

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 349/2022

Relazione del Perito Estimatore.

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 telematico in data 26/06/2023. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 28/02/2024. In data 09/11/2023 si svolgeva il sopralluogo giudiziale alla presenza del custode senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico e fotografico.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – piena proprietà di un appartamento e garage in corpo staccato.

Il bene, situato a Susegana (TV), è costituito da un appartamento a piano secondo con garage a piano terra, in corpo staccato.

Il bene ha diritto alla quota proporzionale di: area coperta e scoperta identificata con i MN 756/c di ha 0.03.20 e MN 705 di ha 0.02.10; di quota proporzionale del locale comune caldaia, con il diritto di accesso allo stesso attraverso il locale scantinato individuato con il MN 705 sub. 1, diritto che cesserà in caso di mutamento di destinazione di detto locale caldaia.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31058 SUSEGANA (TV) – via Conegliano n. 11/B

Catastralmente identificato in via Nazionale

L'alloggio pignorato è situato a Susegana (TV), fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra (terra, primo e secondo), edificato, per una porzione, in aderenza con un



altro fabbricato a due piani fuori terra, formando un organismo edilizio unico.

Attualmente per accedere all'edificio, che insiste sul MN 705, si passa attraverso il MN 640 di Soggetto "7", sul quale è situato un distributore di carburante; il MN 705 ha anche accesso pedonale dalla strada laterale via Giovanni XXIII, attraverso un cancello in ferro e rete metallica, che immette nell'area esterna adibita a giardino/orto, in collegamento con l'area di accesso asfaltata e alla scala esterna che conduce al piano secondo.

Attualmente si accede al corpo garage MN 705 sub. 4, dall'area esterna carrabile passando attraverso il MN 640 di Soggetto "7".

Si accede alla centrale termica comune, posta a piano terra entro il sedime dal fabbricato che ospita l'unità oggetto di esecuzione, dal locale garage del medesimo fabbricato (come descritto § Formazione dei lotti).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI SUSEGANA (codice L014) SEZIONE C - FOGLIO 11

Catasto fabbricati

MN. 705 - sub. 3 - via Nazionale - piano 2 - Cat. A/2 - Cl. 2 – vani 6 – sup. cat. mq 138 – escluse aree scoperte mq 132 - RC € 619,75

MN. 705 - sub. 4 - via Nazionale - piano T - Cat. C/6 - Cl. 4 – sup. cat. mq 17 - RC € 57,07

CONFINI DEL LOTTO

MN. 705 - sub. 3, appartamento, secondo piano: Ovest e Nord distacco su muro perimetrale; Est distacco su muro perimetrale e con MN 757; Sud con distacco su muro perimetrale e con MN 757, scala di accesso e distacco su muro perimetrale.

MN. 705 - sub. 4, garage, piano terra: Nord, Est e Sud distacco su muro perimetrale; Ovest con altra unità.



DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

- Esecutato "1" piena proprietà

Atto di compravendita Notaio Elia Novelli di Cornuda (TV) in data 03/03/1987, Rep.n. 5676/339, trascritto a Treviso in data 02/04/1987 ai n.ri 6122/7994.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**Trascrizioni pregiudizievoli****Trascrizione in data 03/10/2022 n.ri 38870/26969**

Verbale di pignoramento immobili del 10/08/2022 rep. 5234 Tribunale di Treviso (TV), richiedente Soggetto "2" pignorata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Comune di Susegana (TV), Sez. C, Fg. 11, MN 705, sub. 3 – sub. 4 a favore di Soggetto "3" contro Esecutato "1". Nel quadro D si precisa che l'importo è di € 19.435,74 oltre interessi e spese dalla data del precetto.

Iscrizioni**Iscrizione in data 12/05/2004 n.ri 19926/4759**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano (TV) del 03/05/2004 rep.n. 94418/21894 a favore di Soggetto "4" contro Esecutato "1". Ipoteca € 130.000,00 capitale € 65.000,00, tasso interesse 3,4%, durata 15 anni. Ipotecata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Comune di Susegana (TV), Sez. C, Fg. 11, MN 705, sub. 3 – sub. 4.

Iscrizione in data 11/11/2010 n.ri 40328/9036

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Brescacin Licia di Pieve di Soligo (TV) del 08/11/2010 rep.n. 31533/8408 a favore di Soggetto "5" contro Esecutato "1" terzo datore di ipoteca; debitore non datore di ipoteca Soggetto "6". Ipoteca € 63.000,00 capitale € 42.000,00, tasso interesse 3,4%. Ipotecata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Comune di Susegana (TV), Sez. C, Fg. 11, MN 705,



sub. 3 e altri non oggetto di questa procedura. Annotazione di rinegoziazione del

13/11/2015 rep.n. 4214/33317

Si rinvia alla Certificazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile si trova a Susegana (TV), è situato in immediata prossimità alla strada SS 13 di collegamento con Conegliano che dista 6 km, a 500 m dal Municipio di Susegana e a 4 km da Ponte della Priula; è situato in zona edificata prevalentemente a piccoli condomini, case a schiera e unifamiliari di vecchia e nuova costruzione. E' collocato in prossimità di un distributore di benzina con piccolo autolavaggio e nelle immediate vicinanze ci sono alcuni edifici a carattere produttivo-artigianale; un'ampia area commerciale della grande distribuzione si trova a circa 1,5 km; nelle vicinanze c'è un polo scolastico.

DESCRIZIONE DEL BENE

Si evidenzia che sotto alla scala di accesso al piano secondo, dov'è collocato l'appartamento, è esistente un sottoscala, piccolo locale adibito a ripostiglio, non accatastato ma presente nel progetto approvato; l'Esecutato "1" mi riferisce essere usato esclusivamente dall'appartamento oggetto di stima. Viene descritta la sua consistenza e viene rappresentato graficamente nel rilievo ma non ne viene tenuto conto nella valutazione per mancato accatastamento e per esiguità delle misure in pianta e in altezza.

Il garage è collocato in corpo staccato, posizionato in prossimità del distributore di benzina; è un corpo di fabbrica di modesta costruzione, di forma trapezoidale con coperto piano, sul retro è addossato un corpo di fabbrica di altra proprietà mentre sul fianco si trova ridossata una struttura in ferro a sostegno di una copertura della stazione di servizio carburanti.



Si evidenzia che il garage attualmente usato dall'Esecutato "1" non corrisponde a quello in proprietà. Il sub. 4 corrisponde al primo garage a sinistra mentre l'Esecutato sta usando il primo garage a destra; la moglie dell'Esecutato mi riferisce che i due garage hanno l'allacciamento alla rete elettrica collegato ai rispettivi alloggi pertanto il garage oggetto di esecuzione ha l'allacciamento elettrico ad altra unità. La valutazione fa riferimento a quello in esecuzione.

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 lotto è costituito da:

- Appartamento a piano secondo (superfici interne indicate come descrittori della consistenza), altezza ml 2,70: ingresso (mq 8,50), soggiorno con angolo cottura (mq 28,60), terrazzino (mq 11,70), disimpegno (mq 8,50), camera 1 (mq 15,45), camera 2 (mq 17,95), camera 3 (mq 21,50), bagno (mq 6,65); superficie lorda mq 125,85;
- Ripostiglio a piano primo h 1,80/2,60 (mq 2,60);
- Garage a piano terra, altezza ml 2,30: vano (mq 21,47), superficie lorda di mq 24,40.

DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento	125,85	0,90	113,27
Terrazza	11,70	0,30	3,51
Garage	24,40	0,50	12,20
Sommano			128,98



IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

L'appartamento, con vetustà di 54 anni, si presenta in discrete condizioni di manutenzione. In ingresso e nel disimpegno è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso che prosegue per l'abbassamento di una parte del soffitto in corrispondenza dell'angolo cottura; nell'ingresso vi è l'imbocco di una canna fumaria per una stufa a pallet, non certificata.

La camera 1 presenta esfoliazioni delle tinteggiature nell'attacco tra parete e soffitto ed evidenziazioni dei travetti del solaio, presumibilmente a motivo dell'esposizione della camera e della mancanza di isolamento del muro stesso.

APPARTAMENTO. Pavimenti. Piastrelle in ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno; in lamparquet di legno, scelta commerciale, nelle camere. Rivestimenti. Piastrelle di ceramica nel bagno. Serramenti. Porte interne in legno tamburato, tinteggiate colore chiaro; serramenti finestre in legno, con vetrocamera, tapparelle in plastica; portoncino di ingresso di tipo semplice rivestito con pannello di vetro; davanzali in marmo, scelta commerciale. Tinteggiature. Tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario. Sanitari e rubinetteria scelta commerciale in discreto stato, wc, bidet, lavello, vasca, doccia, attacco lavatrice. Impianto di riscaldamento. Centralizzato con caldaia a gasolio posizionata nel locale a piano terra con accesso dal garage di altra proprietà, l'Esecutato "1" mi riferisce essere priva di certificazione, radiatori in alluminio. Impianto elettrico. Quadro elettrico. Impianto citofonico. Con citofono. Impianto televisivo. Presa televisiva in soggiorno. Impianto condizionamento. Split interno nel disimpegno e unità esterna sul muro verso la scala di accesso. Impianto allarme. Con sensori su finestre, l'Esecutato "1" mi riferisce essere attualmente disattivati. Acqua. Allacciamento a rete pubblica. Fognatura. Allacciamento a rete pubblica. Energia elettrica. L'esecutato mi riferisce essere stato messo a norma nel



2000; non viene fornita documentazione in merito.

GARAGE. Pavimento in cemento liscio, basculante in lamiera zincata con porta, finestra in ferro, pareti tinteggiate; collegamento luce ad altra unità non soggetta ad esecuzione.

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Destinazione urbanistica

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Susegana in data 22/11/2023, il Foglio 34 MN 705 è incluso:

parte in ZTO C1/23 "Zone residenziali di completamento" (art. 44 delle Norme Tecniche Operative del PI) con indice di densità edilizia (mq/mq) 0,34

e parte in ZTO B/16 "Zone residenziali consolidate e di ristrutturazione"(art. 43 delle Norme Tecniche Operative del PI), con indice di densità edilizia (mq/mq) 0,55.

Il mappale, per intero, ricade in "Commitment Zone" (art. 30 delle Norme di Attuazione del PAT). Comprendono le parti del territorio consolidato, totalmente o parzialmente edificate, in ambito urbano e/o periurbano per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi. In queste zone il PI si attua mediante ID, salvo il caso in cui non sia richiesta la Progettazione Unitaria (PU) o la formazione di un PUA. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001. E' consentito l'ampliamento sino al raggiungimento degli indici o delle quantità di Snp stabilite per la ZTO. Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è altresì ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di Snp per alloggio. Dovranno



comunque essere sempre rispettati i restanti parametri di zona di cui al presente comma.

La "Commitment Zone" Art. 30 Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene": parte del territorio di Susegana è ricompreso nel Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene". Le norme disciplinano gli interventi in attuazione delle disposizioni del relativo Disciplinare Tecnico di cui alla Legge Regionale 6 giugno 2019, n. 21 e alla D.G.R. n. 1507 del 15 ottobre 2019, allegato alle presenti norme e le cui disposizioni sono in ogni caso fatte salve. Il Piano individua, nell'elaborato Tav. 5 Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene", la Buffer Zone e le Commitment Zone costituite dalle restanti parti del territorio comunale. Il Piano promuove la conservazione e la valorizzazione dei caratteri del paesaggio rappresentativi dei valori d'integrità e autenticità riconosciuti nel Sito UNESCO.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nelle aree interessate dai beni paesaggistici, definiti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004 smi., si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 5 delle presenti norme, conformate alla pianificazione paesaggistica di livello superiore ed alla specifica disciplina di natura sovraordinata. Le prescrizioni contenute negli artt. 2 e 3 dell'Allegato A "Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO 'Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene'" assumono valore indicativo e di buona pratica fatto salvo quanto diversamente stabilito nelle NTO del PI. Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 11/2004, dalla data di adozione della "Variante n. 6 al Piano degli Interventi" si applicano le misure di salvaguardia.

Conformità edilizia

A seguito di richiesta di accesso atti e conseguentemente dalla documentazione



ricevuta telematicamente dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Susegana, con riferimento al fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta che è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti e pratiche:

- Licenza Edilizia n. 188/68 prot.n. 5577 del 21/10/1968 per "Costruzione di n. 2 garage e ampliamento fabbricato uso abitazione";
- Licenza Edilizia in Variante n. 106/69 prot.n. 3816 del 01/09/1969;
- Autorizzazione di abitabilità n. 106/69 prot. 3816 per due alloggi a piano primo e secondo a decorrere dal 01/12/1969.

La documentazione sopra citata è quella inviata e messa a disposizione alla scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Susegana. 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 Susegana, sono state rilevate per l'alloggio e il garage scostamenti geometrici e planimetrici che di seguito vengono sinteticamente elencate.

APPARTAMENTO. La planimetria allegata alla Licenza Edilizia in Variante n. 106/69 del 01/09/1969 rappresenta per il piano primo e secondo la medesima pianta; in realtà il grafico rappresenta il piano primo in quanto è disegnato il ripostiglio ricavato nel sottoscala, scala che conduce al piano secondo. L'alloggio a piano secondo insiste anche sul disimpegno al sottoscala a piano primo, conseguentemente il locale ingresso è più ampio rispetto a quanto rappresentato graficamente.

Gli angoli smussati e non quotati delle camere 1 e 3 sembrerebbero di andamento



diverso da quanto rappresentato nel grafico depositato, ma non quotato, attualmente

non rilevabile per la presenza di armadi a muro.

Il cucinino non è separato con un muro dal soggiorno e non ha accesso dall'ingresso; risulta ridotto in profondità in quanto è stato ricavato un armadio a muro in nicchia verso l'ingresso. In bagno è stato identificato lo spazio doccia con una spalletta in muratura; appare più lungo rispetto al grafico depositato non quotato. La camera 3 è più stretta di 10 cm. Nel grafico approvato i terrazzi rappresentati sul fronte Est in realtà sono i piani di copertura dei locali a piano terra; esiste solo un terrazzo sui due lati del soggiorno, fronte Sue ed Ovest.

GARAGE. Il corpo garage che da progetto urbanistico era un corpetto unico con due accessi, nello stato di fatto è stato frazionato in 3 unità autonome.

Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità.

Ad oggi, per l'allineamento della planimetria dell'alloggio al realizzato, previo colloquio con il tecnico del Comune di Susegana, dovrà essere presentata pratica di SCIA in sanatoria a firma di tecnico abilitato per un costo stimato di € 2.500,00 oltre sanzione ad oggi, di € 1.032,00 e diritti di segreteria a cui andrà allegata attestazione di verifica sismica a firma di tecnico abilitato per un costo stimato in € 2.500,00. Per quanto riguarda il corpo garage la pratica di allineamento dovrà essere concordata con i proprietari degli altri due garage adiacenti per la firma congiunta della pratica edilizia, per tale pratica viene stimato un importo indicativo di € 1.500,00.

La scrivente precisa che è indeterminabile un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici, relazioni



di dettaglio e di approfondimento. Gli adempimenti indicati come necessari e/o opportuni e i relativi costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a modificazioni e/o variazioni e non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia ed urbanistica. E' 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

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare depositata differisce dal realizzato per la mancanza del muro divisorio tra cucinino e soggiorno, per il restringimento del cucinino e il ricavo di un armadio a muro; per la spalletta a fianco la doccia, per la rappresentazione dei coperti dei volumi a piano terra attualmente non correttamente rappresentati graficamente nonché per la mancanza di indicazione del ripostiglio sottoscala a piano primo.

Dopo la presentazione di pratica di regolarizzazione urbanistica dell'alloggio sarà necessario, ad oggi, presentare la denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica al fine di dare la planimetria pienamente conforme allo stato realizzato. Il costo complessivo che viene stimato ad oggi è di € 1.500,00 più oneri di legge.

Si richiama che il garage attualmente usato dall'Esecutato "1" non corrisponde a quello effettivamente in proprietà. Il sub. 4 corrisponde al primo garage a sinistra



mentre l'Esecutato sta usando il primo garage a destra.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso non risultano registrati contratti di locazione o comodato a nome dell'Esecutato sul bene oggetto di esecuzione.

Nell'attestazione ricevuta viene riportato *"non è stato possibile individuare alcun contratto (della tipologia negoziale di interesse), stipulato da tale soggetto, che riguardi gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione."*

Al momento del sopralluogo l'alloggio era abitato dall'Esecutato "1" e dalla sua famiglia.

DIVISIBILITA' DEL BENE

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

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

In corso del sopralluogo mi viene riferito dall'Esecutato che il fabbricato non ha amministratore; sono parti comuni quelle di cui agli artt. 1117 e segg. del CC e per le quote proporzionali descritte (cfr. § Formazione dei lotti).

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri 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 abitazioni recenti=nuove (Susegana, 1° semestre 2023)

zona: centrale B1; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale;

Tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
abitazioni civili	Normale	€/mq 1.000 - €/mq 1.350
autorimesse	Normale	€/mq 690 - €/mq 920



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 industriale, per le destinazioni residenziali tra un minimo di €/mq 867 a un massimo di €/mq 1.186.

Considerando che come elementi incrementali di valore possono essere considerati: le comode dimensioni dei vani, la relativa vicinanza con il centro urbano, la facilità di connessione con le strade in entrata/uscita dall'agglomerato urbano. Come elementi decrementali di valore possono essere considerati: l'immediata vicinanza con il distributore di carburante, l'attuale accesso al garage su altra proprietà, la vetustà della costruzione originale, la carente qualità delle finiture e della manutenzione seppur discreta in generale e la scarsa qualità energetica, la mancanza di un ascensore di accesso, la necessità di regolarizzazione urbanistica e catastale sia dell'alloggio che del garage, la vicinanza con una strada a traffico molto sostenuto, 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 applicare un valore di sintesi di €/mq 850,00.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

In considerazione di quanto sopra descritto viene adottato un valore di 850,00 €/mq

da cui:

superficie commerciale mq 128,98 x €/mq 850,00 = 109.633,00 €

aggiornamento urbanistico - 7.532,00 €

aggiornamento catastale - 1.500,00 €

valore 100.601,00 €

deprezzamento per vendita all'asta -20% -20.120,20 €

valore stimato 80.480,80 €

arrotondato a base d'asta a 80.000,00 €

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 80.000,00 (euro ottantamila/00)

ELENCO ALLEGATI

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

- estratto di mappa;
- planimetria catastale MN 705 sub. 3 - sub. 4;
- visura storica Catasto Fabbricati MN 705 sub. 3 – sub. 4;
- visura storica Catasto Terreni MN 705 – 640 – 756 – 2165.

02. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi di pubblicità

immobiliare:

- due elenchi note, quattro ispezioni ipotecarie.

03. Agenzia delle Entrate:

- attestazione.

04. Atti:



- Atto di compravendita Notaio Elia Novelli di Cornuda (TV) in data 03/03/1987, Rep.n. 5676/339, trascritto a Treviso in data 02/04/1987 ai n.ri 6122/7994.

05. Comune di Susegana:

- Licenza Edilizia n. 188/68 prot.n. 5577 del 21/10/1968;
- Grafico garage;
- Licenza Edilizia in Variante n. 106/69 prot.n. 3816 del 01/09/1969;
- Autorizzazione di abitabilità n. 106/69 prot. 3816 e abitabilità;
- Grafici 1969 (copertina, piano terra, piano primo/secondo, prospetti, sezione).
- C.D.U.

06. Documentazione sopralluogo:

- n. 36 foto a colori;
- schema rilievo di massima.

07. Scheda:

- scheda elenco nominativi;
- sintetica per l'ordinanza di vendita.

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

Treviso, 25/01/2024

il Perito Estimatore

arch. Franca Bertok

