

# TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

## **STIMA GIUDIZIALE**

dei beni immobili di proprietà di

### **ESECUTATO 1**

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n° **518/2021** promossa contro lo stesso da:

**FIRE S.p.A.** (per AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.) con Avv. Alessandro ROMOLI con domicilio eletto presso lo studio sito in Treviso, vicolo Pescatori n° 1; (pec: [alessandrromoli@pec.ordineavvocatitrevise.it](mailto:alessandrromoli@pec.ordineavvocatitrevise.it))

### **AVANTI IL G.E. DOTT. LEONARDO BIANCO**

il sottoscritto **Geom. Zava Matteo**, iscritto al n° 2580 del Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso, Esperto Stimatore, con nomina del 14/10/2022, dal G.E. Dott. LEONARDO BIANCO e udienza fissata il 07/06/2023 alle ore 9,50, prestava il giuramento di rito il 18/10/2022 inoltrandolo presso il Tribunale di Treviso e prendeva visione del quesito posto dal G.E. Dott. LEONARDO BIANCO.

A seguito dell'incarico ricevuto l'Esperto Stimatore si accordava con il custode dell'immobile, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, per effettuare il sopralluogo, avvenuto il 24/01/2023 alle ore 10,30.

Venivano così iniziate le operazioni peritali mediante controllo dei locali, rilievo delle dimensioni degli stessi, osservazioni di tutte le caratteristiche degli impianti, serramenti, pavimenti e delle finiture in genere, nonché un adeguato rilievo fotografico.

Riscontrate alcune problematiche, venivano sottoposte all'attenzione del G.E., che con comunicazione del 14/05/2023 concedeva proroga e differiva l'udienza al 09/11/2023 alle ore 9,45.

Dopo aver svolto le opportune indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Godega di Sant'Urbano;



- gli esperti immobiliari e i tecnici operanti nella zona;  
si redige quindi la presente Relazione Peritale che, per migliore comprensione, si articola nei seguenti punti:

*1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE*

*1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE*

*1.3 CONFINI*

*1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE*

*1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA*

*1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE*

*1.7 DESCRIZIONE DEI BENI*

*1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA*

*1.9 CONFORMITA' EDILIZIA*

*1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE*

*1.11 DIVISIBILITA'*

*1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO*

*1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA*

*1.14 ELENCO ALLEGATI*

## **1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Trattasi di una abitazione, con annessa area scoperta di pertinenza, che costituisce porzione di un fabbricato in linea all'interno di una borgata con corte comune e ubicata in una zona periferica della frazione di Pianzano in Comune di Godega di Sant'Urbano (TV), in via Borgo Guzzo n° 2 (e non via Monte Grappa come identificato nel pignoramento).

L'accesso all'immobile avviene da via Borgo Guzzo.

## **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Ditta: **ESECUTATO 1** - proprietà per l'intero

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Godega di Sant'Urbano:

- Sez. **A** fg. **6°** mapp. **495** sub. **1** cat. **F/1** (area urbana di mq. 27)

- Sez. **A** fg. **6°** mapp. **495** sub. **2** cat. **A/3** - Cl **2°** - Vani **8** -  
piano **T - 1 - 2** - rend. **433,82** € (abitazione);

(indirizzo catastale, via Monte Grappa)



Il fabbricato è stato eretto sul mapp. n° 495 del Fg. 6°, del Catasto Terreni, di superficie di mq. 105 (Ente Urbano).

L'atto di Compravendita del 24 marzo 2005, Rep. n° 98.113, Notaio Giuseppe Ferretto in Conegliano, richiama il diritto, dei beni sopracitati, *"alla corte identificata con il mappale n° 184 di mq. 556 al fg. 6° del Catasto Terreni, comune ai mappali n° 5, 178, 181, 182, 185, 179, 183, e 180"* (da cui deriva il mappale 495). *"Si intende inoltre trasferita in uso esclusivo alle suddette unità parte della predetta corte, identificata con il mappale n° 184/b. La predetta corte concessa in uso esclusivo, potrà dal singolo utilizzatore, in espressa deroga all'art. 1024 del C.C., essere ceduta o data in locazione a terzi, sempre in uso esclusivo alla vendita o alla locazione dell'unità alla quale è annesso"*.

La planimetria catastale dell'abitazione risulta essere conforme allo stato di fatto. Al contrario il magazzino realizzato nella corte concessa ad uso esclusivo, non è mai stato accatastato nel al Catasto Terreni e nemmeno al Catasto Fabbricati.

### **1.3 CONFINI**

L'immobile confina a nord con il mappale n° 180, a est con il mapp. n° 186, a sud con il mapp. n° 184 e a ovest con i mapp. n° 184 e 859.

### **1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

Il bene è soggetto a delle servitù attive o passive, apparenti o non, anche se non risultano dai pubblici registri o dai titoli di provenienza, e in particolare con quelle venutasi a creare a seguito del frazionamento degli edifici e stabilite e poste in essere dalla legge (ai sensi dell'articolo n° 1117 e seguenti del codice civile).

### **1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

- Ditta: **ESECUTATO 1** - proprietà per l'intero

Residenza: irreperibile

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale in forza di:

- **Atto di Compravendita** del 24 marzo 2005, Rep. n° 98.113, Notaio Giuseppe Ferretto in Conegliano, trascritto a Treviso il 19 aprile 2005 ai n. 15.829/10.265.



## 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Treviso il 19 aprile 2005 ai n° 15.846/3.766 a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PER AZIONI A.r.l." per un capitale di €. 113.000,00 e per una spesa complessiva di €. 226.000,00, concessa con atto in data 24 marzo 2005, rep. n° 98.114, Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Treviso il 30 giugno 2014 ai n° 16.973/2.538 a favore di "F.lli PERIN S.R.L." e contro ESECUTATO 1, concessa con Atto Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25 maggio 2013, rep. n° 652/13.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 18 novembre 2021 n. 6.222 di repertorio emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore di "AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA" e contro ESECUTATO 1, trascritto in data 14 dicembre 2021, ai n° 50.573/35.090.

## 1.7 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di una abitazione, con annessa area scoperta di pertinenza, che costituisce porzione di un fabbricato in linea all'interno di una borgata con corte comune e ubicata in una zona semicentrale della frazione di Pianzano in Comune di Godega di Sant'Urbano (TV), in via Borgo Guzzo n° 2 (e non via Monte Grappa come identificato nel pignoramento).

L'accesso all'immobile avviene da via Borgo Guzzo (foto 01).

Il fabbricato è situato in una zona periferica della frazione di Pianzano e dista circa 2 km. dal centro di Godega di Sant'Urbano, dove si trova la sede comunale, la scuola media e gli altri servizi sia comunali che quelli essenziali. Si trova inoltre a 1 km. dalla stazione ferroviaria di Pianzano e a 4 km. dal casello di Godega di Sant'Urbano sulla A/28.

Il fronte principale del fabbricato si trova a sud-est dove sono anche situati gli accessi al fabbricato (foto 3); le altre facciate guardano a nord-est (foto 02), a sud-ovest (foto 04) e a nord-ovest (foto 05). Il resto della facciata a nord-ovest è in aderenza con altro fabbricato di altra proprietà.

Il fabbricato è allacciato alle reti tecnologiche quali la rete elettrica, l'acquedotto comunale e gas metano ma nessuna attualmente attiva.



Non risulta essere allacciato alla fognatura comunale in quanto non presente in zona e non è riscontrabile quale sia il sistema di smaltimento (vista l'impossibilità di verificare).

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di laterizio, i solai sono in legno così come la copertura; le scale sono in muratura.

La struttura presenta dei dissesti in alcuni casi consistenti; le murature sono deteriorate, i solai in legno stanno marcendo, la copertura sta cedendo in diversi punti e ci sono copiose infiltrazioni d'acqua, i cornicioni si stanno frantumando.

Le finiture esterne possono essere così riassunte: pareti intonacate, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, la copertura in coppi, il portoncino d'ingresso è in legno grezzo e gli scuri sono inesistenti come i serramenti sostituiti con tavole inchiodate.

L'area esterna è formata da un piccolo cortile-giardino a nord del fabbricato (foto 2 e 3) di 27 mq.

Al fabbricato si accede direttamente da via Borgo Guzzo (una stradina sterrata) attraverso due accessi; il principale (foto 06) accede direttamente alla sala giorno (foto 07), a destra si entra in cucina (foto 08) e successivamente in un antibagno con successivo servizio (foto 09); verso sinistra si accede al vano scale e ad una camera (foto 10). Nella cucina si accede anche direttamente dall'esterno.

Attraverso il vano scale si sale al piano primo (foto 11) dove sono disposte 3 camere in sequenza (foto 12 - 13 - 14); al piano secondo troviamo la soffitta non abitabile ma praticabile (foto 15).

Non citati nell'atto di pignoramento ma collegati al fabbricato pignorato (come evidenziato al punto 1.2 della presente perizia) ci sono la corte identificata con il mappale n° 184 di mq. 556 al fg. 6° del Catasto Terreni, comune ai mappali n° 5, 178, 181, 182, 185, 179, 183, e 180" (da cui deriva il mappale 495) e anche parte della predetta corte, identificata con il mappale n° 184/b, concessa in uso esclusivo che potrà essere ceduta o data in locazione a terzi, sempre in uso esclusivo alla vendita o alla locazione dell'unità alla quale è annesso (il bene pignorato).

Le finiture dell'alloggio sono tipiche del periodo di costruzione ma, prive di qualsiasi tipo di manutenzione, sono molto degradate e in alcune parti inesistenti.



Gli impianti idrotermicosanitario ed elettrico sono, di fatto, inesistenti.

Per tutte queste considerazioni sopra riportate si può ritenere l'abitazione del tutto inabitabile senza un intervento di ristrutturazione e consolidamento statico.

Il magazzino (foto 16) che è stato costruito sulla corte ad uso esclusivo è anch'esso fatiscente, realizzato con materiale scadente e con seri problemi di staticità, realizzato con muratura in laterizio e pietrame, solaio in legno, porta d'ingresso in legno e priva di altri serramenti e di impiantistica.

## **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente nel comune di Godega di Sant'Urbano, il lotto è destinato come Z.t.O. di tipo "E4-O2" il tutto disciplinato dagli art. 51-52 delle N.T.O. (Norme Tecniche Operative).

### **Articolo 52 - SUDDIVISIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE**

*1. Sulla base delle disposizioni della Legge regionale n. 11/2004 e delle valutazioni agronomiche predisposte ai fini della redazione del PRC, il territorio comunale è stato ripartito nelle seguenti sottozone agricole:*

*E4 - nuclei residenziali in zona agricola,*

*D4 - aree agricole caratterizzate dalla presenza di insediamenti produttivi agro-industriali.*

### **SOTTOZONE "E4"**

*2. Nelle tavole del PI sono individuati gli agglomerati rurali (urbanizzazione diffusa) classificati come E4. Tali nuclei, che conservano una specifica connessione con il territorio agricolo, sono pressoché completamente edificati. In questi ambiti sono ammessi gli interventi previsti alle lettere a), b) c) d) e) f) art.3 del DPR 380/2001.*

*3. Modalità di intervento: intervento diretto per le lettere a), b) c) d) e), PUA per gli interventi di cui alla lettera f). Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di apposito PUA su aree individuate come zone di degrado dal PI.*

*4. La nuova costruzione per residenza e annessi agricoli è consentita secondo quanto stabilito dagli artt. 43-45 del Titolo V della LR 11/2004 e s.m.i e dagli Atti di Indirizzo lettera d) di cui alla DGR n. 3178 del 8.10.04 e s.m.i.*

*5. In tali agglomerati è ammessa la nuova edificazione fino ad un massimo di mc 800 in lotti interclusi pari ad almeno 600 mq sino al raggiungimento del carico insediativo massimo pari a mc 17.000.*

*6. Altezza massima: ml 7.50.*

*7. Destinazione d'uso consentite: residenza per l'imprenditore agricolo a titolo principale, residenza per l'agricoltore a titolo secondario (solo per i casi di cui alle lettere a) b) c) d) del TUE art. 39).*

*8. All'interno del Centro Abitato, così come adottato dal Comune, ai sensi dell'art. 4 del DLgs 285/1992, le distanze minime delle costruzioni dalle strade, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:*

*– ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00.*

*– ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml 7,00 e i ml 15,00;*



– ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

9. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

10. Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di 5 ml.

11. Non è ammessa la costruzione o l'ampliamento di allevamenti zootecnici e di impianti di acquacoltura, così come definiti dalle vigenti disposizioni di legge in materia e dalle DGR n. 7949/1989, n. 856/20012 e smi; le attività esistenti sono considerate incompatibili e da trasferire.

12. Non è ammessa la costruzione o l'ampliamento di edifici di tipo agro-industriale.

13. Per gli edifici ricadenti entro le zto E4, valgono altresì le disposizioni contenute nei commi dal 3° al 12° del precedente articolo 51

### **Articolo 51 - ZTO E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA**

3. Per la realizzazione di serre valgono le disposizioni di cui alla DGR 172/2010.

4. Le nuove costruzioni, da realizzare entro o a margine degli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo, dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o intercomunale.

Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini a nuclei o centri rurali, o comunque nella vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

5. Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza H massima = ml 7,50 Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente anche se di altezza maggiore

- Distanze: dai confini di proprietà (Dc) e da edifici preesistenti (Df) ai sensi dell'art. 4 delle vigenti NTO.

6. Per l'ampliamento di edifici esistenti, valgono le seguenti norme:

a) l'ampliamento fino a mc 800 è ammesso - per una sola volta - per tutte gli "edifici" esistenti e legittime. L'ampliamento concesso di 800 mc va riferito all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera. Qualora le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio da ampliare o l'entità degli ampliamenti ammessi siano tali da non consentire un corretto inserimento con la preesistenza, potrà essere considerata la possibilità di sviluppare l'ampliamento su corpo staccato, utilizzando ed integrando eventuali parti rustiche esistenti nell'aggregato;

b) nei casi di demolizione e ricostruzione "in loco" per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, la ricostruzione potrà avvenire su sedime leggermente discostato dall'esistente al fine di consentire il rispetto delle distanze dai confini, dei distacchi tra fabbricati, delle distanze da stalle e concimaie;



c) nei casi di demolizione e ricostruzione su area "adiacente" va inteso nel senso di vicina e non necessariamente confinante. Andranno in ogni caso privilegiate le soluzioni che concorrono a garantire maggiore integrità del suolo agricolo;

d) il progetto deve contenere un elaborato planimetrico dell'insieme del fondo di pertinenza che definisca correttamente l'inserimento dei corpi di fabbrica, delle aree di pertinenza e confinanti, degli accessi e degli spazi di sosta e di manovra.

e) per tutti gli edifici esistenti è ammesso il frazionamento a fini residenziali con il ricavo di massimo n.3 unità abitative.

- Omissis

9. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base degli Atti di Indirizzo, lettera d), punto 7.

10. Il Comune su apposito registro fondiario provvede alla trascrizione dei dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi del presente articolo e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate di edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

11. Per i nuovi edifici residenziali e per gli interventi su quelli esistenti, valgono le seguenti norme:

- gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, di norma, rispettare gli allineamenti planialtimetrici delle preesistenze e utilizzare, di preferenza, i materiali tradizionalmente impiegati;

- gli edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato. In particolare andrà privilegiata l'adozione di piante a forma regolare - rettangolare, con sviluppo a due piani fuori terra;

- non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra;

- eventuali spazi porticati dovranno venire ricavati entro la sagoma dell'edificio;

- dovranno, preferibilmente, essere disposti secondo l'asse est/ovest;

- il tetto dovrà essere a due falde, con manto di copertura in coppi in laterizio e pendenza compresa tra il 33% ed il 45%, con sporti non superiori a cm 40 nelle facciate principali e cm 10 in quelle secondarie (timpano), e comunque di norma coerente con quello degli edifici eventualmente vicini ed aventi caratteristiche tipo-morfologiche rispondenti ai presenti indirizzi;

- eventuali riporti di terreno non dovranno superare la quota di + 50 cm rispetto alla quota 0.00 di riferimento;

- l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, "valesane", camini, cornici, dovrà rispettare i caratteri architettonici dell'edilizia tradizione rurale locale e garantire risultato armonico e omogeneo;

- dovranno essere evitati poggiali sporgenti dalla sagoma dell'edificio o altri aggetti emergenti dai prospetti;

- sono ammessi soltanto i materiali da costruzione di tipo tradizionale.

- all' esterno dell'edificio non sono ammessi rivestimenti plastici, serramenti in alluminio, serrande avvolgibili, decorazioni cementizie, lignee e metalliche non consacrate dalle tradizioni culturali locali;





- le finestre e le aperture simili devono essere di norma rettangolari con dimensioni massime  $b = 90 \text{ cm.}$ ,  $hf = 140 \text{ cm.}$ . Sono ammessi fori con dimensioni diverse per i locali sottotetto, gli annessi agricoli o per particolari soluzioni architettoniche compatibili con l'ambiente agricolo.

11 bis. "Sono ammessi nel corpo del fabbricato abitativo piccoli locali adibiti ad usi agricoli, purché accessibili dall'esterno e comunque non dall'alloggio e separati da questo mediante un muro insonorizzato dello spessore non inferiore a 25 cm.."

12. Potranno essere comunque assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici, ancorché privi di grado di protezione, oltre agli indirizzi generali sopra riportati dovrà essere posta particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi stessi dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice;
- dimensioni e allineamenti dei fori;
- paramenti esterni di finitura.

## **1.9 CONFORMITA' EDILIZIA**

Negli archivi del Comune di Godega di Sant'Urbano è stato riscontrato un nulla osta per esecuzione di lavori edili (pratica n° 284) rilasciata il 17 gennaio 1958, riguardante l'ampliamento del fabbricato ad uso abitazione.

Successivamente, il 18 dicembre 1959, veniva rilasciato il certificato di abitabilità.

L'elaborato grafico allegato al nulla osta differisce dallo stato di fatto attuale sotto alcuni aspetti, ma va fatto notare che i grafici in quel periodo erano molto meno dettagliati di quelli odierni, soprattutto nel caso di progetti in ampliamento.

Sotto l'aspetto planimetrico non risultano presenti nei progetti il secchiaio e il w.c. al piano terra; questo ampliamento è stato quindi realizzato dopo il 1959; stabilire se sia stato realizzato prima o dopo il 1 settembre 1967 non è di facile interpretazione in quanto i materiali utilizzati e le tecniche costruttive non consentono una definizione precisa. La sanabilità o meno di tale ampliamento deriva in gran parte dallo stabilire se ante o successiva al 1967.

Non risulta presente neanche la camera posta a sud (che si ripropone anche al primo piano e in soffitta) ma il sedime è presente anche nelle



mappe catastali d'impianto (ante anni '40) che ne garantiscono l'epoca di costruzione. Le altezze interne di progetto dell'ampliamento, erano indicate in mt. 2,80 sia al piano terra che al piano primo mentre nella realtà, il piano terra ha un'altezza di mt. 2,50 e il piano primo mt. 2,45. Questa modifica, molto probabilmente, è stata realizzata per rendere uniformi i solai con la porzione esistente. Di conseguenza anche i fori finestra dell'ampliamento sono stati modificati rispetto al progetto.

La legittimità dell'annesso realizzato nell'area individuata come "corte concessa in uso esclusivo" sembra garantita dal frazionamento, a firma del geom. Cipriani, del 12/04/1965, che individua la sagoma della corte sull'esatta posizione dove (prima o poi non è dato stabilire) è stato edificato l'annesso. Dai materiali utilizzati e dalle modalità costruttive è logico pensare che sia antecedente al 1 settembre 1967.

In relazione alla possibilità di sanare le sopracitate modifiche si deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. Nei limiti insiti del mandato rimesso all'esperto infatti, non è possibile sostituire quanto compete per legge agli uffici deputati in merito agli adempimenti, oneri e sanzioni, manifestazione che gli uffici rimandano all'istruttoria della pratica.

Nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia è da ritenersi formulato in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro di massima per le finalità peritali.

In conclusione è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che le assunzioni sono state operate con la normativa vigente al momento della stesura della perizia.

### **1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'immobile, al momento del sopralluogo è libero; l'accesso al fabbricato si è potuto effettuare con l'ausilio del fabbro che ha aperto il portoncino di ingresso.

### **1.11 DIVISIBILITA'**

Considerata la tipologia del lotto, costituito da un'abitazione con area scoperta di pertinenza, lo stesso non risulta divisibile.



## 1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta. Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni del Piano urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto unico formato, è a giudizio del sottoscritto perito, come di seguito specificato.

Da ricordare anche la situazione statica precaria dell'edificio che ne ridimensiona notevolmente il parametro valore a metroquadro.

Si stima che il valore in euro a metro quadro sia pari a 250,00 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati assunti i seguenti rapporti mercantili:

Descrizione	Piano	Superficie Lorda mq.	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale mq.
Abitazione	T	69,00	1,00	69,00
Abitazione	1	69,00	1,00	69,00
Soffitta	2	69,00	0,25	17,25
Magazzino	T	20,00	0,20	4,00
Area Scoperta		27,00	0,15	4,05
			Totale	163,30 (~ <b>163</b> )

In considerazione a quanto premesso, vengono assunti i seguenti valori prudenziali:

Superficie commerciale mq. 163,00 x 250,00 €/mq	€	40.750,00	+
Eventuali spese per la demolizione delle opere non sanabili (wc)	€	2.500,00	-
Spese per pratica di accatastamento fabbricato (magazzino)	€	2.300,00	-
<b>Totale valore commerciale</b>	<b>€</b>	<b>35.950,00</b>	



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

Considerando la peculiarità della presente stima, redatta per consentire la vendita forzata dell'immobile, si considera un deprezzamento prudenziale di circa il 20 % del valore di mercato determinato.

€ 35.950,00 x 80% = € 28.760,00

Valore di vendita forzata del lotto: **€ 29.000,00** (Euro VentiNovemila/00) arrotondato.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Mareno di Piave, 06/10/2023

Il Perito Stimatore  
Geom. Zava Matteo

### **1.14 ELENCO ALLEGATI**

- A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- B – COPIA ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA
- C – FOTO SATELLITARI, ESTRATTO MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI
- D – VISURE CATASTALI E VISURE IPOTECARIE
- E – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- F – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- G – CERTIFICAZIONE NOTARILE
- H - GENERALITA' DELL' ESECUTATO

