

STUDIO BRUNI E ASSOCIATI

Studio di architettura ingegneria e urbanistica



www.bruniassociati.it

GIULIANO BRUNI Ingegnere Architetto

Ordine degli Ingegneri N. 525

g.bruni@bruniassociati.it

giuliano.bruni@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 339/2019

Attore **CONDOMINIO " TRE PALME"**

Rappresentata da Avv. Andrea Groppo

Giudice Relatore: dott.ssa Francesca Vortali,

Custode del compendio immobiliare: Aste 33 srl

Data prossima udienza: 09/03/202

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DI UNA ABITAZIONE, GARAGE IN COMUNE DI SILEA

Via Pozzetto 19



INDICE

1	PREMESSA	pag. 3
2	INDIVIDUAZIONE DEI BENI DEL LOTTO	pag. 4
2.1	Ubicazione	pag. 4
2.2	Definizione del lotto ed identificazione catastale	pag. 6
2.3	Conformità catastale	pag. 6
2.4	Descrizione del lotto e degli immobili	pag. 6
2.5	Divisibilità del lotto	pag. 9
3	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 10
3.1	Individuazione urbanistica del complesso immobiliare	pag. 10
3.2	Titoli autorizzativi	pag. 10
3.3	Vincoli legislativi	pag. 10
3.4	Abusi edilizi	pag. 11
4	VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 12
4.1	Verifica del titolo di provenienza	pag. 13
5	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 13
6	PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 14
7	ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	pag. 15
8	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	pag. 16
9	STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	pag. 16
9.1	Fonti di riferimento	pag. 17
9.2	Stima dei beni	pag. 19
9.3	Determinazione del possibile valore del mercato	pag. 20
9.4	Determinazione del valore di realizzo	pag. 20



1. PREMESSA

In data 07/09/2021 il sottoscritto ing. Giuliano Bruni, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. 525, ha accettato l'incarico e prestato giuramento, su nomina del G.E. dott.ssa Francesca Vortali, per lo svolgimento di una perizia di stima di immobili siti in Silea, via Pozzetto al n. 9.

Con atto di pignoramento immobiliare Registro Particolare 31487 Registro Generale 44908 Pubblico ufficiale ufficiale giudiziario di Treviso repertorio 5485 del 10/07/2019 venivano pignorati, per la piena proprietà, i seguenti immobili:

Comune di Silea (TV), Catasto Fabbricati, sez. C, foglio 1:

Per la piena proprietà:

- mappale 423, sub 41, cat. A/2. Classe 2 - abitazione di tipo civile - consistenza 4,5 vani; superficie mq 98; indirizzo via Pozzetto - Piano 2;
- mappale 423, sub 16, cat. C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 17 metri quadri - indirizzo via Pozzetto - piano S1.

Al sottoscritto C.T.U. estimatore veniva assegnato l'incarico di redigere perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Preso atto dei contenuti dell'incarico affidato e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente provvedeva a contattare il custode al fine di organizzare il necessario sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento, eseguendo preliminarmente le necessarie verifiche catastali con richiesta delle visure, degli estratti di mappa e delle relative planimetrie, depositando altresì



tramite pec, in data del 27/10/2021, idonea richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Silea per la verifica urbanistica/edilizia dei beni; in data 23/11/2021 provvedeva al ritiro della documentazione richiesta.

In data del 20/01/2022, previo accordo con il custode, ed accompagnato dallo stesso, veniva eseguito il sopralluogo presso gli immobili pignorati durante il quale avvenivano le necessarie operazioni di rilievo metrico dei beni oggetto della presente procedura, nonché il rilevamento fotografico.

Il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio del Registro di Treviso l'eventuale esistenza di contratti di locazione in essere, non riscontrando nulla di interesse alla procedura, a seguito della risposta in data 05/01/2021. L'immobile risultava, all'atto del sopralluogo, occupato dal proprietario come risulta dal verbale di sopralluogo. Infine, in data del 13/12/2021 si provvedeva alla ulteriore verifica della correttezza dei contenuti delle certificazioni notarili allegate agli atti, in merito alla presenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, non riscontrando alcuna ulteriore nota rispetto ai contenuti delle certificazioni notarili.

Preso atto dei contenuti della documentazione allegata agli atti e da quanto emerso attraverso le ispezioni e le verifiche sopraelencate, il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la presente relazione di stima.

2 - INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

2.1. Ubicazione

Si individua con il lotto n. 1 una abitazione ed una autorimessa, situate nel Comune di Silea (TV), in frazione Sant'Elena, in via Pozzetto al civico 9, situate rispettivamente al secondo piano dell'edificio e al piano interrato. Fanno parte



inoltre le aree scoperte che costituiscono la viabilità di accesso, i parcheggi esterni, le aree a verde.

Il lotto è parte di un complesso immobiliare un fabbricato residenziale per complessivi 20 alloggi, denominato "Tre Palme".

Il complesso immobiliare è preceduto da un'area a parcheggio privato.

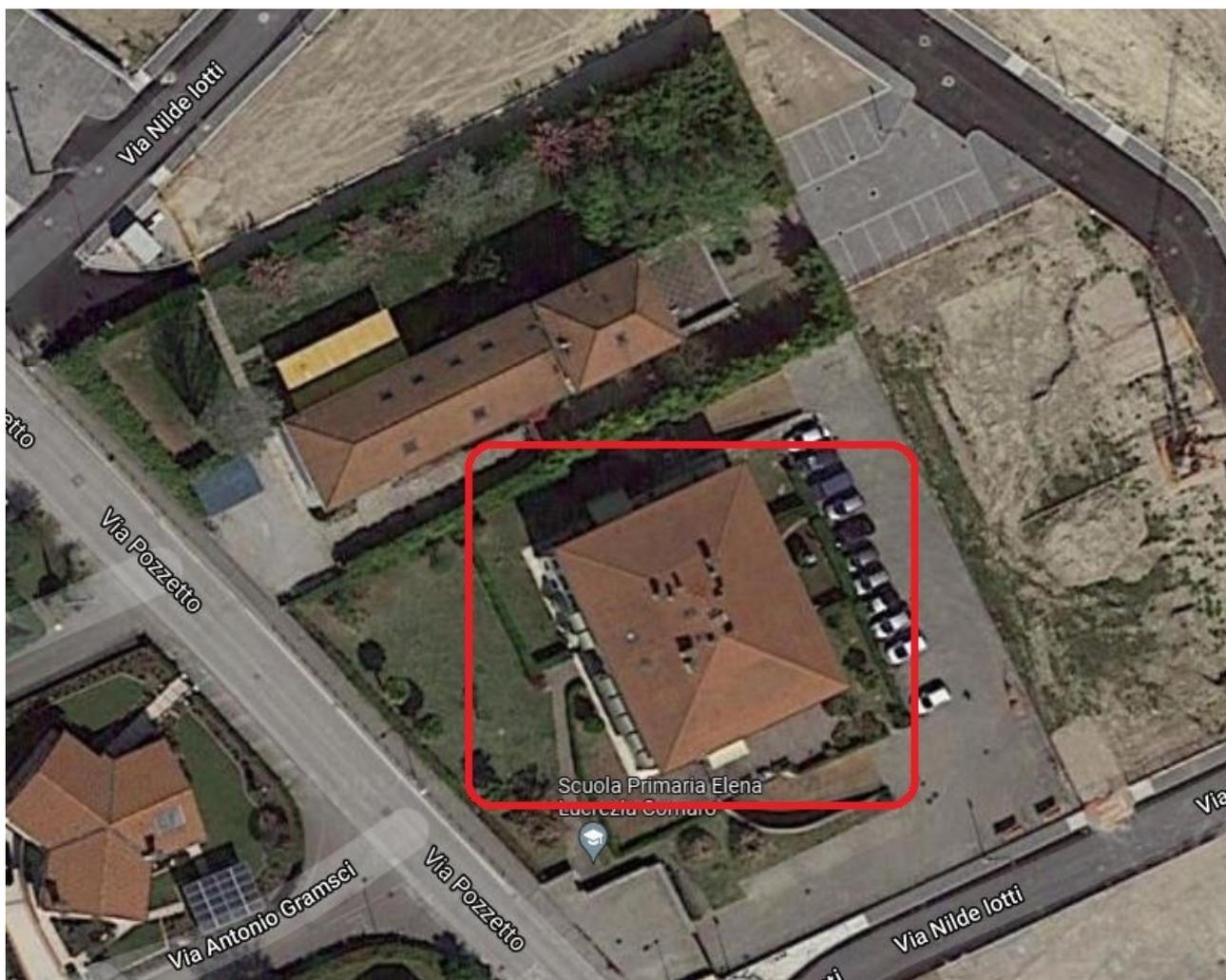


Fig. 1 - Aerofoto con individuazione del Lotto oggetto di esecuzione (perimetrato in colore rosso), facente parte del blocco Tre Palme.

Confini:



L'unità immobiliare Abitazione (Bene 1) confina con parti comuni su due lati, con sub 42, sub 3 e sub 40.

L'unità immobiliare autorimessa (Bene 2) confina con il mappale sub 2, sub 15, parti comuni e sub 17.

2.2. Definizione del lotto ed identificazione catastale

I beni, abitazione, autorimessa ed aree comuni e scoperte, oggetto della presente stima, vanno a costituire un unico lotto e sono individuati catastalmente come segue:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- mappale 423, sub 41, cat. A/2. Classe 2 - abitazione di tipo civile - consistenza 4,5 vani; superficie mq 98; indirizzo via Pozzetto - Piano 2;

- mappale 423, sub 16, cat. C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 17 metri quadri - indirizzo via Pozzetto - piano S1.

Fanno parte inoltre come Beni Comuni i seguenti mappali:

Mappale 423 sub 2, B.C.N.C. rampa di accesso e area di manovra di mq 381 comune al sun dal 4 al 22;

Mappale 423 sub 3, B.C.N.C. vano scale, atrio, ascensore, locale macchine, contatori comuni ai sub 25, 27, 29, 44, 46 e dal sub 33 al sub 42;

Mappale 423 sub 43, B.C.N.C. area scoperta di mq 1.612 comune ai sub dal 4 al 22, ai sub 25, 27, 29, 44, 46, e dal sub 33 al sub 42.

2.3. Conformità catastale

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari sono conformi alla realtà dei luoghi.



2.4. Descrizione del lotto e degli immobili che ne fanno parte.

In data 20/01/2022, su invito del custode, mi sono recato presso gli immobili oggetto di esecuzione, per visionare i beni. Era presente il delegato del custode, ed il proprietario come risulta dal verbale.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad eseguire le misurazioni degli immobili (abitazione e garage) determinando la loro consistenza ed eseguendo nello stesso tempo numerose fotografie.



Foto 2 – Il fabbricato del condominio “Tre Palme”



Il lotto fa parte di un condominio denominato "Tre Palme" ed è costituito da un appartamento sito al secondo piano e da una autorimessa nel piano interrato.

Il complesso "Tre Palme" è costituito da n. 15 abitazioni ed n. 16 garage oltre alle parti comuni (rampa di accesso e corsia, vano scale ed ascensore, area scoperta). Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra (l'abitazione soggetta a esecuzione si trova al secondo piano) mentre le autorimesse sono al piano interrato, a cui si accede sia da una scala interna al corpo di fabbrica che tramite una rampa da via Pozzetto.

Il fabbricato è stato edificato tra il 1993 e il 1996 ed è in ottime condizioni, con buone finiture nelle parti comuni. A suo detrimento la posizione un po' isolata da servizi commerciali e sociali (è in posizione isolata anche rispetto alla frazione di Sant'Elena che non offre certamente servizi adeguati mentre il centro capoluogo di Silea si trova a circa 7 km. Pregio di questo fabbricato è la posizione tranquilla in un contesto piacevole ed ambientale in quanto vicino al fiume Sile.

Di seguito la descrizione dei singoli beni.

BENE 1 - Abitazione

L'abitazione è situata al secondo piano dell'edificio; ad essa si accede, dopo aver superato l'ingresso, tramite un vano scala a forma circolare ed un ascensore a servizio dei quattro piani (i tre piani fuori terra ed il piano interrato). L'ingresso al secondo piano avviene attraverso un portoncino blindato con accesso diretto alla cucina- soggiorno pranzo, e tramite un breve corridoio, a due camere matrimoniali, ad un bagno di buone dimensioni e ad un ripostiglio. Il soggiorno ha un angolo cottura e prende luce da due ampie porta finestre.



L'altezza media dei locali è di 2,70 ml ed essendo l'appartamento ricavato nel sottotetto, la dimensione varia da un minimo di ml 2.30 ad un massimo di ml 3.50. Tutti i locali sono naturalmente areati ed illuminati con esclusione del corridoio centrale e del ripostiglio; sono dotati di riscaldamento alimentato da una caldaia a gas situata nella zona cottura mediante elementi radianti in acciaio e di impianto elettrico sia di illuminazione che di forza motrice; tutti i locali (soggiorno e camera) sono intonacati e dipinti; il bagno ha le pareti piastrellate fino a circa 2 m di altezza. Tutti i pavimenti di soggiorno- zona cottura e corridoio sono in ceramica, mentre nelle camere e nel bagno i pavimenti sono in parquet di legno. I locali inoltre sono climatizzati anche se l'impianto è un po' vetusto (circa 20 anni) Nel complesso l'abitazione si presenta in buone condizioni.

Dirimpetto alla zona soggiorno ed alla prima camera esiste un terrazzo coperto e chiuso tramite finestre di larghezza pari ad un metro circa e lunghezza di circa 8 ml.

BENE 2 – Autorimessa

L'autorimessa è un ampio locale di circa 17 mq situato al piano interrato, a cui si accede tramite una rampa e una larga corsia di distribuzione, comuni ad altre unità.

Si dà una prima descrizione fotografica dell'immobile lasciando all'allegato n. 7 una più ampia visione.



<p>Soggiorno</p> 	<p>Bagno</p> 
<p>Camera 2 letti</p> 	<p>Garage</p> 

2.5 Divisibilità del lotto

I beni non sono divisibili e sono oggetto di esecuzione nel loro complesso come Lotto n. 1.

3. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

3.1 Individuazione urbanistica del complesso immobiliare

Il lotto di beni, oggetto di esecuzione, trovasi all'interno di una zona definita dal Piano degli Interventi del comune di Paese come zona TCF "Tessuti in corso di formazione" normati dall'art. 72 delle N.T.A. e fa parte del Piano di Attuazione 17.



- **Certificato di agibilità Prot. n. 6553** rilasciato in data 13/06/1997;

3.3. Vincoli legislativi

Esiste un vincolo architettonico-ambientale. Il fabbricato ha un grado di protezione 4 ed è normato dall'art. 11, allegato A delle NTO.

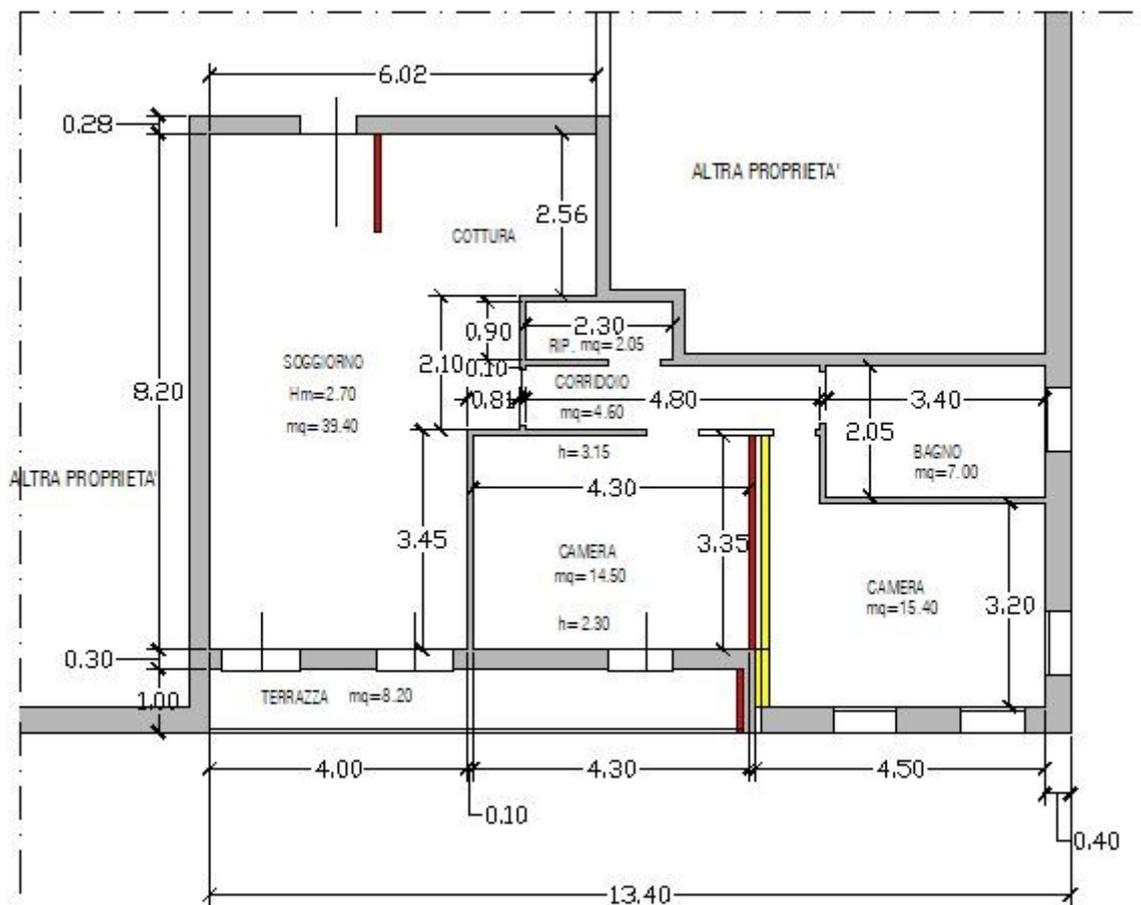
Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro filologico, risanamento conservativo, restauro propositivo, ristrutturazione edilizia.

3.3. Abusi edilizi

In merito alla legittimità dell'immobile si precisa che il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare difformità tra i grafici allegati alle concessioni edilizie, le planimetrie catastali e lo stato di fatto.

- 1) La costruzione di una parete interna di delimitazione tra la cucina e l'ingresso;
- 2) Una modesta traslazione di una parete divisoria tra una camera e l'altra (zona notte), come evidenziato nella sottostante figura:





Tali difformità non incidono sulla vendita dell'immobile e possono essere sanate mediante C.I.L.A. con i seguenti costi;

- quanto a sanzioni € 1.000;
- quanto a spese amministrative e catastali € 300;
- quanto a spese tecniche € 2.700;
- per un totale di € 4.000.

4 VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo eseguito, si rileva che l'immobile risulta attualmente occupato dalla persona soggetta all'esecuzione, come risulta dal verbale del sopralluogo.



Dalla consultazione degli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, non risultano in essere contratti di locazione o di comodato alla data del 11/01/2022.

4.1. Verifica del titolo di provenienza

La proprietà dell'immobile oggetto di consulenza in capo all'esecutato risulta derivare da atto di compravendita del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso, n. di repertorio 297079/62864 del 19/07/2001 registrato a Treviso il 19/09/2001 al n. 23097 l.

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e dalla documentazione ipotecaria e catastale prodotta in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni relative all'immobile:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2001 - Registro Particolare 23097 Registro Generale 32299 Pubblico ufficiale PECORELLI GIACOMO Repertorio 62864 del 19/07/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2001 - Registro Particolare 5643 Registro Generale 32314 Pubblico ufficiale PECORELLI GIACOMO Repertorio 62865 del 19/07/2001
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Comunicazione n. 174 del 12/01/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/11/2011. Cancellazione totale eseguita in data 12/01/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



- ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2009 - Registro Particolare 9560 Registro Generale 41729 Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114526/113 del 02/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73 Annotazione n. 417 del 07/02/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2010 - Registro Particolare 4891 Registro Generale 7744 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6937/2009 del 23/12/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/2018 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 17735 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2169/11318 del 22/05/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2019 - Registro Particolare 31487 Registro Generale 44908 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5485 del 10/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

6. PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica degli immobili, si precisa che gli stessi risultano edificati dalla data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese non sono stati rinvenuti Attestazioni di Qualificazione Energetica



e/o di Certificazione Energetica, ma solamente la documentazione della Legge 10.

Il sottoscritto CTU ha rinvenuto durante il sopralluogo la documentazione relativa alla caldaia ma solamente quella relativa alla manutenzione ordinaria. La caldaia risulta all'apparenza essere di vecchia data.

Lo scrivente ha preso atto della richiesta di procedere, in assenza, alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica a seguito dell'aggiudicazione del bene.

Si precisa tuttavia che dal 15 ottobre 2014 ai fini della registrazione dell'Attestato di Prestazione Energetica presso la Regione Veneto è obbligatorio che l'impianto di riscaldamento sia registrato presso il catasto unico degli impianti termici della Regione Veneto "C.I.R.C.E"; l'impianto in questione è registrato con il n. cod. 201700182339 e pertanto si potrà procedere con il regolare adempimento. L'ultima manutenzione risale al 27/04/2017.

7. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Esistono vincoli od oneri di natura condominiale: il proprietario soggetto ad esecuzione è debitore nei confronti del Condominio Camelia della somma di € 3174,92, relativi ad insoluti degli anni 2019 e 2020, come risulta dalla documentazione trasmessa dall'amministratore di condominio.

8. IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

L'immobile risulta essere in proprietà della persona esecutata, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso, n. di repertorio 297079/62864 del 19/07/2001 registrato a Treviso il 19/09/2001 al n. 23097 I.



9. STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Dopo aver fatto un esame analitico delle unità immobiliari costituenti l'oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della loro reale consistenza, delle attuali condizioni strutturali e conservative del fabbricato, con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi.

La valutazione dei beni è stata condotta in assenza di ipoteche e simili.

La superficie commerciale dell'immobile risulta dalla seguente tabella, calcolando il 100% dei locali dell'abitazione, il 50% del garage, il 10% della superficie scoperta.

Tabella superfici nette dei locali per destinazione e piano

BENE	Piano	Vano	S.netta (mq)	%	S. netta comm.
Bene 1	secondo	Bagno	7,00	100	7,00
		Camera matrimoniale 1	15,40	100	15,40
		Camera matrimoniale 2	14,50	100	14,50
		Disimpegno	4,60	100	4,60
		Rip.	2,05	100	2,05
		Soggiorno cucina	39,40	100	39,40
TOTALE					82,95
Bene 2	Interrato	Garage	17,50	50	8,75
TOTALE LOTTO					91,70

Per una superficie complessiva di mq 91,70

9.1 Fonti di riferimento

1. Una prima ricerca è stata indirizzata verso le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili, in merito alle quotazioni di beni immobili assimi-



labili a quello di stima. Dall'analisi inoltre dei valori espressi dall'Osservatorio della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) relative al primo semestre dell'anno 2021 per il territorio di Treviso (ed in particolare per il Comune di Silea - zona di Sant'Elena) si evince che per le abitazioni del tipo "abitazioni civili" il valore a mq lordo per lo stato conservativo "normale" varia da €/mq 1.000 a €/mq 1.350.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: TREVISO

Comune: SILEA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI CENDON E SANT'ELENA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1500
Autorimesse	NORMALE	640	920
Ville e Villini	NORMALE	1150	1400
Ville e Villini	Ottimo	1350	1550

A tali quotazioni per la determinazione del valore normale unitario vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento.

Per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:



Valore normale unitario= Val (OMI) min + (Val (OMI) max – Val (OMI) min) x K
 (dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie)
 e K2 (livello di piano) calcolato sulla media della formula $K = \frac{K1 + (3 \times K2)}{4}$.

Tale calcolo andrà integrato tenuto conto di ulteriori fattori significativi.

L'allegato al provvedimento riporta ulteriori fattori correttivi necessari per la valorizzazione degli immobili nuovi o ristrutturati, il tutto per avvicinare il più possibile il valore alle caratteristiche peculiari del singolo fabbricato.

Categoria A

a	b	c	d	e	f
K1	K2	K	Valore Min	Valore Max	Valore nominale unitario
0,3	0,3	$\frac{K1+3k2}{4}$ 0,3	€ 1.000	€ 1.400	$d+(e-d)*c$ € 1.090

Il più probabile valore di mercato del bene immobile è ricercato applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente: $V_m = p_i * q_j$

Il valore sopra esposto va raggugliato tenuto conto dello stato d'uso della unità abitativa, della sua vetustà, di piano dell'orientamento. Ne consegue che il valore del bene è dato da:

$$V1 = \text{€/mq } 1.090 \times 0,98 \times 0,85 \times 0,97 \times 91,70 \text{ mq} = \text{€ } 80.763,00$$

2. Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico economici di carattere puntuale in epoca vicina a quella di stima, ed aventi caratteristiche posizionali ed edilizie simili ai beni in esame. Operatori immobiliari e privati in zona propongono unità unità residenziali a valori varianti da €/1.200 a €/mq 1.300 per l'uso abitabile, con la precisazione che da molti mesi vi è offerta ma non richiesta e che ai valori sopra esposti vanno altresì applicati i coefficienti correttivi di vetustà, piano, orientamento e stato d'uso, coefficienti che nel caso specifico corrispondono a 0,85, 0,98, 0,97, 0,90. Si è assunto un valore medio di €/mq 1.350.



Il valore a mq risulta pertanto $1.250,00 \times 0,85 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,90 = \text{€}/\text{mq } 909,00$

E quindi:

$$V2 = \text{€}/\text{mq } 909,00 \times 91,70 \text{ mq} = \text{€ } 83.355,00$$

9.2 Stima del lotto e determinazione del possibile valore di mercato

In seguito all'esame analitico dell'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della sua reale consistenza, delle attuali condizioni strutturali e conservative, con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi. Sulla base di appropriate indagini di mercato, tenuto conto di opportuni criteri di raffronto con beni immobili aventi caratteristiche simili all'oggetto del compendio, si sono conseguiti altri elementi di valutazione.

Ulteriormente è stata fatta una valutazione oggettiva basata sulla rendita reale e possibile futura degli immobili stessi.

Da una approfondita analisi comparativa dei due criteri di valutazione sopra esposti, tenuto conto anche di tutti gli elementi e le informazioni possibili per una stima il più obiettiva ed aderente al mercato nel momento attuale e tenuto altresì conto di tutto quanto può influire sul valore dei beni, si sono ottenuti dei consolidati parametri di riferimento che vanno a permettere di mediare il giusto equilibrio valutativo.

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€ } (80.763,00 + 83.355,00) / 2 = \text{€ } \mathbf{82.060} \text{ arrotondato a } \text{€ } \mathbf{82.000,00} \text{ (Dicasi ottantadue-mila//00)}$$

9.4. Determinazione del valore di realizzo

Accogliendo anche le recenti indicazioni espresse e già in uso presso alcuni Tribunali nell'ambito di procedure di esecuzioni immobiliari, ai fini della migliore appetibilità dei beni oggetto di stima, si ritiene utile suggerire un secondo valore definito come "valore di realizzo" per procedere alla collocazione del bene secondo quest'ultimo parametro ritenuto più appetibile per il mercato.



In considerazione dell'attuale condizione del mercato immobiliare il "valore di realizzo" è stato desunto dalla "stima del più probabile valore di mercato" operando una riduzione del 20% e quindi in definitiva valutato in:

€ 65.600 (euro sessantacinquemilaseicento).

Allegati:

1. ALLEGATO 1 – Estratto di Mappa
2. ALLEGATO 2 – Planimetrie catastali e visura
3. ALLEGATO 3 – Permessi di costruire
4. ALLEGATO 4 – Grafici di progetto allegati ai permessi di costruire
5. ALLEGATO 5 – Agibilità
6. ALLEGATO 6 – Rilievo
7. ALLEGATO 7 – Relazione fotografica
8. ALLEGATO 8 – Copia atto di compravendita (notaio repertorio)
9. ALLEGATO 9 – Ispezioni ipotecarie
10. ALLEGATO 10 – Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita

In fede

Treviso, lì 03 febbraio 2022

Il C.T.U.

Ing. Giuliano Bruni

