

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 264/2022**

udienza 10/01/2024

G.E. Dott. Leonardo Bianco  
C.T.U. Geom. Rafaele Gazzola

promossa da : **MARTE SPV srl** p.iva 04634710265  
con sede in Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri n.1

Contro: **ESECUTATO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Fonte, il 05/12/2023

L'ausiliario del G.E.  
Geom. Rafaele Gazzola



## RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso in data 30/04/2023 per la stima di beni immobili di proprietà del **ESECUTATO**, il sottoscritto Geom. Rafaele Gazzola con studio a FONTE in Via Belli n.33, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- immobili esclusi dalla perizia;
- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

## PREMESSE

Il giorno 03/05/2023, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 20/09/2023, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Resana (Tv), ricevo copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia e della dichiarazione di abitabilità.

In data 17/10/2023 viene effettuato il sopralluogo con custode giudiziario dell'immobile. Il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la perizia di stima dei beni.



## FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile sia indivisibile, anche tenuto conto dell'eventuale possibilità di variazione della destinazione d'uso. Lo scrivente relaziona sui beni che formano un' **unico lotto**.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Per la piena proprietà

Comune di Resana Via Roma n.12 int. 11 ,

**catasto fabbricati – foglio 4 sez. A mapp. n. 1514**

**sub. 20** categ. A/2, classe 2, vani 3 R.C. € 286,63

**sub. 57** categ. C/6, classe U, sup. 21mq R.C. € 52,99

Si allega alla presente relazione le visure catastali, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa (**allegato 1** alla presente relazione).

## CONFINI DEI BENI

Il lotto su parte del quale insiste il complesso in oggetto, identificato al foglio n.4 mappale 1514 è l'area in cui insistono i gli immobili, confina ad est la strada pubblica via Roma e mn.415, a sud con il mn.199 e 468, ad est con il mn.1446 a nord con il mn.2017.

## SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive come derivanti dagli atti di provenienza.

**Atto di Compravendita** del 02/04/2001 repert. n. 98.322 e racc. n. 28.170 Notaio Fietta di Bassano del Grappa (VI).

## DITTA INTESTATARIA

**ESECUTATO - Per la piena proprietà**

Comune di Resana Via Roma n.12 int.11 ,



**catasto fabbricati – foglio 4 sez. A mapp. n. 1514**

**sub. 20** categ. A/2, classe 2, vani 3 R.C. € 286,63

**sub. 57** categ. C/6, classe U, sup. 21mq R.C. € 52,99

Si allega alla presente relazione atto di compravendita, (**allegato 2**).

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE**

Dalla certificazione notarile del Notaio Maria Landolfo di Napoli del 29/08/2022 e dalle visure ipocatastali , si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso che gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Treviso il 22/07/2009 ai nn. 28335/6364 con atto notarile pubblico del Notaio Fietta del 13/07/2009 rep.187161/60493, gravante sugli immobili in oggetto;**

**- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Treviso il 12/09/2013 ai nn. 27179/3764 emesso dal Tribunale di Bassano del Grappa il 09/09/2013;**

**- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Treviso il 09/09/2013 ai nn. 26959/3726 emesso dal Tribunale di Bassano del Grappa il 05/09/2013;**

**- Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Treviso il 29/08/2022 ai nn.34531/24216 con esecutato a favore di MARTA SPA srl e gravante sugli immobili in oggetto.**

Grava su immobili oggetto esecuzione in

Comune di Resana Via Roma n.12 int. 11 ,

**catasto fabbricati – foglio 4 sez. A mapp. n. 1514**

**sub. 20** categ. A/2, classe 2, vani 3 R.C. € 286,63

**sub. 57** categ. C/6, classe U, sup. 21mq R.C. € 52,99

Si allega alla presente relazione, certificazione ipotecario speciale, atto di pignoramento immobiliare (**allegato 3**).



## INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n.264/2022 vi è il seguente intervenuto:

- **Agenzia delle entrate-Riscossione** Agente della riscossione per la provincia di Vicenza con atto del 04/12/2023 depositato in Cancelleria Tribunale di Treviso intervengono contro **Esecutato**

## DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento con autorimessa.

Gli immobili sono siti nel comune di Resana , in via Roma n.12 int.11, e sono parte di un condominio denominato - Condominio "ACAPULCO" di quattro piani fuori terra e uno interrato.

Il condominio è composto da un unico corpi di fabbrica con pianta a forma rettangolare , le facciate principali sono rivolte ad est e ovest mentre i due lati corti sono rivolti a nord e sud, si compone di 22 unità residenziali con un unico vano scala centrale con ascensore.

Le autorimesse sono nel piano interrato e sono 23 unità, ad esse si accede per mezzo del vano scala e della rampa. La rampa di accesso carraio è attigua al prospetto nord ed è scoperta.

Le aree esterne che contornano il condominio sono parte dell'area scoperta del condominio medesimo, di proprietà comune e parte di aeree scoperte ad uso esclusivo delle unita la piano terra e parte parcheggi posti auto privati. Tali aree esterne sono in parte private e di uso comune , area di manovra , parcheggi, verde.

Il condominio è stato costruito negli anni 1990 i lavori sono iniziati 1994 e ultimati nel anno 1998, ha una struttura portante a telaio con in pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti sono in muratura.

Il tetto è a falde con solaio in calcestruzzo, sottotetto a nido d'ape e manto di copertura in coppi, con grondaie e pluviali in rame.

Le facciate esterne del fabbricato si presentano intonacate con rasatura di colore rosa antico , fori finestra e porta esterni con serramenti in legno e persiane avvolgibili in pvc di colore verde.



## **1) DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI**

### **Descrizione generale dell'Appartamento (sub.20)**

L'appartamento è posto al piano primo , nel angolo nord/ovest del condominio, e si affaccia ad ovest e a sud .

L'accesso all'immobile avviene attraverso il parcheggio e dal ingresso condominiale posto sul lato est del condominio che dal sul vano scala , si percorre il corridoio comune fino al portoncino d'ingresso dell'abitazione.

L'appartamento è suddiviso in tre locali, cucina-soggiorno, camera e un bagno da cui si può accedere al terrazzino.

L'abitazione ha una pianta regolare e ha un altezza interna dei locali di 2,70ml.

Dal portoncino d'ingresso si accede direttamente alla cucina-soggiorno (16,36mq) si affaccia ad ovest con una grande finestra , dalla zona giorno si accede attraverso il corridoio (3,10mq) agli altri locali , il bagno (4,88mq) che si affaccia a nord con una porta finestra da cui di accede al terrazzino (4,42mq) dove troviamo la caldaia a gpl, ritornando al corridoio alla sinistra la camera matrimoniale (14,23mq) si affaccia ad ovest con una grande finestra.

### **Descrizione generale del Garage (sub.57).**

Al piano interrato il garage censito con il sub. 57 con una superficie di 14,50mq e un altezza di 2,40ml, il garage è chiuso dal esterno con un portone in lamiera ; si accede al locale attraverso la rampa e corsia condominiale che comunica con e vano scala e vano contatori condominiale.

### **Descrizione delle finiture**

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione dell'immobile fine anni 1990;

L'ingresso condominiale ha un portoncino in legno e vetro, il vano scala condominiale è pavimentato con piastrelle di marmo , tutte le pareti e i soffitti delle parti comuni sono intonacate e colorate con pittura al civile di colore chiaro, nel interrato le parti comuni sono pavimentate con cemento liscio al quarzo e le pareti con pittura di colore bianco, garage sub.57 è pavimentato come tutte le parti comuni in cemento liscio , le pareti sono con pittura di colore bianco il portone in lamiera zincata.

L'appartamento ha un portoncino blindato con finitura in legno , all'interno i muri dell'abitazione sono tutti intonacati con pittura di colore bianco, la pavimentazione della



zona giorno è in piastrelle di gress di medio formato di colore chiaro, la camera da letto è pavimentata in parquet di legno, nel bagno il pavimento e il rivestimento piastrelle di colore chiaro è completo dei sanitari lavabo, water, bidet, piatto doccia, il terrazzino è pavimento con piastrelle di piccolo formato rettangolari colore beige.

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e persiane avvolgibili in pvc esterne di colore verde, le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas gpl posta al esterno sul terrazzino , i caloriferi a lamelle presenti nei vari ambienti.

## **2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE**

I beni formanti il lotto unico sono nel complesso in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Nell'abitazione sono necessari interventi di straordinaria manutenzione alle pareti e i soffitti di tutti i locali sono da ridipingere. Tutti gli impianti necessitano di una verifica tecnica e di sicurezza. Nel piano interrato sono riscontrabili infiltrazioni di acqua proveniente dal solaio si al interno del garage che nella parte condominiale, tutte facciate esterne del condominio sono presente evidenti distacchi del intonaco dovute ad infiltrazioni.

## **3) IMPIANTI**

**Abitazione (sub.20)** è dotato dei seguenti impianti:

- impianto riscaldamento con caldaia a gas gpl ;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario condominiale;
- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva condominiale;

## **4) SUPERFICIE COMMERCIALE**

**convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392 :**

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile



inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70<sup>(1)</sup>;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46<sup>(1)</sup>.

<b>catasto fabbricati – foglio 4 sez.A Mn. 1514 sub. 20 - 57</b>		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. Comm.
Abitazione (sub.20) (6,925x6,78)-(2,60x0,40)-(1,50x0,50)=	48,74 m <sup>2</sup> x 1,00	48,74 m <sup>2</sup>
Terrazzo (3,10x1,20)+(2,60x0,40)=	4,76 m <sup>2</sup> x 0,25	1,19 m <sup>2</sup>
Garage (sub.57) p. interrato (5,00x2,90)=	14,50 m <sup>2</sup> x 0,50	7,25 m <sup>2</sup>
<b>Totale</b>		<b>57,18 m<sup>2</sup></b>

### **ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O SE RISULTANO ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Comune di Resana Via Roma n.12 int.11 ,

**catasto fabbricati – foglio 4 sez. A mapp. n. 1514**

**sub. 20** categ. A/2, classe 2, vani 3 R.C. € 286,63

**sub. 57** categ. C/6, classe U, sup. 21mq R.C. € 52,99

Gli immobili oggetto dell'esecuzione è occupato , dalle ricerche fatte presso l'agenzia delle Entrate di Treviso risulta registrato un contratto di locazione in essere opponibile alla procedura .

Contratto di locazione è stato stipulato il 15/07/2017 con durata 4 anni termine il 14/07/2021, con tacito rinnovo di altri quattro anni salvo disdetta delle parti con scadenza 17/07/2025 .

Il contratto prevede un canone annuo d'affitto di 2.400,00€ suddiviso in 12 rate mensili di 200,00€, il canone risulta congruo con l'attuale mercato degli affitti di immobili residenziali di pari condizioni e dimensioni.



Si precisa il “Titolo opponibile” vuol dire che **l'aggiudicatario è tenuto a rispettare il contratto stipulato dal debitore perché trascritto anteriormente al pignoramento dell'immobile.**

Si allega alla presente relazione comunicazione agenzia delle entrate , copia contratto di locazione (allegato 4).

## **ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Comune di Resana Via Roma n.12 int.11 ,  
**catasto fabbricati – foglio 4 sez. A mapp. n. 1514**  
**sub. 20** categ. A/2, classe 2, vani 3 R.C. € 286,63  
**sub. 57** categ. C/6, classe U, sup. 21mq R.C. € 52,99

I beni comuni non censibili in comproprietà in quota parte indivisa delle parti comuni : **vano scala , vano contatori, corridoio e percorsi comuni e area scoperta** , sono opportunamente individuate in un elaborato planimetrico catastale.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono parte di un condominio gestito da un amministratore con un regolamento condominiale da cui si sono dedotte le quote millesimali relative alle unità immobiliari di cui alle presente.

### **VALORI MILLESIMALI RIFERITI ALLE UNITA IMMOBILIARI**

<b>Abitazione</b>	<b>mn.1514 sub. 20</b>	<b>quota millesimale</b>	<b>26,16 / 1000</b>
<b>Garage</b>	<b>mn.1514 sub. 57</b>	<b>quota millesimale</b>	<b>4,84/ 1000</b>

Allo stato attuale non vi sono pendenze a carico nei confronti del condominio le spese condominiali risultano regolarmente pagate.

Si precisa che le spese condominiali di gestione annuale a bilancio a carico dell'unita sono mediamente su 35€ al mese per un totale di 420€/Anno.

Si evidenzia che nel verbale di assemblea condominiale del 20/02/2023 è stato deliberato e incaricato uno studio tecnico per la presentazione progetto di riqualificazione energetica del condominio per poter continuare a beneficiare del Superbonus 110% e deliberato di



procedere con intervento di spesa straordinario per le spese tecniche , che in base esercizio ausiliario super bonus ha un bilancio preventivo totale a carico dei proprietari in quanto nelle totale degli importi alcune voci non beneficiano della detrazioni per un totale di 133.628,79 e con la tabelle di riparto per un importo a carico della unita in oggetto delle presente esecuzione pari a 4.570,10€

(si allegano regolamento di condominio, tabelle millesimali, bilancio consultivo 2020/2022 e bilancio preventivo 2022/23 **allegato 5** alla presente relazione)

### **VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

Comune di Resana Via Roma n.12 int.11 ,

**catasto fabbricati – foglio 4 sez. A mapp. n. 1514**

**sub. 20** categ. A/2, classe 2, vani 3 R.C. € 286,63

**sub. 57** categ. C/6, classe U, sup. 21mq R.C. € 52,99

A seguito di accesso atti agli archivi del Comune di Resana il fabbricato e gli immobili in oggetto risulta essere stati costruiti a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia 3991 del 05/02/994 ;
- Concessione edilizia 3391/A del 23/05/1996 ;
- Concessione edilizia 3391/B del 05/10/1996 ;
- Concessione edilizia 3391D del 09/12/1997 per completamento lavori ;
- Certificato di abitabilità n.12531 del 03/10/1998 ;
- Autorizzazione allo scarico prot. 16273 del 18/12/2002 ;

#### **Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato**

Su base dei grafici autorizzati delle planimetrie catastali, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è conforme allo stato autorizzato dal Comune di Resana .

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 6** alla presente relazione)



## DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi del Comune di Resana classifica l'area in cui sorgono i fabbricati in **Zona B/3 – residenziale di urbanizzazione consolidata** definita dal Art.69 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I.

### **Art. 69 – Zone “B” e “C1” residenziale di urbanizzazione consolidata**

1. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale del PAT, il PI individua e classifica come zone B e C1 le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, sulla base dell'art. 2 del DI n° 1444/1968 e del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 50, comma 1 lett. a) LR n° 11/2004.
2. **Destinazioni d'uso:** quelle indicate all'art. 67, eventualmente precisate per le singole zone nel Repertorio Normativo;
3. **Modalità d'intervento:**
  - a) In diretta attuazione del PI come indicato nel Repertorio Normativo e verificata l'esistenza delle principali opere di urbanizzazione. In caso di mancanza o carenza delle opere di urbanizzazione l'intervento è subordinato all'approvazione di un PUA o al rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 18 bis del DPR n° 380/2001 per l'esecuzione delle opere mancanti;
  - b) Previa approvazione di un PUA convenzionato come indicato nelle tavole grafiche e/o nel Repertorio Normativo.
4. **Interventi ammessi:**
  - a) Sull'edilizia residenziale esistente gli interventi di cui all'art. 17;
  - b) Demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione nel rispetto delle norme generali del PI e delle indicazioni specifiche del Repertorio Normativo.
  - c) per gli immobili che fanno parte del tessuto insediativo storico valgono le disposizioni di cui agli articoli da 53 a 66.
5. **Parametri edilizi:**
  - a) Quelli indicati nel Repertorio Normativo;
  - b) Salvo diversa indicazione del Repertorio normativo, nei casi di demolizione - ricostruzione con accorpamenti di edifici non residenziali e nei casi di cambio di destinazione d'uso di edifici per interventi volti alla residenza, la ricostruzione o la conversione d'uso non può superare l'indice di edificabilità (4) di 2,5 mc/mq per le zone B e di 1,5 mc/mq per le zone C1;
  - c) Superficie fondiaria (2) minima di intervento per le nuove costruzioni mq 500.
  - d) Il volume necessario alla costruzione di garage, quando prescritti all'interno degli edifici dalle presenti NTO, può essere realizzato in aggiunta all'indice di edificabilità (4) o al volume totale edificabile previsto nel lotto (2ter). Il volume aggiuntivo è quello riferito ad un posto auto di mc 60 per alloggio.
6. Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o rifacimento delle recinzioni, è prescritta la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica nei casi previsti e con le modalità di cui all'art. 121.

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 7** alla presente relazione)



## PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI

Comune di Resana Via Roma n.12 int.11 ,

**catasto fabbricati – foglio 4 sez. A mapp. n. 1514**

**sub. 20** categ. A/2, classe 2, vani 3 R.C. € 286,63

**sub. 57** categ. C/6, classe U, sup. 21mq R.C. € 52,99

Dalla certificazione notarile e dagli atti notarili si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

**Atto di Compravendita** del 02/04/2001 repert. n. 98.322 e n. 28.170 racc. del Notaio FIETTA di Bassano del Grappa (VI) .

(si allegano certificazione notarile e atto notarile **allegato 2 - 3** alla presente relazione)



## VALORE ATTUALE DEL LOTTO

### Criteria generali e valutazioni

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima potrà essere ricavato applicando il metodo classico della **stima comparativa** in cui si stabilisce il valore unitario parametrico (€/mq. per la superficie lorda commerciale dei fabbricati e dei terreni, oppure €/mc. per il volume lordo dei fabbricati, ecc.) dei beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti nella zona.

Successivamente si procederà, mediante criteri analitici comunemente impiegati nelle questioni estimative, all'adeguamento di questo prezzo alle condizioni di vetustà e di manutenzione dell'immobile da stimare.

I dati di riferimento che costituiscono la componente "oggettiva" della presente stima saranno desunti dalla fonte ufficiale costituita dalla banca dati (Tabella OMI, Borsino Immobiliare,) delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Treviso, agenzie immobiliari .

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., delle servitù attive e passive, con riferimento ai singoli lotti.

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi delle considerazioni in merito all'anno di costruzione, alle caratteristiche costruttive, manutenzione del fabbricato, ubicazione dello stesso, consistenza e tipologia dell'immobile, ai livelli di finitura e decoro, nonché in riferimento ai prezzi di mercato rilevabili, riferiti ad immobili di nuova costruzione di analoghe dimensioni.

L' applicazione indice di vetusta ai sensi art.20 Legge 27.07.1978 n° 392 in relazione all'età si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del valore di mercato stimato.



Tutto ciò premesso e considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente, assegna agli immobili il valore nel seguente modo:

## **ABITAZIONE**

### **Per la piena proprietà**

Comune di Resana Via Roma n.12 int.11 ,

**catasto fabbricati – foglio 4 sez. A mapp. n. 1514**

**sub. 20** categ. A/2, classe 2, vani 3 R.C. € 286,63

**sub. 57** categ. C/6, classe U, sup. 21mq R.C. € 52,99

<b>catasto fabbricati – foglio 4 sez.A Mn. 1514 sub. 20-57</b>			
Sup. commerciale	Euro al mq	Indice di vetusta 25 anni	Valore di mercato
57,18	€ 1.200,00	0,80%	€ 68.616,00
<b>Valore di Mercato intera proprietà</b>			<b>€ 68.616,00</b>

<b>Penalità' dell'immobile</b>	
Manutenzione pareti interne risanamento intonaco e opere di pittura	<b>-€ 1.400,00</b>
Manutenzione serramenti esterni	<b>-€ 1.100,00</b>
Verifiche e manutenzione impianto termico idrico-sanitario	<b>-€ 400,00</b>
Verifiche e manutenzione impianto elettrico	<b>-€ 400,00</b>
Spese condominiali straordinarie	<b>-€ 4.570,10</b>
	<b>-€ 7.870,10</b>
<b>Valore di Mercato dedotto delle penalità</b>	<b>€ 60.745,90</b>

## **STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Considerato che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto alla vendita nel libero mercato per l'assenza delle garanzie e vizi del bene venduto, si ritiene opportuno abbattere il prezzo a base d'asta del -20%.

<b>VALORE DI BASE</b>	<b>€ 60.745,90</b>
abbattimento -20% per vendita forzata	<b>-12.149,18</b>
<b>VALORE BASE</b>	<b>€ 48.596,72</b>

apportati gli opportuni arrotondamenti **€ 48.500,00** (quarantottomilacinquecento/00)



## **Allegati:**

- Allegato 1 Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie catastali ;**
- Allegato 2 Atto di provenienza ;**
- Allegato 3 Certificazione ipotecaria, Atto di pignoramento immobiliare ;**
- Allegato 4 Lettera Agenzia entrate, contratto affitto;**
- Allegato 5 Regolamento di condominio, tabella millesimali, bilancio ;**
- Allegato 6 Autorizzazioni edilizie, grafici autorizzati ;**
- Allegato 7 Estratto PI e Norme Tecniche Operative ;**
- Allegato 8 Documentazione fotografica dei beni ;**
- Allegato 9 Scheda sintetica ;**
- Allegato 10 cd-rom elaborato peritale con allegati ;**

**Fonte, il 05/12/2023**

**L'ausiliario del G.E.  
Geom. Rafaele Gazzola**

