

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 146/2019 R.G.E.

promossa da:

contro: ***Esecutato*** (v. allegato 1) *con* ***Avv. Andrea Caverzan***

G.E.: ***Dott.ssa Paola Torresan***

Esperto: ***Ing. Claudio Florimo***

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 **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.

Il sottoscritto ha quindi assunto le necessarie informazioni per l'espletamento dell'incarico presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) ed il Comune di Montebelluna (Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Urbanistica), concordando infine con il Custode



Giudiziario “Aste 33” il primo accesso ai luoghi oggetto di stima, accesso poi avvenuto in data 01.12.2021 alla presenza di un delegato 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: Unità abitativa in fabbricato bifamiliare ed area scoperta di pertinenza.

Ubicazione: Montebelluna (frazione Biadene), via Bongioanni Emilio n. 26A.

Vincoli contrattuali: nessuno.

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche condotte presso l’Agenzia Entrate di Treviso Ufficio Territorio (allegato 2) risulta che il bene oggetto della presente relazione di stima, sito nel **Comune di Montebelluna (Codice F443)** della Provincia di Treviso, risulta attualmente intestato all’Esecutato per la proprietà di 1/1 con diritto di abitazione ad altro soggetto ed è così identificato al **CATASTO FABBRICATI**:

a)	Sezione	C	Foglio	1	Particella	711	Subalterno	5-6
	Categoria	A/2	Classe	4	Consistenza	7 vani	Rendita €	896,57

Sup. catast. Totale 215 m²; totale escluse aree scoperte 167 m².

Indirizzo Via degli Alpini piano: T-1.

Nota La planimetria, presentata in data 14.01.2002, **non è conforme allo stato di fatto** per presenza di interventi non



autorizzati ed una non coerente indicazione, rispetto alla destinazione d'uso prevista in progetto, di parte del porticato.

I beni sono anche identificati nell'elaborato planimetrico per la "Dimostrazione grafica dei subalterni" presentato in data 14.01.2002 e nel relativo elenco subalterni.

Osservazione: 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 € 900,00, comprensivo di spese tecniche, oneri amministrativi e di legge.

L'intero fabbricato con le pertinenti aree scoperte insistono su particella così identificata al **CATASTO TERRENI**:

Foglio 11 **Particella** 711 **Superficie m²** 1.581 **Qualità** Ente Urbano

Confini Da Sud in senso orario: strada comunale, particelle n. 867, 1796, 559 e 1536 dello stesso foglio.

Dati derivanti da: Tipo mappale del 24.10.2001 protocollo n. 248608 in atti dal 24.10.2001.

2) TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene oggetto della presente relazione è pervenuta in capo all'esecutato in forza di (allegato 3): Atto di compravendita in data 29.11.2007, rep. n. 178.638 Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI), registrato a Bassano del Grappa in data 30.11.2007 al n. 8030 Mod. 1T e trascritto a Treviso in data 03.12.2007 ai n.ri 57074/31286.

Nel titolo è riportato che:

1°) il venditore "dichiara di rinunciare alla condizione di reversibilità apposta alla



donazione effettuata in data 14 marzo 2005 con atto n. 2445 di rep. Notaio Matteo Contento di Montebelluna ivi registrato il 23 marzo 2005 al n. 83 mod. 1V, trascritto a Treviso in data 22 marzo 2005 ai nn. 11688/7577 a favore della signora ... *omissis* ... la quale per quanto necessario ne prende atto”;

2°) “La signora ... *omissis* ... cede e vende ... *omissis* ... riservandosi la venditrice il diritto di abitazione”.

Successivamente, il creditore [REDACTED] ha promosso azione revocatoria della suddetta compravendita, azione conclusasi con dichiarazione di inefficacia ai sensi dell’art. 2901 cod. civ. nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] dell’atto 29.11.2007 sopra citato (v. allegato 4 - Sentenza n. 1435/2015 Dott.ssa Susanna Menegazzi pubblicata il 17/06/2015).

Per quanto sopra, ai fini della stima lo scrivente considera l’immobile in esecuzione libero da gravami. Rimandando comunque al G.E. ogni valutazione di merito, si fa presente che l’eventuale diritto di abitazione è stimato in € 27.976,05 (v. calcolo in allegato 10).

3) FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti è depositata la Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 04.07.2019 e dalla stessa poi integrata in data 29.07.2019.

Alla verifica del 21.10.2021 (v. ispezione ipotecaria in allegato 5) non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli e, pertanto, il Lotto è gravato da:

TRASCRIZIONI

a) **Atto giudiziario** del 22.11.2010 rep. 1506 Ufficiale Giudiziario di Montebelluna (TV) – Verbale di pignoramento immobili.



Trascritto a Treviso il 16.12.2010 **R.G.** 45257 **R.P.** 28282

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

Contro Altro soggetto.

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

Nota L'Annotazione presentata in data 02.11.2017 (restrizione di beni)
non interessa il Lotto in esame.

b) Atto giudiziario del 13.07.2011 rep. 2182 Ufficiali Giudiziali di
Montebelluna – Domanda giudiziale, Revoca di atti soggetti a trascrizione.

Trascritto a Treviso il 29.07.2011 **R.G.** 27272 **R.P.** 17528

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

Contro Esecutato ed altri.

Beni Lotto Unico

c) Atto giudiziario del 05.03.2019 rep. 1640/2019 Ufficiale Giudiziario di
Treviso – Verbale di pignoramento immobili.

Trascritto a Treviso il 12.06.2019 **R.G.** 22313 **R.P.** 15690

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

Contro Esecutato.

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

ISCRIZIONI

a) Ipoteca giudiziale in data 30.07.2008 nascente da decreto ingiuntivo rep.
3036 Tribunale di Treviso.

Iscritta a Treviso il 05.08.2008 **R.G.** 31694 **R.P.** 7078

Capitale € 246.725,65 **Totale €** 330.000,00

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

Contro Altro soggetto.



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

Nota L'Annotazione presentata in data 02.11.2017 (restrizione di beni) non interessa il Lotto in esame.

4) VINCOLI E SERVITU'

Non sono emersi gravami sull'immobile oggetto del procedimento esecutivo.

5) VINCOLI CONTRATTUALI

Non sono emersi vincoli contrattuali. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata senza titolo, fatta salva la valutazione del G.E. in merito alla sussistenza del diritto di abitazione a favore dell'attuale occupante.

6) DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di unità abitativa in fabbricato bifamiliare con area scoperta di pertinenza siti a Montebelluna (TV) via Bongioanni Emilio n. 26/A (frazione Biadene), in zona residenziale prossima a servizi ed attività commerciali a circa 2,5 km dal centro di Montebelluna (v. allegato 6, documentazione fotografica).

Unità abitativa

L'unità si sviluppa su due piani fuori terra, allo stato attuale internamente collegati da una scala semicircolare e da un elevatore oleodinamico (ascensore) per persone disabili. La **superficie lorda abitativa di progetto** è pari a mq 169,38 ed è così suddivisa:

- piano terra: mq 81,85 articolati allo stato di fatto in ingresso, cucina, soggiorno, vano ascensore;
- piano primo: mq 87,53 articolati allo stato di fatto in 2 vani soffitta, 2 bagni, corridoio, camera, vano ascensore, vano scala.

Lungo i lati Nord, Ovest e Sud dell'unità abitativa è presente un ampio **portico** avente una superficie di progetto pari a complessivi mq 141,09, di cui:



- le porzioni Sud ed Ovest presentano una **superficie lorda di circa mq 110**, copertura in latero cemento e pavimento con piastrelle di gres;
- la porzione Nord presenta **superficie lorda di circa mq 30,90 con destinazione di progetto ad uso “Posto macchina coperto e scala esterna”**. Al sopralluogo è stato tuttavia riscontrato che il “posto macchina coperto e la scala esterna” sono stati di fatto trasformati senza titolo con la realizzazione di un ampliamento del piano terra dell’abitazione, ricavando: bagno, corridoio, lavanderia/c.t., ripostiglio, disimpegno e scala interna.

Le strutture verticali del fabbricato sono di tipo misto (muratura di laterizio e telai in c.a.), i solai sono in laterizio e c.a., la copertura è a tetto con manto di rivestimento in tegole.

Nel complesso, le finiture possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in piastrelle di gres nei locali del piano terra, nei bagni ed in una parte del piano primo, in moquette negli altri locali del piano primo; la scala che porta dal piano terra al piano primo ha le pedate rivestite in legno;
- rivestimenti delle pareti: piastrelle nei bagni e nell’angolo cottura, con intonaco civile tinteggiato nei restanti vani;
- infissi: in legno con vetro camera, protetti da scuri in legno e/o da inferriata; n. 2 lucernari tipo Velux ad apertura manuale;
- porte: in legno tamburato;
- portoncino d’ingresso in legno e vetro camera protetto da scuri in legno.

L’intera unità è provvista degli impianti elettrico, citofonico ai due piani, telefonico, di ricezione TV con parabola, idrosanitario, di condizionamento al piano primo con split ed unità esterna, di riscaldamento. In particolare, l’impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas metano marca “Bosch” posta nel



porticato, è provvisto di termostati di zona, presenta radiatori in acciaio o ghisa e scaldasalviette nei bagni del piano primo. I bagni sono provvisti di sanitari e rubinetteria di normale fattura. Al piano terra è presente una stube.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto; per lo smaltimento dei reflui il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale.

All'angolo Sud-Ovest del piano primo è presente una **terrazza con superficie lorda di mq 6,93**, pavimentata con piastrelle di gres e con parapetto in ringhiera.

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

Area scoperta

L'area presenta una superficie di **mq 625 catastali**, con percorso carraio in terra battuta ricoperta da ghiaio mentre per la restante parte si presenta rifinita a prato con alberature di medio fusto. In aderenza al lato Nord del fabbricato sono presenti:

- un vano adibito a ripostiglio, con superficie lorda rilevata di circa mq 5,50, struttura in muratura, porta scorrevole metallica, pavimento rivestito in piastrelle di gres e copertura del tipo a tetto con manto esterno in coppi; l'altezza interna è di m 2,47 sotto tavolato;
- un porticato con superficie lorda rilevata di circa mq 23, con struttura portante in acciaio e copertura del tipo a tetto a due falde con manto esterno in coppi; l'altezza massima è di m 3,11 sotto tavolato.

L'area è dotata di punti luce, di alcuni punti per l'irrigazione ed è così recintata:

- su una parte del lato Nord, con lastre di cemento e siepe;



- sulla restante parte del lato Nord e sui lati Est-Sud, con zoccolo in calcestruzzo e sovrastanti pilastri in calcestruzzo, ringhiera e siepe;
- sul lato Est, con rete plastificata e paletti, posizionata in modo non corretto rispetto al confine catastale con altra proprietà.

In corrispondenza dell'angolo Nord-Ovest sono presenti due varchi per l'accesso pedonale e carraio provvisti di cancelli metallici ad apertura elettrica.

7) CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate tramite l'applicativo telematico Ve.Net.energia-edifici nell'archivio informatico della Regione Veneto, il Libretto d'Impianto non risulta iscritto al Catasto Regionale degli Impianti termici e l'unità abitativa risulta priva dell'Attestato di Prestazione Energetica.

8) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna e dai rilievi eseguiti presso l'immobile è emerso quanto segue.

8.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Montebelluna è dotato di Piano Regolatore Comunale costituito da:

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con la Conferenza dei Servizi in data 09.05.2012 e successiva ratifica con deliberazione di Giunta Provinciale n. 248 del 11.06.2012 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 55 del 13.07.2012. In particolare, l'area in esame ricade in "ATO 8 – Montello" disciplinato dagli artt. 41 e 43 delle Norme Tecniche (N.T.) e rientra in "Aree di urbanizzazione consolidata a carattere residenziale", disciplinate dall'art. 42 delle N.T. L'analisi della "Tav. 0.1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" evidenzia che l'area ricade in "Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – ex 1497/1939" (art.



17 delle N.T.) ed in “Viabilità/Fascia di rispetto” (art. 27 delle N.T.). Inoltre, tutto il territorio comunale è interessato da “Perimetro Piano d’Area del Montello” (art. 22 delle N.T.).

Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di C.C. n. 33 del 16.06.2015 e successiva approvazione della variante n. 2 con D.C.C. n. 31 del 23.07.2020. In particolare, l’area in esame ricade in “Zona C1.1: di completamento intermedia di media densità” disciplinata dall’art. 17 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) ed in “Vincolo paesaggistico ambientale (D.lgs. 22.01.2004 n. 42 – Parte 3°)”.

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 Montebelluna ricade in Zona sismica 2 (Zona con pericolosità sismica media).

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:

- **Nulla Osta prat. n. 30/72** prot. n. 1656 rilasciato in data 16.02.1972 per “costruzione di una casa di civile abitazione” e **Dichiarazione di Abitabilità** rilasciata in data 12.04.1974 prot. n. 3853;
- **Concessione in sanatoria n. 17834** del 05.02.1992 prot. n. 17834/86 per “ampliamento e modifiche di civile abitazione”;
- **Concessione n. 10.921/00** del 29.11.2000 per “ristrutturazione ed ampliamento civile abitazione con ricavo del secondo alloggio”;



- **Concessione n. 11.402/01** del 15.10.2001 per “variante in corso d’opera alla C.E. n. 10921 del 29.11.2000 per ristrutturazione ed ampliamento civile abitazione con ricavo del secondo alloggio”.

A conclusione dei lavori, in data 22.03.2002 è stato rilasciato il **Permesso di abitabilità n. 9158** per il “secondo alloggio” (mappale 711 sub 5).

Per la recinzione è stata presentata domanda di “Apertura accesso carraio su via Bongioanni” in data 19.02.1998 prot. n. 4128. Con raccomandata a.r. datata 26.03.1998 il Comune di Montebelluna ha tuttavia respinto la domanda con la seguente motivazione: “non si ravvisa la necessità di ricavare un nuovo accesso”.

In allegato 8 si riportano i Titoli Edilizi citati con gli estratti ritenuti più significativi degli elaborati grafici di progetto.

8.3 – DIFFORMITA’ E SANABILITA’

Dal confronto tra i progetti assentiti e lo stato di fatto riscontrato all’atto del sopralluogo emergono le seguenti difformità e inadempienze amministrative (v. anche rappresentazione grafica in allegato 9):

- a) lungo il lato Nord del fabbricato, costruzione di un vano in muratura adibito a ripostiglio con superficie lorda rilevata di circa mq 5,50;
- b) lungo il lato Nord del fabbricato, costruzione di un porticato in legno con superficie lorda rilevata di circa mq 23;
- c) cambio di destinazione d’uso con opere da “Posto macchina coperto e scala esterna” a superficie abitabile (ricavo di bagno, corridoio, lavanderia/c.t., ripostiglio, disimpegno e scala interna);
- d) difformità prospettiche con apertura di nuovi fori;
- e) modifiche interne al piano primo e ricavo di un ulteriore bagno;
- f) realizzazione di recinzione ed accessi carraio e pedonale;



g) mancata presentazione delle pratiche di collaudo a norma di legge dell'ascensore mod. "Help" adeguato al D.M. 236 per soggetti disabili, installato nel 1998.

Per l'eventuale sanabilità delle opere non autorizzate si fa riferimento al DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. Verificati lo Strumento Urbanistico ed il Regolamento Edilizio vigenti, sentito anche il Responsabile dell'Ufficio Edilizia del Comune di Montebelluna, così si espone.

Difformità indicate ai punti "a", "b", "c": trattasi di opere che non rispettano il principio della doppia conformità e, pertanto, **non sono sanabili**; fatta salva ogni diversa determinazione a salvaguardia dell'integrità statica della parte legittimata, si prevede il ripristino dello stato autorizzato mediante la rimozione completa di quanto descritto ai punti "a" e "b"; mentre per quanto riguarda il punto "c" si prevede la rimozione delle sole opere che ne hanno di fatto trasformato la destinazione d'uso. Per le necessarie demolizioni, per il trasporto in discarica del materiale di risulta e per le conseguenti opere di finitura si stima forfettariamente un costo di **€ 18.000,00**.

Difformità indicate al punto "d": trattasi di **opere sanabili** 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 oltre il danno ambientale quantificato in € 487,00**, fatte salve diverse determinazioni da parte dell'Ufficio Edilizia del Comune di Montebelluna al momento della presentazione della pratica.

Difformità indicate al punto "e": trattasi di **opere sanabili** in base all'art. 37 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni 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 Edilizia del Comune di Montebelluna al momento della presentazione della pratica.

Difformità indicate al punto “f”: trattasi di **opere sanabili, previ pareri ambientale e viabilità**, in base all'art. 37 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni 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 Edilizia del Comune di Montebelluna al momento della presentazione della pratica.

Inadempienza amministrativa indicata al punto “g”: l'impianto dovrà essere verificato e collaudato in base alla direttiva ascensori vigente, con un costo presunto stimato forfettariamente in **€ 2.500,00** comprensivo di eventuali oneri per adeguamenti alle norme di sicurezza.

Ai costi ed alle sanzioni sopra indicati occorre poi aggiungere le **spese tecniche** per la Progettazione e la Direzione Lavori relative al ripristino dello stato dei luoghi, alla redazione ed alla presentazione delle pratiche di sanatoria, complessivamente stimate in **€ 10.000,00** onnicomprensive.

8.4 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

9) STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del **più probabile valore di mercato**, 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 alla quota del diritto del più probabile valore di mercato un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita e all'andamento del mercato, portando infine in detrazione eventuali costi che



l'aggiudicatario dovrà presumibilmente sostenere per aggiornare le irregolarità riscontrate nella documentazione catastale, sanare eventuali opere realizzate senza titolo o ripristinare lo stato dei luoghi nel caso in cui tali opere non siano sanabili.

Valore medio di riferimento

Il valore medio di riferimento è determinato 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 Montebelluna in “fascia Periferica / Frazioni San Gaetano e Biadene, via Feltrina Nord e zona industriale” (Codice D2). 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 secondo semestre 2021 (ultimo dato disponibile):

- abitazioni civili: stato conservativo “Normale”; Valore di mercato: minimo 900 €/mq – massimo 1.350 €/mq.
- Ville e villini: stato conservativo “Normale”; Valore di mercato: minimo



1.250 €/mq – massimo 1.400 €/mq.

Le indagini svolte sul mercato locale evidenziano che la zona di Biadene presenta una dinamicità medio-alta con prezzi medi di vendita che, pur registrando un leggero calo nei mesi del corrente anno, nel corso del 2021 si sono attestati mediamente in circa 1.300,00 €/mq con evidenti differenze di valori in base alle caratteristiche ed alla qualità degli immobili (età, ubicazione, finiture e conservazione).

Sulla base delle considerazioni sopraesposte e delle comparazioni effettuate, analizzate in particolare le condizioni intrinseche e lo stato conservativo dei beni in oggetto, si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a **1.200,00 €/mqe comprensivo dell'area scoperta.**

Superfici commerciali

Il principio adottato per calcolare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, alle Linee Guida pubblicate nel 2016 dalla Consulta Ordini e Collegi della provincia di Treviso ed agli usi locali, con l'adozione delle percentuali applicate alle superfici lorde come di seguito precisate:

- 100% per le parti residenziali;
- 75% per parti residenziali con altezze utili minori di m. 2,70;
- 25%-50% terrazze e portici;
- 50% posti auto.

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

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA, PERCENTUALE					SUPERF. COMM.
Terra	Abitazione	mq	81,85	x	100 %	mqe 81,85



Primo	Abitazione	mq	87,53	x	75 %	mqe	65,65
Terra	Posto auto	mq	30,90	x	50 %	mqe	15,45
Terra	Portico	mq	110,19	x	30 %	mqe	33,00
Primo	Terrazza	mq	6,93	x	30 %	mqe	2,08
		Totale				mqe	197,43

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, considerate anche le problematiche riscontrate, nel caso specifico si individua un **deprezzamento complessivo pari**



al 30%.

Detrazioni per spese e oneri di regolarizzazione

Si porta in detrazione l'importo complessivo di € 34.403,00 giustificato da:

- € 900,00 per l'aggiornamento catastale (v. paragrafo 1);
- € 18.000,00 per il ripristino dei luoghi (v. paragrafo 8.3);
- € 3.003,00 per sanzioni (v. paragrafo 8.3);
- € 2.500,00 per adeguamento impianto ascensore (v. paragrafo 8.3);
- € 10.000,00 per spese tecniche.

Valore di stima

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

- Lotto Unico mqe 197,43 x €/mqe 1.200,00

Valore di stima senza deprezzamenti/detrazioni = € 236.916,00

deprezzamento del 30% - € 71.074,80

Valore complessivo con deprezzamento = € 165.841,20

A detrarre spese ed oneri di regolarizzazione - € 34.403,00

Valore complessivo con deprezzamento e detrazioni = € 131.438,20

Arrotondato a € 131.000,00

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 € **131.000,00**.

(Euro CENTOTRENTUNOMILA/00).

ELENCO ALLEGATI

- 1) Debitore esecutato
- 2) Documentazione catastale
- 3) Titolo di provenienza



- 4) Sentenza n. 1435/2015
- 5) Ispezione ipotecaria
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Documentazione urbanistica
- 8) Pratiche edilizie
- 9) Diffformità rilevate
- 10) Calcolo del diritto di abitazione
- 11) Osservazioni alla bozza di relazione
- 12) Risposta alle osservazioni
- 13) Scheda sintetica

Treviso, 07.06.2022

L'Esperto Stimatore

Ing. Claudio Florimo

