

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**– Cancelleria Esecuzioni Immobiliari –**  
  
**G.E. DOTT.SSA PAOLA TORRESAN**  
  
**ESPERTO STIMATORE DOTT. AGR. DAL MOLIN FABRIZIO**

**ES. IMM. 27/2022**

**PARTI NEL PROCEDIMENTO**

----- -----	DEBITORE ESECUTATO 1 DEBITORE ESECUTATO 2
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.	ESECUTANTE
-----	INTERVENUTI
Abitazione sita in Comune di Segusino (TV) Via Zancaner n. 73 e magazzino/garage sito in Via Zancaner n. 75	BENI ESPROPRIATI



## **PERIZIA DI STIMA**

del sottoscritto Dott. Agr. Dal Molin Fabrizio, residente in Castelfranco Veneto (TV) Via Gallio n° 17 e Studio in Via Degli Abeti n° 2 - Cod. Fisc. DLM FRZ 58P29 F595F - iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Treviso al n° 118.

### **1 - PREMESSA**

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Torresan in data 25/11/2022 nominava lo scrivente Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe fissando l'udienza del 28/06/2023 ore 9:30 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c.

Lo scrivente in data 3/05/2023 effettuava il sopralluogo presso i beni eseguiti, siti a Treviso (TV) in Via Zancaner n. 73-75, alla presenza del tecnico incaricato da IVG Treviso Samuel Battistella.

Dai sopralluoghi effettuati presso i beni pignorati, dalle visure e dagli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'Agenzia del Territorio di Treviso, l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Comune di Segusino, dalle analisi e dai conteggi svolti, il sottoscritto è pervenuto ai risultati che qui di seguito espone in descrizione.

### **2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI ESECUTATI**

Gli immobili della presente stima sono situati in provincia di Treviso nel



Comune di Segusino in Via Zancaner n. 73-75 (Doc. 1 – documentazione fotografica).

Il pignoramento riguarda i seguenti beni immobili:

**Comune di Segusino – Catasto Fabbricati – Foglio 11:**

- 1) mappale 891 sub 1 – Via Guglielmo Zancaner – area scoperta;
- 2) mappale 891 sub 2 – Via Guglielmo Zancaner – Cat. A/3 Cl. 3 – vani 5 – P T-1 – RC € 253,06;
- 3) mappale 891 sub 3 – Via Guglielmo Zancaner – Cat. A/3 Cl. 3 – vani 4,5 – P T-1 – RC € 227,76;

Si precisa che a seguito di variazione per fusione del 07/11/2011 – pratica n. TV0384774 in atti dal 07/11/2011 Fusione (prot. 175068/2011) le unità immobiliari di cui ai punti 2) e 3) sono state soppresse dando origine all'unità di seguito descritta:

mappale 891 sub 4 – Via Guglielmo Zancaner n. 73 – Cat. C/2 Cl. 2 – vani 8,5 – P T-1 – RC € 430,21;

- 4) mappale 2645 sub 1 e 2645 sub 2 (graffati) – Via Guglielmo Zancaner – Cat. C/2 Cl. 2 – mq 50 – P T-1 – RC € 87,80;

**Comune di Segusino – Catasto Terreni – Foglio 11**

- 5) mappale 891 – ente urbano – ha.a.ca. 0.00.78;
- 6) mappale 905 – terreno – ha.a.ca. 0.00.24;
- 7) mappale 2645 – ente urbano – ha.a.ca. 0.00.35;
- 8) mappale 904 – terreno – ha.a.ca. 0.00.36.



Si precisa che il bene 8), identificato al Catasto Terreni del Comune di Segusino Fg 11 mappale n. 904, con variazione n. TV0038422 del 10/05/1986 in atti dal 15/05/1986 (tipo mappale n. 34931.1/1986) è stato soppresso e unito al mappale 891.

**Individuazione catastale attuale:**

**1) Immobile 1**

Catasto Fabbricati, Comune di Segusino

- Fg. 11 mapp. 891 sub 4 – cat. A3 cl. 3 – consistenza vani 8,5 – superficie mq 143 – superficie escluse aree scoperte mq 142 – Rendita € 430,21.

Indirizzo: Via Guglielmo Zancaner 73 piano T-1.

Corrispondenza particella al Catasto Terreni: mm.nn. 891.

**2) Immobile 2**

Catasto Fabbricati, Comune di Segusino

- Fg. 11 mapp. 2645 sub 1 – 2 – cat. C2 cl. 2 – consistenza mq 50 – Rendita € 87,80 – superficie mq 68.

Corrispondenza particella al Catasto Terreni: mm.nn. 2645.

**3) Immobile 3**

Catasto Terreni, Comune di Segusino

- Fg. 11 mapp. 891 (catasto fabbricati 891 sub 1) – Ente Urbano – superficie mq 78

**4) Immobile 4**

Catasto Terreni, Comune di Segusino

- Fg. 11 mapp. 905 – Seminativo Arborato Cl. 2 – Consistenza mq 24 – RD €



0,11 RA € 0,07

## **5) Immobile 5**

Catasto Terreni, Comune di Segusino

- Fg. 11 mappale 2645 – Ente Urbano – superficie mq 35

Si precisa inoltre che l'estratto di mappa non è aggiornato e che fa parte dei beni anche il mappale 903 (corte comune ai mappali 899, 900 e 904 quest'ultimo soppresso e riunito al mappale 891).

Confini per tutti i beni: mappali n. 903, 2322, 2997, 3193, 553, 2526, e strada comunale, salvo variazioni intervenute.

Si allegano la visura catastale aggiornata (Doc. 2 – prot. n. T283381/2022 del 28/11/2022), la visura catastale storica del mappale n. 904 (Doc. 3 – prot. n. T325835 del 28/11/2022), l'estratto della mappa catastale in scala 1:2000 (Doc. 4 – prot. n. T294290/2022 del 28/11/2022), le planimetrie catastali dei beni (Doc. 5, 6, 7), l'elenco dei subalterni (Doc. 8, 9, 10), la planimetria prot. TV03847774 del 07/11/2011 (Doc. 11) e la planimetria della denuncia di variazione del 13/11/1995 (Doc. 12).

### **4 - SITUAZIONE DI POSSESSO DEI BENI**

I beni sono in possesso degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni.

### **5 – PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

I beni sono pervenuti agli esecutati attraverso i seguenti atti:

- atto di compravendita del 31/03/2005 rep. n. 25517/11084 del Notaio



Marchio Andrea con sede in Montebelluna (TV), trascritto a Treviso in data 05/00/2005 ai numeri 13640 Gen. 8863 Part. e registrato a Treviso il 04/04/2005 al n. 1374 Serie 1T, attraverso il quale i beni venivano trasferiti dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] proprietario dei beni per la quota di 3/4, e [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/4, agli esecutati (Doc. 13).

- denuncia di successione per morte di [REDACTED] [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED], rep. [REDACTED]

[REDACTED] Part., attraverso la quale i beni sono pervenuti a Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/4 della piena proprietà.

- atto di compravendita del 21/08/1967 rep. n. 19531 del Notaio Banchieri Giovanni, trascritto in data 01/09/1967 a Treviso ai numeri 14566 Gen. e 12967 Part., attraverso il quale i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i propri diritti, cedevano la quota di 1/1 della piena proprietà in pari quota ai coniugi [REDACTED]

## **6 – SERVITU' E VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Il mappale 903 rappresenta una corte comune ai fabbricati di cui alle particelle 899, 900 e 904 quest'ultimo soppresso a riunito al mappale 891.

## **7 - SITUAZIONE IPOTECARIA**

Dalla documentazione disponibile nel fascicolo e dalle ricerche svolte presso



la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati:

### **7.1 - Iscrizioni pregiudizievoli**

**7.1.a** - Nota di iscrizione del 05/04/2005 n° 13641 Gen. 3170 Part. dell'ipoteca volontaria per la somma di € 220.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 110.000,00 a favore della Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede in Vicenza Cod. Fisc. 00204010243, contro gli esecutati per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in dipendenza dell'atto notarile pubblico del 31/03/2005 n. rep. 25518/11085 del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (Doc. 14 – nota di iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario).

### **7.2 - Trascrizioni pregiudizievoli**

**7.2.a** - Nota di trascrizione del 28/01/2022 n° 2651 Gen. 1889 Part. del verbale di pignoramento di immobili del 27/12/2021 rep. 6797 Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso Cod. Fisc. 80005620267 – a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli Cod. Fisc. 05828330638, contro gli esecutati per la quota di 1/1 della piena proprietà (Doc. 15 – Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili).

### **8 - ACCERTAMENTO DELLA SITUAZIONE DEI FABBRICATI AI SENSI DELLA L. n. 47/1985 E SUCCESSIVE MODIFICHE E DELLA CORRISPONDENZA CON LE PLANIMETRIE DEPOSITATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

I beni pignorati sono ubicati a Segusino in Via Guglielmo Zancaner n. 73 e 75. Essi comprendono un fabbricato residenziale e un magazzino posti in corpi di



fabbrica separati.

### **Fabbricato residenziale**

- licenza edilizia n. 85 rilasciata dal Comune di Segusino in data 30/08/1968 riguardante la costruzione di una nuova abitazione previa demolizione di parte di un vecchio rustico (Doc. 16 – Licenza edilizia, Doc. 17 – Nulla osta e Doc. 18. Elaborati grafici autorizzati);
- autorizzazione edilizia n. 1467, riguardante lavori di manutenzione ordinaria, rilasciata dal Comune di Segusino in data 08/06/1991 (Doc. 19);
- denuncia di inizio attività n. 4478/2011 prot. 6719 del 27/07/2011 riguardante la fusione di due unità immobiliari – mappali 891 sub 1, sub 2, sub 3 (Doc. 20 – DIA e Doc. 21 – elaborati grafici autorizzati).
- l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 31/08/1972 (Doc. 22).

### **Fabbricato ad uso magazzino (garage/magazzino)**

- concessione edilizia n. 832, riguardante lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata dal Comune di Segusino in data 10/02/1986 (Doc. 23) e successiva concessione edilizia n. 1018 del 17/08/1987 in rinnovo della C.E. n. 832 scaduta (Doc. 24). Si allegano gli elaborati grafici autorizzati (Doc. 25).

Non è presente il certificato di agibilità del magazzino.

I progetti autorizzati corrispondono ai documenti di accatastamento reperiti presso il Catasto Fabbricati di Treviso.

### **9 – VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O AFFITTO IN CORSO DI VALIDITA'**

L'immobile è concesso in locazione alla Sig.ra XXXXXXXXXX



██ con contratto stipulato il 01/10/2019, durata di anni 4 + 4, decorrenza dal 01/10/2019 e scadenza al 30/09/2023, registrato a Montebelluna il 03/10/2019 al n. 4748 Serie 3T (Doc. 26).

La scadenza del contratto è al giorno 31/05/2023 rinnovabile per ulteriori 4 anni (31/05/2027).

Il canone annuo è stabilito in € 1.800,00 da pagarsi in rate mensili di € 150,00 entro il giorno 10 di ogni mese.

In allegato al contratto è riportato l'attestato di prestazione energetica codice n. 10/2014, avente validità anni 10, che attribuisce all'edificio la classe energetica G.

Il recesso dal contratto deve essere comunicato entro 6 mesi dalla scadenza (31/03/2023). Presso l'Agenzia delle Entrate non sono presenti documenti riguardanti il recesso.

L'immobile attualmente è disabitato e in stato di abbandono.

#### **10 – ONERI EVENTUALMENTE DOVUTI AL COMUNE DI SEGUSINO**

Il Comune di Segusino non ha comunicato la presenza di situazioni debitorie a carico degli esecutati.

#### **11 – CRITERIO DI STIMA**

Il sottoscritto C.T.U., esaminato il quesito sottopostogli dall'Ill.mo Sig. G.E., ritiene di identificare il tipo di valore ricercato nel più probabile valore di mercato attribuibile ai beni pignorati in base al confronto di mercato.





## **LOTTO 1**

Il fabbricato residenziale è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati di Segusino come di seguito riportato:

- **Fg. 11 mappale 891 sub 4** – cat. A3 cl. 3 – consistenza vani 8,5 – superficie mq 143 – superficie escluse aree scoperte mq 142 – Rendita € 430,21.

Indirizzo: Via Guglielmo Zancaner piano T-1.

Corrispondenza particella al Catasto Terreni: mappale 891.

Sono comprese nel lotto 1 anche le seguenti particelle identificate al Catasto Terreni, Comune di Segusino:

- **Fg. 11 mappale 891** (catasto fabbricati 891 sub 1) – Ente Urbano – superficie mq 78;

- **Fg. 11 mappale 905** – Seminativo Arborato Cl. 2 – Consistenza mq 24 – RD € 0,11 RA € 0,07.

Unità collabenti: mappale 903 (corte comune ai mappali 899, 900 e 904 quest'ultimo soppresso a riunito al mappale 891).

Come già riferito si tratta di un fabbricato, la cui costruzione risale al 1968 (e in parte antecedente a tale data) e oggetto di fusione con l'edificio adiacente nel 2011. Esso è composto da 2 piani fuori terra ed è destinato ad abitazione. La struttura orizzontale è realizzata in parte in laterocemento e in parte in legno, murature in sasso e cotto, copertura in parte in laterocemento e in parte in legno. La copertura è composta da due tetti adiacenti e sfalsati, di cui il primo con copertura a quattro falde e il secondo con copertura a due falde. Si allega la scheda dei fabbricati censiti dal Comune di Segusino dalla quale



non emerge la presenza di gradi di protezione (Doc. 27).

Il bene comprende i seguenti locali:

- Piano terra: ingresso con scale di accesso al piano primo (mq 7,94), cucina (mq 13,70), camera da letto (mq 11,40), camera da letto (mq 13,50), bagno (mq 3,05), ingresso (mq 3,30), ripostiglio e scale (mq 4,12).
- Piano primo: disimpegno con scale di accesso dal piano terra (mq 5,82), camera da letto (mq 13,70), studio (mq 7,35), bagno (mq 3,70), camera da letto (mq 16,20), ripostiglio (mq 6,80), disimpegno e scale di accesso dal piano terra (mq 2,05).

Complessivamente per l'unità immobiliare sono stati stimati i seguenti dati planovolumetrici:

Superficie commerciale:	mq 145,04
Superficie netta:	mq 107,63
Volume vuoto per pieno:	mc 393,49

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- **Anno di costruzione:** anno 1968 (in parte antecedente) al 1967 – abitabilità anno 1972; fusione delle due unità abitative nel 2011.
- **Ubicazione:** Comune di Segusino Via Guglielmo Zancaner n. 73.
- **Distanza dal centro storico:** il fabbricato rientra nel centro storico comunale (ATO A/10).
- **Tipologia:** abitazione di categoria A/3 classe 3 dislocata su due livelli (piano T e 1);
- **Vani principali:** n. 6



- **Vani accessori:** n. 8
- **Terrazzi:** no
- **Accesso:** accesso da Via G. Zancaner e da cortile interno.
- **Finiture:** il pavimento della zona giorno è realizzato con piastrelle di ceramica mentre la zona notte è pavimentata con parquet. Le scale sono pavimentate con marmo. I serramenti interni ed esterni sono in legno con persiane alle finestre. Le facciate esterne sono intonacate al grezzo.  

Le camere da letto e la cucina sono intonacate a civile. I bagni presentano rivestimento del pavimento e delle pareti con piastrelle di ceramica.

Le pareti e i soffitti, rivestiti a intonaco civile, evidenziano la presenza di muffe e scrostamenti dovuti all'umidità, concentrata soprattutto negli angoli più freddi, e in generale deterioramento per mancata manutenzione ordinaria dovuta allo stato di abbandono.

L'abitazione è dotata di impianto idrico collegato alla rete comunale, impianto elettrico, impianto di riscaldamento a metano con radiatori in metallo posti a parete.

Non sono presenti finiture edilizie degne di nota.
- **Condizioni di conservazione:** l'immobile versa in condizioni di conservazione medie in relazione all'età. Si evidenzia la mancanza di manutenzione, in particolare per quanto riguarda le tinteggiature delle pareti e dei soffitti. I pavimenti presentano invece buone condizioni di conservazione. Si deve eseguire lo sgombero dei materiali accatastati.
- **Attestato di Prestazione energetica:** l'attestato di prestazione energetica rilasciato nel 2014 attribuisce l'immobile alla classe energetica G.



- **Condizioni locative:** il bene è concesso in locazione alla Sig.ra [REDACTED] con regolare contratto di locazione. Il contratto, della durata di anni quattro rinnovabile alla prima scadenza per ulteriori anni 4, ha decorrenza dal 01/10/2019 e scadenza al 30/09/2023 con eventuale rinnovo fino al 30/09/2027. Esso è attualmente disabitato e in stato di abbandono.
- **Affacci e vedute:** su strada comunale e cortile interno.
- **Commerciabilità:** discreta nell'ottica di ristrutturazione.

## **LOTTO 2**

Il fabbricato ad uso garage/magazzino è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Segusino come di seguito riportato:

- **Fg. 11 mapp. 2645 sub 1 – 2** – cat. C2 cl. 2 – consistenza mq 50 – Rendita € 87,80 – superficie mq 68.

Corrispondenza particella al Catasto Terreni: mm.nn. 2645.

Si precisa che il mappale 2645 sub 2 è rappresentato da una piccola porzione di area scoperta che di fatto fa parte di Via Zancaner.

E' compresa nel lotto 2 anche la seguente particella identificata al Catasto Terreni, Comune di Segusino:

- **Fg. 11 mapp. 2645** – Ente Urbano – superficie mq 35

Si tratta di un fabbricato la cui costruzione è antecedente al 1967 e ristrutturato a partire dal 1985. Esso è composto da 2 piani fuori terra con tetto a una falda spiovente ed è destinato a magazzino.

La struttura orizzontale è realizzata in laterocemento, murature in sasso e



cotto, copertura in laterocemento.

Si allega la scheda dei fabbricati censiti dal Comune di Segusino dalla quale non emerge la presenza di gradi di protezione (Doc. 28).

Il bene comprende i seguenti locali:

- Piano terra: locale magazzino.
- Piano primo: locale magazzino.

Il collegamento tra i due piani avviene tramite scale interne.

Complessivamente per l'unità immobiliare sono stati stimati i seguenti dati planovolumetrici:

Superficie commerciale:	mq	77,67
Superficie netta:	mq	60,03
Volume vuoto per pieno:	mc	210,68

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- **Anno di costruzione:** ante 1967.
- **Anno di ristrutturazione:** anno 1985
- **Ubicazione:** Comune di Segusino Via Guglielmo Zancaner n. 75.
- **Distanza dal centro storico:** l'edificio rientra nel centro storico comunale.
- **Tipologia:** magazzino di categoria C/2 classe 2 dislocato su due livelli (piano T e 1);
- **Consistenza catastale:** mq 50
- **Superficie catastale:** mq 68
- **Accesso:** accesso da Via G. Zancaner (cortile interno).
- **Finiture:** il pavimento del piano terra è realizzato in cemento liscio, quello



del piano primo e il vano scale invece presentano piastrelle di ceramica. I serramenti interni ed esterni sono in legno con oscuri alle finestre. La porta di accesso è in metallo e vetro, quest'ultimo nella parte superiore del serramento.

Le pareti e i soffitti sono rivestiti a intonaco civile.

Il magazzino è dotato di impianto elettrico.

- **Condizioni di conservazione:** l'immobile presenta condizioni di conservazione buone. Necessita di una ritinteggiatura delle pareti e dello sgombero dei materiali accatastati.
- **Condizioni locative:** il bene è concesso in locazione alla Sig.ra [REDACTED] con regolare contratto di locazione. Il contratto, della durata di anni quattro rinnovabile alla prima scadenza per ulteriori anni 4, ha decorrenza dal 01/10/2019 e scadenza al 30/09/2023 con eventuale rinnovo fino al 30/09/2027. Il fabbricato è attualmente disabitato e in stato di abbandono.
- **Commerciabilità:** discreta.

## **12.2 - STIMA DEGLI IMMOBILI**

Ai fini della stima del più probabile valore dei beni eseguiti lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il criterio di comparazione con riferimento a compravendite avvenute recentemente nella zona di immobili simili, per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, finiture, stato di conservazione e ogni altra condizione/situazione in grado di influenzarne il valore.

Poiché la similitudine non è mai completa si dovranno apportare delle correzioni al valore determinato mediante confronto considerando gli elementi



che in media possono determinare livelli di apprezzamento del bene superiori o inferiori a quelli rilevati sul mercato. Si parla in questo caso di aggiunte e detrazioni per quanto concerne le caratteristiche modificabili (es. stato di conservazione dell'immobile, anno di ristrutturazione, ecc.) e di comodi e scomodi nel caso di caratteristiche non modificabili (es. affacci e viste, livello di piano, esposizione, ecc.).

Per la stima dei beni lo scrivente terrà principalmente conto dell'ubicazione nel territorio, dello stato manutentivo e conservativo degli immobili, della presenza di impianti tecnologici a norma, dell'allacciamento ai pubblici servizi, delle finiture, della vetustà, della presenza di vincoli di locazione, delle eventuali servitù attive o passive esistenti, delle pertinenze, dei diritti, ecc.

In relazione a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale tenuto conto della situazione del mercato immobiliare della zona.

Come riferito, l'aspetto economico su cui si basa la stima è quello del valore di mercato, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che il venditore e l'acquirente abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità di valutazione, con prudenza e senza nessuna costrizione.

In considerazione del fatto che, nel caso in esame, si tratta di una vendita forzata, oltre al più probabile valore di mercato realizzabile in una libera contrattazione sarà proposto un valore prudenziale da utilizzare come base



d'asta.

Il valore attribuito ai beni immobili in oggetto è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la “superficie commerciale” espressa in metri quadri, considerando la superficie di pavimento, quella occupata dai muri interni ed esterni e il 50% della superficie occupata dai muri comuni con altre unità immobiliari e le aree comuni.

Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall’Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022) per i beni simili relativi al Comune di Segusino – Codice di zona B1 Centrale, Microzona catastale n. 1, che rileva per la tipologia di abitazioni civili di tipo economico in ottimo stato di conservazione un valore di mercato tra un minimo di €/mq 1.100,00 e un massimo di €/mq 1.200,00 con un valore medio di €/mq 1.150,00.

Per i magazzini si può fare riferimento ai valori delle autorimesse per il piano terra e a quello degli immobili produttivi al piano primo; in media questi si collocano per immobili in stato conservativo normale tra un minimo di €/mq 440,00 ed un massimo di €/mq 485,00, con una media di €/mq 465,00.

La locazione delle abitazioni in ottime condizioni di manutenzione viene stimata da €/mq 4,10 a €/mq 5,60, con un valore medio di €/mq 4,85.

La locazione dei magazzini viene stimata da €/mq 2,20 a €/mq 3,00, con un valore medio di €/mq 2,6.

Ai fini della stima lo scrivente ha tenuto conto anche delle quotazioni immobiliari, per abitazioni simili a quella oggetto di stima, rilevate nei seguenti siti internet:



- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it): tra €/mq 1.050,00 e €/mq 1.150,00; valore medio €/mq 1.100,00;
- [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it): relativamente ad abitazioni in stabili di 2<sup>a</sup> fascia: tra €/mq 570,00 e €/mq 640,00; valore medio €/mq 605,00;
- sito [www.requot.com](http://www.requot.com): tra €/mq 720,00 e €/mq 830,00; valore medio €/mq 775,00;
- sito [www.casa.it](http://www.casa.it): tra €/mq 825,00 e €/mq 1.100,00; valore medio €/mq 965,00;
- sito [www.borsinonet.it](http://www.borsinonet.it): tra €/mq 995,00 e €/mq 1.130,00; valore medio €/mq 1.065,00;
- sito [www.idealista.it](http://www.idealista.it): tra €/mq 585,00 e €/mq 720,00; valore medio €/mq 650,00.

Non sono stati rilevati dati relativi ai valori dei magazzini.

Da un'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati nel Comune di Segusino in zona Centrale sono rilevate quotazioni variabili da €/mq 540,00 (immobili da ristrutturare) a €/mq 1.290,00 (immobili in buone/ottime condizioni).

E' opportuno precisare che non sono state rilevate proposte recenti di vendita di abitazioni e magazzini separati dall'abitazione con le caratteristiche di età, stato di conservazione, ubicazione simili ai beni oggetto di stima. E' quindi necessario apportare al valore ordinario le opportune correzioni tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima e in particolare di tutte le condizioni/situazioni che lo allontanano dalle proposte di compravendita



analizzate.

A tale proposito lo scrivente precisa che nella stima ha tenuto conto anche delle seguenti caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato dei beni in aumento o in diminuzione (comodi positivi e negativi, aggiunte e detrazioni):

- **Tipologia del fabbricato e vetustà**: per quanto concerne l'edificio residenziale si tratta di un immobile di tipo economico realizzato agli inizi degli anni '70, pertanto da considerare vetusto.
- **Potenzialità edificatoria**: il fabbricato non ha possibilità di ampliamento.
- **Condizioni di conservazione**: è necessaria una manutenzione ordinaria per quanto riguarda gli spazi interni e straordinaria per le facciate esterne. Inoltre sarà necessario adeguare gli impianti elettrico, idraulico e termico.
- **Ubicazione**: il bene è ubicato a breve distanza dal centro del Comune di Segusino dove si trovano i principali servizi (scuole, negozi di alimentari, bar, ecc.).
- **Mancanza di autorimessa o posto auto**: l'assenza di autorimessa e/o posto auto, a meno che non si utilizzi il fabbricato di cui al lotto 2, è un elemento che determina una riduzione di appetibilità all'acquisto dell'immobile.
- **Presenza contratto di locazione**: anche se l'immobile è attualmente disabitato, è in essere un contratto di locazione con validità fino al 30/09/2023, rinnovabile tacitamente per ulteriori 4 anni.



- **Ulteriori elementi detrattori**: il contesto urbanistico nel quale è inserito il fabbricato è caratterizzato dalla presenza di immobili a destinazione residenziale di tipo economico.

A parere dello scrivente, l'insieme di questi elementi si traduce in una riduzione del 38-0% circa del valore rispetto a quello medio di mercato per abitazioni in buone/ottime condizioni di conservazione che risulta di €/mq 1.150,00.

#### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

In considerazione di quanto sopra riferito, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato e dall'esame di beni immobili simili oggetto di recente compravendita per i quali si sono rilevati i prezzi di mercato, tenuto conto delle necessarie aggiunte e detrazioni al valore ordinario e in particolare degli elementi detrattori in precedenza indicati, il sottoscritto ritiene di adottare per l'abitazione in oggetto il prezzo unitario di **€/mq 700,00**. Nella valutazione è compresa anche l'area scoperta del mappale 891 e la corte comune agli altri fabbricati (mappale 903 - unità collabente la quale non è compresa nel pignoramento) mentre si valuta a parte il mappale 905 compreso nel lotto 1.

Per quanto concerne il magazzino (lotto 2) lo scrivente, considerate le caratteristiche, lo stato di manutenzione e le finiture del piano 1, stima un valore di mercato di **€/mq 380,00** (€/mq 470,00 – 20% circa).

Tutto ciò considerato si avrà:



### **LOTTO 1**

- valore di mercato abitazione e aree scoperte:	mq 145,04 x €/mq 700,00 = € 101.528,00	
- valore di mercato mappale 905	mq 24 x €/mq 50,00	= € <u>1.200,00</u>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 102.728,00</b>

valore che si arrotonda a € 103.000,00 (euro centotremila/00).

### **LOTTO 2**

- valore di mercato magazzino: e aree scoperte:	mq 77,67 x €/mq 380,00 = € 29.514,60	
--	--------------------------------------	--

valore che si arrotonda a € 29.500,00 (euro ventinovemilacinquecento/00).

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

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato legati al tempo di aggiudicazione e di trasferimento dell'immobile, al momento di libero godimento dello stesso, ai possibili vizi occulti del bene, ai tempi di fissazione dell'asta,

Si considera che tali condizioni possano incidere per circa il 20% sul valore degli immobili. Il valore di riferimento da proporre alla prima vendita all'asta sarà quindi pari a:



### **LOTTO 1**

€ 103.000,00 – 20% = **€ 82.400,00** (euro ottantaduemilaquattrocento/00).

### **LOTTO 2**

€ 29.500,00 – 20% = **€ 23.600,00** (euro ventitremilaseicento/00).

## **13 – STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Sulla base delle caratteristiche dimensionali, di vetustà e di ubicazione degli immobili, il canone di locazione viene stimato in:

### **LOTTO 1 (abitazione)**

mq 145,04 x €/mq 2,00 = €/mese 290,00 = €/anno 3.480,00 (valori arrotondati).

### **LOTTO 2 (garage/magazzino)**

mq 77,67 x €/mq 1,00 = €/mese 77,00 = €/anno 924,00 (valori arrotondati).

## **14 – ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. documentazione fotografica
2. visura catastale aggiornata
3. visura catastale fg. 11 mappale 904 (soppresso)
4. estratto della mappa catastale
5. elaborato planimetrico m.n. 891/1986
6. elaborato planimetrico m.n. 2645/1995
7. elaborato planimetrico m.n. 891/2011
8. elenco subalterni m.n. 891/1986



9. elenco subalterni m.n. 2645/1995
10. elenco subalterni m.n. 891/2011
11. planimetria 18301612\_1
12. planimetria 18301612\_2
13. copia atto di compravendita
14. nota di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
15. nota di trascrizione del verbale di pignoramento
16. licenza edilizia n. 85/1968
17. nulla osta costruzione n. 85/1968
18. planimetrie e prospetti progetto autorizzato 1968
19. concessione edilizia n. 1903/1991
20. DIA n. 4478/2011
21. planimetrie e prospetti progetto autorizzato DIA n. 4478/2011
22. certificato di abitabilità
23. concessione edilizia n. 1133/1985
24. concessione edilizia n. 1358/1987
25. planimetrie e prospetti progetto autorizzato n. 1358/1987
26. contratto di locazione
27. scheda fabbricato lotto 1
28. scheda fabbricato lotto 2
29. corrispondenza nominativi riferibili alle locuzioni indicanti gli eseguiti  
utilizzate nell'elaborato
30. scheda sintetica
31. pec di invio della perizia al creditore e al legale patrocinante



32. pec di invio della perizia al custode giudiziario
33. raccomandata AR di invio della perizia agli esecutati

Portato a termine con coscienza ed obiettività l'incarico affidatogli, il sottoscritto dichiara di aver inviato copia dell'elaborato peritale alle parti esecutanti, intervenute ed esegutate e al custode giudiziario, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

Si impegna inoltre a depositare nei prossimi giorni, presso la Cancelleria, copia cartacea della perizia e degli allegati.

Castelfranco Veneto, 15 maggio 2023

IL Perito Stimatore

Dott. Agronomo Dal Molin Fabrizio

  


