

Dott. geom. **GIORGIO GRANELLO**
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
info@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. **MARZIA PAVAN**
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 400/2021

Creditore:

[REDACTED]

[REDACTED]

giovannicattarozzi@pec.ordineavvocatitrevise.it

Intervenuti: -

LOTTO UNICO - Paese (TV), Via San Paolo n. 4

APPARTAMENTO con MAGAZZINO di pertinenza

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Paola Torresan

Esperto stimatore: ing. Marzia Pavan

Udienza di comparizione delle parti: 15/03/2023 ore 09.40



SOMMARIO

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	3
DIVISIBILITÀ	4
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI	5
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA	6
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	7
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE	7
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	7
DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO	8
DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	9
FINITURE, DOTAZIONI e STATO CONSERVATIVO	10
ACCERTAMENTI URBANISTICI	13
CONFORMITÀ EDILIZIA	14
CONFORMITÀ CATASTALE	17
SUPERFICIE COMMERCIALE	18
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	18
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	20
ELENCO ALLEGATI	21



PREMESSA

Con provvedimento del 22/07/2022 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.sa Paola Torresan nominava la scrivente ing. Marzia Pavan, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, che in data 26/07/2022 veniva inoltrato dalla scrivente.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, la scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richieste di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali, provvedendo altresì al reperimento degli atti di provenienza degli immobili presso il notaio; successivamente in data 08/08/2022 inoltrava al Comune di Paese (TV) opportuna istanza di accesso agli atti, che veniva evasa dall'Ufficio Tecnico in data 11/10/2022.

Raccolto quindi quanto necessario per l'espletamento dell'incarico assegnato, la scrivente, previo accordo con il custode giudiziario nominato, realizzava in data 26/10/2022 il sopralluogo degli immobili, nel corso del quale eseguiva opportuno rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare rep. n. 4598 del 30/08/2021 sono stati pignorati i seguenti beni:

Comune di Paese (TV)- NCEU - Fg. 4 - Sez. D

- 1) **mn. 267 sub. 6** - via San Poalo già ia San Luca - piano 1 - cat. A/3 - cl. 4 - vani 6 -
RCE € 449,32;



2) mn. 267 sub. 2 - via San Poalo già ia San Luca - piano T - cat. C/6 - cl. 4 - mq 10 -

RCE € 25,82;

oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni ai sensi di legge.

I suddetti beni sono stati pignorati:

- all'Esecutato 1 per la quota di 1/2 della piena proprietà
- all'Esecutato 2 per la quota di 1/2 della piena proprietà

-O-O-O-

DIVISIBILITÀ

Sulla scorta delle caratteristiche e titolarità dei beni oggetto di pignoramento, essi risultano indivisibili e i beni pignorati verranno trattati come lotto unico.

-O-O-O-

UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

L'oggetto di pignoramento consiste in una unità immobiliare ad uso civile abitazione (mn. 267 sub.6) con garage pertinenziale (mn. 267 sub.2) facenti parte di un fabbricato pluri-familiare su due livelli composto da n. 4 alloggi, circondato da un'area scoperta di uso comune, con area di manovra e aree a verde, il tutto situato a Paese (TV) in Via San Paolo n. 4, una laterale di Via San Luca (strada comunale che collega il centro di Paese con la località S. Luca); si precisa che Via San Paolo è una strada senza uscita prettamente in terra battuta, asfaltata solo nella prima parte.

All'unità pignorata e alla sua pertinenza si accede attraverso gli ingressi di uso comune posti lungo Via San Paolo, sia quello pedonale che quello carrabile; l'alloggio è collocato al piano terra, accessibile dal vano scala comune.





Accesso carraio e accesso pedonale al fabbricato

Come di seguito meglio si esporrà, si precisa che il mn. 267 sub. 2 catastalmente identificato come “garage” (e come tale compravenduto e pignorato) risulta invero destinato, urbanisticamente, a “magazzino”.

-O-O-O-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificati al *Catasto Fabbricati del Comune di Paese (TV) alla Sezione urbana D, foglio 4* ai seguenti:

- a) mn. 267 sub. 6 - cat. A/3 cl. 4 - consistenza 6 vani - 101 sup. commerciale (100 escluse aree scoperte) - Via San Luca piano T - Rendita € 449,32;
- b) mn. 267 sub. 2 - cat. C/6 cl. 4 - consistenza 10 mq - Via San Luca piano T- Rendita € 25,82.

I suddetti beni risultano catastalmente intestati come segue:

- all'Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà
- all'Esecutato 2 per la quota di 1/2 di proprietà

Si precisa che non è disponibile l'elaborato planimetrico del mn. 267 (né nel precedente sostituito mn. 196).

Confini: formalmente il mappale n. 267 confina a NORD/OVEST con i mn. 781-783-782



benché fisicamente lambito dalla pubblica viabilità (Via San Paolo, presumibilmente realizzata a cavallo dei confini); a NORD/EST con il mn. 269 (residenziale, proprietà di terzi); a SUD/EST con il mn. 630 (terreno proprietà di terzi) e il mn. 967 (viabilità pubblica, Via S. Luca), a SUD/OVEST con il mn. 266 (residenziale, proprietà di terzi).



Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte Google]

L'alloggio (mn. 267 sub. 6) confina a nord/est con il mn. 267 sub. 5 (altra unità residenziale) e il vano scala di uso comune, mentre sui restanti fronti aggetta sull'area scoperta comune; il garage (mn. 267 sub. 2) confina a nord/est con l'area di manovra comune, a sud/est e nord/ovest con altri garage (proprietà di terzi), a sud/ovest con il mn. 267 sub. 5 (altra unità residenziale proprietà di terzi).

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Con atto di compravendita a rogito del notaio Oleg Nicola Acconcia di Treviso (TV) del 06/10/2008 Rep. n. 104724/Racc. 11987 (trascritto il 14/01/1983 ai n.ri 1149/941) i beni del presente lotto sono pervenuti all'Esecutato 1 e all'Esecutato 2 ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà.



Si precisa che nel suddetto atto l'appartamento viene erroneamente indicato al piano primo (mentre è al piano terra) e la pertinenza come "garage" (in quanto così identificata al Catasto Fabbricati).

-O-O-O-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'Esecutato 2 e dal suo nucleo familiare. La richiesta inoltrata dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione o comodato a carico dei beni pignorati e degli Esecutati 1 e 2 ha dato esito negativo (vd. Allegato 7).

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Non sono state rilevate servitù formalmente costituite.

-O-O-O-

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della Certificazione notarile del 25/11/2021 a firma del dott. Antonio Trotta di Pavia, nonché delle verifiche personalmente eseguite dalla scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE del 16/10/2008 - R.P. 8799/R.G. 39737:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto del notaio Oleg Acconcia Nicola di Treviso Rep. 104725/11988 del 06/10/2008 per l'importo totale di € 294.000,00 a favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED]);



- TRASCRIZIONE del 27/10/2021 - R.P. 29995/R.G. 43358: verbale di pignoramento immobili del 30/08/2021 Rep. 4598 dell'U.N.E.P. del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED]).

-O-O-O-

DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato plurifamiliare risalente alla fine degli anni '60, provvisto di un ingresso pedonale unico (Via San Paolo civico n. 4) che, attraverso un marciapiede, conduce al vano scala di uso comune e, da qui, alle 4 abitazioni situate ai piani terra e primo; un cancello carrabile automatizzato, collocato sempre lungo Via San Paolo, conduce all'area di manovra e sosta, in terra battuta e sassi, collocata ad est dell'edificio e dalla quale si accede al corpo di fabbrica a piano unico, realizzato in aderenza al prospetto est dell'edificio principale, provvisto di tetto piano con sovrastante guaina bituminosa, che ospita 4 magazzini (uno per ciascuna unità) e un ulteriore vano, sempre di uso comune, collocato sul retro del fabbricato e originariamente destinato all'alloggiamento della caldaia (oggi ripostiglio di uso comune).



Ripostiglio comune e particolare copertura garage



Nel complesso il fabbricato si presenta in discreto stato conservativo, sebbene si rilevino problemi di infiltrazione nell'intradosso della copertura dell'edificio principale e nell'ingresso pedonale.

Dalle informazioni assunte non risulta costituito alcun Condominio.

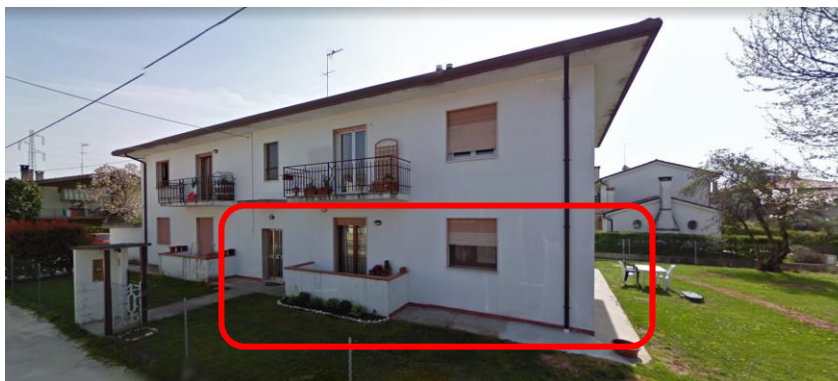


Ingresso pedonale e intradosso copertura

-O-O-O-

DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'**abitazione** (mn. 267 sub. 6), situata al piano terra/rialzato (1 gradino) ed a cui si giunge tramite il vano scala di uso comune, si compone di un'ampia *Zona giorno* (Soggiorno con angolo cottura), un *Corridoio* che conduce a 2 *Camere da letto*, uno *Studio* ad un *Bagno*; nel Soggiorno è presente un piccolo *Ripostiglio*, all'interno del quale è installata la caldaia murale, e un piccolo terrazzino, collocato sul fronte nord e che affaccia sull'area scoperta comune a verde.



Prospetto nord/ovest



Dall'esterno, attraverso gli spazi di uso comune, si accede ad un vano pertinenziale accatastato come **Garage** (mn. 267 sub. 2) ma destinato, urbanisticamente, a **Magazzino** (vd. paragrafo *Conformità edilizia*).



Vano scale comune e vista sui magazzini pertinenziali

Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore identificazione degli spazi (Allegato 3.1), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>Vano</i>	<i>sup. netta rilevata (mq)</i>	<i>h netta rilevata (cm)</i>
ZONA GIORNO	38,1	da 270 a 281
RIPOSTIGLIO	1,3	285
CORRIDIO	4,1	271
CAMERA 1	16,3	269
CAMERA 2	12,0	272
STUDIO	8,7	269
BAGNO	4,8	271
TERRAZZA	4,0	-
GARAGE/MAGAZZINO	10,0	206

FINITURE, DOTAZIONI e STATO CONSERVATIVO

L'alloggio, oggetto di una recente ristrutturazione, si presenta in buono stato conservativo; nel corso del sopralluogo svolto sono state accertate le seguenti finiture e dotazioni:

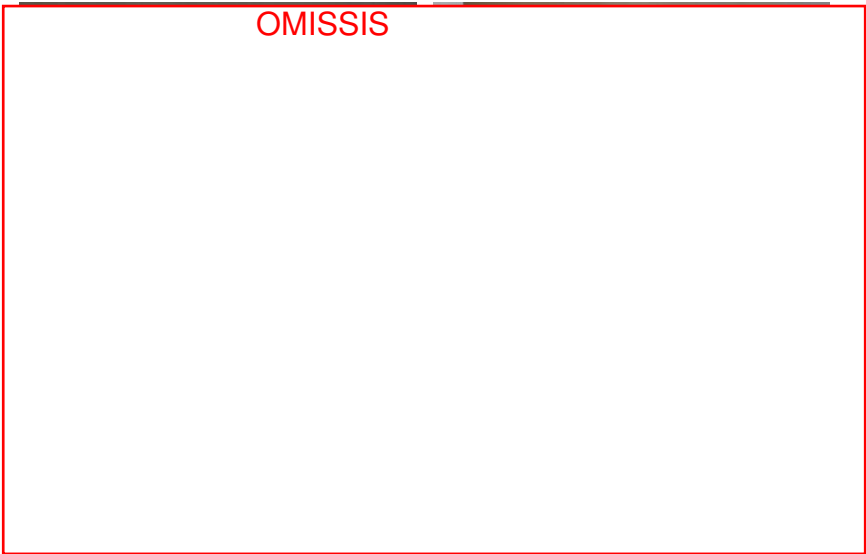


- **RIVESTIMENTI** → nell'appartamento, piastrelle in gres di medio-grande dimensione sono posate su tutta la zona giorno (compreso il Ripostiglio), mentre nel Corridoio, nello Studio e nelle Camere da letto è presente un parquet in legno (listelli posati senza soluzione di continuità); nel Bagno le piastrelle rivestono sia il pavimento che parte delle pareti. I soffitti e le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate, alcune con colori vivaci (vd. Soggiorno); in quest'ultimo vano è presente una controsoffittatura con illuminazione integrata, che definisce idealmente gli spazi (Ingresso, Soggiorno, Cottura).

A large rectangular area with a red border, containing the word "OMISSIS" in red capital letters at the top center. This indicates that the image content has been redacted for legal or privacy reasons.

OMISSIS

Pavimenti Corridoio, Zona giorno, Bagno

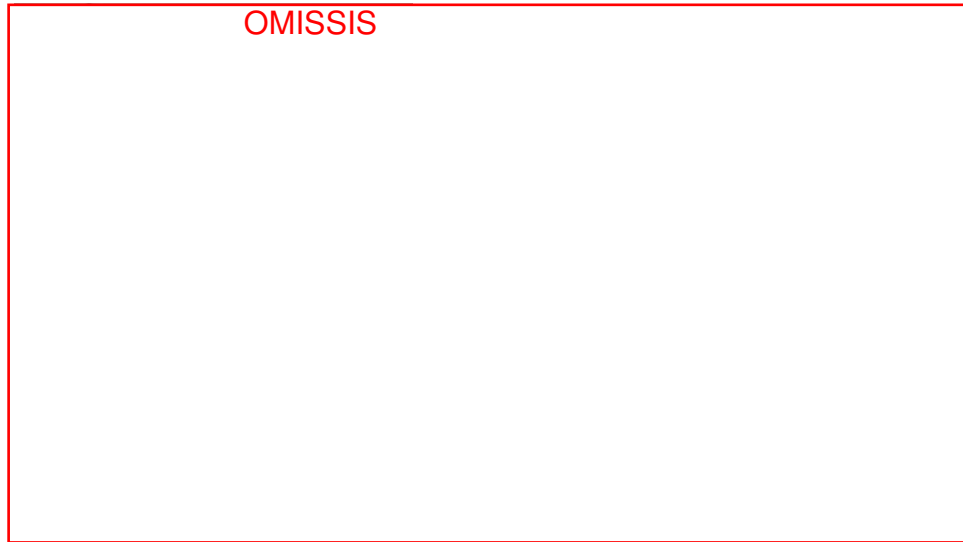
A large rectangular area with a red border, containing the word "OMISSIS" in red capital letters at the top center. This indicates that the image content has been redacted for legal or privacy reasons.

OMISSIS

Zona giorno - controsoffitto e particolare parete colorata



Nel garage/magazzino il pavimento è rivestito con piastrelle, come pure parte di una parete nella quale è installato un lavabo; intonacati e tinteggiati il soffitto e le altre pareti, nelle quali si rilevano alcune fessurazioni.



Garage-Magazzino

- **SERRAMENTI** → nell'alloggio, la porta d'ingresso è blindata con pannelli effetto legno; le forometrie esterne sono provviste di serramenti con telaio in legno e vetrocamera, zanzariere e tapparelle in plastica (la porta finestra della Terrazza è provvista anche di una tenda da sole a bracci). Le porte interne sono in legno tamburato, tutte a battente eccetto quella tra zona giorno e Corridoio, scorrevole a scomparsa con inserto in vetro decorato. Il garage/magazzino è invece provvisto di una porta metallica a doppio battente (presumibilmente quella originaria dell'epoca di costruzione) che presenta una piccola finestra (anch'essa con profilo metallico) con zanzariera.
- **IMPIANTI** → riscaldamento autonomo con caldaia murale BALTUR mod. GENIO TECNIC installata nel dicembre 2010 e radiatori posizionati nei vari locali (scalda salviette nel Bagno); la proprietà non ha fornito documentazione attestante manutenzioni e/o controlli periodici, né l'eventuale registrazione dell'impianto presso la Regione Ve-



neto. Sono presenti un impianto di allarme (centralina installata nel Ripostiglio) e uno di climatizzazione (split interno installato sul Corridoio, macchina esterna su parete perimetrale ovest). Si segnala che nel giardino comune è presente una vasca Imhoff.

OMISSIS

Porta blindata di ingresso e scorrevole Soggiorno/Corridoio



OMISSIS

Garage

-O-O-O-

ACCERTAMENTI URBANISTICI

A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente all'Ufficio Tecnico del comune di Paese (TV), sono stati forniti i seguenti provvedimenti a carico degli immobili oggetto di pignoramento:



- **Autorizzazione edilizia prot. n. 5887 del 31/08/1968** (Lic. Ed. 2267) per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione civile su mn. 104/c;
- **Autorizzazione edilizia prot. n. 5888 del 31/08/1968** (Lic. Ed. 2268) per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione civile su mn. 104/d;
- **Autorizzazione edilizia prot. n. 5692 del 29/08/1969** (Lic. Ed. 2267) in variante alla precedente, per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione civile su mn. 104/e;
- **Autorizzazione edilizia prot. n. 3894 del 11/06/1971** (Lic. Ed. 2267 e 2268) in variante alla precedente, per la realizzazione di un fabbricato ad uso casa abitazione civile a quattro alloggi su mn. 104/d e 104/e;
- **Dichiarazione di abitabilità del 12/11/1971** di un fabbricato ad uso casa abitazione civile a quattro alloggi su mn. 104/d e 104/e;
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 1675/C del 11/02/1994** per l'esecuzione di opere difformi alle Licenze n. 2267-2268 e successive varianti;
- **Autorizzazione allo scarico n. 506/Civ prot. 12215 del 16/08/1996** in pozzo assorbente previa chiarificazione in fossa Imhoff;
- **D.I.A. del 15/04/2002 prot. 10633** per modifiche interne e adeguamento impianti nell'unità abitativa identificata con il mn. 267 sub. 6 (alloggio oggetto di pignoramento)

-O-O-O-

CONFORMITÀ EDILIZIA

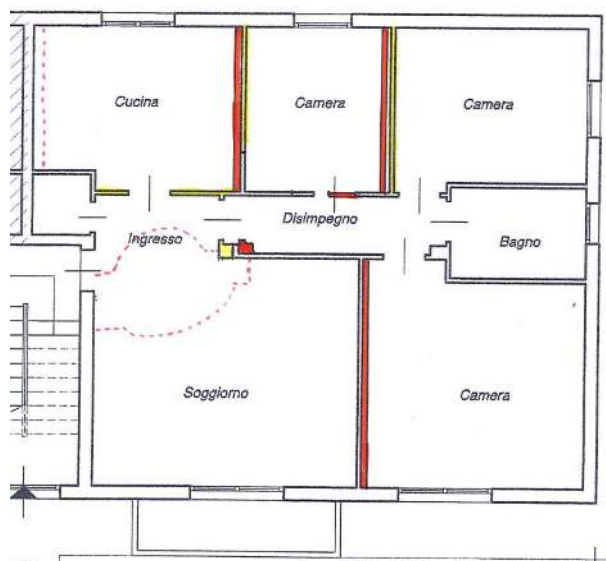
Opportuno premettere che negli elaborati grafici allegati ai vari provvedimenti autorizzativi forniti dalla P.A. non sono presenti tutte le quote relative ai beni oggetto di indagine; sulla scorta di quanto ricavabile, è stato eseguito un confronto con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto, che ha permesso di rilevare lievi differenze in alcune



dimensioni, ricomprese tuttavia nell'ambito della tolleranza di misura.

Nell'ALLOGGIO (mn. 267 sub. 6) si rilevano tuttavia le seguenti difformità:

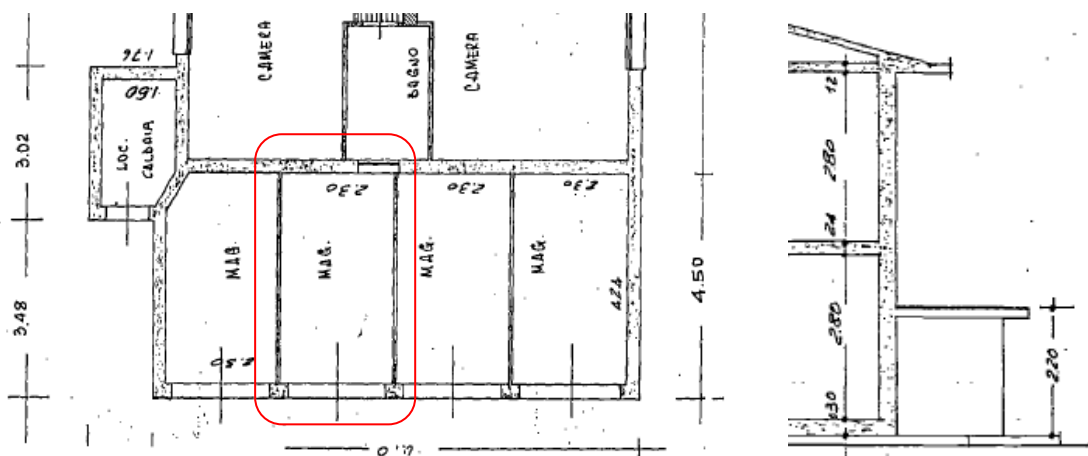
- DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI → non è presente la parete divisoria tra Cucina e Ingresso, che costituiscono oggi un vano unico con il Soggiorno. Inoltre, lievi spostamenti di alcune pareti divisorie producono vani con dimensioni diverse da quanto autorizzato; nel merito si precisa che il vano indicato dalla scrivente come "Studio", un tempo denominata Camera, a seguito dei suddetti spostamenti non presenta oggi la superficie minima stabilita dal Regolamento Edilizio Comunale (art. 38.4 comma 1 lettera c) per le Camere da letto e pertanto è stata "declassata" a Studio;
- ALTEZZE NETTE INTERNE → rilevata un'altezza interna media di 270 cm contro i 280 cm autorizzati; nel vano Soggiorno/Cottura, avente altezza 281 cm, sono presenti dei controsoffitti in cartongesso che riducono l'altezza netta interna fino a 270 cm (conforme quindi alle norme); il Ripostiglio presenta altezza interna maggiore dell'autorizzato (285 cm), nel limite comunque della tolleranza di misura. Le altezze rilevate soddisfano tuttavia i requisiti minimi stabiliti dalle norme e sono quindi assentibili.



Schema rossi/gialli



Per quanto concerne il mn. 267 sub. 2, catastalmente identificato come Garage, è opportuno innanzitutto precisare che la destinazione d'uso urbanisticamente autorizzata è MAGAZZINO e pertanto come tale verrà valutato; lo stato di fatto rilevato risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla Conc. Ed. in sanatoria n. 1675/C del 11/02/1994, salvo lievi differenze ricomprese nell'ambito della tolleranza di misura; si segnala tuttavia che nei provvedimenti autorizzativi non viene mai indicata l'altezza netta interna dei magazzini ma solo l'altezza finita (compresa di copertura, pari a 220 cm), che risulta superiore ai 206 cm rilevati internamente.



Conc. Ed. in sanatoria n. 1675/C del 11/02/1994 - Estratti Elaborato

Benché le vigenti norme stabiliscano per locali di categoria S2 (quali magazzini e autorimesse) un'altezza minima di 2,40 m, all'epoca della realizzazione del manufatto (i.e. 1971) è stata autorizzata un'altezza finita di 220 cm; si ritiene pertanto che, salvo diversa determinazione dell'Ufficio tecnico comunale, l'altezza rilevata nel Magazzino possa definirsi assensibile.

In considerazione quindi di tutto ciò si ritiene che le difformità sopra elencate possano essere regolarizzate previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la corrispondenza della relativa sanzione amministrativa (es. CILA in sanatoria con sanzione di €



1.000,00 salvo diversa indicazione e determinazione dell'ufficio tecnico competente). A tale importo dovranno poi essere aggiunte le spese vive e di gestione della pratica (attualmente € 70,00 per diritti di segreteria), nonché i costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della suddetta pratica, forfettariamente quantificate in non meno di € 1.500,00 (oltre IVA, oneri fiscali e spese vive).

-O-O-O-

CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'alloggio (mn. 267 sub. 6) non rappresenta lo stato di fatto rilevato in quanto sono state realizzate demolizioni e spostamenti di partizioni interne e l'altezza netta interna dichiarata non corrisponde a quella rilevata; benché trattasi di variazioni interne che non incidono sulla consistenza dei beni, è opportuno segnalare che allo stato attuale la planimetria catastale non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi e che l'eventuale variazione potrebbe comportare una modifica delle rendite catastali dovuto all'adeguamento delle tariffe applicate.

Diversamente, il bene catastalmente identificato con il mn. 267 sub. 2 non solo viene rappresentato in planimetria con un'altezza errata (indicata in 220 cm contro i 206 cm rilevati) ma ad esso viene attribuita una destinazione d'uso non conforme con quella autorizzata (indicato come C/6 - garage - anziché C/2 - magazzino -); da precisare che il bene è stato accatastato come autorimessa nel 1971 (prima del rilascio dell'abitabilità) e che pertanto come tale è stato nel tempo identificato e compravenduto.

Per regolarizzare le difformità sopra elencate si renderà quindi necessario procedere alla presentazione di una pratica *DOCFA* di variazione, ad un costo di € 50,00 per ciascuna



planimetria da variare quale tributo catastale (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente) a cui andranno aggiunte le competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica, forfettariamente individuate in € 1.000,00 (oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive).

-O-O-O-

SUPERFICIE COMMERCIALE

In considerazione quindi delle reali consistenze rilevate e delle destinazioni d'uso autorizzate ed assentibili, la superficie commerciale complessiva dei beni pignorati viene approssimata in **105 mq**, previa applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

<i>mn.</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>Totale</i>
267 sub.6	VANI PRINCIPALI	99,5	1,0	99,5
267 sub.6	VANI ACCESSORI (TERRAZZO)	4,6	0,25	1,15
267 sub. 2	VANI ACCESSORI NON COMUNICANTI (MAGAZZINO con h=206 cm)	11,3	0,4	4,52
				105,17

-O-O-O-

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente vanno innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche* dei beni, quelle cioè definite dalla superficie commerciale, dalle caratteristiche delle finiture e dotazioni presenti e, in generale, dello stato conservativo rilevato, così come ampiamente descritto ai paragrafi dedicati; vanno quindi valutate le *caratteristiche estrinseche*, come ad esempio l'appartenenza ad un ambito condominiale che risente quindi dell'uso "comune" di aree e vani e, più in generale, la posizione dei beni nell'ambito territoriale, al fine di valutare l'accessibilità ai servizi primari (vd. scuole, trasporti pubblici, attività commerciali, etc.).



Tale analisi consente quindi di definire le peculiarità e, soprattutto, le criticità dei beni oggetto di stima, che si ritiene opportuno brevemente richiamare:

- Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di stima è stato edificato alla fine degli anni '60 e benché sia stato evidentemente sottoposto, nel corso degli anni, ad una continua manutenzione, necessiterà in un prossimo futuro di interventi di manutenzione straordinaria (vd. infiltrazioni copertura); le finiture dei vani comuni sono quelle originarie;
- si segnala che nel medesimo fabbricato anche un'altra delle unità residenziali è oggetto di procedimento esecutivo; tuttavia, l'alloggio di cui la presente è stato oggetto di una recente ristrutturazione, che ha comportato la sostituzione di rivestimenti e serramenti (sia interni che esterni);
- l'alloggio, che vanta una superficie calpestabile di circa 85 mq, si compone di un'ampia area a giorno con angolo cottura, due ampie camere da letto, un bagno, uno studio e un ripostiglio; separato e accessibile solo dall'esterno, un vano uso magazzino/lavanderia; posti auto scoperti, non assegnati, sono presenti nell'area scoperta condominiale; giardino, vano scale e un ripostiglio (ex Locale Caldaia) sono di uso e gestione comune con le ulteriori 3 unità immobiliari di cui si compone il fabbricato;
- di fatto, l'alloggio è privo di garage in quanto il mn. 267 sub. 2 risulta urbanisticamente autorizzato e destinato a magazzino; peraltro, le dimensioni del vano non ne consentirebbero l'uso come posto auto coperto; disponibile quindi, nell'area comune, l'uso non esclusivo di posti auto scoperti;
- l'immobile si trova a circa 1-1,5 km dal centro del comune di Paese e dei servizi primari e in prossimità di una fermata del trasporto pubblico.



Alla luce di tali considerazioni, la scrivente ha quindi analizzato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Paese al fine di verificare la presenza di beni simili per caratteristiche e finiture, valutando così la capacità del mercato stesso ad accogliere i beni oggetto della presente stima e la loro possibile appetibilità.

In questo modo, tramite il confronto con beni quanto più possibile simili attualmente inseriti nel libero mercato delle compravendite, è stato possibile individuare in **€ 950,00/mq** commerciale il più congruo valore unitario atto a definire il **valore di mercato** degli immobili pignorati (si precisa che nell'individuare tale valore sono già state considerate le attuali condizioni conservative dei beni pignorati e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, così come già forfettariamente indicati ai precedenti capitoli).

In considerazione quindi di tutto ciò il **VALORE di MERCATO del LOTTO UNICO (ALLOGGIO CON MAGAZZINO PERTINENZIALE)** si ritiene possa essere pari a

$$105 \text{ mq} \times \text{€ } 950,00 = \text{€ } 99.750,00.$$

-O-O-O-

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

È necessario, tuttavia, considerare che i beni oggetto della presente non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite, ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tale aspetto deve pertanto essere considerato al fine di determinare il **VALORE DI VENDITA FORZATA** che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra de-



terminato, di un coefficiente in diminuzione che si ritiene opportuno stabilire in -20%:

$$€ 99.750,00 - 20\% = € 79.800,00$$

Pertanto, il VALORE DI VENDITA FORZATA del LOTTO UNICO (ALLOGGIO CON MAGAZZINO PERTINENZIALE) può essere approssimato in € 80.000,00 (ottantamila/00 euro).

In fede.

Treviso, 02 marzo 2023

il perito estimatore

ing. Marzia Pavan

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto

Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5 - Documentazione edilizia

Allegato 6 - Atto di provenienza

Allegato 7 - Verifica contratti c/o Agenzia delle Entrate

Allegato 8 - Scheda sintetica di vendita

