TRIBUNALE DI TREVISO
Procedura Esecutiva R.G.E. 441/2021
contro
ESECUTATO N° 1

LOTTO UNICO DI VENDITA
Unità residenziale composta da:
- Appartamento bilocale al piano rialzato con terrazza e garage al piano seminterrato, ubicato su edificio condominiale denominato "Condominio Le Betulle" e quota parte di parti comuni quali vano scala ai vari piani, ingresso, corridoio piano seminterrato, centrale termica ed aree esterne;

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Clarice DI TULLIO
Giuramento del Perito Estimatore: 01.07.2022
Udienza di comparizione delle parti: 22.03.2023

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Ponzano Veneto (TV), lì 03.11.2022

Sartori geom. Ermanno

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 30.06.2022, notificato via PEC in data 30.06.2022, il G.E. Dott.ssa Clarice Di Tullio, ha nominato lo scrivente geom. Ermanno Sartori, Tecnico esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto depositi entro 15 gg "l'Atto di accettazione delle nomina e dichiarazione di giuramento".
L'Accettazione ed il giuramento sono stati depositati, presso la Cancelleria, in data 01.07.2022.
L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per l'udienza del 22.03.2023 alle ore 9:20.
Con provvedimento del 30.06.2022 il G.E. ha nominato quale custode del compendio immobiliare la Società ASTE 33 S.r.l. (TV).
L'incarico assegnato (secondo i chiarimenti all'art. 173 bis disp.att.C.P.C.) tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015 (marzo 2018) indica che 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; acquisire 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 data della relazione notarile -o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;
3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., 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

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

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) indicare 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) indicare 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 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. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;
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 di deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data di 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

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati o all'acquisto del bene, oltre al file in word o in 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 esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc.. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente tutti i 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 su Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7;
18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominate 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.

Premessa

La valutazione tecnica ed estimativa che segue è attinente a:

- appartamento bilocale al piano rialzato con terrazza e garage al piano seminterrato, ubicato su edificio condominiale denominato "Condominio Le Betulle";

oltre a parti comuni condominiali quali:

- vano scala ai vari piani ed ingresso comune;
- corridoio piano seminterrato;
- centrale termica;
- aree esterne a verde e corsie di manovra;

Il tutto su edificio condominiale denominato "Condominio Le Betulle-Scala A", ubicato in Comune di Carbonera (TV), via G.Comisso 58.

Condomino composto da un unico fabbricato con pianta a forma di "L" e con due distinti vani scala, interamente a destinazione residenziale che si articola un due piani fuori terra ed uno seminterrato, con complessivamente:

- n. 12 alloggi residenziali (sei per vano scala) con doppio vano scala comune (privo di ascensore), ed aree esterne, ingressi e corsie di manovra al piano terra comuni;
- n. 12 autorimesse singole al piano seminterrato.

La quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

Il sopralluogo sui beni è stato effettuato il 24 ottobre 2022 alle ore 9,30, alla presenza dell'esecutato e del sig. [redacted] incaricato del custode, Società Aste 33 S.r.l. di Treviso.

In data 07.07.2022 è stato depositato "l'Accesso Atti" presso il Comune di Carbonera (TV) con documenti consultati e estratti in copia in data 28.07.2022, mentre in data 26.10.2022 sono state effettuale le ispezioni ipotecarie presso i Pubblici RR.II..

Le operazioni di stima si sono svolte senza alcuna difficoltà di accesso, alla presenza dell'esecutato che ha permesso il libero accesso ai locali.

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

Formazione dei lotti
Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono una unica unità immobiliare a destinazione residenziale ad uso di civile abitazione e garage di pertinenza, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto di vendita, così composto:

BENE 01	Unità residenziale appartamento bilocale al piano rialzato con una terrazza; *Intera piena proprietà per quota 1/1;*
BENE 02	Garage al piano seminterrato; *Intera piena proprietà per quota 1/1;*
BENE 03	Proporzionali quota di proprietà degli impianti e delle parti comuni condominiali quali vano scala ai vari piani, ingresso, corridoio piano seminterrato ed aree esterne; *Intera piena proprietà per quota 1/1 delle proporzionali quote;*

Il tutto ubicato in Comune di Carbonera (TV), Frazione Mignagola, Via G.Comisso n. 58, interno 2.
Immobili occupati dall'esecutato e dai suoi familiari (con figli minorenni).
Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1, come meglio sopra individuata.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene
Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono articolate al piano rialzato (appartamento) e seminterrato (garage) collegate tramite vano scala e percorsi condominiali comuni interni ed esterni (area condominiale mappale 450).
Il tutto ubicato in Comune di Carbonera (TV), frazione Mignagola, Via G.Comisso .n 58, interno 2, nel complesso condominiale denominato "Condominio Le Betulle". Si precisa che il civico 58 corrisponde alla denominazione condominiale "Scala A".
L'immobile è accessibile, tramite l'area esterna, il percorso pedonale e percorso carraio, direttamente, dalla pubblica via denominata Via G.Comisso. Strada interna senza uscita della frazione denominata "Mignagola", strada a basso traffico su cui si riversa il traffico della zona esclusivamente residenziale.
Si accede direttamente all'area di pertinenza dell'immobile, pavimentata con materiale granulare tipo "sarone" e calcestruzzo ed a prato spontaneo, che risulta completa di recinzione e di cancello carraio e pedonale e da questa si accede direttamente all'ingresso condominiale tramite marciapiedi e percorsi pavimentati in piastre di calcestruzzo. Internamente il vano scala condominiale (privo di ascensore) mette in collegamento i vari piani dell'immobile.
Al garage ubicato al piano seminterrato si accede direttamente dalla pubblica via, tramite l'area esterna condominiale, su cui affacciano anche i restanti garage. Al garage si accede inoltre internamente dal corridoio condominiale.
Non sono presenti posti auto esterni (materializzati) sull'area condominiale, ma sono presenti nelle adiacenze parcheggi pubblici comunali.
Il fabbricato condominiale si articola in due piani fuori terra ed uno seminterrato, mentre l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è articolata su due piani, seminterrato- garage e rialzato-appartamento.

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI CARBONERA (TV)

Catasto Fabbricati

- Bene 1 – Abitazione di tipo civile
  Sezione D - Foglio 5, MN. 450, sub. 4, Via G.Comisso n. 58, Piano S1-T, cat. A/2, Cl. 2, Consistenza vani 3,5, Superficie Catastale Totale mq. 62,00, RC € 334,41*;*
- Bene 2 – Garage
  Sezione D - Foglio 5, MN. 450, sub. 16, Via G.Comisso n. 58, Piano S1, cat. C/6, Cl. 2, Consistenza mq. 13,00, Superficie Catastale Totale mq. 13,00, RC € 24,17*;*

Proporzionali quote di comproprietà di:

- Strade di lottizzazione, urbanizzazioni, linee acque nere e meteoriche, illuminazione pubblica, impianti di depurazione, rete telefonica ed elettrica, del comparto di via comisso, pari a 99,31/1000, come indicato all'art. 3 dell'atto di "compravendita" in data 19.04.2005, rep. 60618 del notaio Paolo Talice di Treviso *(allegato 13)* e secondo il regolamento condominiale di cui all'allegato all'atto Rep. 39661 del notaio D.Curione in data 20.10.1982 (trascritto a Treviso il 02.11.1982 ai nn. 23152/19429).
- Delle parti comuni e sugli impianti comuni del complesso condominiale, precisamente area scoperta (mappale 450, sub 1) ed ingresso e vano scala "A", la centrale termica e corridoio comune al piano seminterrato.

Dalla documentazione fornita dall'Amministrazione Condominiale *(allegato 11)*, secondo il regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali, alle unità oggetto della presente relazione, sono assegnate le seguenti quote millesimali:
Proprietà: quota 74,62 millesimi;
Proprietà impianto termico: quota 71,03 millesimi;
Proprietà Scala "A": quota 148,53 millesimi.

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di un condominio che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni:

- Comune di Carbonera, Foglio 17, mappale 450, Ente Urbano di mq 1.181 (comprese aree sedime stradale);

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili

1.3 Confini del lotto

L'immobile condominiale e le aree esterne di pertinenza, le unità, confinano rispettivamente con:
Immobile condominiale (mapp. 450):
Nord - strada via G.Comisso, mapp. 448 e 610 (altri fabbricati);
Est - strada via G.Comisso, mapp. 454 e 931 (altri fabbricati), 455 area comunale;
Sud – mappale 158 (altri fabbricati);
Ovest – mapp. 1160 e 447 (altri fabbricati);
Appartamento (sub 4) –al piano rialzato
Nord – vano scala condominiale;
Est - esterno su area condominiale;

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

Sud – esterno su area condominiale;
Ovest - altra unità residenziale;
Superiormente – altra unità residenziale;
Inferiormente - altre unità garage;
Garage (sub 16) - Piano seminterrato
Nord – altra unità garage;
Est – esterno su scoperto condominiale;
Sud – altre unità garage;
Ovest – corridoio condominiale;

1.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti, in particolare con quelle derivanti dalla situazione in condomino.
Il titolo di provenienza all'art. 3, indica "*La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti ed in particolare con le servitù di passaggio relative alle esistenti strade di lottizzazione del comparto di Via Comisso, di cui il fabbricato in oggetto fa parte, ed al quale competono per la quota di 99,31/1000 (novantanove virgola trentuno millesimi) le spese di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione relative al comparto suddetto e più precisamente strade, linee di acque nere e meteoriche, illuminazione pubblica, impianti di depurazione, rete telefonica ed elettrica.*
E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali a sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti, tra cui:
- l'area scoperta identificata col mapp. 450 sub 1, stessi Comune Sezione e Foglio;
- l'ingresso e vano scala A, la centrale termica, il corridoio comune, centrale termica al piano seminterrato.
Il tutto come meglio precisato nel Regolamento di Condominio che, con annessa tabella millesimale, trovasi allegato all'atto in data 20 ottobre 1982 Rep.n. 39661 Notaio D. Curione di Treviso, ivi trascritto il 2 novembre 1982 ai nn. 23152/19429, Regolamento e Tabella che la parte acquirente dichiara di accettare, obbligandosi alla loro integrale osservanza.
Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà di porzioni condominiali e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE
Catasto Fabbricati

- Bene 1 – Abitazione di tipo civile
  Sezione D - Foglio 5, MN. 450, sub. 4, Via G.Comisso n. 58, Piano S1-T, cat. A/2, Cl. 2, Consistenza vani 3,5, Superficie Catastale Totale mq. 62,00, RC € 334,41;
  - ESECUTATO N° 1 - Quota di 1/1 intera proprietà;
- Bene 2 – Garage
  Sezione D - Foglio 5, MN. 450, sub. 16, Via G.Comisso n. 58, Piano S1, cat. C/6, Cl. 2, Consistenza mq. 13,00, Superficie Catastale Totale mq. 13,00, RC € 24,17;

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

- ESECUTATO N° 1 - Quota di 1/1 intera proprietà;

PROVENIENZA:

a) Atto di compravendita in data 19.04.2005, rep. 60618/15444 del notaio Paolo Talice di Treviso, registrato a Treviso il 22/04/2005 al n. 5519serie 1T, trascritto a Treviso il 26.04.2005 ai nn. 16760/10879;
b) Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 24.06.2002, rep. 274572 del notaio Paolo Valvo di Treviso, trascritto a Treviso il 12.07.2002 ai nn. 28687/20162;
c) Atto cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 06.02.1995, rep. 201565 del notaio Paolo Valvo di Treviso, trascritto a Treviso il 24.02.1995 ai nn. 5381/3836;

Si evidenzia la continuità ventennale dei titoli di provenienza.

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la Certificazione Notarile del Notaio Dott. Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE):

1) Iscrizione Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, con atto del notaio Talice Paolo di Treviso in data 19.04.2005, Rep. 60619/15445, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 26.04.2005 ai nn. 16761/3968, a favore di "Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, c.f. 00204010243, con sede in VICENZA (VI);
2) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili, per 1/1 della piena proprietà, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 28.09.2021, repertorio numero 4721/2021, iscritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 26.10.2021 ai nn. 43154/29857, a favore di "AMCO-asset Management Company Spa, c.f. 05828330638, con sede in Napoli (NA);

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni effettuate, presso i Pubblici Registri in data 26.10.2022, la situazione sopra descritta risulta aggiornata per entrambi i beni.

1.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione Fabbricato Condominiale

Il complesso condominiale è stato edificato negli anni 1978/2002 come nuova edificazione e si articola in unico edificio (con pianta ad "L") con due vani scala su due piani fuori terra ed uno seminterrato.

Il fabbricato risulta dotato di "abitabilità" del 1982.

I piani del fabbricato sono in collegamento tramite vano scala interno chiuso privo di impianto ascensore.

Nessun intervento di rilievo è stato eseguito successivamente alla costruzione, salvo la normale manutenzione interna e delle facciate esterne effettuata circa 6 mesi fà.

Attualmente, l'immobile risulta utilizzato e si presenta in medie condizioni d'uso, di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante a pilastri e travi in calcestruzzo armato, e muratura portante di tamponamento in laterizio semipieno da cm 26.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su ambo i lati, mentre la copertura è a falde a Muretti e tavelloni con manto di copertura in laterizio/tegole tradizionale.

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato da cm 10 tra i locali e da cm 26 verso le altre unità immobiliari.
Solai intermedi e di copertura in laterocemento intonacati su lato inferiore e pavimentati superiormente, mentre le terrazze e le scale condominiali hanno struttura in calcestruzzo.
Il tetto del condominio, presumibilmente in latero-cemento, è dotato di un cornicione ed è ricoperto da tegole in calcestruzzo.
Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata color testa di moro.
Il fabbricato condominiale ha forma ad "L" in pianta, con due vani scala distinti, con le unità abitative collegate tramite corridoi e vano scala. Vano scala e pianerottoli rivestiti in marmo, mentre il corridoio al piano seminterrato è pavimentato in mattonelle di gres rosso.
Le aree esterne sono complete di recinzioni, cancello pedonale e carraio ad apertura manuale.
Esternamente sono inoltre presenti, spazi di manovra e di transito pedonale e carraio, pavimentati in conglomerato bituminoso e pietrisco tipo "Sarone" e settori a verde a prato spontaneo alberato.
Si evidenzia che:

- nelle aree condominiali non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi o liquidi o altri trovanti nel sottosuolo;
- che essendo stato smantellato l'impianto termico centralizzato condominiale (trasformato anni fa in impianti singoli con generatori termici autonomi), il locale condominiale centrale termica è utilizzato come ripostiglio materiali condominiali.

Sulla recinzione lungo via G.Comisso sono presenti i gruppi misura del gas metano a servizio degli appartamenti della scala "B", mentre nell'area sul retro del condominio è presente un serbatoio interrato di GPL a servizio dei restanti appartamenti (con impianti di riscaldamento singoli autonomi) del vano scala "A" ad esclusione dell'appartamento oggetto della presente relazione.
L'attuale conformazione del condominio risale alla costruzione.

b) Descrizione delle unità immobiliari

Appartamento (mappale 450, sub 4) al piano Rialzato

Provenendo dall'area scoperta condominiale, attraverso il vano scala si accede all'appartamento, tramite un portoncino in legno semplice, di bassa fattura e qualità, direttamente nella zona corridoio di ingresso/soggiorno.
Da questo si accede al soggiorno con angolo cottura, si prosegue al corridoio della zona notte e da cui si accede (in senso orario) al ripostiglio finestrato (utilizzato come camera), alla camera doppia ed al bagno.
La superficie calpestabile interna dell'appartamento è di mq. 50,00 ca, l'altezza netta è di 2,70 ml. ca..
L'unità immobiliare risulta essere stato costruito nel 1978/1982, anni dei quali conserva e mantiene gran parte delle caratteristiche costruttive.
Quanto alla parte strutturale; non potendo disporre degli esecutivi strutturali si può ipotizzare con una certa sicurezza che la struttura dell'edificio sia di tipo misto (muratura portante, travi in c.a., solai in laterocemento); la muratura perimetrale portante e di tamponamento è in laterizio tipo "poroton". Lo stato di conservazione delle strutture appare medio.

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

Quanto alle finiture interne: i pavimenti della zona giorno e notte e bagno sono in materiale ceramico, i rivestimenti del bagno e della cucina, sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro.
Tutti i muri interni risultano intonacati al civile con tinte e tonalità diverse a seconda lei locali. Sono presenti (come meglio individuabile nella documentazione fotografica allegata) notevoli deterioramenti delle tinteggiature che necessitano di una ridipintura generale su tutti i locali, previo ripristino delle murature e degli intonaci.
Tutte le finiture sono per materiali e tipologia quelle originarie di costruzione dell'immobile.
Il bagno è dotato di lavello, WC, bidet, vasca, ed attacchi per lavatrice.
Quanto all'impianto elettrico: presente e funzionante, risalente all'epoca di costruzione, con salvavita, in parte manomesso, non appare essere a norma. È presente impianto citofono, impianto telefonico e televisivo. I contatori elettrici sono posizionati sui locali comuni al piano seminterrato.
Quanto all'impianto di riscaldamento: L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento da oltre dieci anni, in quanto è stato distaccato dal sistema centralizzato condominiale a causa delle morosità pregresse. I restanti appartamenti del blocco scala "A" in epoca recente sono passati ad impianti di riscaldamento singoli alimentati da gas GPL con serbatoio comune centralizzato interrato in giardino.
Lo stacco delle tubazioni è stato effettuato sulle parti comuni in ingresso all'appartamento. Pertanto, ad oggi l'unità è priva di sistema di riscaldamento ed i radiatori presenti non sono alimentati.
Quanto all'impianto idrico sanitario:
L'acqua calda per la cucina e bagno è prodotta da boiler elettrico posizionato in bagno che risulta non manutentato (non è stato possibile verificarne il funzionamento e consultare la documentazione e certificazioni a corredo);
La cottura dei cibi avviene tramite gas da bombola GPL posizionata all'interno dell'appartamento.
Dotazione normale dell'impianto idrico sanitario del bagno e cucina, con acqua calda prodotta da boiler come sopra specificato. Sanitari e rubinetterie di normale fattura che si presentano però in pessime condizioni.
L'impianto fognario risulta collegato a rete consortile
Degli impianti, presso il comune di Carbonera, non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità.
Attualmente l'unità immobiliare è dotata di utenze attive solamente per l'elettricità ed acqua.
Quanto ai serramenti: le porte ed il portoncino ingresso sono in legno impiallacciato e tamburato a faccia lavorata liscia di bassa qualità dotati di maniglie in alluminio, i serramenti esterni sono in legno verniciato privo di guarnizioni, apertura ad, con vetro camera semplice con chiusure esterne formate da avvolgibili in PVC.
I serramenti esterni ed interni risalgono alla realizzazione dell'edificio non hanno ricevuto manutenzione e regolazione, presentano numerose anomalie e sono in pessime condizioni, che ne richiedono la sostituzione.
La terrazza è dotata di parapetto cieco in muratura intonacata, con altezza di cm 95/100 ca. e sovrastante infisso in alluminio e vetro semplice di chiusura, sono pavimentate in mattonelle di gres.
Nel complesso l'unità di presenta in mediocri/pessime condizioni generali che richiedono di un intervento (per riportarlo a normali condizioni di utilizzo) di

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

manutenzione straordinaria (ripristino infissi e portone ingresso) al fine di ripristinare le medie e correnti funzionalità e condizioni igienico sanitarie (ripristino intonaci e tinteggiatura, adeguamento servizio igienico ed impianto elettrico, installazione generatore e ripristino impianto riscaldamento, con costi quantificabili in € 14.000,00 oneri fiscali compresi.

Garage (Mappale 450 sub 16) al piano seminterrato
Composto da unico locale, con altezza media di ml 2,05, il garage è situato al piano seminterrato con accesso esterno diretto da area esterna condominiale, ha una superficie lorda di mq. 14,20 ca. ed una superficie utile di mq. 12,88;
È chiuso su tre lati da muri intonacati e tinteggiati di colore chiaro, sul quarto è presente un portone carraio di ingresso. È presente tramite un porta metallica di semplice fattura, un collegamento interno con il corridoio condominiale ed il vano scala condominiale.
Il pavimento è in mattonelle di gres color rosso.
L'unità risulta attualmente utilizzabile e si presenta in medie condizioni d'uso e manutenzione con finiture di bassa qualità e necessità di una ritinteggiatura.
Le pareti interne divisorie e perimetrali sono in calcestruzzo/laterizio, solaio copertura in latero cemento intonacato. Il portone di ingresso è di tipo ad apertura a basculante in acciaio zincato ad apertura manuale color testa di moro.
Dotazioni impianti
Impianto elettrico di illuminazione in derivazione da impianto dell'appartamento.

Il fabbricato e le unità immobiliari nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

c) Consistenza del lotto
Il lotto è composto da tre beni e precisamente:
1. BENE 01 - Unità residenziale appartamento al piano rialzato (Mappale 450,sub 4).
   Unità residenziale articolata su unico livelli con soggiorno/ingresso con zona cottura, corridoio zona notte, ripostiglio finestrato, camera doppia, con altezza interna di m. 2,70 ca., nonché una terrazza;
   Con superficie interna netta complessiva di mq. 50,00 ca., oltre ad una terrazza di 7,60 mq. e con le seguenti dimensioni interne:
   - *Piano rialzato*

Locale	*Superficie mq. ca.*	*Altezza ml. ca.*
Ingresso/soggiorno/cottura	20,45	2,70
Corridoio zona notte	4,05	2,70
Ripostiglio finestrato (camera)	6,99	2,70
Camera doppia	14,00	2,70
Bagno	4,77	2,70

Piano rialzato-terrazza

Locale	*Superficie mq. ca*
Terrazza	7,60

L'unità immobiliare ha esposizione libera su due lati.

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

2. BENE 02 - Unità garage al piano seminterrato (Mappale 450- sub 16)
   Garage al piano seminterrato con ingresso da area condominiale e da corridoio condominiale, con superficie interna netta complessiva di mq. 12,88 ca., altezza interna di m. 2,05 ca. con le seguenti dimensioni interne:
   - *Piano Terra*

Locale	*Superficie mq.*	*Altezza ml.*
Garage	12,88	2,05

L'unità immobiliare ha esposizione libera su un lato.

3. BENE 03 Parti comuni
   - Porzioni (sedime stradale e relativi sottoservizi interrati) costituenti le esistenti strade di lottizzazione del comparto di Via Comisso, di cui il fabbricato in oggetto fa parte, ed al quale competono per la quota di 99,31/1000 (novantanove virgola trentuno millesimi) le spese di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione relative al comparto suddetto e più precisamente strade, linee di acque nere e meteoriche, illuminazione pubblica, impianti di depurazione, rete telefonica ed elettrica.
   - Proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali a sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti, tra cui:
     - l'area scoperta identificata col mapp. 450 sub 1;
     - l'ingresso e vano scala A, la centrale termica, il corridoio comune al piano seminterrato.

     Il tutto come meglio precisato nel Regolamento di Condominio che, con annessa tabella millesimale, trovasi allegato all'atto in data 20 ottobre 1982 Rep.n. 39661 Notaio D. Curione di Treviso, ivi trascritto il 2 novembre 1982 ai nn. 23152/19429, che assegna alle unità oggetto della presente relazione, le seguenti quote millesimali:
     Proprietà: quota 74,62 millesimi;
     Proprietà impianto termico: quota 71,03 millesimi;
     Proprietà Scala "A": quota 148,53 millesimi.
     Il tutto meglio evidenziato al precedente punto 1.2.

Dimensioni lorde e commerciali secondo i coefficienti di rapporto mercantile adottati:
Abitazione 100%-Garage 50%-Terrazza30%

Beni	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
BENE 01 - Unità residenziale Mappale 450 sub 4			
Piano rialzato – Appartamento	60,50	1,00	60,50
Piano rialzato – Terrazza	7,60	0,30	2,28
BENE 02 – Unità garage			
Piano seminterrato-garage	14,20	0,50	7,10
BENE 03 – quote condominiali parti comuni ed impianti	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.			70,00

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

1.8 Situazione ed oneri condominiali

Il condominio è dotato di Regolamento Condominiale e tabelle di ripartizione in millesimi, che, con annessa tabella millesimale, trovasi allegato all'atto in data 20 ottobre 1982 Rep. n. 39661 Notaio D. Curione di Treviso, ivi trascritto il 2 novembre 1982 ai nn. 23152/19429
È stato interpellato l'Amministratore Condominiale pro-tempore "A.L.A. Amministrazioni S.r.l., che ha fornito in data 24.10.2022, copia del Regolamento Condominiale con allegate le tabelle di ripartizione dei millesimi, comunicazione sulle spese condominiali non pagate relative ai beni oggetto della presente relazione.
Da quanto sopra risulta che le spese gestionali nel biennio antecedente di competenza non pagate, sono le seguenti:
- € 9.214,31, per l'anno 2020/2021 e 20021/2022;
Si evidenzia, quanto comunicato dall'Amministratore:

- Non sono stati deliberati lavori e spese straordinarie;
- Il condomino non è soggetto al rilascio C.P.I..

1.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica
Le unità immobiliari così come l'intero complesso condominiale attualmente ricadono:

1) In zona "ATR Ambiti di trasformazione residenziale", regolata dall'art. 73 delle N.T.O. del Piano degli Interventi vigente P.1.2. variante 3 *(allegato 14);*
2) In area esterna ma prossima ala zona con vincolo paesaggistico corsi d'acqua e zona con vincolo L.R. 41.

Conformità edilizia
Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (così come l'intero complesso condominiale), dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonera (TV), risultano edificati, conseguentemente ai seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- Concessione Edilizia per nuova costruzione, n. 105 del 18.12.1978 *(allegato 06);*
- Concessione Edilizia in variante, n. 188 del 27.12.1980 *(allegato 07);*
- Collaudo statico del 11.01.1982;
- Abitabilità n. 102/Reg. del 28.09.1982;
- Concessione Edilizia in sanatoria CE 43, prot. 86/4986 del 11.09.1993 per "chiusura poggiolo con vetrata";

Si precisa che le ricerche effettuate dall'Archivio Corrente Comunale non hanno reperito e fornito ulteriore documentazione.
Dal confronto con lo stato esistente delle unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, risultano presenti le seguenti difformità (*allegato 15-Rilievo*) e precisamente:

a) Al piano rialzato - Bene 1 (sub 4). Diversa posizione delle partizioni interne tra bagno/corridoio e ripostiglio/camera;
b) Al piano rialzato - Bene 1 (sub 4). Posizione invertita con l'attiguo appartamento delle nicchie sul corridoio;
c) Al piano seminterrato - Bene 2 (sub 16). Diversa altezza interna pari a ml 2,05 anziché i ml. 2,20 indicati negli elaborati progettuali del 1980 (CE variante) ed i ml. 2,10 nelle planimetrie catastali.

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

Il restante realizzato è approssimativamente conforme all'autorizzato e/o assentito dal Comune di Carbonera, a meno di modestissime differenze dimensionali che sono da ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.
La regolarizzazione Urbanistica dell'unità, considerata anche la presenza di regolare titolo edilizio ed abitabilità del 1982, rende necessario procedere con una pratica urbanistica per la regolarizzazione *"in sanatoria" (ai sensi art 37, comma 4),* completa di tutta la documentazione necessaria di rito (compresa deroga altezze dell'U.L.S.S. di competenza), con costi quantificabili in € 4.500,00 circa, di cui €2.000,00 per pratiche urbanistico/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche ed i restanti per lavori, sanzioni, oneri e diritti segreteria. Pratica di regolarizzazione che dovrà necessariamente interessare in contemporanea anche l'attigua unità immobiliare di altra proprietà. Sarà preferibile procedere (avendo la corrispondenza tra Concessione Edilizia/agibilità e Planimetria catastale) per quanto attiene alle irregolarità delle nicchie del corridoio procedere in accordo con la proprietà confinante all'inversione delle nicchie a ripristinare l'esatta situazione con costi già sopra ricompresi.

Precisazione in ordine alla sanabilità
In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Attestato di certificazione energetica
Si precisa che il complesso condominiale (e le specifiche unità immobiliari oggetto di stima) è stato edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.
Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonera (TV) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.
La tipologia del fabbricato e dotazioni impiantistiche nonché l'assenza di fatto dell'impianto di riscaldamento, fa presumere che la classe energetica dell'edifico sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

Acustica
Essendo il fabbricato edificato agli inizi degli anni 1980, i requisiti acustici passivi non rispondono alle vigenti normative.
Non si sono eseguite verifiche sulla rispondenza alle normative vigenti, trattandosi si vendita forzata, le unità immobiliari vengono vendute nello stato di fatto in cui si trovano.

1.10 Conformità catastale
Catasto Terreni
La rappresentazione grafica dei fabbricati del mappale 450 è aggiornata con i fabbricati esistenti;
Catasto Fabbricati
Le planimetrie catastali di entrambi i beni (appartamento e garage), presente in atti, non risulta aggiornate con la reale distribuzione interna dei locali ed andrà aggiornata, mentre risulterà quasi inalterata la consistenza e rendita.
I costi per l'aggiornamento degli atti catastali sono stati ricompresi nelle pratiche di regolarizzazione indicate al punto precedente.

1.11 Divisibilità
Tenuto conto delle caratteristiche dell'unità residenziale e delle pertinenze (garage al piano seminterrato), non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.
Il pignoramento interessa 1/1 della quota dei beni.

1.12 Disponibilità dell'unità immobiliare
L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 07.09.2022 con comunicazione Prot. 203799 *(allegato 05)*, inviata via PEC, non riscontrava la presenza di contratti di locazione, comodato o altri atti privati registrati.
Immobili occupati dall'esecutato e suoi familiari (con figli minori).
L'immobile è quindi da considerarsi "occupato dall'esecutato" con presenza di figli minorenni.

1.13 Vincoli sull'unità immobiliare
L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro.
Il tutto meglio richiamato al punto 1.4 del presente elaborato di stima.
Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili, salvo le reciproche servitù, generate dalla comproprietà degli immobili e relative proporzionali quote di spettanza sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

1.14 Stima del più probabile valore di mercato
Le unità immobiliari sono ubicate a Carbonera (TV), frazione Mignagola, in Via G.Comisso n. 58, interno 2, piano rialzato e seminterrato, in una zona completamente edifica a destinazione residenziale, ubicate a circa 1,0 km dal centro della frazione.
Centro ove sono presenti tutti i principali servizi e attività commerciali e terziarie.
Risultano edificate negli anni 1978/1982.
Successivamente non sono state oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, salvo il recente intervento di tinteggiatura delle facciate.

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

Come elementi incrementali del valore si possono considerare:
- la presenza di garage al piano seminterrato;
- la presenza di un'area esterna condominiale;
- la vicinanza con il centro della frazione e del comune;
- basso traffico della strada di accesso;
- media dimensione calpestabile dell'appartamento;

Come elementi decrementali si può considerare:
- l'esposizione libera su soli due lati;
- il pessimo stato d'uso e manutenzione delle unità;
- l'età datata del complesso residenziale e dei fabbricati attigui;
- il contesto di edilizia popolare del quartiere, poco appetibile dal mercato attuale;
- la mancanza di ascensore sul vano scala;
- la presenza di un unico servizio igienico e di una seconda camera regolare;
- la vetustà dell'immobile (40 anni);
- la scarsità/assenza di parcheggi liberi del condominio;

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie residue del lotto o unità immobiliari in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione dell'unità, del fabbricato, delle comproprietà comuni e le distanze dai confini dell'edificio.
I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi/similari nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.
Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.
I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.
In maggiore dettaglio sono stati considerati:
- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia similare a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.

Sono stati visionati i Valori OMI disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre anno 2022) per i beni simili relativi al Comune di Carbonera (TV)-Zona E2 (suburbana/frazione Mignagola), destinazione Residenziale, abitazioni civili, stato normale, che da' i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TREVISO
Comune: CARBONERA
Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE MIGNAGOLA
Codice di zona: E2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1350	L	4,1	5,5	L
Autorimesse	NORMALE	610	880	L	2,6	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1350	L	4,1	5,8	L

Per il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati residenziali viene utilizzata la seguente formula (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate):

$V_n = V_{min} + (V_{max} - V_{min}) \times K$

K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula: K = (K1+3xK2):4

I due valori K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:

Taglio superficie	K 1
Fino a mq. 45	1
Oltre mq. 45 e fino a mq. 70	**0,8**
Oltre mq. 70 e fino a mq. 120	0,5
Oltre mq. 120 e fino a mq. 150	0,3
Oltre mq. 150	0,00

Livello di piano	K 2
Seminterrato	0
Piano terreno	0,2
Piano primo	**0,4**
Piano intermedio	0,5
Ultimo piano	0,8
Attico	1,0

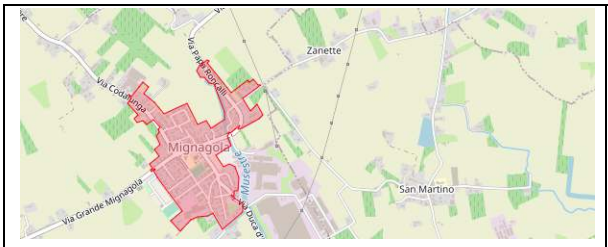
risulterà quindi un valore normale OMI di:

Vn = 950,00 + [(1.350,00 - 950,00) x ((0.8 + 3 x 0,4) : 4)]= €/mq 1.150,00 (valore OMI)

Dall'esame, del sito "borsinoimmobiliare.it", che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Ag. Entrate OMI, ISTAT e Banca D'Italia, si sono riscontare le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Abitazioni civili – 2° Fascia – Valore minimo €833,00/mq, valore medio €877,00/mq, valore massimo €921,00/mq.

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 833	Euro 877	Euro 921

Sono stati visionati e si è proceduto ad una analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati in comune di Treviso in zone limitrofe, rilevando quelli più significativi:

- Annuncio 1 - Comune di Carbonera, fraz. Mignagola, via Comisso 52, zona semicentrale, residenziale stato buono, superfice di 100 mq., Piano R°– Prezzo di vendita € 135.000,00, pari ad € 1.350,00/mq.;
- Annuncio 2 - Comune di Carbonera, fraz. Mignagola, zona semicentrale, residenziale da ristrutturare, superfice di 225 mq., piano terra – Prezzo di vendita € 179.000,00, pari ad € 795,00/mq.;
- Annuncio 3 - Comune di Carbonera, fraz. Mignagola, Via D'aosta San Liberale, zona semicentrale, residenziale stato medio, superfice di 120 mq., piano primo – Prezzo di vendita € 139.000,00, pari ad € 1.158,00/mq.;

Valore medio arrotondato pari ad € 1.100,00/mq.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che unità residenziali similari, ubicati nel medesimo Comune, nello stesso quartiere ed aventi caratteristiche simili all'unità in oggetto di valutazione (destinazione d'uso e tipologia), esprimono un prezzo medio unitario pari a circa € 1.040,00/mq.
Si ritiene pertanto che il prezzo unitario di mercato più pertinente per le caratteristiche della zona, il contesto e la tipologia delle unità immobiliari sia pari ad € 1.040,00/mq. .

Tale valutazione media unitaria, trova parziale riscontro nell'esame dei dati provenienti da aste immobiliari in corso. Sono stati individuati i seguenti dati:

- Esecuzione 106/2019 Tribunale Treviso, appartamento + garage di più recente costruzione e in condizioni normali, Via Cagnin 58 Mignagola di Carbonera superficie commerciale mq. 92,00, valore unitario € 1.150,00/mq., Elaborato di stima di Marzo 2022;

Gli elementi raccolti esprimono pertanto a giudizio del sottoscritto, un prezzo medio unitario di € 1.040,00/mq., più pertinente con gli immobili oggetto della presente relazione.
Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione nell'ambito della procedura esecutiva per le specifiche caratteristiche delle unità, la sua superficie netta nella media degli immobili in zona, sia da assumere il seguente prezzo unitario corretto di **€ 1.040,00/mq** arrotondato, per immobili in normali stato d'uso e manutenzione ed abitabili.
In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate, viene assunto il seguente valore unitario, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni (precedentemente indicate al punto 1.7), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 72.800,00=.

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto Unico - Unità residenziale appartamento al piano rialzato (appartamento) e seminterrato (garage)	70,00	1.040,00	72.800,00
Valore totale di mercato arrotondato Euro			72.800,00

1.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

1) Intervento complessivo su appartamento (per riportarlo a normali condizioni di utilizzo) di manutenzione ordinaria/straordinaria (ripristino infissi e portone ingresso) al fine di ripristinare le medie e correnti funzionalità e condizioni igienico sanitarie (ripristino intonaci e tinteggiatura, adeguamento servizio igienico ed impianto elettrico, installazione generatore e ripristino impianto riscaldamento. Interventi con costi quantificabili in € 14.000,00 come indicato al precedente punto 1.7.b).
2) Regolarizzazione Urbanistica delle difformità, per il precedente punto 1.9) mediante la predisposizione di idonea pratica in sanatoria, con costi quantificabili in euro 4.500,00.= (punto 1.9);

Pertanto, il valore effettivo è pari ad euro 54.300,00=. *(€72.800,00-14.000,00-4.500,00)*

In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dello stato delle unità immobiliari, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene e della bassa classe energetica, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 15% a cui dovrà essere decurtato l'ammontare delle spese condominiali insolute dell'ultimo biennio (rif. ex art. 63 disp. att. C.C. e comunicazione dell'amministratore) pari ad € 9.214,31 (precedente punto 1.8).
Pertanto, i valori di vendita forzati dei beni pignorati saranno i seguenti:
(€ 54.300,00 x 0,85) = € 46.155,00 - € 9.214,31= € 36.940,69 arrotondati ad € 37.000,00=.

1.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata intero unico lotto

Prezzo base d'asta: 37.000,00 trentasettemila//00).

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a

1.17 Elenco Allegati

1. Inquadramento fotografico;
2. Estratto mappa, mappale 450;
3. Visura terreni mappale 450-ente urbano;
4. Planimetrie e visure dei sub 4 e 16;
5. Comunicazione Agenzia Entrate;
6. Concessione edilizia originale n. 105 del 18/12/1978;
7. Concessione edilizia variante n. 188 del 27/12/1980;
8. Collaudo statico del 1982;
9. Abitabilità del 1982;
10. Conc. edilizia sanatoria n. 43 del 11/09/1993;
11. Comunicazione Amm.re Condominiale, regolamento e tabelle condominiali;
12. Certificato notarile;
13. Copia atto di compravendita del 2005;
14. Estratto Piano Interventi Comune Carbonera;
15. Rilievo;
16. Ispezioni ipotecarie;
17. Documentazione fotografica;

Il Tecnico Esperto Estimatore ritiene, con il presente elaborato che si compone di venti pagine e diciassette allegati (numerati da allegato 01 ad allegato 17), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ponzano Veneto (TV), lì 03.11.2022

Sartori geom. Ermanno

Firmato Da: SARTORI ERMANNO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a807e4f77318a4a