

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Procedura Esecutiva n. R.G.E. 269/2020**

avanti all'Ill.mo Sig. **G.E.** dott.ssa **Paola Torresan**

Giuramento dell'Esperto Stimatore, ing. Cristina Candelli, in data 28.10.2021.

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il 30.11.2022.

\* \* \* \* \*

**PERIZIA di STIMA**

**INDICE**

Operazioni Peritali.....	3
0. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
Unico Lotto di vendita. Piena proprietà degli Esecutati.....	3
1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI.....	3
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
3. CONFINI DEL LOTTO.....	4
4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	5
5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	6
7.1. Consistenza.....	10
7.2. Impianti.....	11
7.3. Stato di conservazione.....	11
8. DESTINAZIONE URBANISTICA – PRATICHE EDILIZIE – VINCOLI – ACCATASTAMENTO – CONFORMITÀ.....	11
8.1. Destinazione urbanistica.....	12
8.2. Pratiche edilizie.....	12



8.3. Vincoli.....	13
8.4. Accatastamento. ....	13
8.5. Conformità edilizia.....	13
8.6. Attestato di certificazione energetica. ....	15
9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	15
10. DIVISIBILITÀ.....	15
11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO. ....	15
11.1. Valore unitario. ....	15
11.2. Superficie commerciale.....	16
11.3. Stima. ....	16
12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA. ....	16
13. RIEPILOGO.....	17
14. ELENCO ALLEGATI.....	17

\* \* \* \* \*

## **PERIZIA di STIMA**

Il giorno 21.10.2021, l'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Alessandra Burra ha nominato la sottoscritta ing. Cristina Candelli, libera professionista iscritta al n. A2071 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso ed ivi risiedente al civico 51/d di via Alzaia, quale Esperto Stimatore nel Procedimento di Pignoramento Immobiliare n. 269/2020 R.G.E., al fine di redigere la relazione di stima ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

La scrivente ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito in data 28.10.2021. A seguito di richiesta di proroga, l'Udienza per la comparizione delle Parti è stata fissata per il giorno 30.11.2022.

Oggetto della perizia è un appartamento dotato di cantine, garage (posto auto) e soffitta, sito nel Comune di Farra di Soligo (TV).



La quota pignorata è per l'intera piena proprietà.

### **Operazioni Peritali.**

Il resoconto delle operazioni peritali è riportato nell'Allegato 0. accluso alla presente perizia.

## **0. FORMAZIONE DEI LOTTI.**

### **Unico Lotto di vendita. Piena proprietà degli Esecutati.**

I beni oggetto di pignoramento formano un unico lotto di vendita composto dall'intera piena proprietà di un alloggio, al piano secondo, di una soffitta, al piano terzo, e di due cantine ed un garage (posto auto), al piano terra, facenti parte di un edificio sito in Farra di Soligo (TV).

## **1. UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI.**

I beni pignorati sono siti in via I° Settembre n. 41, int. 02, nella frazione di Soligo a Farra di Soligo, in provincia di Treviso.

L'accesso ai beni, sia pedonale sia carraio, avviene direttamente da via I° Settembre.

Il fabbricato si trova in una zona ben servita, dove i servizi essenziali distano meno di un chilometro. Il comune di Farra di Soligo si raggiunge percorrendo circa km 3,00. Alla stessa distanza si trova il centro di Pieve di Soligo.

## **2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Il lotto di vendita pignorato risulta formato dai beni così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Farra di Soligo (TV), Sezione C, Foglio 5, part. 330:

- sub. 10, cat.: A/2, cl.: 2, consist.: 7 vani, superf. catastale totale: 153 mq, totale escluse aree scoperte\*\*: 150 mq, R.C.: € 473,59, indirizzo: via I Settembre n. 2-41 Piano T-1 – 2-3, (\*\* Si intendono escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti”),



- sub. 12, cat.: C/6, cl. 3, consist.: 21 mq, superf. catastale totale: 24 mq, R.C.: € 33,95, indirizzo: via I Settembre piano T,

oltre a, così come indicato nell'Atto di Compravendita del 09.04.2003 rep. 36974, racc. 4810 Notaio dott.ssa Graziella Barone in Cornuda (TV): "... *la quota proporzionale delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 C.C., quali fondazioni, muri maestri, tetto ed area scoperta del fabbricato, ed in particolare al:*

*M.N. 330 sub. 8 Via Primo Settembre – B.C.N.C. – ingresso, vano scala e contatori disimpegni ..."*

### **3. CONFINI DEL LOTTO.**

Dall'estratto di mappa al C.T., la part. 330, ove insiste l'edificio che comprende i beni pignorati, confina da nord, in senso orario, con: strada, part. 816, part. 181, part. 171, salvo altri e più precisi confini.

Sempre salvo altri e più precisi confini, dall'elaborato planimetrico che restituisce il lotto di vendita al C.F., il sub. 10 della part. 330, confina, da nord, in senso orario,

- per quanto riguarda la cantina nord al piano terra, con: strada, sub. 12, sub. 9, A.U.A.D. (Altra Unità Altra Ditta);

- per quanto riguarda il vano sud al piano terra, con: sub. 8, sub. 6, muro contro terra, sub. 9;

- per quanto riguarda il vano scale al piano primo, con: sub. 8, sub. 9, affaccio all'esterno, sub. 8;

- per quanto riguarda l'alloggio sia al piano secondo sia al piano terzo, con: affaccio all'esterno verso nord, est e sud, A.U.A.D.;

mentre il sub. 12 (garage) della part. 330, confina, da nord, in senso orario,



con: strada, sub. 11, sub. 8, sub. 9 e sub. 10.

#### **4. SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.**

Nell'Atto di Compravendita del 09.04.2003 rep. 36974, racc. 4810 Notaio dott.ssa Graziella Barone in Cornuda (TV), agli artt. 4 e 5 viene indicato che "... *La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti di quanto venduto gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso ed eccettuato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in particolare con la servitù di passaggio a favore dell'originario mappale n.ro 330 costituita con l'atto in data 27 ottobre 1980 n. 13301 di rep. del Notaio Renato Greco ..., con le servitù derivanti dalla vendita frazionata dell'immobile e con quanto convenuto in appresso. ... In forza del presente atto ... viene costituita servitù di passaggio da esercitarsi a piedi a carico del mappale n. 330 sub. 142 ... ed a favore dei mappali n. 330 sub. 9 e 330 sub. 11 ... per poter accedere al mappale n. 330 sub 8 – b.c.n.c. – nonché alle cantine degli appartamenti tutti Sez. C Foglio 5 N.C.E.U. del Comune di Farra di Soligo. Detta striscia risulta ... tratteggiata in colore rosso nella planimetria che ... si allega al presente atto ... onde farne parte integrante e sostanziale ...*".

#### **5. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.**

I due Esecutati sono pieni proprietari, per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno, del lotto di vendita costituito dai beni individuati al precedente paragrafo 2, in forza dell'Atto di Compravendita del 09.04.2003 rep. 36974, racc. 4810 Notaio dott.ssa Graziella Barone in Cornuda, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Treviso, atto trascritto il 18.04.2003 ai n.ri 15937/10911.

Il titolo legittimante il possesso dei beni ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 30.09.2020.



La corrispondenza nominale degli Esecutati e delle Parti tutte coinvolte nella presente Procedura sono riportate nell'Allegato 4.b.

## **6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Da quanto indicato nella Certificazione Notarile in Atti, si evincono, alla data del 10.11.2020, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione n.ri 15939/3595 del 18.04.2003**, nascente da ipoteca volontaria - concessione con Atto ai rogiti del Notaio Graziella Barone in Cornuda (TV) in data 09.04.2003, rep. 36975, capitale € 129.000,00, Totale € 193.500,00, durata 20 anni, in favore del Creditore Procedente contro entrambi gli Esecutati,

- **Trascrizione n.ri 30880/21081 del 30.09.2020**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Treviso il 08.09.2020 rep. 4024 in favore del Creditore Procedente contro entrambi gli Esecutati.

Dalle visure ipocatastali effettuate dalla scrivente, aggiornate fino al 25.10.2022, non sono risultate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sopra riportate, gravanti sui beni individuati al precedente paragrafo 2.

## **7. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

Si ritiene d'uopo premettere che è stato eseguito, per quanto è stato possibile visto lo stato di occupazione, un rilievo dimensionale di tutti i vani all'interno dell'abitazione. E' stato, altresì, permesso di prendere visione del garage, che consiste, in realtà, in un posto auto coperto, nonché della cantina nord. Per contro, la scrivente non ha potuto effettuare l'accesso né al vano sub. 10 sud, al piano terra, né alla soffitta sub. 10 al piano terzo.

Premesso quanto sopra, si specifica che:

- le dimensioni rilevate nell'alloggio risultano compatibili con l'ultimo stato



autorizzato dal Comune, ma relativo al piano primo. Le superfici dell'appartamento riportate nel seguito corrispondono, quindi, a quelle desumibili dagli elaborati progettuali del piano primo, per cui è stato rilasciato il Permesso di Costruire,

- la superficie del garage, che, in realtà, consiste in un posto auto in un'autorimessa, è quella indicata nella visura catastale per immobile,

- la superficie delle due cantine verrà ricavata da quanto graficamente riportato nell'elaborato planimetrico dell'edificio.

Si presume, infine, che la superficie della soffitta corrisponda alla superficie dell'alloggio sottostante.

Si evidenzia che non si ha contezza delle altezze della soffitta. Da quanto riportato negli elaborati grafici di progetto autorizzati dal Comune, questa non risulterebbe, comunque, avere altezze tali da poter considerare il vano abitabile, nemmeno parzialmente.

Le finiture, nel complesso, risalgono, verosimilmente, all'epoca di realizzazione del fabbricato nello stato attuale, operata tra la seconda metà degli anni Settanta e la prima metà degli anni Ottanta del Millenovecento. Per il dettaglio delle finiture, si rimanda al rilievo fotografico allegato.

Il prospetto dell'immobile che guarda a nord, verso via I° Settembre, si sviluppa per numero tre piani fuori terra. Il piano terra, dai progetti reperiti in Comune, risulterebbe seminterrato lungo il lato sud. L'edificio si presenta tinteggiato di bianco con copertura a due falde dal manto presumibilmente in tegole. L'intonaco esterno è deteriorato, soprattutto nella porzione al piano terra, dove si osservano diffuse macchie di umidità.

Il portoncino d'ingresso all'immobile è in legno e vetro e si trova al piano primo, all'interno della loggia ovest, a cui si perviene mediante una scala che si



diparte da via 1° Settembre. Dal piano terra, lungo la sopra citata via, si accede all'autorimessa tramite due aperture dotate di basculanti metallici ad apertura manuale, uno verniciato in grigio, l'altro in marrone scuro. Nella parte est della facciata al piano terra, vi è una finestra di grandi dimensioni, protetta da un'inferriata metallica verniciata in marrone scuro.

Nella facciata principale, ai piani primo e secondo vi sono delle logge.

Finestre e porte finestre presentano infissi in legno e persiane marroni.

I serramenti dell'alloggio pignorato sono dotati di doppio vetro.

Il vano comune su cui si apre il portoncino d'ingresso è pavimentato da piastrelle marroni, pareti e soffitto sono tinteggiati di bianco e le porte sono in legno.

Le scale che conducono al piano primo sono rivestite in pietra chiara e le pareti ed il soffitto sono tinteggiati di bianco.

L'alloggio è così formato:

- il vano scale che si sviluppa tra il piano primo ed il piano secondo, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 9,90;
- un vano soggiorno/pranzo, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 33,85, dotato di camino e di una loggia, quest'ultima dalla superficie calpestabile pari a circa mq 4,85;
- una cucina, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 16,80;
- un disimpegno, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 6,37;
- un bagno, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 6,67;
- una camera singola, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 9,20;
- una camera matrimoniale posta a nord, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 18,06, dotata di loggia, quest'ultima dalla superficie calpestabile pari a



circa mq 5,04;

- una camera matrimoniale posta a sud, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 17,64.

Oltre ai vani sopra elencati autorizzati dal Comune, è presente un vano non abitabile, catastalmente definito ripostiglio, dalla superficie calpestabile pari a circa mq 3,43. Dal ripostiglio, dovrebbe risultare possibile accedere alla soffitta sottotetto mediante una botola.

L'appartamento presenta pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati di bianco. Nel soggiorno, si sono riscontrati segni di umidità a soffitto, lungo i travetti del solaio, mentre in cucina l'umidità ha causato anche scrostamenti della tinteggiatura, sempre a soffitto.

La pavimentazione nel soggiorno, nella cucina e nel disimpegno è costituita da piastrelle marroni, mentre nelle camere vi è un parquet in legno.

Il bagno presenta il pavimento, le pareti ed i muretti che contengono la vasca da bagno rivestiti da piastrelle beige con fantasia astratta marrone scuro. Nel bagno sono presenti anche un lavabo a colonna, un bidet ed un wc in ceramica beige.

All'autorimessa al piano terra è possibile pervenire sia dall'esterno sia dal vano scale e corridoi comune interno. Le scale dal piano primo al piano terra, bene comune, sono in calcestruzzo grezzo.

Nell'autorimessa sono ricavati due posti auto, di cui uno è parte del presente lotto di vendita ed ha superficie calpestabile pari a circa mq 21,00. Questo locale presenta pavimentazione in calcestruzzo liscio, murature e pareti al grezzo, in parte in bimattoni a vista in parte in calcestruzzo a vista. Il soffitto è costituito dalle pignatte ed dai laterizi dei travetti del solaio al grezzo.



La cantina nord, di circa mq 7,30, ha pavimentazione in calcestruzzo e pareti intonacate.

La cantina sud risulterebbe avere, verosimilmente, superficie calpestabile pari a circa mq 5,20.

In definitiva, la superficie calpestabile di:

- alloggio, escluse le logge, risulta pari a circa mq 121,92,
- logge risulta pari a circa mq 9,88,
- posto auto risulta pari a circa mq 21,00,
- cantine risulta pari a circa mq 12,50.

#### **7.1. Consistenza.**

La stima della consistenza superficiale viene effettuata considerando la superficie esterna lorda (S.E.L.), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione, e, quindi, considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento. Nel presente caso, la SEL include lo spessore dei muri perimetrali, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, lo spazio di circolazione orizzontale e verticale, compreso il vano scala, con misurazione, per ogni piano, della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale.

Le Superfici Esterne Lorde del bene sono state calcolate utilizzando le dimensioni così come illustrato al precedente paragrafo 7.2.

Alle superfici accessorie vengono applicati i rapporti mercantili indicati dal Sistema Italiano di Misurazione.

Si sottolinea che, ai fini del presente elaborato peritale, le superfici riportate sono puramente indicative, in quanto la valutazione verrà effettuata a corpo e non



a misura.

### **S.E.L. del lotto**

Soffitta P. 3°	0,25 *	155,66 mq	circa	38,91 mq
Superf. principali (alloggio P. 2°)	1,00 *	137,85 mq	circa	137,85 mq
Ripostiglio P. 2°	0,25 *	5,42 mq	circa	1,36 mq
Logge P. 2°	0,35 *	12,38 mq	circa	4,33 mq
Superf. principali (alloggio P. 1°)	1,00 *	5,52 mq	circa	5,52 mq
Cantine	0,25 *	16,80 mq	circa	4,20 mq
Posto auto in autorimessa	0,30 *	24,00 mq	circa	<u>7,20 mq</u>
<b>Totale S.E.L. LOTTO :</b>				<b>199,37 mq</b>

### **7.2. Impianti.**

L'Esecutato 2 ha riferito quanto segue.

L'alloggio risulta essere allacciato alle rete elettrica, idrica e di distribuzione del gas metano. L'appartamento sarebbe, anche, allacciato alla fognatura comunale.

Sono presenti gli impianti elettrico, citofonico, idrotermosanitario e di riscaldamento, i cui corpi scaldanti sono costituiti da radiatori verosimilmente in ghisa, oltre ad un camino realizzato nel soggiorno e ad una stufa a legna o pellet installata nel disimpegno.

### **7.3. Stato di conservazione.**

Lo stato di conservazione e manutenzione del lotto, nel suo complesso, si ritiene scadente.

### **8. DESTINAZIONE URBANISTICA – PRATICHE EDILIZIE – VINCOLI – ACCATAMENTO – CONFORMITÀ.**

Dai documenti rilasciati e dai colloqui intervenuti con il personale tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Farra di Soligo (TV), dalla



documentazione pubblicata nel sito del Comune, da quanto reperito dalla scrivente nel portale dell'Agenzia delle Entrate dedicato ai servizi catastali e di pubblicità immobiliare, nonché dagli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta, Esperto Stimatore, nel corso del sopralluogo svolto nel lotto oggetto della presente stima, è risultato quanto riportato nel seguito.

### **8.1. Destinazione urbanistica.**

Dalla Tavola "P 04 – Zone significative - Solighetto" del 2° Piano degli Interventi 2021 - 2026, si evince che il fabbricato si trova in zona T1, tessuto storico. La zona è regolata dagli articoli dal 16 al 19 delle N.T.O.

Dalla Tavola "P 01 b – Vincoli e tutele" del 2° Piano degli Interventi 2021 - 2026, si rileva che l'immobile è in un'area di notevole interesse pubblico, vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e regolata dall'art. 58 delle N.T.O. E', altresì, in zona centro storico regolata dall'art. 66 delle N.T.O.

Infine, dalla Tavola 13.2.I di variante del P.R.G. del 1989, si evince che l'edificio ha grado di protezione 7, "Edifici, anche di recente costruzione, con nessun carattere intrinseco e/o ambientale".

### **8.2. Pratiche edilizie.**

A seguito della domanda di accesso atti presentata dalla scrivente al Comune, l'Ufficio Tecnico ha messo a disposizione della sottoscritta:

- la Licenza di Costruzione n. 174/73 del 29.11.1973, corredata della domanda e degli elaborati grafici di progetto,
- il Permesso di Abitabilità in data 07.08.1981, relativo al 2° piano ed al piano terra,
- il Permesso di Abitabilità in data 30.06.1982, relativo all'alloggio al 1° piano ed accessori al piano terra,



- il Permesso di Abitabilità in data 28.02.1984, anche questo relativo all'alloggio al 1° piano ed accessori al piano terra.

### **8.3. Vincoli.**

Nell'Atto di Compravendita del 09.04.2003 rep. 36974, racc. 4810 Notaio dott.ssa Graziella Barone in Cornuda (TV), all'art. 5 viene indicato che "*... La parte acquirente si obbliga per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo ... a consentire alla parte venditrice, per un periodo di 2 (due) anni dalla data odierna, l'utilizzo a titolo gratuito della porzione del mappale n. 330 sub. 10 ... adibita a cantina e della porzione del mappale n. 330 sub. 12 ... adibito a posto auto. In cambio la parte venditrice si impegna alla manutenzione straordinaria della copertura del M.N. 330 sub 10 ... con sistemazione del manto e sostituzione degli elementi danneggiati da eseguirsi entro un anno dalla data odierna e alla costruzione delle partizioni murarie a divisione fisica delle unità immobiliari oggetto della presente compravendita ...*" che costituiscono il lotto di vendita "*... da eseguirsi al termine del periodo dei due anni concessi in uso. ...*".

### **8.4. Accatastamento.**

Non si sono rilevate sostanziali difformità.

### **8.5. Conformità edilizia.**

Con riferimento allo stato legittimo che si evince dalla Licenza di Costruzione 174/73 del 29.11.1973, si sono riscontrate le seguenti difformità:

a. il lastrico di fronte alla loggia di entrata al piano primo è protetto da un muretto parapetto non indicato in progetto,

b. le rampe scale sono state realizzate a specchio rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici autorizzati ed al piano terra non formano una "L". Inoltre, la cantina nord pignorata deriva dalla suddivisione fisica in due cantine del vano



unico inizialmente indicato a progetto,

c. nell'alloggio, è stato ricavato un ripostiglio accanto al vano scale,

d. nel soggiorno è stato realizzato un camino, mentre nel disimpegno è stata installata una stufa a legna o pellet,

e. nella camera singola, è stata verosimilmente costruita una nicchia profonda circa cm 35,00, in corrispondenza della parete perimetrale di confine con la loggia.

In relazione alla difformità delle scale di cui al precedente punto b., non si ritiene che tale modifica richieda una valutazione strutturale dell'immobile, poiché non sostanziale.

Con riferimento alla difformità di cui al precedente punto c., la scrivente ritiene che la superficie coperta ulteriore realizzata possa rientrare nel limite della tolleranza ammessa del 2% della superficie coperta del lotto di vendita. Ciò premesso, si evidenzia che, comunque, tale vano, per caratteristiche intrinseche quali la larghezza minima del locale e l'assenza di superfici aeroilluminanti, non dovrebbe poter essere considerato abitabile e, quindi, dovrebbe poter essere assimilato ad una intercapedine od un volume tecnico, in quanto solo da questo spazio risulterebbe possibile accedere al sottotetto.

La nicchia ricavata nella camera singola non comporta un aumento di volume, in quanto realizzata all'interno della loggia, che viene già considerata nel conteggio del volume totale.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che le difformità di cui ai punti b., c., d. ed e. siano sanabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, che comporta una sanzione amministrativa di € 516,00, oltre al pagamento di € 80,00 per diritti di segreteria. Il costo complessivo per la regolarizzazione, comprensivo delle spese tecniche potrebbe, con ogni probabilità, ammontare ad €



3.600,00.

La difformità di cui al punto a. richiede la presentazione di una ulteriore S.C.I.A. in sanatoria per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica. Il costo complessivo per la regolarizzazione, comprensivo delle spese tecniche potrebbe, con ogni probabilità, ammontare ad € 2.500,00. Tali costi dovrebbero, però, essere ascritti al lotto di vendita solo in quota parte, dato che il lastrico in esame dovrebbe essere un bene comune.

In definitiva, i costi per la regolarizzazione del lotto di vendita, comprensivi delle spese tecniche potrebbero, verosimilmente, ammontare ad € 4.900,00.

#### **8.6. Attestato di certificazione energetica.**

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

#### **9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.**

Alla data del 28.07.2022, l'Agenzia delle Entrate di Treviso ha inoltrato alla scrivente un contratto di locazione, ormai concluso e risolto.

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 02.04.2022, l'Esecutato 2 ha dichiarato di risiedere presso l'immobile con la moglie, due figli minorenni, oltre ad ulteriori due persone sue ospiti.

Il certificato di residenza, depositato dal Custode in atti, conferma che l'Esecutato 2, alla data del 02.11.2021, aveva residenza nel lotto di vendita.

#### **10. DIVISIBILITÀ.**

Si ritiene che il lotto sia indivisibile.

#### **11. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.**

##### **11.1. Valore unitario.**

Vista la tipicità del bene, la scrivente ha ritenuto di procedere come esposto nel seguito, al fine di stimarne il più probabile valore unitario di mercato.



Si è cercato il valore commerciale unitario di immobili simili, nella zona del Comune di Farra di Soligo, mediante una ricerca presso database informatici pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare. Sono stati, altresì, cercati i valori di immobili simili, oggetto di Aste Giudiziarie.

Si ritiene che il più verosimile valore unitario di mercato, attribuibile al lotto in vendita, possa essere pari a circa €/mq 500,00.

### **11.2. Superficie commerciale.**

Si richiama la superficie individuata al precedente paragrafo 7.1.

### **11.3. Stima.**

La valutazione del lotto è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità e/o non conformità degli impianti alla normativa vigente non riportati in perizia, non modificano la valutazione del lotto stesso.

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue.

Valore commerciale del lotto:

mq 199,37 x €/mq 500,00 =	€	99.685,00
Spese probabili da detrarre per regolarizzare il lotto pignorato: €		<u>- 4.900,00</u>
	€	94.785,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulterebbe pari ad € 94.785,00, che si arrotonda ad € 95.000,00.

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

Alla luce del fatto che, nel caso di vendita all'asta, vi è difficoltà a visionare l'immobile e non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale del



bene, dato che devono essere considerati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento del bene ed entrarne in possesso, visto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene, considerato che il periodo di commercializzazione è inadeguato, poiché i beni non sono esposti nel mercato a sufficienza, visto anche che, però, non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione, si ritiene che il valore di vendita forzata possa essere considerato pari al più probabile valore di mercato diminuito di un 10% e, quindi:

$$€ 95.000,00 \times 0,90 = € 85.500,00$$

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 85.500,00, che viene arrotondato ad € 85.000,00.

### **13. RIEPILOGO.**

**PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 85.000,00** (Euro ottantacinquemila/00)

**PER LA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO UNICO COSÌ CENSITO:**

Catasto Fabbricati, Comune di Farra di Soligo (TV), Sez. C, Foglio 5, particella n. 330, subb. 10 e 12.

### **14. ELENCO ALLEGATI.**

**All. 0.:** Resoconto delle operazioni peritali.

**All. 1.:** Rilievo Fotografico.

**All. 2.:** Scheda dell'Ordinanza di Vendita.

**All. 3.:** Documentazione Catastale.

**All. 4.:** **a.** Titolo di Provenienza; **b.** Corrispondenza nominale delle Parti.

**All. 5.:** Pratiche Edilizie

**All. 6.:** Documentazione – Accertamenti:

Tanto riferisce la sottoscritta, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 30 ottobre 2022

ing. Cristina Candelli, Esperto Stimatore

