beni in esecuzione sono le seguenti:

#### TRASCRIZIONI

1) **Atto giudiziario** del 25.03.2019 rep. 2298/2019 Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Treviso – Verbale di pignoramento immobili.

Trascritto a Treviso il 17.04.2019 **R.G.** 14524 **R.P.** 10252

**A favore** [REDACTED]

Orsago (TV) - [REDACTED]

**Contro** Esecutato.

**Beni** Lotto unico per l'intero diritto di piena proprietà.

#### ISCRIZIONI

1) **Atto notarile pubblico** del 28.09.2012 rep. 119292/41069 Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV) – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Iscritto a Treviso il 04.10.2012 **R.G.** 29934 **R.P.** 4322

**Capitale €** 120.000,00 **Totale €** 216.000,00

**A favore** [REDACTED]

Montebelluna (TV) – [REDACTED]



**Contro** Esecutato.

**Beni** Lotto Unico per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni.

2) **Atto giudiziario** in data 14.04.2016 rep. 1394/2016 Tribunale di Treviso -  
Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo.

Iscritto a Treviso il 18.04.2016 **R.G.** 11784 **R.P.** 1980

**Capitale €** 48.867,59 **Totale €** 60.000,00

**A favore** [REDACTED]

Orsago (TV) – [REDACTED]

**Contro** Esecutato.

**Beni** Lotto unico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

3) **Atto giudiziario** in data 01.06.2016 rep. 606/2016 Giudice di Pace di Udine -  
Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo.

Iscritto a Treviso il 11.08.2016 **R.G.** 27723 **R.P.** 4997

**Capitale €** 1.767,93 **Totale €** 5.500,00

**A favore** [REDACTED] con sede in Campoformido (UD) – c.f.  
[REDACTED]

**Contro** Esecutato.

**Beni** Con altri, Lotto unico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

4) **Atto** in data 11.10.2016 rep. 1445/11316 [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ruolo e avviso  
di addebito esecutivo.

Iscritto a Treviso il 18.10.2016 **R.G.** 34005 **R.P.** 6225

**Capitale €** 122.293,49 **Totale €** 244.586,98

**A favore** [REDACTED] con sede in Roma – c.f.



10/10/2016

**Beni** Con altri, Lotto unico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

\_\_\_\_\_

██████ – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Iscritto a Treviso il 06.06.2017      **R.G.** 19200      **R.P.** 3243

|                   |            |                 |            |
|-------------------|------------|-----------------|------------|
| <b>Capitale €</b> | 136.700,82 | <b>Totale €</b> | 273.401,64 |
|-------------------|------------|-----------------|------------|

\_\_\_\_\_

████████████████████

**Beni** Con altri, Lotto unico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

#### **4) VINCOLI E SERVITU'**

Non sono emersi gravami sugli immobili oggetto del procedimento esecutivo.

## **5) VINCOLI CONTRATTUALI**

Non risultano contratti registrati e, al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata abitata dall'Esecutato con la famiglia.

## 6) DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di casa singola con garage ed area scoperta ad uso esclusivo (v. allegato 5, documentazione fotografica) siti a Santa Lucia di Piave (località Capoluogo) via G. Marconi n. 6/b, a circa 1 Km dalla sede municipale. Nella zona sono presenti insediamenti di carattere residenziale, servizi ed attività commerciali.

**Unità abitativa** (sub 4)



L'unità si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato, con una **superficie lorda complessiva** di circa **mq 354** così articolata:

- piano interrato ( $h = m\ 2,40$ ): vano scala, corridoio, taverna, cantina, bagno, lavanderia, magazzino;
- piano terra ( $h = m\ 2,70$ ): soggiorno-pranzo, cucina-dispensa, corridoio, bagno, vano scala;
- piano primo ( $h_{media} = m\ 3,38$ ): vano scala, corridoio, 3 camere, bagno.

La struttura verticale e la scala interna sono in cemento armato; i solai sono in latero cemento; il tetto, del tipo ventilato, è a falde con struttura in legno e manto di rivestimento in coppi; le grondaie ed i pluviali sono in rame. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile tinteggiato. La scala esterna che porta al piano interrato è rivestita con piastrelle di gres antiscivolo ed è protetta da ringhiera.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in piastrelle di gres nei locali del piano interrato e nei bagni dei piani superiori, in piastrelle di cotto nei rimanenti locali del piano terra, in tavole di legno di rovere nei rimanenti locali del piano primo; la scala che porta dal piano terra al piano primo è rivestita in legno; la scala interna che porta dal piano terra al piano interrato è rivestita in piastrelle di gres;
- rivestimenti delle pareti: ai piani con piastrelle di gres in cucina, nei bagni e nella lavanderia, con intonaco civile tinteggiato nei restanti vani; al piano interrato le pareti sono isolate con sughero;
- infissi: al piano interrato, in alluminio e vetro camera, quasi tutti del tipo “anta e ribalta”; al piano terra, in legno con vetro camera, uno del tipo “anta e ribalta” ed uno scorrevole, alcuni protetti da scuri in legno; al piano primo, in





legno e vetro camera del tipo “ad anta” e protetti da scuri in legno; due finestre del vano scala sono in legno e vetro camera smerigliata ad apertura a sporgere elettrocomandata;

- porte: in legno tamburato, a battente o scorrevoli a scomparsa; il portone d'ingresso è in legno e riquadri in vetro.

L'unità è provvista di predisposizione impianto di allarme, degli impianti elettrico, videocitofonico, telefonico, di ricezione TV satellitare, di protezione scariche atmosferiche, idrosanitario, di condizionamento con split ai piani terra e primo ed unità esterna, di aspirazione polveri centralizzata a tutti i piani, di riscaldamento. In particolare, l'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento ai piani terra e primo con suddivisione in zone, alimentato da caldaia a gas metano non funzionante al momento del sopralluogo. Sono presenti scaldasalviette o radiatori tubolari in acciaio nei bagni e ventilconvettori al piano interrato. Si fa presente che l'acqua calda non arriva in cucina e nel bagno del piano primo (manca l'addolcitore), per cui sarà necessario il lavaggio dei tubi al fine di rimuovere il calcare. Al piano terra è anche presente una stufa a legna. Il bagno del piano primo è provvisto di sanitari sospesi e doccia con idromassaggio. L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto. Per lo smaltimento dei reflui l'unità è dotata di Vasca Imhoff.

Sul prospetto Ovest è installata una tenda da sole e sul prospetto Sud sono installate due capottine da sole, tutte a movimentazione manuale.

Lungo i lati Est ed Ovest sono presenti al piano terra **due portici con superficie lorda complessiva di mq 19,31**, pavimentati con piastrelle di gres.

Lungo il lato Est è presente al piano primo **una loggia con superficie lorda di mq 5,22**, pavimentata con piastrelle di gres e parapetto in getto di calcestruzzo



con coronamento in marmo.

Complessivamente le finiture e le dotazioni impiantistiche sono di fattura normale e si mantengono in discrete condizioni di conservazione.

#### **Garage** (sub 5)

Sito al piano terra, presenta altezza interna di m 2,70 ed una **superficie lorda di mq 39,79**. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è rivestito in piastrelle di gres. Sono presenti una porta in legno che comunica con l'unità abitativa e finestre in legno con vetro camera. Dotato di impianto elettrico e di riscaldamento a pavimento, il garage è accessibile anche dall'esterno tramite basculante in struttura metallica e specchiatura coibentata in legno e con predisposizione per l'apertura motorizzata. Inoltre, il garage è provvisto di predisposizioni (idrico, scarichi e gas metano) per un eventuale cambiamento di destinazione d'uso ad appartamento.

#### **Area scoperta** (sub 3)

L'area presenta una superficie di **mq 435 catastali**, marciapiede pavimentato con piastrelle in gres antiscivolo, una zona antistante il fabbricato pavimentata con betonelle autobloccanti ed una zona retrostante il fabbricato pavimentata con quadroni di ghiaino lavato; per le restanti parti si presenta rifinita a prato con alberature di medio fusto. L'area è recintata con pannelli metallici o rete metallica in parte plastificata su zoccolo in calcestruzzo, in alcuni tratti è presente una siepe. Sul lato Sud-Est sono presenti: un varco per l'accesso pedonale con cancelletto metallico ad apertura elettrica; un varco per l'accesso carraio con cancello metallico ad apertura manuale e predisposizione per apertura elettrica.

### **7) CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**



Il Libretto d’Impianto è iscritto al Catasto Regionale degli Impianti termici della Regione Veneto con il codice 201900023027.

Dal punto di vista energetico, l’unità abitativa è classificata “Edificio di classe D”, come risulta dall’Attestato di Prestazione Energetica n. 73965/2015 redatto dall’Ing. Ugo Dal Bò di Castelfranco Veneto il 04.03.2013 con validità 10 anni (allegato 6).

## **8) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Dagli accertamenti svolti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di S. Lucia di Piave e dai rilievi eseguiti presso l’immobile è emerso quanto segue.

### **8.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Santa Lucia di Piave è dotato di Piano Regolatore Comunale costituito da:

**Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), approvato con la Conferenza di Servizi del 24.05.2017 e successiva ratifica con deliberazione di Giunta Provinciale n. 167 del 21.08.2017, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 89 del 15.09.2017. Con D.C.C. n. 46 del 18.12.2019 è stata approvata la Variante n. 1 al P.A.T. ai sensi dell’art. 14 della Legge Regionale n. 14/2017 - Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo. In particolare, l’area in esame ricade in “ATO 1 – Città consolidata”, e rientra in area di “Urbanizzazione consolidata-residenziale”, disciplinata dall’art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L’analisi della “Tav. 01- Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” evidenzia che l’area rientra in Fascia di rispetto “Pozzi di prelievo per uso idropotabile” disciplinata dall’art. 17 delle N.T.A.

**Piano degli Interventi** (P.I.), approvato il 25.02.2019 con D.C.C. n. 3 successivamente aggiornato con la Variante n. 1 (approvata con D.C.C. n. 26 del



26.04.2021) e la Variante n. 2 (adottata con D.C.C. n. 8 del 28.10.2021). In particolare, l'area in esame ricade in "Zona Territoriale Omogenea C1 – Residenziali in corso di formazione", disciplinata dall'art. 18 delle (Norme Tecniche Operative (N.T.O.); inoltre l'area è compresa in zona di "Fascia di rispetto pozzi", disciplinata dall'art 45 delle N.T.O.

Per quanto riguarda la **classificazione sismica**, ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 aggiornata con la Deliberazione n. 244 del 09 marzo 2021 della Giunta Regionale del Veneto, il territorio di S. Lucia di Piave ricade in Zona sismica 2 (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti).

In allegato 7 si riportano gli estratti cartografici ritenuti più significativi con le relative norme di riferimento.

## **8.2 – PRATICHE EDILIZIE**

La costruzione del **fabbricato** è legittimata da:

- **C.E. n. 7/2000** del 11.10.2000 per "Demolizione porzione di fabbricato ad uso magazzino e costruzione nuovo fabbricato con ricavo di n. 1 unità abitativa";
- **D.I.A. prot. n. 12265** presentata in data 25.10.2002 per "Variante alla C.E. n. 7 del 11.10.2000".

Al termine dei lavori, in data 09.11.2004 è stato rilasciato il **Certificato di agibilità n. 215**.

La **recinzione** con relativi varchi pedonali e carraio è legittimata da **Autorizzazione gratuita per l'esecuzione di opere edili n. 52** rilasciata in data 02.11.2000 per "Parziale demolizione di recinzione con realizzazione di nuovi accessi carraio e pedonale".

In allegato 8 si riportano i Titoli Edilizi sopracitati con gli estratti più



significativi degli elaborati grafici ed il Certificato di Agibilità del 09.11.2004.

### **8.3 – DIFFORMITA' E SANABILITA'**

Dal confronto tra gli elaborati di progetti e lo stato di fatto riscontrato all'atto del sopralluogo emergono le seguenti difformità (v. individuazione grafica in allegato 9):

- a) Lievi modifiche di pareti interne dell'unità abitativa;
- b) Variazione planimetrica di un tratto della recinzione.

Per quanto riguarda il punto "a", trattasi di variazioni interne tali da non modificare i parametri urbanistici delle unità. Ai sensi del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, le difformità sono sanabili in base all'art. 37 con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ed il pagamento di una **sanzione pari a € 1.000,00**, fatta salva ogni diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Lucia di Piave al momento della presentazione della domanda in sanatoria.

Per quanto riguarda il punto "b", trattasi di difformità sanabile in base all'art. 37 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ed il pagamento di una **sanzione pari a € 516,00**, fatta salva ogni diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Lucia di Piave al momento della presentazione della domanda in sanatoria.

Alle sanzioni bisogna aggiungere le **spese per diritti** e le **spese tecniche** per la presentazione delle pratiche presso il Comune di Santa Lucia di Piave, stimate in **€ 3.000,00** e comprensive di oneri amministrativi e di legge.

### **8.4 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI**

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.



## **9) STIMA DEGLI IMMOBILI**

Per la stima del **più probabile valore di mercato** degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo determinando un valore medio di riferimento e la superficie commerciale dei beni oggetto di stima; per la stima del **valore di vendita forzata**, applica al più probabile valore di mercato un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita e porta infine in detrazione eventuali spese per oneri che graveranno sull'acquirente.

### **Valori medi di riferimento**

I valori medi di riferimento sono determinati per analogia sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. L'indagine di mercato è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni di enti diversi, il principale dei quali è L'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Dalla consultazione della “Banca dati delle quotazioni immobiliari” dell'Agenzia del Territorio emerge che i beni oggetto della presente relazione sono localizzati nel Comune di Santa Lucia di Piave “Fascia/zona Centrale/CENTRALE” (Codice zona B1). Ricordando che la stessa Agenzia delle Entrate, nel formulare valori di mercato minimi e massimi dei prezzi di vendita, “avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive di una stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima”, si riportano le quotazioni relative al primo semestre 2021 (ultimo dato disponibile):



- abitazioni civili: stato conservativo “Normale”; Valore di mercato: minimo 1.100 €/mq – massimo 1.500 €/mq.
- Ville e villini: stato conservativo “Ottimo”; Valore di mercato: minimo 1.150 €/mq – massimo 1.350 €/mq.

Le indagini svolte sul mercato locale evidenziano che negli ultimi sei mesi i prezzi medi di compravendita si sono mantenuti sostanzialmente stabili, evidenziando particolare apprezzamento per la tipologia in esame (case indipendenti).

Sulla base delle considerazioni sopraesposte, delle comparazioni effettuate e dello stato conservativo dei beni, si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **1.000,00 €/mq** comprensivo dell'area di pertinenza.

#### Superfici commerciali

Il principio adottato per calcolare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed agli usi locali, con l'adozione delle percentuali applicate alle superfici lorde come di seguito precisate:

- 100% per le parti residenziali;
- 50% le superfici accessorie quali magazzino, cantina, taverna, garage;
- 30%-50% portici, logge;

Sulla base degli elaborati di progetto e dei rilievi condotti in loco, la superficie commerciale del Lotto, espressa in metri quadri equivalenti (mqe), è così calcolata:

| PIANO     | DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA, PERCENTUALE |    |        |   |       | SUPERF. COMM. |
|-----------|---------------------------------------------|----|--------|---|-------|---------------|
| Interrato | Abitazione                                  | mq | 158,92 | x | 50 %  | mqe 79,46     |
| Terra-1^  | Abitazione                                  | mq | 195,05 | x | 100 % | mqe 195,05    |
| Terra     | Garage                                      | mq | 39,79  | x | 50 %  | mqe 19,90     |



|       |         |               |       |   |      |            |               |
|-------|---------|---------------|-------|---|------|------------|---------------|
| Terra | Portici | mq            | 19,31 | x | 30 % | mqe        | 5,79          |
| Primo | Loggia  | mq            | 5,22  | x | 30 % | mqe        | 1,57          |
|       |         | <b>Totale</b> |       |   |      | <b>mqe</b> | <b>301.76</b> |

### Deprezzamenti

Nel caso di vendita forzata si applica un deprezzamento, espresso in termini percentuali, motivato da:

- “modalità della vendita”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri; in particolare, si considerano la condizione di vendita con difficoltà, a volte, di visionare l’immobile e senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti, oltre il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene;
- “condizioni di offerta del mercato” in quanto, in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato; la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva, con una riduzione del grado di appetibilità ed una percentuale di riduzione del valore compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Per le motivazioni sopra dette, nel caso specifico si individua un **deprezzamento complessivo pari al 20%.**

### Detrazioni per spese e oneri di regolarizzazione

Si porta in detrazione l’**importo complessivo di € 5.316,00** giustificato da:





- € 800,00 per l'aggiornamento catastale (v. paragrafo 1);
- € 4.516,00 per la regolarizzazione edilizia (v. paragrafo 8.3).

#### Valore di stima

Per quanto sopra, il **valore di stima del Lotto** è quindi così determinato:

|               |     |        |         |          |                                                            |
|---------------|-----|--------|---------|----------|------------------------------------------------------------|
| - Lotto Unico | mqe | 301,76 | x €/mqe | 1.000,00 |                                                            |
|               |     |        |         |          | <b>Valore più probabile di mercato = € 301.760,00</b>      |
|               |     |        |         |          | deprezzamento del 20% - € 60.352,00                        |
|               |     |        |         |          | <hr/>                                                      |
|               |     |        |         |          | <b>Valore di stima con deprezzamento = € 241.408,00</b>    |
|               |     |        |         |          | A detrarre spese ed oneri di regolarizzazione - € 5.316,00 |
|               |     |        |         |          | <hr/>                                                      |
|               |     |        |         |          | <b>Valore di stima per vendita forzata = € 236.092,00</b>  |
|               |     |        |         |          | <b>Arrotondato a € 236.000,00</b>                          |

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO**, per la quota di 1/1 della proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in **€ 236.000,00**

**(Euro DUECENTOTRENTASEIMILA/00).**

\*\*\*\*\*

#### ELENCO ALLEGATI

- 1) Debitore esecutato
- 2) Documentazione catastale
- 3) Titolo di provenienza
- 4) Ispezione ipotecaria
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Attestato di prestazione energetica
- 7) Documentazione urbanistica
- 8) Pratiche edilizie
- 9) Diffformità rilevate



10) Scheda sintetica

Treviso, 12.01.2022

**L'Esperto Stimatore**

**Ing. Claudio Florimo**

