

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 484/2018 riunita alla 273/2023

Relazione del Perito Estimatore - aggiornamento.

La sottoscritta arch. Franca Bertok, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominata per la redazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.; prestava giuramento di rito in data 05/08/2021. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti era stata fissata dal G.E. per il giorno 23/02/2022. In data 01/12/2021 si era svolto il sopralluogo ricognitivo sui beni, presente il custode dei beni e gli occupanti l'immobile, senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico e fotografico.

In sede di udienza del 05/10/2023 veniva disposto l'aggiornamento della perizia di stima per l'estensione del pignoramento al box garage; in data 22/01/2024 si aveva accesso al box garage e all'appartamento per il sopralluogo di verifica congiuntamente al custode e all'occupante dell'immobile.

L'elaborato peritale di aggiornamento è stato inviato alle parti in data 29/01/2024; non si ricevevano osservazioni entro la data del 05/03/24; si depositava la relazione in data 06/03/2024.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 20/03/2024.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – intera piena proprietà

E' costituito da un appartamento a piano secondo e box garage a piano terra in corpo staccato.

L'unità immobiliare ha diritto alle quote millesimali proporzionali su tutti gli enti, spazi,



servizi ed impianti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31100 TREVISO, viale della Repubblica n. 270

Il fabbricato che ospita l'unità pignorata - appartamento - è a tre piani fuori terra; si accede all'edificio dall'area scoperta condominiale retrostante al fronte strada che, dalla strada di penetrazione collegata alla strada comunale, conduce al portone di ingresso, e attraverso il vano scala condominiale al piano secondo.

Si accede al box garage lungo il MN 420 sub. 13 di altra proprietà che dà accesso diretto da viale della Repubblica mediante un vialetto carrabile non asfaltato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI TREVISO (codice L407) SEZIONE C - FOGLIO 4

Catasto fabbricati

MN 420 - sub. 6 – viale della Repubblica - piano 2 - Cat. A/3 - Cl. 3 – vani 6 – sup. cat. mq 120 – escluse aree scoperte mq 114 - RC € 449,32.

MN 420 – sub. 9 - viale della Repubblica - piano T - Cat. C/6 - Cl. 4 – consistenza mq 15 - RC € 45,65.

E' stata presentata in data 16/08/2021 all'Agenzia delle Entrate, richiesta di rettifica del Codice Fiscale in quanto errato, la richiesta è stata accolta ed effettuata dagli uffici competenti.

Si evidenzia inoltre che:

nell'elaborato planimetrico del 16/11/2007 prot. n. TV0487431 il MN 420 era definito come sub. 8 "area scoperta di mq 569";

l'elaborato planimetrico variato in data 11/09/2014 prot. n. TV0222487 ha modificato i subalterni unificando il sub. 8 di cui sopra al sub. 10 creando così l'attuale sub. 13 "Negozio" che rappresenta il negozio, la pensilina e l'area esterna sulla quale insiste



il vialetto di accesso al box garage (catastalmente non identificato), ora oggetto di esecuzione.

A seguito di lettura presso l'Archivio Notarile di Treviso dell'atto Notaio [] del 18/06/1987 rep.n. 41661/9690, precedente a quello di provenienza all'Esecutato "1", veniva compravenduto il MN 420 sub 6 e il MN 1232 (ex MN 420/b) ora soppresso e divenuto MN 420 sub 9; nell'atto non viene descritto un diritto di passaggio sul MN 420 per accedere al box garage.

Ad oggi, non essendo specificato che l'area scoperta ora individuata come sub. 13 sia un bene comune non censibile, non essendo indicato in atto di provenienza l'uso del sub 8 originario, non essendo indicato nell'atto Notaio [] il diritto di passaggio sull'area scoperta, necessita che venga istituito un diritto di passaggio sul medesimo subalterno (MN 402 sub 13) al fine di formalizzare il diritto di accesso carraio dalla strada pubblica al box garage.

CONFINI DEL LOTTO

MN 420 - sub. 6, appartamento, piano secondo: Nord-Est-Ovest distacco su muro perimetrale, Sud con altra unità condominiale e vano scala.

MN 420 – sub. – box garage, piano terra: Nord a ridosso del confine con il MN 15, Est e Sud distacco con muro esterno, Ovest con MN 402 sub. 13.

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- Esecutato "1" piena proprietà

Atto di compravendita Notaio [] in data 23/04/2001, Rep. n. 938, raccolta n. 579, trascritto in data 02/05/2001 ai nn. 16759/12089.

Alla data dell'atto il box garage non risultava censito al NCEU, nell'atto veniva identificato con: denuncia all'UTE di Treviso in data 27/01/1987 protocollo n. 3679.

Attualmente è identificato al NCEU in sez. C – fg. 4 – MN 420 – sub. 9.



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Alla data del 22/01/2024 venivano verificate le iscrizioni e trascrizioni sui MN 420 sub. 6 e sub. 9.

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 24/09/2018 n.ri 32830/23165

Verbale di pignoramento immobili in data 10/08/2018 n. rep. 6824 Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "2" contro Esecutato "1" per la piena proprietà, ipotecati i beni in Treviso, sez. C, fg. 4, MN. 420 sub. 6.

Trascrizione in data 09/08/2023 n.ri 31149/22429

Verbale di pignoramento immobili in data 17/07/2023 n. rep. 5042/2023 Tribunale di Treviso, a favore di Soggetto "6" contro Esecutato "1" richiedente Soggetto "7" per la piena proprietà, ipotecati i beni in Treviso, sez. C, fg. 4, MN. 420 sub. 9.

Iscrizioni

Iscrizione in data 02/05/2001 n.ri 16760/2865

Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio del 23/04/2001 rep. n. 939 a favore di Soggetto "3" contro Esecutato "1", debitore non datore di ipoteca Soggetto "4", per complessivi € 432.000,00 di cui capitale € 240.000,00 per una durata di 15 anni, per la piena proprietà, ipotecati i beni in Treviso, sez. C, fg. 4, MN. 420 sub. 6 e fg. 14 MN 1232 scheda 3679/1987.

Iscrizione in data 18/10/2005 n.ri 46453/10932

Ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 03/10/2005 rep. n. 102261/113 a favore di Soggetto "5" contro Esecutato "1", ipoteca € 99.154,52 capitale € 49.577,26 ipotecati la piena proprietà dei beni in Treviso, sez. C, fg. 4, MN. 420 sub. 6 e sub. 9.

Iscrizione in data 26/03/2007 n.ri 14206/3546



Ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 20/03/2007 rep. n. 107690/113 a favore di Soggetto "5" contro Esecutato "1", ipoteca € 142.344,74 capitale € 71.127,37 ipotecati per la piena proprietà i beni in Treviso, sez. C, fg. 4, MN. 420 sub. 6 e sub. 9.

Iscrizione in data 06/04/2021 n.ri 12962/1922

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in rinnovazione, riferita a quella iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso del 02/05/2001 ai n.ri 17670/2865, Notaio del 23/04/2001 rep.n. 939/2001 a favore di Soggetto "6" contro Esecutato "1", debitore non datore di ipoteca Soggetto "4", per complessivi € 223.109,38 di cui capitale € 123.949,66 per la piena proprietà, ipotecati i beni in Treviso, sez. C, fg. 4, MN. 420 sub. 6 e sub. 9.

Si rimanda alla relazione notarile aggiornata al 10/08/2023.

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile pignorato si trova a Treviso, a 5 km dal centro, inserito in una zona a carattere commerciale/direzionale denominato Strada Ovest, la fermata dell'autobus è nelle immediate vicinanze.

Le parti comuni, spazi esterni, ingresso e scala hanno finiture di tipo economico-popolare: portone di ingresso di alluminio verniciato e scale in graniglia di marmo; l'area esterna condominiale, retrostante il fronte principale, ha marciapiede in cemento e area con acciottolato. A piano terra del condominio si trova una concessionaria di automobili che ha personalizzato la parte bassa dell'edificio, verso viale della Repubblica e la strada di penetrazione, con l'applicazione di rivestimenti in metallo e personalizzazioni con il logo.

DESCRIZIONE DEL BENE



Il condominio ha due appartamenti per piano per complessivi quattro appartamenti, il tetto è a due falde, l'aspetto esterno è curato per la parte a piano terra verso viale della Repubblica per la presenza della concessionaria di automobili, la parte restante delle facciate è vetusta; l'immobile nel complesso è privo di caratteristiche energetiche secondo gli standard attuali. E' ragionevole prevedere che, se nell'immobile pignorato non ci saranno sostanziali variazioni di riqualificazione energetica, l'appartamento ricadrà in una classe presumibilmente bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Il box garage è costituito da un manufatto prefabbricato in lamiera zincata di modesta fattura, in condizioni vetuste e maltenute; si evidenzia che la sua posizione è traslata rispetto al grafico catastale.

Il lotto è costituito da:

- Appartamento a piano secondo, (superfici interne indicate come descrittori della consistenza) altezza ml 3,02: ingresso (mq 6,93), cucina (mq 11,75), disimpegno (mq 5,37), bagno (mq 6,70), camera 1 (mq 16,55), camera 2 (mq 10,40), camera 3 (mq 18,00), soggiorno (mq 26,50), poggiolo fronte Est (mq 5,09), poggiolo fronte Ovest (mq 15,10); superficie lorda di mq 117,70.
- Box garage a piano terra, (superfici interne indicate come descrittori della consistenza) altezza interna ml 1,95: superficie (mq 13,75); superficie lorda mq 14,02.

DIMENSIONI

Appartamento

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento	117,70	1,00	117,70
Poggioli	20,19	0,25	5,05



Sommano			122,75
---------	--	--	--------

Box garage

Box garage	14,02	0,50	7,01
------------	-------	------	------

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

Appartamento. Si presenta in mediocri condizioni di conservazione; vi sono tracce di umidità e muffa in varie parti dell'alloggio in corrispondenza delle pareti esterne con presenza di scrostamenti; le finiture nel complesso sono di tipo economico-popolare, vetuste. In cucina la parete piastrellata presenta il distacco di una parte di rivestimento in piastrelle verso la parete esterna.

Box garage. Si tratta di un manufatto prefabbricato in lamiera zincata di modesta fattura posato su una piattaforma in cemento.

APPARTAMENTO. Pavimenti. Piastrelle di varie tipologie e dimensioni in tutto l'alloggio; marmette in graniglia in ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno; legno di tipo economico nelle camere. Rivestimenti. Piastrelle di ceramica nel bagno e nella zona cottura. Serramenti. Porte interne in legno tamburato, verniciate, in alcune con specchiatura in vetro; serramenti finestre in legno a telaio semplice con vetrocamera, zanzariere, tapparelle in plastica; porta di ingresso di tipo semplice, non blindata, con sbarra, impiallacciata in legno; davanzali in marmo, scelta economica-commerciale. Tinteggiature. tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria in mediocre stato, lavandino, wc, bidet, vasca; boiler elettrico in bagno per la produzione di acqua calda ad uso sanitario. Impianto di riscaldamento. Con caldaia a gas posta sul terrazzo, in sede di sopralluogo gli occupanti mi riferiscono che non hanno il libretto impianto e non hanno fatto le manutenzioni di legge. Impianto elettrico. Non a norma, senza certificazione, gli interruttori "salvavita" sono posizionati a fianco la porta di ingresso. Impianto



citofonico. Con citofono. Impianto televisivo. Con antenna. Acqua: da acquedotto.

Fognatura: impianto fognario a manutenzione periodica. Energia elettrica: allacciamento a rete.

BOX GARAGE. Pareti e copertura in lamiera zincata, portone a due ante ad apertura manuale con serratura non funzionante, controsoffitto in polistirolo, pavimento in cemento liscio, punto luce con timer non alimentato al momento del sopralluogo.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica - aggiornamento

Sussequentemente al deposito della relazione peritale del 20/01/2022 è entrato in vigore il nuovo Piano degli interventi del Comune di Treviso. Gli elaborati costituenti il Piano degli Interventi sono stati aggiornati con Variante n. 6 approvata con D.C.C. n. 20 del 14.03.2023 efficace dal 20.04.2023.

L'edificio si trova attualmente in zona di Ambiti dei Programmi complessi (APC) art. 39.2; gli Ambiti dei Programmi Complessi (APC) comprendono i contesti territoriali destinati alla realizzazione di Programmi Complessi del PAT, estesi anche a porzioni territoriali funzionalmente collegate, ovvero costituiti da sottozona Z.T.I. – Trasformazione integrata e da altre sottozone ad attuazione diretta e/o indiretta. Le destinazioni consentite sono tutte quelle relative ad ogni singola sottozona.

L'attuazione degli interventi in tali ambiti segue la procedura definita al sopra richiamato art. 39 tramite gli strumenti urbanistici di cui all'art. 39, c. 3.1, secondo le modalità di intervento previste per ogni singola Sottozona, nel rispetto comunque degli obiettivi e dei parametri urbanistici indicati nella Scheda di Programma Complesso di cui all'Elab. T04. I PUA che daranno attuazione ai "Contesti territoriali destinati alla realizzazione dei Programmi Complessi" devono essere sottoposti a



verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 152/2006 e ss.mm.ii.

In tutte le sottozone ricomprese nei programmi complessi valgono le limitazioni del piano di rischio aeroportuale, stabilite all'art. 26.5, nonché le prescrizioni riportate nelle presenti NTO, per ogni singola zona omogenea.

L'edificio si trova attualmente in zona omogenea ZTO D-TC "Ambiti di Riqualificazione del sistema del Commercio (ARC)" art. 39.4, Insedimenti destinati alla trasformazione commerciale e altre sottozone ad attuazione diretta e/o indiretta da assoggettare a riordino.

La sottozona D-TC comprende gli insediamenti collocati lungo Viale della Repubblica costituiti da attività commerciali, produttive e direzionali, che necessitano di un profondo riordino accompagnato da un sostanziale miglioramento delle dotazioni infrastrutturali.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. La documentazione urbanistica è consultabile al sito istituzionale del Comune di Treviso

<https://www2.comune.treviso.it/cloud/index.php/s/saWqhNAwwFMK1AO>

Conformità edilizia

A seguito di richiesta di accesso atti e conseguentemente dalla documentazione ricevuta telematicamente dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Treviso, con riferimento al fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta che è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti e pratiche:

- C.E. n. 17/15 del 18/06/1965 prot. n. 9015;
- C.E. in variante n. 10/34/65 del 14/09/1965 prot. n. 22051;
- Abitabilità prot. 20552 del 17/02/1970.

Il garage è stato oggetto di sanatoria:



- Concessione in sanatoria per il garage prot.gen. n. 13539-86 spec. 4317 del 07/12/1991 senza elaborati grafici, corredata di documentazione fotografica.

La documentazione sopra citata è quella inviata e messa a disposizione alla scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Treviso. La sottoscritta declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti.

Difformità

Per il bene pignorato, al momento del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi, per quanto potuto ricevere dall'archivio del Comune di Treviso, sono state rilevate per l'alloggio irregolarità geometriche e planimetriche che di seguito vengono sinteticamente elencate.

In sede di sopralluogo si è riscontrato nel disimpegno delle camere, la presenza di una paretina della lunghezza di cm 60 per la realizzazione di un armadio a muro.

Tale difformità non ha rilevanza urbanistica. Nel progetto depositato, anno 1965, in corrispondenza della cucina, per questo alloggio così come per tutti gli altri appartamenti, era prevista la realizzazione di una portafinestra con a fianco una finestra; attualmente la cucina dell'alloggio ha unicamente una portafinestra, da visione esterna del fronte Est tutte le cucine hanno esclusivamente la portafinestra.

Ad oggi, trattandosi di modifica che non comporta la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile, per regolarizzare tale difformità, considerata l'epoca della costruzione del manufatto, in



relazione all'accatastamento del 1975 che riporta la sola portafinestra, sarà possibile, attraverso la sottoscrizione da parte di tutti i condomini proprietari, la presentazione, da parte di tecnico abilitato, di una pratica di allineamento prospettico con il pagamento della sanzione che verrà calcolata dal tecnico comunale. Ipotizzo, ad oggi, il costo della pratica e sanzione in approssimati € 3.000,00.

Il box garage nella pratica di condono non ha elaborato grafico pertanto il raffronto viene fatto con la planimetria catastale che per la scala e l'approssimazione data dalla lettura con scalimetro, si può definire come il realizzato. Si evidenzia che la posizione del box garage è traslata rispetto a quanto graficamente rappresentato catastalmente e insiste per una piccola porzione sul MN 1193; trattandosi di un prefabbricato potrà essere ricollocato in sede corretta, allineando la parete di fondo del manufatto con lo spigolo dell'edificio. Stimo il costo in € 1.000,00.

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione e può essere soggetto a possibili modificazioni; non assume valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia ed urbanistica. Si rimanda all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa agli uffici competenti. Non può essere considerato esaustivo ed è in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati. Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Conformità catastale

L'alloggio non presenta sostanziali difformità se non nella mancanza della paretina



nel disimpegno che non ha rilevanza catastale.

Si evidenzia che la posizione del box garage, rispetto all'inserimento in mappa allegato alla pratica di condono e nell'elaborato planimetrico, è traslata rispetto al sedime dell'edificio e insiste per una piccola porzione sul MN 1193; come sopra descritto il box garage, essendo un prefabbricato, andrà riposizionato nella posizione corretta.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

In corso di sopralluogo l'immobile risultava abitato. Presso l'Agenzia delle Entrate di Padova risulta registrato un contratto di comodato gratuito non opponibile alla procedura. Il contratto, a nome dell'Esecutato "1" sul bene oggetto di esecuzione, è a tempo indeterminato con decorrenza dal 25/02/2021.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà, delle attuali necessità del mercato immobiliare di compravendita che chiede di avere un box garage a servizio dell'alloggio seppur di dimensioni ridotte, tali considerazioni rendono inopportuna la vendita in più parti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Trattandosi di Condominio con numero di appartamenti inferiore ad otto, in termini di legge, non ha necessità di Amministratore; in corso del secondo sopralluogo mi viene riferito che le spese delle parti comuni vengono regolate direttamente tra i condomini.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteria di stima

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es.



Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle quotazioni attese in calo; il permanere dell'andamento delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito con diminuzione di acquisti finanziati da mutuo. Dalle analisi congiunturali risulta che il divario fra prezzo offerto e domandato rimane la causa prevalente di interruzione del processo di acquisto. Le prospettive del mercato indicano un peggioramento influenzato dai conflitti militari in atto, dalla volatilità dei prezzi dei beni energetici e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di qualità bassa.

Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione del Lotto oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazione

Le valutazioni sono conseguenza di indagini di mercato, con riferimento ai prezzi proposti in vendita, e dei valori applicati in zona relativi a compravendite di immobili simili, anche afferenti allo stesso ambito di zona; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare (rallentato con aspettative di ribasso); della verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su recenti=nuove abitazioni (Treviso, 1° semestre 2023)

Zona semicentrale C2; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione:



residenziale;

Tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
abitazioni di tipo economico	Normale	€/mq 1.400 - €/mq 1.600
autorimesse	Normale	€/mq 1.100 - €/mq 1.600

valori correlati alla fattispecie in esame; dalla verifica del valore catastale; nell'immediato intorno non sono stati reperiti comparabili utili alla valutazione.

Il Borsino immobiliare indica i valori della zona, nella perimetrazione indicata come semicentrale, per le destinazioni residenziali tra un minimo di €/mq 1.382 a un massimo di €/mq 1.417 mentre per i box auto tra €/mq 1.003 a €/mq 1.449.

Si è inoltre svolta una ricerca di mercato dei costi del box garage prefabbricato che però non tiene conto del costo per il trasporto e il montaggio del manufatto; i prezzi per il solo box si aggirano intorno a € 1.500,00 per la sola fornitura.

Nella stima vengono considerati come elementi incrementali di valore: la presenza di servizi commerciali nell'intorno all'alloggio. Come elementi decrementali di valore possono essere considerati: l'edificio in cui è inserito il bene è di tipo economico-popolare modesto nella qualità globale delle finiture edilizie, datato nelle soluzioni tecnico-impiantistiche e costruttive, la posizione dell'immobile che si affaccia su una strada ad intenso traffico veicolare, la necessità di regolarizzazione urbanistica dell'alloggio. Per il box garage come elemento decrementale è l'accesso da altra proprietà, la necessità di traslarlo rispetto alla sua posizione attuale e la qualità molto modesta della costruzione.

Tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Il valore base di vendita forzata, esposto arrotondato a base d'asta, tiene in



considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene.

Considerata la media dei valori OMI, le statistiche di zona, le proposte immobiliari e il valore a nuovo parametrato alle condizioni dell'immobile, dopo informazioni assunte presso operatori del settore immobiliare per fabbricati situati nell'intorno a quello oggetto di valutazione e tenuto conto dei fattori incrementali e decrementali sopra elencati si può confermare il valore applicato nella precedente relazione di stima per l'abitazione di €/mq 900,00 mentre per il garage viene applicato il valore di €/mq 600,00 che tiene conto di quanto sopra esposto.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

superficie commerciale mq 122,75 x €/mq 900,00 =	110.475,00 €
pratiche edilizie	- 3.000,00 €
valore	107.475,00 €
garage sup. commerciale mq 7,01 x €/mq 600,00	4.206,00 €
rettifica posizione	- 1.000,00 €
valore	110.681,00 €
deprezzamento per vendita all'asta -20%	-22.136,20 €
valore stimato	88.544,80 €
arrotondato a base d'asta a	89.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 89.000,00 (euro ottantanovemila/00)

ELENCO ALLEGATI INTEGRATIVI

1. Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- estratto di mappa;



- elaborato planimetrico ed elenco subalterni MN 420 anno 2007;

- elaborato planimetrico ed elenco subalterni MN 420 anno 2014;

- planimetria catastale MN 420 sub. 9;

- visura storica MN 420 sub. 9;

- visura storica MN 420 sub. 13;

- visura storica MN 420.

2. Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi di pubblicità

immobiliare:

- due elenchi note;

- un'ispezione.

5. Comune di Treviso:

- Concessione in sanatoria per il box garage prot.gen. n. 13539-86 spec. 4317 del 07/12/1991;

- documentazione catastale;

- documentazione fotografica.

6. Documentazione fotografica:

- n. 8 foto a colori.

8. Schede:

- elenco nominativi;

- sintetica per l'ordinanza di vendita.

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 26/01/2024

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok


