

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 439/2019**

promossa da **CREDITORE PROCEDENTE**

**E CREDITORI INTERVENUTI**

contro **ESECUTATO**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa FRANCESCA VORTALI**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE**

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

**INDICE**

<b>1. INCARICO.....</b>	<b>3</b>
1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI.....	3
1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	7
1.2.1. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2 COMMA C.P.C.....	7
1.2.2. RECUPERO ULTERIORE DOCUMENTAZIONE TECNICA.....	7
<b>2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' .....</b>	<b>9</b>
2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI.....	9
2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA .....	10
<b>3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>11</b>
3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	11
3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI .....	12
3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	12
3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO .....	12
<b>4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE .....</b>	<b>13</b>
4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE.....	13



4.2.	DESCRIZIONE DEL BENE .....	13
4.3.	FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE.....	15
4.4.	IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	16
<b>5.</b>	<b>SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA.....</b>	<b>17</b>
5.1.	DESTINAZIONE URBANISTICA .....	17
5.2.	REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA .....	17
<b>6.</b>	<b>DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI. ....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>STIMA DEL VALORE DELL’IMMOBILE.....</b>	<b>21</b>
7.1.	CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA.....	21
7.2.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	22
7.2.1.	VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE. ....	22
7.2.2.	INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.....	23
7.2.3.	DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO .....	23
7.3.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA .....	24
<b>8.</b>	<b>ALLEGATI .....</b>	<b>25</b>



## 1. INCARICO

### 1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Vortali, in data 27.09.2021 nominava il sottoscritto ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959 con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6 – Treviso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente esecuzione immobiliare.

In data 30.09.2021 il sottoscritto accettava l'incarico.

In occasione della nomina, il sottoscritto riceveva le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

*“CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015 l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:*

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la relazione notarile – o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 c.p.c. e*



*l'attualità;*

*3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, all' / agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

*4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

*6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*

*8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

*9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*

*10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;*



11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non



"deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. *esecutato1, esecutato2, ecc.* Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7 .....omissis...;

18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti."



## **1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

### **1.2.1. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2 COMMA C.P.C.**

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il certificato notarile relativo agli immobili di cui trattasi, del notaio dott. Paolo Talice (vedasi allegato ALL.04), riportava verifiche risalenti al 27.11.2019, per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità ha provveduto ad effettuare un accesso presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si veda l'ispezione ipotecaria di aggiornamento riportata in coda al succitato Allegato 04) constatando che dal 27.11.2019 al giorno 15.03.2022 non sono state presentate ulteriori formalità.

Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (piante catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché dei titoli di provenienza originari degli immobili e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

### **1.2.2. RECUPERO ULTERIORE DOCUMENTAZIONE TECNICA.**

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- acquisizione di copia dell'Atto di Compravendita con cui ESECUTATO è entrato in possesso delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare (si allega copia del rogito in Allegato 01);
- accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate – (Servizio pubblicità immobiliare), per effettuare l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie agli atti (si veda Allegato 04);
- accesso telematico agli uffici dell'Agenzia delle Entrate – (Servizi catastali), per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie



catastali e per l'effettuazione delle "visure" relative alle unità immobiliari (si vedano Allegati 02 e 03);

- accesso all'Ufficio Anagrafe del Comune di Carbonera (TV) per recupero "Certificato di stato famiglia e residenza degli esecutati" per la verifica dell'esistenza di eventuali soggetti che vantino diritti sull'immobile (si veda Allegato 05);
- accesso all'ufficio "Edilizia Privata" del Comune di Carbonera (TV) per verifica situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e recupero documentazione tecnica relativa alla legittimità delle unità immobiliari (si veda Allegato 06);
- accesso telematico al sito del Comune di Cappella Maggiore (TV) per l'acquisizione di estratti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative (vedasi estratti del P.I. riportati nell'Allegato 07).



## 2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

### 2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Gli immobili pignorati oggetto di stima (villetta a schiera) sono situati in Comune di Carbonera, via Grande di Mignagola 15/A. Detti immobili sono attualmente così censiti presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (si vedano anche le visure catastali riportate nell'Allegato 02):

Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Comune di Carbonera - Sezione Urbana D - Foglio 9 – Map. 194:

~ sub 1 – area urbana di mq 144;

~ sub 2 – cat. A/2 – classe 2 – consistenza 7 vani – via Grande di Mignagola 15/A – rendita 668,81 Euro;

ed al Catasto Terreni (si veda l'estratto di mappa riportato nell'Allegato 03):

Comune di Carbonera - Foglio 21 - Map. 194 – ente urbano di 210 mq.

I dati catastali indicati nel pignoramento (NCEU: Comune di Carbonera - Sezione Urbana D – Foglio 9 – Map. 194:

~ sub 1 – piano T – area scoperta – cons. 144 mq;

~ sub 2 – piano S1-T-1, cat. A/2 – classe 2 – cons. 7 vani – sup. cat. 175 mq;

coincidono con quelli attuali ed identificano correttamente i beni di cui trattasi.

Il pignoramento colpisce il totale della quota di piena proprietà (100/100) in capo all'ESECUTATO.

CONFINI (come da atto estratto di mappa catastale aggiornato – v. Allegato 03): mapp. 63, 107, 320.



## **2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA**

Gli immobili sopra individuati risultano di proprietà di ESECUTATO (in ragione di 100/100 di piena proprietà), in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso (TV) in data 19.02.1988, repertorio numero 2672, raccolta n. 221, e ivi trascritto in data 22.02.1988 ai numeri 5107 (Registro generale) e 4000 (Registro particolare).



### 3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

#### 3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal notaio dott. Paolo Talice riportato nell'allegato 04, a tutto il 27.11.2019, i beni oggetto di perizia risultano liberi di trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

#### TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen. / Reg.part.	Titolo	Creditore	Tot. ipoteca/ iscrizione	Capitale	Controparte
04/06/2007	26668/7296	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.	HYPO ALPE-ADRIA-BANK S.P.A.	€ 240.000,00	€ 120.000,00	ESECUTATO
22.02.2016	5321/863	Ipoteca giudiziale	VENETO BANCA SPA	€ 45.000,00	€ 40.254,29	ESECUTATO
10.03.2017	8481/1344	Ipoteca giudiziale	FAIM DI CITTON GIANNI & C. S.A.S.	€ 10.000,00	€ 2.130,00	ESECUTATO
29.11.2018	42788/7321	Ipoteca legale	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE	€ 67.391,08	€ 33.695,54	ESECUTATO

- Trascrizione del 28.10.2019 ai n.ri 41558/29165, derivante dall'atto di **pignoramento immobiliare del 10.09.2019** Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, a favore del CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Considerato che la succitata documentazione ipo-catastale risale alla trascrizione del pignoramento, al fine di verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si veda ispezione ipotecaria riportata nell'Allegato 04) constatando che, dalla trascrizione del pignoramento al 15.03.2022, non sono state presentate ulteriori formalità. Per quanto riguarda le limitazioni, vincoli e servitù, si rinvia al paragrafo successivo.



### **3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI**

Dalle verifiche inerenti l'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è emersa la presenza di:

- servitù di scarico per acque nere e bianche a favore degli immobili oggetto di pignoramento, come indicato nell'atto di provenienza all'art. 1 (vedasi Allegato 01).

Per quanto attiene ai vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al successivo capitolo 5.1.

### **3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare, da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, risulta attualmente abitata dal nucleo familiare dell'ESECUTATO, come risulta anche dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Carbonera (vedasi certificato di residenza e stato famiglia riportato nell'allegato 05).

Non sono emersi contratti di locazione/affitto aventi per oggetto l'immobile periziato, né altri titoli sulla cui base soggetti terzi possano vantare diritti di possesso sull'immobile.

### **3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO**

Nel complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari di cui trattasi non è costituito un condominio, pertanto non vi sono oneri e pesi di carattere economico di tipo condominiale.



## **4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE**

### **4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE**

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata nel centro di Mignagola, frazione del Comune di Carbonera, in via grande di Mignagola n. 15/A.

Trattasi di villetta a schiera su tre piani (interrato, rialzato e primo) con accesso indipendente e area scoperta di pertinenza, inserita in un fabbricato composto complessivamente di quattro unità.

La sua costruzione originaria risale alla fine degli anni '70 (prima Concessione Edilizia del 1979), con successive varianti per modifiche interne e esterne ed ha conseguito l'abitabilità nel 1989.

Le superfici e le caratteristiche del fabbricato e delle pertinenze vengono meglio descritte nei paragrafi seguenti.

### **4.2. DESCRIZIONE DEL BENE**

In data 15.02.2022, alla presenza del custode nominato dal Tribunale, il sottoscritto ha effettuato un accesso all'immobile durante il quale ha visionato i locali ed ha prodotto la documentazione fotografica riportata nell'Allegato 08.

Trattasi di un'abitazione unifamiliare facente parte di un complesso di quattro unità riconducibile alla tipologia "villette a schiera". L'immobile in oggetto costituisce la porzione di testa (a sud) di detto complesso immobiliare. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli (interrato, rialzato e primo) e presenta un'area scoperta di (144 mq) che si sviluppa sul lato sud e ovest del fabbricato.

L'ingresso principale è posizionato sul fronte nord del fabbricato, al di sotto di un porticato di circa 17 mq rialzato rispetto al piano di campagna. Da esso si accede ad un ampio soggiorno (21 mq), a seguire una cucina (13 mq) e una piccola lavanderia (5 mq).

Una scala interna conduce al piano primo alla zona notte composta da disimpegno (6 mq), camera matrimoniale (18 mq) con terrazza (3,5 mq), un ripostiglio adattato ad uso camera (5 mq), un bagno (5,7 mq) e una



camera singola (10 mq). Il piano interrato è composto da cantina (14,5 mq) taverna (30,5 mq), centrale termica-ripostiglio (9,4 mq) e ripostiglio sottoscala (1,6 mq).

Completano la proprietà sul lato sud un'area esterna ad uso esclusivo anch'essa rialzata rispetto al piano di campagna e quasi totalmente pavimentata; sul lato ovest un'area a piano terra adibita a parcheggio riparata da una pompeiana in legno.

Si riportano nel seguito le superfici di pavimento dei locali che costituiscono le unità immobiliari di cui al presente lotto:

<b>UNITA' ABITATIVA</b>	
<b>PIANO INTERRATO</b> <b>ALTEZZA INTERNA 2,13 m</b>	<b>SUPERFICIE CALPESTABILE</b> <b>(arrotondata)</b>
Taverna	30.5 mq
Ripostiglio	9.4 mq
Cantina	14.5 mq
Ripostiglio sottoscala	1.6 mq
Totale Piano Interrato	56.0 mq
<b>PIANO RIALZATO</b> <b>ALTEZZA INTERNA 2,70 m</b>	<b>SUPERFICIE CALPESTABILE</b> <b>(arrotondata)</b>
Soggiorno	21.0 mq
Cucina	13.0 mq
Lavanderia	5.0 mq
Portico	17.0 mq
Totale Piano Terra	56.0 mq
<b>PIANO PRIMO</b> <b>ALTEZZA INTERNA 2,70 m</b>	<b>SUPERFICIE CALPESTABILE</b> <b>(arrotondata)</b>
Camera	18.0 mq
Terrazzo	3.5 mq



Corridoio	6.0 mq
Ripostiglio	5.0 mq
Bagno	5.7 mq
Camera	10.0 mq
Totale Piano Primo	48.2 mq

#### **4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE**

L'immobile è in buono stato conservativo e non necessita di particolari interventi manutentivi.

Presenta pareti intonacate a civile e tinteggiate. Tutti i servizi igienici presentano pavimenti e pareti rivestiti in ceramica.

Nel piano seminterrato, il locale taverna ha una pavimentazione in listelli di parquet, la cantina e la centrale termica/ripostiglio invece hanno pavimentazione in piastrelle quadrate effetto cotto. La scala che collega il piano seminterrato con il piano rialzato ha le pedate rivestite di piastrelle ceramiche effetto cotto. Il piano terra si caratterizza per una pavimentazione in parquet color noce, sia in soggiorno che in cucina. Quest'ultima ha la porzione di parete sopra il piano di lavoro rivestita con una fascia di piastrelle ceramiche. Adiacente questo vano è presente la lavanderia, avente rivestimento di piastrelle quadrate sul pavimento e a tutt'altezza sulle pareti. La pavimentazione a parquet prosegue sulla scala di collegamento al piano primo e nelle camere e ripostiglio dello stesso. Il bagno servente il piano presenta pavimentazione e rivestimento a tutt'altezza delle pareti in piastrelle ceramiche quadrate. I locali sopra descritti sono in buono stato manutentivo e non presentano segni di usura e/o deterioramento.

I serramenti interni sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni, risalenti all'anno 2009, sono in PVC (color legno nel piano seminterrato, bianco nel resto dell'immobile) con vetrocamera e zanzariere sulle finestre. Le finestre sono chiuse da scuri a battente in legno, la vetrata del soggiorno ha un ombreggiante avvolgibile, mentre la finestra della



cucina e quella del disimpegno al piano primo hanno inferriate antintrusione. Le soglie dei serramenti esterni sono in pietra.

All'esterno, le scale di accesso, il portico e il lastrico solare hanno pavimentazione in piastrelle di grande formato effetto pietra. La pavimentazione sotto la pompeiana è in masegni.

La proprietà è recintata con un ombreggiante in legno a listoni orizzontali.

Il fabbricato nel suo complesso si trova in buono stato conservativo e non necessita pertanto di particolari interventi manutentivi (si veda la documentazione fotografica allegata – ALL.08).

#### **4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'impianto di riscaldamento risulta predisposto, ma è sprovvisto di caldaia e radiatori e pertanto non funzionante. Il riscaldamento dei locali è affidato ad una stufa a pellet posizionata al piano rialzato nel locale soggiorno. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno posizionato nel vano centrale termica al piano interrato.

Al piano primo, sulla parete in corrispondenza delle scale, è installato un condizionatore a pompa di calore con unità esterna.

Gli impianti idrotermosanitari ed elettrico presumibilmente risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (fine anni '80), e non è pertanto garantita la conformità alle normative attuali in materia di impianti.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che l'immobile è stato costruito in data anteriore alla succitata normativa e pertanto il fabbricato non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati inoltre l'epoca di realizzazione, la tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive dell'immobile, si ritiene che lo stesso possa avere un rendimento energetico medio-basso con alti costi di gestione per il riscaldamento.



## 5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

### 5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto di perizia è classificata dalla 5° Variante al Piano degli Interventi del Comune di Carbonera come "Zone consolidate" di cui all'art. 62 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.); dette zone *"comprendono le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con le parti del territorio urbanizzate nella gran parte dei casi a partire dagli inizi del XX secolo"*.

All'interno delle zone consolidate *"gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione dell'attuale impianto urbanistico, alla tutela dei manufatti e spazi di interesse storico, architettonico ed ambientale, nonché al miglioramento funzionale ed edilizio degli edifici esistenti, perseguendo i seguenti obiettivi:*

- qualificazione degli spazi pubblici;*
- incentivazione ad una equilibrata presenza di attività e funzioni;*
- favorire la qualità prestazionale degli edifici;*
- aumento della qualità ambientale ed ecologica."*

Per l'ulteriore normativa di dettaglio si rinvia alla lettura del sopra citato art. 62 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Carbonera (vedasi ALL.07).

Si precisa che, trattandosi di fabbricato già esistente, a ridotta vicinanza rispetto a fabbricati di terzi, ai fini della presente stima, non vengono prese in considerazione le potenzialità edificatorie derivanti dalla L.R. n.14/2019 e s.m.i. (cosiddetta legge "Veneto 2050") e/o le eventuali volumetrie residue permesse dal Piano degli Interventi (qualora presenti).

### 5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Carbonera:

- Concessione Edilizia n. 177 del 22.01.1979 per costruzione di



fabbricato urbano di quattro alloggi;

- Concessione Edilizia n. 15 del 26.01.1983 per variante in corso d'opera fabbricato di quattro alloggi;

- Concessione Edilizia n. 22 del 24.02.1986 per rinnovo C.E. n. 177 e successiva variante per una abbinata, ultimazione opere;

- Concessione Edilizia n. 306 del 30.12.1987 per rinnovo C.E. n. 177;

- Concessione Edilizia n. 247 del 15.10.1988 per demolizione e costruzione recinzione;

- Concessione Edilizia n. 290 del 17.11.1988 per variante alla C.E. n. 306 per modifiche interne ed esterne di fabbricato residenziale;

-Abitabilità n. 5 del 06.03.1989;

-Concessione Edilizia n. 158 del 26.06.1992 per progetto di pensilina e patio.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano quelle presentate in data 17.11.1988 (vedasi allegato 03).

Si segnala che il sedime del fabbricato risulta inserito al Catasto Terreni in modo errato, così come riportato nell'elaborato in calce all'allegato 06. Per regolarizzare detto inserimento al Catasto Terreni si stima un onere per le spese tecniche (rilievo e necessaria pratica di variazione catastale) pari a € 500,00.

Sulla base della documentazione tecnica acquisita effettuando accesso atti presso il "Servizio Attività Edilizia" del Comune di Carbonera (TV), si precisa che lo stato concessionato (autorizzato) delle unità immobiliari in oggetto risulta essere il progetto in variante di cui alla Concessione Edilizia n. 290 del 17.11.1988 (vedasi documentazione amministrativa riportata in allegato 06).

Per quanto è stato possibile visionare e verificare tramite i rilievi speditivi eseguiti in loco in occasione del sopralluogo, lo stato attuale risulta conforme allo stato concessionato e alle planimetrie catastali ad eccezione di quanto di seguito indicato:



- al piano interrato è presente una parete di partizione tra il vano taverna e la cantina;

- al piano interrato è presente un vano sotto-scala separato rispetto alla taverna da una partizione con porta.

Per regolarizzare lo stato attuale dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, risulta necessario presentare una pratica di sanatoria per le suddette modeste difformità al piano interrato e pratica di variazione catastale al Catasto Fabbricati, le cui spese tecniche si stimano in € 1.500,00.

Per tutto quanto sopra elencato, complessivamente per le spese tecniche relative alle pratiche edilizie e catastali necessarie a regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale si stima un onere a corpo pari a € 2.000,00.

Detto costo verrà detratto in fase di stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto.

## **6. DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.**

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione la quale precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.



Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile (abitazione disposta su più piani con un'unica scala) e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione, come sopra riportato, **il bene periziato non è frazionabile e nemmeno comodamente divisibile.**

Per tale motivo si ritiene opportuno procedere alla vendita dello stesso per Lotto unico risultando non opportuna né giustificata una sua vendita per parti.



## **7. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

### **7.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA**

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata con il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto deriva dai prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio o altre fonti autorevoli e dal confronto degli stessi con quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene “libero da pregiudizi” i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione dei pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo la superficie di pavimento ed il 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva, valutando al 100% le superfici destinate a negozio e vani accessori, al 50% le superfici destinate a ripostiglio su corpo di fabbrica esterno.

Le aree scoperte di pertinenza vengono valutate al 10% (coefficiente moltiplicativo = 0,1) fino ad una superficie uguale a quella commerciale



del fabbricato ed al 2% (coefficiente moltiplicativo = 0,02) per la superficie eccedente.

## **7.2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

### **7.2.1. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE.**

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari oggetto di perizia viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente paragrafo 7.1 (vedasi elaborato grafico di determinazioni delle superfici commerciali riportato in calce all'Allegato ALL.09).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. residenziale piano rialzato: mq 54,00 x 100% =	54,00 mq +
Sup. residenziale piano primo: mq 56,00 x 100% =	56,00 mq +
Sup. residenziale piano interrato: mq 68,50 x 50% =	34,25 mq +
Sup. residenziale terrazza piano primo: mq 3,50 x 30% =	1,05 mq +
Sup. residenziale portico piano rialzato: mq 21,00 x 30% =	6,30 mq +
Sup. commerciale area scoperta: mq 144,00 x 10% =	14,40 mq +
Sommano	166,00 mq



### 7.2.2. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), emerge che il valore medio di compravendita nella zona “frazione di Mignagola” del Comune di Carbonera, aggiornato al primo semestre 2021, per abitazioni civili con stato conservativo “normale”, è compreso tra 950,00 – 1350,00 €/mq (vedasi allegato 09).

Pertanto, esaminati i beni immobiliari di cui trattasi, considerate le loro caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore degli stessi, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano, considerato lo stato di conservazione ed il livello delle finiture, lo stato degli impianti ed in particolare la necessità di ripristino dell'impianto di riscaldamento, si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale per la stima il valore di 1.100,00 €/mq.

Ne consegue un **valore base di stima** pari a:

1.100,00 €/mq x 166,00 mq = 182.600,00 €, valore che si arrotonda a **Euro 182.000,00 (Euro centottantaduemila/00)**

### 7.2.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- spese tecniche relative alle pratiche edilizie e catastali necessarie a regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale,



come meglio descritto al precedente paragrafo 5.2 (costo presunto quantificabile in forfettari 2.000,00 Euro).

si attribuisce all'immobile periziato un **“VALORE ATTUALE DI MERCATO” a corpo pari a € 180.000,00 (Euro centottantamila/00).**

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

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare degli immobili di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, necessità per l'acquirente di dover effettuare la pulizia dell'immobile, verifica e messa in funzione degli impianti con eventuali ripristini...), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un **“VALORE DI VENDITA FORZATA”** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato: valore di mercato € 180.000,00 – € 27.000,00 (riduzione valore per vendita forzata) = € 153.000,00 e quindi **a corpo pari ad € 153.000,00 (diconsi Euro centocinquantatremila/00).**

Treviso, 16 marzo 2022

Il perito  
Ing. Giulio Contini



## 8. ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

1. Copia titolo di provenienza – atto notaio Bianconi 19.02.1988;
2. Visure catastali;
3. Estratto di mappa e planimetrie catastali;
4. Certificazione notarile del 27.11.2019 e Ispezione ipotecaria di aggiornamento effettuata in data 15.03.2022;
5. Esito richiesta certificato di stato di famiglia e residenza degli ESECUTATI – Comune di Carbonera;
6. Documentazione amministrativa (C.E. n. 290 del 17.11.1988 in variante alla C.E. n.306/81, Abitabilità n. 5 del 06.03.1989, C.E. n. 158 del 26.06.1992), elaborati grafici di individuazione difformità rilevate rispetto a stato concessionato ed Estratto di Mappa;
7. Estratto Piano V Variante al degli Interventi del Comune di Carbonera (TV): Tavola 1.B (scala 1:5.000), ed art. 62 delle N.T.O.;
8. Documentazione fotografica;
9. Scheda O.M.I. dati pubblicati dall’Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari Anno 2021 – Semestre I - comune di Carbonera (TV) – zona Suburbana/Frazione di Mignagola, Elaborato grafico di individuazione superfici commerciali;
10. Scheda sintetica immobile;
11. Scheda nominativi perizia.

Treviso, 16 marzo 2022

Il perito  
Ing. Giulio Contini

