

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Paola Torresan

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 351/2022

Esperto stimatore: Salvalaio Geometra Loris di Zenson di Piave

Data nomina dell'Esperto: 08 Settembre 2023

Data accettazione incarico e giuramento telematico: 11 Settembre 2023

Data udienza di comparizione delle parti: 21 Febbraio 2024

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Salvalaio Loris, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n° 2258 nonché nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Treviso, con studio in Zenson di Piave (TV) Via Carlo Ederle n. 2 (tel./fax. 042155737) è stato nominato Esperto Stimatore con ordinanza del 08/09/2023 dal G.E. Dott.ssa Paola Torresan del Tribunale di Treviso nella procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 351/2022



INDICE SINTETICO

La presente relazione risulta così articolata come da seguente indice. Essa risponde ai quesiti seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale valutazione estimativa è inoltre completa di documentazione cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.

<u>QUESITO</u>	3
<u>1 – PREMESSE INTRODUTTIVE</u>	3
<u>2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI</u>	3
<u>3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE</u>	5
<u>4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI</u>	5
<u>5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA</u>	5
<u>6 – CREDITORI</u>	5
<u>7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (cfr. all.to n. 10)</u>	6
<u>8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7</u>	6
<u>9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	6
<u>10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI</u>	7
<u>11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	8
<u>12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA</u>	8
<u>13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI</u>	8
<u>14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO</u>	9
<u>15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITÀ URBANISTICO / EDILIZIA</u>	9
<u>16 – SPESE CONDOMINIALI</u>	10
<u>17 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE</u>	10
<u>18 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO</u>	10
<u>19.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI</u>	11
19.1) <i>Calcolo del valore unitario a metro quadro</i>	11
19.2) <i>Calcolo delle superfici commerciali</i>	12
19.3) <i>Calcolo del valore di mercato</i>	13
19.4) <i>Valutazione con stima finale degli immobili</i>	13
<u>20 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA</u>	13
<u>21 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI</u>	13
<u>22 – ELENCO ALLEGATI</u>	14



QUESITO

“QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA”

Procedura esecutiva n. 351/2022 R.G. - Art. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015 e secondo le istruzioni allegate all'incarico.

1 – PREMESSE INTRODUTTIVE

Lo scrivente SALVALAIO geom. LORIS, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n. 2258 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, ha prestato giuramento per via telematica in data 11/09/2023, con l'incarico di valutare il bene di cui in epigrafe alla data attuale.

Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta e nella fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in una vendita giudiziale forzata.

Il sottoscritto, dopo aver letto il quesito posto dal G.E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ha eseguito due sopralluoghi in loco, di cui uno preliminare e l'altro con il custode giudiziale, accertando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, qualitative e quantitative, nonché lo stato di manutenzione e di conservazione del compendio staggito.

La descrizione è stata divisa in capitoli, rispondendo alle domande del quesito, con relativi allegati inseriti alla fine del presente rapporto estimativo di valutazione.

Come richiesto nel provvedimento d'incarico è stato accertato dall'esperto stimatore che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020.

Tutto ciò premesso, l'Esperto si accinge allo svolgimento del compito affidatogli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Paola Torresan con decreto di nomina del 08/09/2023.

2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso, nel Comune di Preganziol in Via Caduti nei Lager 1943 - 1945 n. 19 / B int. 3.

Il sottoscritto C.T.U. precisa che la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Tribunale coincide con i dati risultanti dagli atti catastali consentendo l'esatta individuazione con la situazione attuale trovata in loco.

Dati geografici della posizione del fabbricato:

Latitudine: 45° 35' 40,80" N

Longitudine: 12° 13' 42,93" E

Altitudine: 11 m. s.l.m.m.

Classificazione sismica: zona 3 (sismicità medio-bassa)

Classificazione climatica: zona E 2.373 GG

Dalla lettura degli atti e dei documenti di causa, nonché dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, l'Esperto ha accertato che il



compendio immobiliare in oggetto è così catastalmente allibrato (cfr. all.to n. 1 visura per soggetto prot. n. T326587/2023 del 13/09/2023):

Abitazione civ. n. 19 / B int. 3

Abitazione sita nel Comune di Preganziol (TV) – Via Caduti nei Lager 1943-1945 – Sez. urb. C Fg. 5 mapp. 1145 **sub. 18** – piano 1°- 2° – Cat. A/2 cl. 2 – consistenza vani 4 – superficie catastale totale: 76 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 76 mq. – R.C. € 358,42 (cfr. all.to n. 2 scheda catastale prot. n. T339295 del 13/09/2023 ultima planimetria in atti)

Garage (a servizio dell'abitazione civ. n. 19 / B int. 3)

Garage sito nel Comune di Preganziol (TV) – Via Caduti nei Lager 1943-1945 – Sez. urb. C Fg. 5 mapp. 1145 **sub. 7** – piano S1 – Cat. C/6 cl. 4 – consistenza 14 mq. – superficie catastale totale: 16 mq. – R.C. € 25,31 (cfr. all.to all.to n. 3 scheda catastale prot. n. T339294 del 13/09/2023).

I beni sopracitati – abitazione e il garage – insistono su terreno identificato al C.T. Fg. 21 mappale 1145 – Ente Urbano di mq. 832 (cfr. all.to n. 4 visura storica per immobile prot. n. T152271 del 21/09/2023).

Confini: dalla mappa catastale il mappale 1145 confina partendo da Nord in senso orario con la pubblica Via Caduti nei Lager 1943-1945, ad Est con il mappale 1151, a Sud ed Ovest con il mappale 1153 (cfr. all.to n. 5 estratto di mappa catastale con protocollo pratica T335117/2023 del 13/09/2023 in formato A4 con evidenziato in colore rosso il mappale in oggetto).

Nello specifico l'abitazione staggita ubicata al piano primo e secondo prospetta a Nord e Sud con scoperto privato e condominiale, mentre sui lati Est ed Ovest con altre unità abitative di terzi. Il garage ubicato al piano interrato confina invece sul lato Nord con l'area di manovra comune da cui ha l'accesso (sub. 1), sul lato Sud con il muro perimetrale portante l'intero edificio, sul lato Ovest con il vano scale condominiale (sub. 2) e porzione di garage di altra proprietà (sub. 6) ed infine sul lato Est con garage di terzi (sub. 8) (cfr. all.to n. 6 elaborato planimetrico prot. n. T332697 del 13/09/2023 ed elenco dei subalterni assegnati prot. n. T332699 del 13/09/2023).

Accesso: l'accesso al condominio avviene dal portone d'ingresso sito sul lato Sud tramite un accesso pedonale in mattonelle. Non vi è alcun cancello nel delimitare la proprietà in quanto la stessa affaccia direttamente sulla laterale di via Caduti nei Lager 1943-1945.

Il piano interrato nel quale è situato il garage è accessibile attraverso un cancello carraio posizionato sulla laterale di via Caduti nei Lager 1943-1945, verso il lato Ovest del fabbricato, tramite una rampa di accesso alla corsia carraia interna condominiale.

Stato del lotto: gli immobili staggiti, al momento del sopralluogo eseguito congiuntamente con il custode giudiziale e un collaboratore del CTU, risultano liberi da persone ma occupati da mobili e oggetti vari. L'esperto evidenzia però che in base al certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Preganziol in data 14/09/2023 (cfr. all.to n. 7), l'esecutata, assieme ad un'altra persona, risulta essere residente nell'abitazione oggetto di esproprio giudiziale. Si segnala inoltre che esiste un contratto di locazione residenziale ad uso foresteria stipulato in data 01/08/2023 ed registrato all'Agenzia delle Entrate in data 29/08/2023 al n. 007130 – serie 3T e codice identificativo T6D23T007130000FF (cfr. all.to n. 8) ma che comunque **non è opponibile** alla procedura esecutiva essendo stato



stipulato successivamente alla data del pignoramento esecutivo, tant'è che il conduttore ha consegnato la chiavi al custode giudiziario Aste 33 in presenza del sottoscritto al momento del sopralluogo avvenuto in data 06/11/2023 (cfr. all.to n. 9 verbale consegna chiavi).

3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Con atto di compravendita del 31/05/2011 rep. n. 101947 racc. n. 29471 a rogiti del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso l'esecutata ha acquistato gli immobili su descritti. All'articolo 3 del predetto atto viene riportata la dicitura *“La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti [..omissis..]” nonché della strada di accesso e di passaggio vengono a crearsi servitù reciproche per il passaggio degli impianti tecnologici con i relativi diritti di accesso per ispezioni e controlli manutentivi [..omissis..]*. (cfr. all.to n. 10 titolo notarile di compravendita).

4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI

Tenuto conto delle caratteristiche e della funzionalità dell'alloggio e del garage pertinenziale, il sottoscritto C.T.U. valuta che non sia né opportuna né giustificata la vendita in più parti anche se divisi catastalmente, poiché nell'insieme ridurrebbe sul mercato sia il valore complessivo che l'appetibilità e l'esitabilità degli stessi in fase d'asta giudiziaria.

L'esperto pertanto tenuto conto delle caratteristiche morfologiche, vista la tipologia, la consistenza e l'accessibilità degli immobili stimati, ha valutato che gli stessi non si prestino ad una suddivisione in lotti, **risultando quindi indivisibili e pertanto si propone la formazione di un unico lotto** ai fini della vendita forzata giudiziale di cui alla presente valutazione estimativa.

5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA

- Esecutata “1” proprietaria per la quota di 1/1
(cfr. all.to n. 11 elenco dati esecutata e creditori).

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione ipo-catastale ventennale depositata in Cancelleria del Tribunale di Treviso – sezione Esecuzioni Immobiliari, verificando che la stessa è idonea a dimostrare la titolarità dei diritti reali e l'esistenza di gravami e formalità pregiudizievoli in capo ai beni e al soggetto esecutato. Il sottoscritto ha analizzato il certificato notarile depositato agli atti di causa a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), richiedendo pertanto copia del solo atto notarile di compravendita con cui l'esecutata è divenuta proprietaria per l'intero dei beni oggetto di stima (cfr. all.to n. 10 atto notarile di acquisto).

6 – CREDITORI

- Creditore precedente
- Creditore intervenuto “1”
- Creditore intervenuto “2”
(cfr. all.to n. 11 elenco dati esecutata e creditori)



7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO (cfr. all.to n. 12)

- a. ISCRIZIONE del 07/06/2011: Registro Particolare 4113 Registro Generale 19868 Pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 101948/29472 del 31/05/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PREGANZIOL (TV)
- b. ISCRIZIONE del 10/12/2015: Registro Particolare 6111 Registro Generale 36301 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TREVISO Repertorio 3866 del 09/11/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (a favore ██████████
██████████)
Immobili siti in PREGANZIOL (TV)
- c. ISCRIZIONE del 20/10/2017: Registro Particolare 6145 Registro Generale 35924 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI TREVISO Repertorio 1493/2017 del 06/03/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (a favore di ██████████
██████████)
Immobili siti in PREGANZIOL (TV)
- d. TRASCRIZIONE del 25/10/2022: Registro Particolare 29208 Registro Generale 42089
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio n. 4646 del 15/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PREGANZIOL (TV)

8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al 13-21/09/2023 (cfr. all.ti nn. 1-2-3-4-5-6) mentre quella indicata al capitolo 7) risulta aggiornata al 11/01/2024 (cfr. all.to n. 12).

Inoltre sulla base della verifica effettuata nel fascicolo telematico del Tribunale di Treviso non risultano ulteriori creditori intervenuti oltre a quelli già indicati al capitolo 6).

9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 24/10/2023 il sottoscritto ha effettuato un primo sopralluogo preliminare nel sito per prendere visione dello stato dei luoghi e verificare lo stato di consistenza esterno degli immobili staggiti. L'Esperto, dopo aver proceduto agli accertamenti di natura tecnica edilizia, urbanistica, ipotecaria e catastale presso i pubblici uffici preposti, ha fissato congiuntamente con il custode giudiziale per il giorno 06/11/2023 il sopralluogo interno ed esterno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Presenti in tale data: il custode giudiziale del bene, un collaboratore del C.T.U. e il fabbro, incaricato di cambiare le serrature esterne (cfr. all.to n. 13 verbale di apertura delle operazioni peritali). Con il sopralluogo nel sito il C.T.U. ha potuto accertare lo stato di consistenza dell'immobile pignorato, le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e di conservazione, gli elementi costruttivi edificati per valutare la



rispondenza dell'immobile alla legittimità urbanistica, le eventuali difformità ed irregolarità urbanistiche / edilizie ed infine ha eseguito i rilievi tecnici di rito con relativa documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare staggito.

10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

L'abitazione con relativo garage pertinenziale fanno parte di un complesso immobiliare denominato "Condominio Mimosa", costituito da 8 unità con relativi garage, situato in via Caduti nei Lager 1943-1945 al civico n. 19 / B a circa 2,5 chilometri dalla piazza centrale del Comune di Preganziol. L'edificio fa parte di un piccolo nucleo di recente costruzione, composto da alcuni condomini, casette singole e bifamiliari (cfr. inquadramento generale dell'allegato n. 14 con relativa documentazione fotografica).

Esternamente il condominio si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione con facciate colorate di giallo. La strada per giungere al condominio (laterale di Via Caduti nei Lager 1943-1945) risulta comune anche agli adiacenti condomini (foto n. 01). Tramite la stessa si accede al cancello carraio (foto n. 02) per l'ingresso al piano interrato dove sono ricavati i garage, raggiungibili tramite apposita corsia (foto n. 03). L'area esterna è in parte adibita a giardini ad uso esclusivo delle unità immobiliari site al piano terra ed in parte a corsia pedonale di accesso comune alle unità abitative site ai piani superiori, poste sul lato Sud dell'edificio (foto n. 04).

Il condominio non è dotato di ascensore.

PIANO PRIMO e SECONDO – abitazione sub. 18 – civico n. 19/B int. 3

L'unità abitativa oggetto di perizia si sviluppa su due piani, collegati da una scala interna. Al piano primo, entrando dal vano scale condominiale (foto n. 05), si trova il soggiorno – cucina di mq. 26,41 (foto nn. 06-07-08-09), nel quale è collocata la scala in legno per accedere al piano secondo. Il disimpegno notte adiacente di mq. 1,57 funge da collegamento fra la camera "1" di mq. 16,09 (foto nn. 10-11), il bagno di mq. 5,40 (foto nn. 12-13-14) e la camera "2" di mq. 11,67 (foto nn. 15-16). Tutto il piano misura un'altezza di ml. 2,70 (cfr. all.to n. 15 piante piano interrato, primo e secondo dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo del 06/11/2023) ed ha pavimento rivestito da parquet a listoni, ad esclusione del bagno, il quale presenta pavimento in piastrelle di forma quadrata di colore azzurro e rivestimento delle pareti con le stesse piastrelle che nella parte inferiore sono sempre di colore azzurro mentre nella parte superiore sono bianche, con una piccola greca. Le pareti degli altri locali sono tinteggiate di bianco, ad esclusione di porzione di parete dell'angolo cottura dove sono state posate piastrelle quadrate bianche di piccolo formato.

Il bagno è dotato di lavandino, bidet, water e doccia.

Tramite una scala in legno si accede al piano secondo adibito a sottotetto (foto n. 17), costituito da un unico locale di mq. 74,85 ed altezza media pari a ml. 1,40 con pavimento in parquet a listoni, pareti bianche e soffitto con travi a vista (foto nn. 18-19-20). Il locale è dotato di due lucernari sulla copertura e due piccole finestre di forma ovale sulle pareti Nord e Sud.

RIFINITURE ED IMPIANTI

Le porte interne sono in legno tamburato di color marrone mentre il portoncino d'ingresso è blindato e dotato di spioncino. I serramenti esterni sono costituiti da porte finestre e finestre in legno con vetro-camera normale e sono dotate di scuri in



legno color verde bottiglia (ad esclusione delle finestre più piccole presenti una di fianco alla porta d'ingresso e due al piano secondo che sono di forma ovale).

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posizionata in bagno (foto n. 13). Esiste altresì la predisposizione per l'impianto di climatizzazione, attualmente non installato. Sono state inoltre reperite le varie dichiarazioni di conformità agli impianti ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46 del 5/03/1990 e s.m.i.

I contattori della corrente delle varie unità sono posizionati nel vano scale al piano interrato (foto n. 21) mentre quello del gas si trova in un apposito muretto di fianco al cancello carraio (foto n. 22) ed infine quello dell'acqua si trova nel pozzetto all'ingresso pedonale condominiale.

PIANO INTERRATO – Garage – sub. 7

Raggiungibile tramite la corsia di accesso e manovra comune alle altre unità (foto n. 23), il garage al piano interrato presenta una superficie netta di mq. 13,66, altezza utile di ml. 2,40 (cfr. all.to n. 13), soffitto e pareti tinteggiati di bianco e pavimento in massetto di calcestruzzo frattazzato a fino (foto n. 24).

RIFINITURE ED IMPIANTI

L'unità è dotata del solo impianto elettrico.

11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È stata esperita una ricerca sul portale della Regione Veneto, Ve.net.energia-edifici, onde verificare l'esistenza dell'A.P.E. Tale ricerca ha rivelato che in data 18/09/2023 è stato redatto l'A.P.E. dell'appartamento oggetto di esecuzione che lo classifica in classe energetica D (cfr. all.to n. 16).

12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 12/10/2023 è stata adottata la Variante generale n. 3 al Piano degli Interventi, la quale classifica la zona in cui ricade il condominio cui le unità immobiliari fanno parte in Zona agricola E2 produttiva (cfr. all.to n. 17).

13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI

(Documentazione reperita presso il Comune di Preganziol)

Il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti e ai documenti amministrativi presso il Comune di Preganziol, per prendere visione ed ottenere il rilascio di copia dei titoli edilizi abilitativi e degli elaborati grafici allegati, relativi agli immobili oggetto di stima.

L'Esperto ha reperito le seguenti situazioni edilizie in ordine cronologico:

- Convenzione Urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n.73 del 29/12/78 stipulata dal Segretario Comunale in data 10/06/1982 rep. N. 525 trascritta a Treviso il 02/017/1982 ai nn. 14909/12512 (cfr. all.to n. 18);
- Permesso di Costruire n. 330 rilasciato dal Comune di Preganziol in data 22/03/2005, con allegata autorizzazione per intervento in area sottoposta a vincolo paesaggistico (cfr. all.to n. 19);
- Certificato di collaudo depositato presso il Comune di Preganziol in data 19/01/2006 al n. 13/2005 di registro (cfr. all.to n. 20);



- D.I.A. di variante prot. n. 2834 del 03/02/2006, con allegata autorizzazione per intervento in area sottoposta a vincolo paesaggistico (cfr. all.to n. 21);
- Autorizzazione allo scarico acque reflue n. 1427 del 05/04/2006 (cfr. all.to 22);
- Certificato di agibilità n. 330 del 23/06/2006 (cfr. all.to n. 23).

Precisa il sottoscritto che sono state altresì reperite le conformità degli impianti elettrico, televisivo, riscaldamento, idrico, sanitario (cfr. all.to n. 24).

14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

In sede di sopralluogo il perito ha riscontrato difformità edilizie ed irregolarità rispetto allo stato autorizzato.

Da un confronto a tavolino tra lo stato di fatto rilevato e l'ultimo stato approvato agli atti del Comune, le difformità risultano essere (cfr. all.to n. 25 – piante dello stato comparativo):

Difformità dell'alloggio sub. 18 – piano 1 - 2°:

- La finestra del bagno risulta leggermente più larga rispetto all'approvato;
- Diversa collocazione dei lucernari della copertura;
- Variazione dell'altezza minima e di quella al colmo che determinano una conseguente difformità dell'altezza media: da ml. 1,37 approvata a ml. 1,40 rilevata.

15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITÀ URBANISTICO / EDILIZIA

L'esperto ritiene che tali difformità e discordanze rispetto allo stato legittimato dell'immobile riguardanti le irregolarità sulle altezze utili nette dell'alloggio risultano essere di lieve importanza. Nello specifico la difformità dell'altezza media al piano secondo rientra nella tolleranza costruttiva del 2% ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e pertanto non costituisce violazione edilizia.

(N.B. Il sottoscritto perito in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili staggiti, fa osservare di aver fornito diligentemente dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, con le modalità e limitazioni accertative suesposte.

Inoltre fa presente che a causa della natura e dei limiti insiti nel mandato rimessogli, non pare possibile intendere né i termini di ammissione delle istanze finanche teso a sostituire l'espressione dei poteri che competono per legge agli uffici deputati né l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto manifestazione che gli uffici, in forza delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria finale conseguente alla eventuale presentazione di una pratica edilizia in sanatoria completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini estimativi orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, di prima stima con il solo indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni o variazioni da parte delle P.A. competenti e che le assunzioni



di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.)

16 – SPESE CONDOMINIALI

L'esperto ha richiesto tramite e-mail all'amministratore del condominio "Mimosa" quale fosse l'ammontare delle spese condominiali insolute a carico della proprietaria degli immobili staggiti: lo stesso ha risposto in data 20/11/2023 che per l'anno 2023 e quello precedente l'importo è pari a € 1.269,02, salvo conguaglio alla chiusura del bilancio per la gestione 2023 (cfr. all.to n. 26). Lo stesso ha dichiarato altresì che non risulta approvato dall'assemblea alcun intervento straordinario.

Le quote millesimali in capo alla proprietà pignorata sono pari a 140,91/1000 come si evince dal regolamento di condominio con relative tabelle millesimali ricevute dall'amministratore (cfr. all.to n. 27).

17 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE

Il sottoscritto ha richiesto al Comune di Preganziol – Ufficio Tributi a solo titolo informativo e conoscitivo alla procedura esecutiva, se sussistono posizioni debitorie pendenti da parte dell'esecutata nei confronti del Comune (imposte I.M.U. e T.A.S.I.) ed è emerso che per la stessa, in quanto titolare di abitazione principale e relativa pertinenza, non è dovuto il versamento di alcuna imposta (cfr. all.to n. 28 – Comunicazione dell'Ufficio Tributi del Comune di Preganziol del 20/09/2023).

18 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è determinata dall'utilizzo del criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore di mercato. In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della valutazione estimativa.

Per la stima dell'alloggio e del posto auto coperto si terrà principalmente conto dell'ubicazione nel territorio, viabilità, comodità di accesso, stato manutentivo e conservativo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, allacciamento ai pubblici servizi, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato, servitù attive o passive esistenti, pertinenze, censi, diritti, ragioni, azioni, ecc...

In relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima, lo stesso può presentare diversi valori ed esattamente tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la valutazione e pertanto a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale nonché l'attuale condizione in cui realmente si trovano i beni simili compravenduti nella stessa zona in cui ricadono con un confronto rispetto alla ordinarietà del mercato. L'indagine viene esperita inoltre con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della valutazione immobiliare ed eseguita in base alle reali caratteristiche



intrinseche ed estrinseche nonché all'effettiva situazione di domanda e offerta di beni analoghi per segmento di mercato riferite al Comune di Preganziol zona extra urbana /zona agricola.

19.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI

19.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro

Il valore ricercato è quello di mercato, cioè la somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione in un libero mercato, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata valutazione, ove entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Nel caso in fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, quello economico prudenziale stante la vendita giudiziale.

Il valore attribuito all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri (al lordo delle murature), considerando al 100% i muri interni e quelli perimetrali esterni e al 50% quelli confinanti con altre unità immobiliari e con il vano scale condominiale.

- A) Sono stati visionati i valori **OMI** disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) per i beni simili relativi al Comune di Preganziol – Fascia/zona: extraurbana/zona agricola, case sparse - Codice di zona: R1, Microzona catastale n.: 0.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1250

Per un valore di mercato medio pari a **1.150,00 €/mq.**

- B) Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo	1.011,00 €/mq.
Valore medio	1.098,00 €/mq.
Valore massimo	1.185,00 €/mq.

Va comunque evidenziato che i valori espressi da OMI e Borsino Immobiliare devono essere corretti mediante l'applicazione dei coefficienti di merito che permettono una valutazione anche alla luce degli elementi significativi reali dell'immobile. Quelli ritenuti importanti per una quanto più attendibile valutazione sono stati inseriti nella tabella sottostante:



Elemento di analisi	Coefficiente di merito
Vetustà dell'edificio (oltre 17 anni)	0,86 %

Il valore del coefficiente finale per la normalizzazione del valore risulta essere 0,86.

Sulla base dei dati sopra esposti, delle condizioni in cui si trova l'appartamento e della propria esperienza professionale, il sottoscritto ha ritenuto di considerare come valore a metro quadro il valore medio indicato da OMI e Borsino Immobiliare per la zona in esame moltiplicato per il coefficiente correttivo:

$$(1.150,00 \text{ €/mq.} + 1.098,00 \text{ €/mq.}) / 2 = 1.124,00 \text{ €/mq.}$$

Da cui

$$1.124,00 \text{ €/mq.} \times 0,86 = \underline{966,64 \text{ €/mq.}}$$

C) Da un'analisi comparativa invece dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati nel Comune di Preganziol, si rilevano di seguito quelli più significativi:

- Annuncio 1 – appartamento mansardato sito al piano secondo, composto da zona giorno, camera, bagno e ripostiglio. Riscaldamento autonomo. Compresi nel prezzo garage e posto auto esterno. Prezzo di vendita € 125.000,00 per mq. 60,00 (2.083,33 €/mq.);
- Annuncio 2 – appartamento sito al piano terra composto da ingresso, soggiorno, camera, bagno e magazzino. Prezzo di vendita € 85.000,00 per mq. 60,00 (1.416,67 €/mq.);
- Annuncio 3 – appartamento all'ultimo piano dotato di soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Garage compreso. Riscaldamento autonomo. Prezzo di vendita € 78.000,00 per mq. 60,00 (1.300,00 €/mq.).

Gli elementi raccolti fanno comprendere che fabbricati ubicati nel Comune di Preganziol ed aventi caratteristiche simili alle unità in oggetto (vetustà, destinazione d'uso, ubicazione, tipologia, ecc..) esprimono un prezzo unitario medio pari a:

$$(2.083,33 \text{ €/mq.} + 1.416,67 \text{ €/mq.} + 1.300,00 \text{ €/mq.}) / 3 = 1.600,00 \text{ €/mq.}$$

Una volta effettuate, quindi, le su descritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con la media aritmetica dei due valori ottenuti per metro quadro, al fine di ottenere un valore verosimile da poter applicare ai beni in oggetto, assumendo un **prezzo unitario** pari a:

$$(966,64 \text{ €/mq.} + 1.600,00 \text{ €/mq.}) / 2 = \underline{1.283,32 \text{ €/mq.}}$$

19.2) Calcolo delle superfici commerciali

Il sottoscritto C.T.U. procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali in base alla destinazione d'uso e conformazione dei vani:

Abitazione (sub. 18)

- Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) alloggio – piano primo

Mq. 75,62 x 1,00

Mq. 75,62

- S.E.L. sottotetto non abitabile – piano secondo

Mq. 86,23 x 0,40

Mq. 34,49



Totale superficie commerciale Mq. 110,11

Garage (sub. 7)

- S.E.L. – piano interrato

Mq. 15,43 x 0,50 Mq. 7,72

Totale complessivo superficie commerciale Mq. 117,83

19.3) Calcolo del valore di mercato

Formula generale:

$$V_{\text{ALORE}} = S_{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times Q_{\text{QUOTAZIONE MEDIA DI MERCATO AL MQ.}}$$

ABITAZIONE + GARAGE

$$\text{Mq. } 117,83 \times 1.283,32 \text{ €/mq} = \mathbf{151.213,60 \text{ €}}$$

19.4) Valutazione con stima finale degli immobili

I valori degli immobili oggetto della presente stima determinati al lordo delle spese condominiali ammontano a: Euro 151.213,60

a detrarre:

spese condominiali insolute ultimo biennio Euro - 1.269,02

Valore netto degli immobili: Euro 149.944,58

20 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- tempi incerti per ottenere l'effettivo possesso ed uso dell'immobile,
- tempi per ottenere l'aggiudicazione e il relativo decreto di trasferimento,
- vendita senza la garanzia per i vizi e difetti sul bene,
- tempo intercorrente fra la data di valutazione immobiliare ed il giorno dell'asta pubblica,
- imprevisti e peculiarità insite nella procedura esecutiva giudiziale

Di norma tali aspetti incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile pertanto il prezzo di vendita da proporre alla prima vendita forzata sarà pari a:

$$\text{Euro } 149.944,58 - 20\% = \mathbf{\underline{\text{Euro } 119.955,66}}$$

21 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici comunali, accertato lo stato di fatto degli immobili, verificata la proprietà in



capo all'esecutata, eseguite le ricerche secondo beni immobili effettivamente comprabili sotto il profilo del segmento del mercato (la localizzazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto il profilo delle diverse caratteristiche (posizionali, tipologiche, vocazionali, economiche ed istituzionali), effettuati i calcoli di valutazione immobiliare in conformità agli standard IVS e CVI basati sui valori di mercato noti, svolgendo le operazioni nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che disciplinano l'attività dell'esperto, può serenamente affermare che il più probabile valore di mercato dei beni sopra stimati che può essere verosimilmente proposto ad una pubblica asta giudiziaria è pari a:

€ 120.000,00 (diconsi Euro centoventimila/00) per l'intera proprietà in capo all'esecutata arrotondato per eccesso.

Si precisa che nel valore di stima degli immobili sono compresi anche i valori dei millesimi spettanti all'abitazione e al garage rapportati all'intero complesso immobiliare del condominio "Mimosa".

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, l'esperto consegna la relazione di stima, relata in n. 15 pagine con n. 30 allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale della presente, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore delucidazione e chiarimenti in merito.

L'elaborato con i rispettivi allegati è depositato in Cancelleria in n. 1 copia originale cartacea per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, ovvero depositato in Cancelleria Telematica entro i termini previsti dalle disposizioni attuative di legge vigenti.

Tali valori sono riportati nella scheda sintetica di perizia allegata a corredo della presente valutazione estimativa.

Zenson di Piave, lì 12/01/2024

L'Esperto stimatore
– Salvalaio geom. Loris –

22 – ELENCO ALLEGATI

All.to n. 1 – Visura per soggetto aggiornata al 13/09/2023 prot. n. T326587/2023

All.to n. 2 – Scheda catastale abitazione Sez. Urb. C Fg. 5 mapp. 1145 sub. 18 prot. n. T339295 del 13/09/2023

All.to n. 3 – Scheda catastale garage Sez. Urb. C Fg. 5 mapp. 1145 sub. 7 prot. n. T339294 del 13/09/2023



- All.to n. 4 – *Visura storica per immobile Fg. 12 mapp. 1145 prot. n.T152271 del 21/09/2023*
- All.to n. 5 – *Estratto di mappa catastale prot. pratica T335117/2023 del 13/09/2023 in formato A4 con evidenziato l'immobile in oggetto*
- All.to n. 6 – *Elaborato planimetrico Sez. Urb. C Fg. 5 Mapp. 1145 prot. n. T332697 del 13/09/2023 elenco subalterni assegnati prot. n. T332699 di pari data*
- All.to n. 7 – *Comunicazione di residenza e di stato di famiglia rilasciato in data 14/09/2023 dal Comune di Preganziol*
- All.to n. 8 – *Contratto di locazione residenziale ad uso foresteria registrato in data 29/08/2023 al n. 007130 - serie 3T codice identif. T6D23T007130000FF*
- All.to n. 9 – *Verbale di consegna chiavi e telecomando da parte della società conduttrice in data 06/11/2023 al custode giudiziario Aste 33 S.r.l.*
- All.to n. 10 – *Atto di vendita del 31/05/2011 rep. n. 101947 racc. n. 29471 a rogiti del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso*
- All.to n. 11 – *Elenco dati eseguita e creditori (precedente ed intervenuti)*
- All.to n. 12 – *Ispezioni ipotecarie di aggiornamento del 11/01/2024*
- All.to n. 13 – *Processo verbale delle operazioni peritali del 06/11/2023 sugli immobili*
- All.to n. 14 – *Inquadramento generale con documentazione fotografica dello stato dei luoghi redatto in data 06/11/2023*
- All.to n. 15 – *Pianta dello stato rilevato abitazione piano primo e secondo e garage piano interrato in sede di sopralluogo del 06/11/2023*
- All.to n. 16 – *Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 18/09/2023*
- All.to n. 17 – *Estratto del P.I. Comune di Preganziol con relativa legenda e N.T.O.*
- All.to n. 18 – *Convenzione urbanistica ai sensi della L.R. n.73/1978 stipulata in data 10/06/1982 rep.n.525 dal Segretario del Comune di Preganziol*
- All.to n. 19 – *Permesso di Costruire n. 330 rilasciato dal Comune di Preganziol in data 22/03/2005, con allegata autorizzazione per intervento in area sottoposta a vincolo paesaggistico*
- All.to n. 20 – *Certificato di collaudo depositato presso il Comune di Preganziol in data 19/01/2006 al n. 13/2005 di registro*
- All.to n. 21 – *D.I.A. di variante prot. n. 2834 del 03/02/2006, con allegata autorizzazione per intervento in area sottoposta a vincolo paesaggistico*
- All.to n. 22 – *Autorizzazione allo scarico delle acque reflue n. 1427 del 05/04/2006*
- All.to n. 23 – *Certificato di agibilità n. 330 del 23/06/2006*
- All.to n. 24 – *Conformità degli impianti elettrico, televisivo, riscaldamento, idrico, sanitario, gas, salvavita e messa a terra*
- All.to n. 25 – *Pianta dello stato comparativo fra approvato e rilevato abitazione piano primo e secondo e garage piano interrato*
- All.to n. 26 – *E-mail dell'amministratore del 20/11/2023 spese condominiali insolute relative alla gestione dell'ultimo biennio*
- All.to n. 27 – *Regolamento condominiale e tabella millesimale Condominio "Mimosa"*
- All.to n. 28 – *Comunicazione Comune Preganziol – Ufficio Tributi del 20/09/2023*
- All.to n. 29 – *Scheda sintetica per l'emissione ordinanza di vendita all'asta giudiziaria*
- All.to n. 30 – *Ricevuta di avvenuto invio tramite posta elettronica certificata P.E.C al creditore precedente, ai creditori intervenuti, al custode giudiziale e al Comune di Preganziol*

