

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO**

## **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dr.ssa Paola Torresan**

***Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 418/2020***

Esperto stimatore: Geometra Salvalaio Loris di Zenson di Piave

Data nomina: 10 Ottobre 2022

Data accettazione incarico e giuramento telematico: 11 Ottobre 2022

Data udienza di comparizione delle parti: 26 Aprile 2023

### **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. 0421 55737) è stato nominato Esperto Stimatore con ordinanza del 10/10/2022 dal G.E. Dr.ssa Paola Torresan del Tribunale di Treviso, nella procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 418/2020*



## **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 di stima è inoltre completa di documentazione cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.

Capitolo	Pag.
<b><u>QUESITO</u></b> .....	3
<b><u>1 – PREMESSE INTRODUTTIVE</u></b> .....	3
<b><u>2 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PERIZIATI</u></b> .....	3
<b><u>3 – PROPRIETA' E PROVENIENZA</u></b> .....	5
<b><u>4 – SERVITU' ATTIVE O PASSIVE</u></b> .....	5
<b><u>5 – INDIVISIBILITA' DEI BENI</u></b> .....	5
<b><u>6 – CREDITORI INTERVENUTI</u></b> .....	5
<b><u>7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</u></b> .....	5
<b><u>8 – AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLI 2, 6 e 7</u></b> .....	6
<b><u>9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u></b> .....	7
<b><u>10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI</u></b> .....	7
<b><u>11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u></b> .....	9
<b><u>12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA</u></b> .....	9
<b><u>13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI</u></b> .....	9
<b><u>14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE E CATASTALI RISCOstrate IN SEDE DI SOPRALLUOGO</u></b> .....	10
<b><u>15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITÀ URBANISTICO / EDILIZIA E SPESE VARIE</u></b> .....	10
<b><u>16 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE</u></b> .....	10
<b><u>17 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO</u></b> .....	10
<b><u>18.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</u></b> .....	11
18.1) <i>Calcolo del valore unitario a metro quadro</i> .....	11
18.2) <i>Calcolo delle superfici commerciali</i> .....	13
18.3) <i>Calcolo del valore di mercato</i> .....	13
18.4) <i>Valutazione con stima finale degli immobili</i> .....	14
<b><u>19 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA</u></b> .....	14
<b><u>20 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE DEL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI</u></b> .....	14
<b><u>21 – ELENCO ALLEGATI</u></b> .....	15



## **QUESITO**

“QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA”

Procedura esecutiva n. 418/2020 R.G. – ex 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 accettato l’incarico e prestato giuramento in via telematica in data 11/10/2022, 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 esecutiva forzata.

Il sottoscritto, dopo aver letto il quesito posto dal G.E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura esecutiva per accedere all’immobile, ha eseguito due sopralluoghi in loco, di cui uno preliminare e il secondo con il custode giudiziale, accertando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, qualitative e quantitative nonché lo stato di manutenzione e di conservazione del compendio immobiliare 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 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 in data 10/10/2022.

## **2 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PERIZIATI**

L’immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso nel comune di Povegliano (TV) – Via Molinella civico n. 25.

Dati geografici dei beni staggiti:

Latitudine: 45° 45’ 33,73” N

Longitudine: 12° 12’ 44,28” E

Altitudine: 52 m. s.l.m.m.

Classificazione sismica: zona 2 (sismicità media)

Classificazione climatica: zona E, 2.416 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. T12219/2022 del 12/10/2022 e all.to n. 2 elaborato planimetrico prot. n. T17340 del 12/10/2022 con relativo elenco dei subalterni assegnati rilasciato in pari data al prot. n. T17342):

### **Abitazione**

Abitazione sita in Povegliano (TV) – Via Molinella n. 25 – Sez. Urbana A Fg. 5 Mapp. 106 **sub. 1** – piano T-1° – Cat. A/3 cl. 2 – consistenza: vani 6 – superficie catastale totale: 110 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte: 101 mq. – R.C. Euro 309,87 (cfr. all.to n. 3 scheda catastale con prot. n. T17158 del 12/10/2022 ultima in atti).

### **Posto auto coperto**

Posto auto sito in Povegliano (TV) – Via Molinella n. 25 – Sez. Urbana A Fg. 5 Mapp. 106 **sub. 2** – piano T – Cat. C/6 cl. U – consistenza: 6 mq. – superficie catastale totale: 7 mq. – R.C. Euro 17,04 (cfr. all.to n. 4 scheda catastale con prot. n. T17161 del 12/10/2022 ultima in atti).

L'abitazione e il posto auto coperto insistono su terreno identificato al Catasto Terreni al Fg. 5 mappale 106 – Ente Urbano di mq. 210,00 (cfr. all.to n. 5 visura storica per immobile prot. n. T12572 del 12/10/2022).

**L'esperto evidenzia che le attuali risultanze catastali non coincidono con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento** depositato agli atti del Tribunale, e ciò è dovuto al fatto che in data 22/02/2021 è stato prima presentato un Tipo mappale con prot. TV0021796 (cfr. all.to n. 6) per inserimento in mappa di un ampliamento e subito dopo, in data 04/03/2021, è stata presentata una variazione della scheda catastale originaria (cf. all.to n. 7), sopprimendo e sostituendo l'unità che descriveva l'abitazione pignorata (cfr. all.to n. 8 – Sez. A Fg. 5 mapp. 106) con due nuove unità - abitazione e garage - come sopra riportate (Sez. A Fg. 5 mapp. 106 subb. 1-2). Tale variazione è stata eseguita di propria iniziativa da parte degli esecutati successivamente alla notifica del pignoramento immobiliare e costituisce una modifica sostanziale della consistenza dell'unità immobiliare rispetto all'unità precedentemente accatastata e pignorata in quanto sono stati aggiunti gli accessori pertinenziali sul lato Nord, il piano primo, accessibile tramite botola, e il garage separato, con demolizione della baracca in legno (differenze deducibili confrontando gli all.ti nn. 3, 4 e 8). **È da precisare che comunque l'atto di pignoramento colpisce l'intero mappale 106, ente urbano di mq. 210,00.**

**Confini:** dalla mappa catastale il mappale 106 sul quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento, confina partendo da Nord in senso orario con il mappale 520, ad Est con il mappale 588, a Sud con la pubblica via Molinella e ad Ovest sempre con il mappale 520 porzione di fabbricato in aderenza (cfr. all.to n. 9 estratto di mappa catastale prot. n. T17790/2022 del 12/10/2022 in formato A4 con evidenziato il mappale in oggetto).

**Accesso:** l'accesso avviene direttamente dalla pubblica via Molinella sita sul lato Sud della proprietà attraverso un cancello carraio.

**Stato del lotto:** gli immobili oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo in loco con il custode giudiziale, risultano liberi come certificato dal Comune di Povegliano – Ufficio servizi demografici (cfr. all.to n. 10 PEC del Comune di Povegliano prot. n. 0011126/2022 del 15/11/2022).



### **3 – PROPRIETA' E PROVENIENZA**

- Esecutato "1" proprietario per la quota di 1/2
- Esecutata "2" proprietaria per la quota di 1/2 (cfr. all.to n. 11)

Il sottoscritto C.T.U. ha esaminato il certificato notarile del 12/02/2021 a firma del notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, depositato in Cancelleria del Tribunale di Treviso sezione Esecuzioni Immobiliari, verificando che lo stesso è idoneo a dimostrare la titolarità dei diritti reali e l'esistenza di gravami e formalità pregiudizievoli in capo ai beni e ai soggetti eseguiti. Si è quindi proceduto alla richiesta delle due copie degli atti notarili di compravendita con cui gli eseguiti sono divenuti proprietari dei beni oggetto di stima, ossia dell'atto di compravendita del notaio Dott. Paolo Talice di Treviso del 09/07/2002 rep. n. 53360 e n. 10851 di raccolta (cfr. all.to n. 12) nonché atto di vendita del notaio Dott. Paolo Talice di Treviso del 27/01/2010 rep. N. 73266 e n. 24214 di raccolta notarili (cfr. all.to n. 13).

### **4 – SERVITU' ATTIVE O PASSIVE**

Negli atti di compravendita del Notaio Dott. Paolo Talice sopracitati all'art. 3 viene riportato che *"La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui il descritto immobile attualmente si trova con gli annessi, le pertinenze, gli enti e gli spazi in comunione come per legge, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti se ed in quanto legalmente costituite"*. (cfr. all.ti nn. 12-13).

### **5 – INDIVISIBILITA' DEI BENI**

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della funzionalità dell'abitazione nonché del posto auto 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 degli immobili che l'appetibilità e l'esitabilità degli stessi in fase d'asta pubblica giudiziale.

L'esperto pertanto, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche, vista la tipologia, la consistenza e l'accessibilità degli immobili staggiti, valuta che gli stessi non si prestino ad una comoda suddivisione in lotti, risultando quindi indivisibili ai fini della presente vendita forzata. Si propone pertanto la formazione di un unico lotto.

### **6 – CREDITORI INTERVENUTI**

- Creditore procedente (cfr. all.to n.11 nominativi e dati eseguiti e creditore procedente).

### **7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO** (cfr. all.to n. 14)

a. ISCRIZIONE del 16/07/2002: Registro Particolare 6048 Registro Generale 29179

Pubblico ufficiale TALICE PAOLO Repertorio 53361 del 09/07/2002



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in POVEGLIANO (TV)  
SOGGETTI DEBITORI

- b. TRASCRIZIONE del 12/03/2015: Registro Particolare 4744 Registro Generale 6425  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TREVISO Repertorio 11157/2014 del 13/01/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in POVEGLIANO (TV)
- c. TRASCRIZIONE del 19/01/2021: Registro Particolare 997 Registro Generale 1478  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6001 del 09/12/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in POVEGLIANO (TV)
- d. ISCRIZIONE del 17/05/2022: Registro Particolare 3080 Registro Generale 18754  
Pubblico ufficiale TALICE PAOLO Repertorio 53361 del 09/07/2002  
IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in POVEGLIANO (TV)  
SOGGETTI DEBITORI
- e. ISCRIZIONE del 07/06/2022: Registro Particolare 3677 Registro Generale 21775  
Pubblico ufficiale TALICE PAOLO Repertorio 53361 del 09/07/2002  
IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in POVEGLIANO (TV)  
SOGGETTI DEBITORI

## **8 – AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLI 2, 6 e 7**

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al 12/10/2022 (cfr. all.ti nn. 1-2-3-4-5-9) mentre quella indicata al capitolo 7) risulta aggiornata al 10/03/2023 (cfr. all.to n. 14). In merito alla trascrizione di cui al punto b. di cui al precedente capitolo è stata depositata agli atti del Tribunale l'ordinativo di estinzione della procedura n. 95/2015, a firma del G.E. Dott.ssa Burra.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto all'aggiornamento del certificato notarile mediante Ispezione Ipotecaria e sono state nuovamente eseguite verifiche non riscontrando alcuna variazione o formalità pregiudizievoli rispetto ai precedenti certificati ipotecari. Inoltre sulla base della verifica effettuata a terminale (e quindi senza allegati) presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso in pari data, non risultano ulteriori creditori intervenuti oltre a quelli già indicato al capitolo 6) e meglio specificato nell'allegato n. 11 riportante i nominativi e dati degli esecutati e del creditore precedente.



## **9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

L'Esperto, dopo aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica/edilizia, ipotecaria e catastale presso i pubblici uffici, ha effettuato un primo sopralluogo preliminare nel sito in data 07/11/2022 per prendere visione dello stato dei luoghi e verificare lo stato di consistenza esterno dell'immobile staggito e successivamente, in accordo con il custode giudiziale, ha fissato per il giorno 16/12/2022 il sopralluogo in loco per lo svolgimento delle operazioni peritali complete, sia all'interno che all'esterno dei beni pignorati. Tali accertamenti peritali sono stati eseguiti alla presenza del custode giudiziale e di un collaboratore di studio del CTU.

Il sottoscritto in tale occasione ha definito lo stato di consistenza degli immobili staggiti, le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e di conservazione, la rispondenza alla legittimità urbanistica, le eventuali difformità ed abusività edilizie ed infine ha eseguito i rilievi tecnici di rito con relativa documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare pignorato (cfr. all.to n. 15 – processo verbale delle operazioni peritali).

## **10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI**

L'abitazione, il posto auto coperto e l'area scoperta, fanno parte di una porzione indipendente ed autonoma di un edificio bifamiliare situato in Via Molinella al civico n. 25, a circa 500 mt. dal centro del Comune di Povegliano (cfr. all.to n. 16 - inquadramento generale con relativa documentazione fotografica dello stato dei luoghi).

Esternamente l'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione e di manutenzione con pareti tinteggiate nella parte superiore con colore giallo tenue mentre nella parte inferiore per un'altezza di circa ml. 1,00 da quota marciapiede di colore bianco sui lati sud ed Est (foto nn. 1-2). Sul lato Ovest troviamo il muro a confine realizzato in pietra naturale nonché un portico che si collega all'unità adiacente di terzi.

L'abitazione è dotata di un unico accesso carraio che funge anche da pedonale direttamente dalla pubblica via Molinella (foto n. 1) ed il lotto risulta completamente recintato, in particolare: lungo i lati Ovest e Sud troviamo uno zoccolo in calcestruzzo con sovrastante rete metallica, che lungo il lato Est è stata coperta con telo verde, mentre a Nord il confine è individuato dai muri esterni degli accessori pertinenziali (foto nn. 3-4).

Di fronte al cancello carraio l'area scoperta presenta una corsia d'accesso avente pavimentazione in parte in cemento liscio uguale al marciapiede ed in parte in piastre di ghiaino lavato. La restante superficie dell'area scoperta è invece adibita a giardino con verde e piantumazioni arboree a basso fusto.

### **PIANO TERRA e PRIMO – abitazione civico n. 25 - sub. 1**

#### **PIANO TERRA**

Dalla porta d'ingresso situata sul lato Sud si accede al soggiorno di mq. 17,67 (foto n. 5) il quale comunica direttamente con la cucina di mq. 10,10 (foto n. 6), con la camera matrimoniale di mq. 17,29 (foto nn. 7-8) e con la seconda camera di mq. 11,00 (foto n. 9). Dalla cucina si accede al bagno di mq. 5,48 dotato di finestra che si affaccia sul lato Est (foto nn. 10-11) dalla quale tramite una porta interna si accede al ripostiglio di mq. 3,75 avente altezza media di ml.



1,96 (foto n. 12). Passando per una porta si accede alla tettoia aperta avente una superficie di mq. 4,52 ed un'altezza media di ml. 2,23, collegata ad un piccolo ripostiglio ex latrina di mq. 1,10 ed altezza media di ml. 2,07 (foto n. 13). I locali abitabili misurano un'altezza netta che varia da ml. 2,69 a ml. 2,77 (cfr. all.to n. 17 pianta piano terra dello stato rilevato in sede di sopralluogo del 16/12/2022).

Il pavimento del soggiorno, cucina e ripostiglio è costituito da differenti piastrelle in ceramica colorate con forme geometriche. Alcune pareti della cucina sono parzialmente rivestite con le stesse piastrelle del pavimento. La camera matrimoniale presenta una pavimentazione in linoleum tipo legno e pareti completamente rivestite in perline di legno mentre la seconda camera presenta un pavimento in ceramica colorata marrone con sfumature. Il bagno, dotato di water, vasca da bagno, bidet e lavandino, ha piastrelle del pavimento e delle pareti di colore marrone con delle sfumature. Le restanti pareti e i soffitti sono tinteggiati di colore bianco.

In continuità agli accessori pertinenziali sopra descritti ma con solo accesso esterno troviamo un locale adibito a centrale termica / magazzino, con struttura in mattoni e pavimento in cemento, di mq. 5,47 ed altezza media di ml. 2,06 (foto nn. 14-15).

#### PIANO PRIMO

Nel corso del sopralluogo in loco è stata rilevata una botola (foto n. 16) di dimensioni cm. 50 x 60 circa situata nel soffitto della cucina per raggiungere il sottotetto, ma non è stato possibile accedervi ed ispezionare il sottotetto in quanto priva di apposita scala.

Il sottotetto, comunque, da una vista esterna dalla cucina, si presenta completamente al grezzo vivo con le murature perimetrali in pietra.

#### RIFINITURE ED IMPIANTI

Le porte interne sono in legno tamburato liscio di colore scuro, le finestre in legno di colore marrone con scuri in legno color verde bottiglia. Il riscaldamento si presume avvenga tramite radiatori data la predisposizione degli attacchi nelle stanze, ma al momento dell'accertamento in loco i corpi scaldanti erano dislocati nel garage (foto n. 17). La caldaia di marca Vaillant si trova nel locale c.t. (foto n. 15) ma risulta non funzionante e priva di allacciamento al contatore collocato nell'apposita cassetta a ridosso del muro esterno dell'abitazione lato Est (foto n. 2).

Non è presente l'impianto di climatizzazione e tantomeno la relativa predisposizione.

Il contatore della corrente non allacciato si trova nel locale soggiorno di fianco alla finestra (foto n. 5).

Si evidenzia che nell'area scoperta è altresì presente un serbatoio interrato che sembrerebbe una vecchia cisterna di gasolio ora in disuso la quale dovrà essere messa in sicurezza o rimossa perché potrebbe costituire pericolo di inquinamento delle falde a causa del deterioramento per mancata manutenzione e disuso prolungato.

#### PIANO TERRA – posto auto coperto sub. 2

Dall'area scoperta pertinenziale si accede direttamente al corpo staccato destinato a garage di mq. 6,44 (foto n. 18) (cfr. all.to n. 17 pianta piano terra dello stato rilevato in sede di sopralluogo del 16/12/2022). In realtà tale destinazione attribuita a livello catastale, che deriva dalla variazione del



04/03/2021 (cfr. all.to n. 7), rispetta solo in parte l'effettivo utilizzo del locale: la superficie dello stesso non permette infatti la sosta o il ricovero di un'automobile, ma solo di veicoli più piccoli (come moto, scooter, ecc.) in quanto le dimensioni interne sono ml. 2,54 x ml. 2,54. La struttura è costituita da lastre in lamiera, così come la copertura a due falde che descrive un'altezza netta interna di ml. 2,05.

#### RIFINITURE ED IMPIANTI

Il posto auto coperto non è dotato di nessun impianto. Inoltre si segnala che al momento del sopralluogo lo stesso è occupato dai termosifoni che si presume siano quelli dell'abitazione (foto n. 17) e di qualche altro ingombro.

### **11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

È stata esperita una ricerca sul portale della Regione Veneto, [Ve.net.energia-edifici](http://Ve.net.energia-edifici), onde verificare l'esistenza dell'A.P.E. ma tale ricerca non ha fornito alcun risultato. La redazione dell'APE non è a carico della procedura esecutiva.

A titolo indicativo si ritiene che l'intero immobile, considerando l'epoca di costruzione, l'involucro edilizio, lo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo e la qualità delle finiture e gli impianti, possa appartenere alla classe più bassa (G) rispetto agli indici attuali di efficienza energetica, con costi energetici di gestione medio – alti.

### **12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Povegliano è dotato di pianificazione Territoriale tramite Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) nonché Piano Degli Interventi (P.I.), variante n. 7, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 18/12/2018 il quale individua la zona in cui ricade il fabbricato in "C1 / 21 – Parti del territorio parzialmente edificate", normata e disciplinata dall' art. 23 delle Norme Tecniche Operative N.T.O. (cfr. all.to n. 18).

### **13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI**

*(Documentazione reperita presso il Comune di Povegliano)*

Il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Povegliano, per prendere visione ed ottenere il rilascio di copia di tutti i titoli edilizi abilitativi relativi agli immobili oggetto di stima. Il Comune di Povegliano con comunicazione del 26/10/2022 prot. n. 10520 ha dichiarato che è stata eseguita una ricerca negli archivi dell'ufficio senza riscontrare alcuna pratica edilizia riferita all'immobile staggito (cfr. all.to n. 19).

Da una ricerca più approfondita è emerso agli atti dell'Ufficio Tecnico un certificato comunale per l'alloggio datato 03/06/2005 dove il responsabile dell'Area Tecnica dichiara la superficie dell'alloggio (mq. 61,80), la destinazione dei locali rilevata nel corso del sopralluogo avvenuto in pari data e che l'alloggio rientra nei parametri minimi previsti dalla Legge Regionale per gli alloggi di edilizia residenziale (cfr. all.to n. 20).

**Non avendo reperito quindi né elaborati grafici né titoli edilizi abilitativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Povegliano, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. lo stato legittimo dell'immobile è**



**rappresentato dal suo stato di vecchia edificazione e quindi nella rappresentazione della consistenza delle schede catastali di primo impianto.** L'Esperto ha richiesto quindi all'Agenzia delle Entrate la scheda catastale presentata in data 29/01/1940 (cfr. all.to n. 8 scheda n. T17220 del 12/10/2022).

#### **14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE E CATASTALI RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO**

Come riportato al precedente capitolo 13 in caso di mancanza di elaborati grafici e titoli edilizi agli atti comunali si deve far riferimento al tempo del primo accatastamento come stato legittimo. Nel caso in questione il primo accatastamento risale al 1940 ma nel modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali del 2021 (cfr. all.to n. 7) è stato riportato il 1966 (simbolicamente) come anno di costruzione dell'edificio, quindi anteriormente il 01/09/1967 come dichiarato negli atti di compravendita del Notaio Paolo Talice di Treviso (cfr. all.ti nn. 12-13). Pertanto, tenendo conto di tale dichiarazione resa in atto pubblico, si prendono a confronto le schede catastali dei subb. 1 e 2 (cfr. all.to n. 3-4) per determinare la conformità urbanistico-edilizia con quanto rilevato in loco. La disposizione dei locali, la loro destinazione e superficie risultano tuttavia conformi alle planimetrie catastali, ci sono solo lievi differenze nelle altezze ma rientranti comunque nella tolleranza costruttiva del 2% ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che pertanto non costituiscono violazione edilizia.

#### **15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITÀ URBANISTICO / EDILIZIA E SPESE VARIE**

Data la conformità di quanto rilevato in loco rispetto alle schede catastali ultime agli atti, non ci sono costi da sostenere per rendere conformi i beni staggiti. Come indicato al capitolo 10 sarà necessario mettere in sicurezza o rimuovere la cisterna interrata, per un importo di spesa stimato in circa 1.000,00 €.

#### **16 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE**

Il sottoscritto ha richiesto inoltre al Comune di Povegliano – Ufficio Tributi per verificare, a titolo informativo e conoscitivo alla procedura giudiziale esecutiva, se sussistono posizioni debitorie pendenti da parte dell'esecutato nei confronti dello stesso Comune (I.M.U. e T.A.S.I.), risultando che gli stessi alla data del 07/11/2022 sono debitori in merito all'I.M.U. per l'anno 2022 di € 123,00 ciascuno per un importo totale di € 246,00 (cfr. all.to n. 21).

#### **17 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO**

La valutazione dei beni staggiti 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 periodo 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. In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione alle 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'immobile si terrà principalmente conto dell'ubicazione nel territorio, viabilità, comodità di accesso, stato manutentivo e conservativo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, allacciamenti ai pubblici servizi, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato, servitù attive o passive esistenti, censi, pertinenze, diritti, 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 trova il mercato inerente a beni simili compravenduti nella stessa zona in cui ricadono. 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 Povegliano zona extraurbana/periferica.

## **18.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**

### **18.1) 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 libero mercato, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata valutazione, ove entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo chiaro e 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 forzata.

I valori attribuiti ai beni immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono stati determinati 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.

- A) Sono stati visionati i valori **OMI** disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2022) per i beni simili relativi al Comune di Povegliano – Codice di zona R1, Microzona catastale n. 0.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	OTTIMO	770	880



Per un valore di mercato medio pari a:  
 $(770,00 \text{ €/mq.} + 880,00 \text{ €/mq.}) / 2 = 825,00 \text{ €/mq.}$

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**

2 <sup>a</sup> fascia	642,00 €/mq.
Fascia media	695,00 €/mq.
1 <sup>a</sup> fascia	748,00 €/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 equa valutazione anche alla luce degli elementi significativi reali dell'immobile. Quelli ritenuti importanti per una quanto più attendibile valutazione estimativa sono stati inseriti nella tabella sottostante:

Elemento di analisi	Coefficiente di merito
Vetustà dell'edificio (oltre 50 anni)	0,50 %

Il valore del coefficiente finale per la normalizzazione del valore risulta essere 0.50

Sulla base dei dati sopra esposti, delle condizioni in cui si trova l'abitazione 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

$(825,00 \text{ €/mq.} + 695,00 \text{ €/mq.}) / 2 = 760,00 \text{ €/mq.}$

da cui

$760,00 \text{ €/mq.} \times 0,50 = \underline{380,00 \text{ €/mq.}}$

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

- Annuncio 1 – Comune di Povegliano – porzione di bifamiliare da ristrutturare disposta su due piani. Prezzo di vendita € 118.000,00 per mq. 128,00 (921,88 €/mq.);
- Annuncio 2 – Comune di Povegliano – casa indipendente da ristrutturare disposta su due livelli. Classe energetica G. Prezzo di vendita € 58.000,00 per mq. 120,00 (483,33 €/mq.);
- Annuncio 3 – Comune di Povegliano – porzione di casa abbinata disposta su due livelli. Prezzo di vendita € 125.000,00 per mq. 150,00 (833,33 €/mq.)

Gli elementi raccolti fanno comprendere che fabbricati con necessità di ristrutturazione come quello oggetto di stima, ubicati nel medesimo Comune in zona periferica ed aventi caratteristiche analoghe all'unità in oggetto (destinazione d'uso e tipologia), esprimono un prezzo unitario medio pari a:

$(921,88 \text{ €/mq.} + 483,33 \text{ €/mq.} + 833,33 \text{ €/mq.}) / 3 = 746,18 \text{ €/mq.}$



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

$$(380,00 \text{ €/mq.} + 746,18 \text{ €/mq.}) / 2 = \mathbf{563,09 \text{ €/mq.}}$$

### **18.2) 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 (precisa il sottoscritto che il calcolo delle superficie viene effettuata sulla base dello stato rilevato di cui all'all.to n. 17):

#### ***Abitazione con area scoperta pertinenziale - sub. 1***

- superficie area scoperta mq. 130,00 Mq. 130,00 x 0,08	Mq. 10,40
- S.E.L. alloggio – piano terra Mq. 75,52 x 1,00	Mq. 75,52
- S.E.L. accessori pertinenziali (ripostigli) – piano terra Mq. 6,25 x 0,30	Mq. 1,88
- S.E.L. tettoia – piano terra Mq. 4,52 x 0,20	Mq. 0,85
- S.E.L. centrale termica – piano terra Mq. 6,54 x 0,25	Mq. 1,64
- S.E.L. sottotetto – piano primo Mq. 34,39 x 0,15	Mq. 5,16
<b><u>Totale superficie commerciale</u></b>	<b><u>Mq. 95,45</u></b>

#### ***Posto auto coperto - sub. 2***

- S.E.L. posto auto coperto – piano terra Mq. 6,75 x 0,50	Mq. 3,38
--	----------

**Totale complessivo superficie commerciale** **Mq. 98,83**

### **18.3) Calcolo del valore di mercato**

Formula generale:

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

#### **ABITAZIONE CON AREA SCOPERTA PERTINENZIALE E POSTO AUTO**

$$\text{Mq. } 98,83 \times 563,09 \text{ €/mq} = \mathbf{55.650,18 \text{ €}}$$



#### **18.4) Valutazione con stima finale degli immobili**

I valori degli immobili oggetto della presente stima determinati al lordo del spese ammontano a:	Euro 55.650,18
A detrarre:	
Spese di rimozione e smaltimento della cisterna	Euro 1.000,00
Valore netto degli immobili	<u>Euro 54.650,18</u>

#### **19 – 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 rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- difficoltà a visionare l'immobile e quindi disincentiva la partecipazione alla gara,
- 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 sul bene,
- tempo intercorrente fra la data di valutazione immobiliare ed il giorno dell'asta pubblica,
- imprevisti e peculiarità insite nella procedura.

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

Euro 54.650,18 – 20% = Euro 43.720,14

#### **20 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE DEL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI**

Il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici, accertato lo stato libero degli immobili, verificata l'intera proprietà in capo agli esecutati, eseguite le ricerche secondo beni immobili effettivamente comparabili 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 comparativi noti di mercato, 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 un'asta pubblica giudiziaria è pari a:

**€ 44.000,00 (diconsi Euro Quarantaquattromila/00) per l'intera proprietà in capo agli esecutati**, arrotondato per eccesso.



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. 16 pagine con n. 24 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 vigenti disposizioni attuative di legge in materia.

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

Zenson di Piave, 23/03/2023

L'Esperto stimatore  
– Salvalaio geom. Loris –

## **21 – ELENCO ALLEGATI**

- All.to n. 1 – Visura per soggetto prot. n. T12219/2022 del 12/10/2022*
- All.to n. 2 – Elaborato planimetrico C.F. prot. n. T17340 del 12/10/2022 con elenco dei subalterni assegnati prot. n. T17342 del 12/10/2022*
- All.to n. 3 – Scheda catastale abitazione C.F. Sez. Urb. A Fg. 5 mapp. 106 sub. 1 prot. n. TV17158 del 12/10/2022*
- All.to n. 4 – Scheda catastale garage C.F. Sez. Urb. A Fg. 5 mapp. 106 sub. 2 prot. n. TV17161 del 12/10/2022*
- All.to n. 5 – Visura storica per immobile C.T. Fg. 5 mapp. 106 – Ente Urbano di mq. 210 – prot. n. T12572 del 12/10/2022*
- All.to n. 6 – Tipo Mappale- Atto di Aggiornamento – Attestato di Approvazione del 22/02/2021 protocollo n. 2021/21796*
- All.to n. 7 – Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione del 04/03/2021 protocollo di accettazione n. TV0027591/2021*
- All.to n. 8 – Scheda catastale d'impianto del 29/01/1940 dell'immobile staggito*
- All.to n. 9 – Estratto di mappa catastale con prot. pratica T17790/2022 del 12/10/2022 in formato A4 con evidenziata la proprietà staggita*
- All.to n. 10 – E-mail del Comune di Povegliano – Servizi demografici del 15/11/2022 dove l'Ufficio dichiara che l'immobile risulta libero*
- All.to n. 11 – Elenco dati eseguiti e nominativo creditore procedente*
- All.to n. 12 – Atto di compravendita del Notaio Dott. Paolo Talice del 09/07/2002 rep. n. 53360 e n. 10851 di raccolta*
- All.to n. 13 – Atto di compravendita del Notaio Dott. Paolo Talice del 27/01/2010 rep. n. 73266 e n. 24214 di raccolta*
- All.to n. 14 – Ispezione ipotecaria del 10/03/2023 a nome degli eseguiti*
- All.to n. 15 – Processo verbale delle operazioni peritali del 16/12/2022*
- All.to n. 16 – Fascicolo documentazione fotografica dello stato dei luoghi degli immobili staggiti con relativo inquadramento generale del sito*



- All.to n. 17 – Pianta piano terra dello stato rilevato in sede di sopralluogo del 16/12/2022*
- All.to n. 18 – Individuazione cartografica del P.I. vigente con relativa legenda*
- All.to n. 19 – Dichiarazione del Comune di Povegliano del 26/10/2022 prot.n. 10520 con la quale il Responsabile dell'Ufficio Unico certifica che agli archivi non esiste alcuna pratica edilizia depositata agli atti*
- All.to n. 20 – Certificazione Comunale per l'alloggio in data 03/06/2005*
- All.to n. 21 – PEC da parte dell'Ufficio Tributi del Comune di Povegliano in merito alle imposte IMU non versate dagli esecutati*
- All.to n. 22 – Scheda sintetica per l'emissione ordinanza di vendita all'asta pubblica giudiziaria*
- All.to n. 23 – Ricevuta di avvenuto invio tramite posta elettronica certificata P.E.C al creditore procedente e al custode giudiziale*
- All.to n. 24 – Ricevuta della raccomandata spedita tramite posta ordinaria A.R. di invio dell'elaborato peritale con relativi allegati agli esecutati*

