

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Torresan Paola

UDIENZA DEL 08/09/2021

Esecuzione Immobiliare n. 491/2019

a carico della ditta:

1) **Esecutato 1** per l'intera quota di proprietà

INCARICO:

*Lo scrivente, geom. Fabio Zane, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1695 con studio in Treviso, Viale G.G.Felissent n. 35, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 27 gennaio 2021 dal sig. G.E. Dott.ssa Paola Torresan, del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 29 gennaio 2021, nella causa di esecuzione immobiliare n. 491/2019 promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena spa** successivamente scissa in **AMCO – Asset Management Company spa** e per essa **IFIS NPL Servicing spa***

<i>Quesito</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>Premesse / determinazione dei lotti</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>1 – Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag.</i>	<i>3</i>
<i>2 – Descrizione catastale degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	<i>4</i>
<i>3 – Confini</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>4 – Atto di provenienza</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>5 – Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	<i>Pag.</i>	<i>6</i>
<i>6 – Servitù riscontrate</i>	<i>Pag.</i>	<i>7</i>



7 – Aggiornamenti delle verifiche	Pag. 8
8 – Descrizioni degli immobili	Pag. 8
9 – Attestato Prestazione Energetica	Pag. 11
10 – Disponibilità degli immobili	Pag. 11
11 – Accertamento della destinazione urbanistica	Pag. 12
12 – Potenzialità edificatoria residua	Pag. 12
13 – Verifica della conformità urbanistica	Pag. 12
14 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	Pag. 13
15 – Rapporti Dare/Avere Condominio	Pag. 15
16 – Metodi di stima	Pag. 16
17 – Valutazione degli immobili	Pag. 17

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 491/19 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un condominio ubicato in Comune di Paese con accesso plurimo sia da via Pastrengo sia da Via Postumia SR 53, di complessive 10 unità residenziali di cui alcune con accessi indipendenti, e 11 unità destinate a garage al piano interrato, oltre alle aree comuni, e nello specifico:

*- **appartamento - sito in Via Pastrengo n. 23** - al piano primo e interrato di complessivi ca. 89,00 mq lordi, con accesso indipendente, dotato di area scoperta di pertinenza di mq 71 catastali, comunicante con il locale garage;*



- **garage** di pertinenza al piano interrato di ca. 22,60 mq lordi con accesso interno dall'unità residenziale e basculante verso l'area di manovra comune; oltre alla quota di comproprietà sui beni comuni non censibili quali vialetto di accesso pedonale, rampa e area di manovra al piano interrato, vano scale e altri beni comuni a sensi art .1117 c.c..

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un unico lotto.

1) **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il Custode Giudiziario, il quale comunicava che l'immobile risultava occupato con giusto contratto di affitto. Gli affittuari si rendevano disponibili al fine di consentire l'accesso agli immobili.

Tenuto conto di quanto previsto ai sensi dell'art. 54 ter del D.L. 17/03/2020 n. 18, convertito nella Legge 29/04/2020 n. 27 sulla sospensione delle procedure esecutive riferite alla "prima casa", in data 16/07/2021 si procedeva all'accesso definendo in tale sede le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

Osservazioni ai documenti depositati nel PCT:

Dalla lettura dell'atto di pignoramento risultano descritti solo i **subalterni 24 e 35** – appartamento e garage – omettendo di indicare il **sub. 18** identificante l'area scoperta di pertinenza dell'immobile (**catastalmente BCNC ai sub 24 e**



35 privo di intestazione). Data la natura di bene comune non censibile e comunque correttamente descritto nell'atto di provenienza, lo scrivente ritiene tale incongruenza ininfluyente sotto il profilo della corretta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, seguendo il bene comune i beni principali.

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 19/03/2021, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO (all. n. 01.1 visure al C.F. e all. 01.2 planimetrie catastali)

Bene 1

C.F. Comune di Paese sez. D fg. 14

mapp. 72 sub 24 cat. A/2 cl. 2, vani 4 – sup. cat. 80 mq, escluse aree scoperte 80 mq - R.C.€ 382,18 – via Pastrengo – piano S1 e T - **appartamento**

Bene 2

C.F. Comune di Paese sez. D fg. 14

mapp. 72 sub 35 cat. C/6 cl. 2, mq 19 – sup. cat. 21 mq - R.C.€ 35,33 – via Pastrengo – piano S1 – **garage**

Come indicato nelle precedenti osservazioni si evidenzia che l'area di pertinenza dell'unità residenziale è catastalmente così descritta :

Comune di Paese sez. D fg. 14 mapp. N. *72 sub 18* - **Bene Comune Non Censibile** - area scoperta di pertinenza di mq 71 comune ai sub 35 e 24

Oltre alla quota di comproprietà su altri Beni Comuni Non Censibili (condominiali) quali area di manovra pedonale, rampa di manovra, vano scale, vialetto di accesso.

Gli attuali intestatari catastali e proprietari sono:



Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 72 su cui insiste il fabbricato, è altresì censito al CT foglio 36 mapp. 72 Ente urbano di mq. 1952 (**all. n. 02 visura C.T.**).

Criticità: *risultano delle minime difformità sia sulle planimetrie catastali sia nelle tavole allegate all'ultimo progetto assentito, meglio indicate al **cap. 14.***

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il compendio, nel suo complesso, confina a nord-est con i mapp.li 682 e 1121, ad ovest con il mapp.le 1121, a sud con via Castellana e mapp. 1316, a est con i mapp.li 756, 1236 (BCNC), 330 e 1291. (**all. n. 03 estratto di mappa**)

L'appartamento con area scoperta di pertinenza **sub 24 e 18** – al piano terra confinano a nord con sub 13 (BCNC), sub 23 e sub 17; ad est con sub 10 (BCNC), a sud con sub 44 e sub 19; ad est con sub 10 (BCNC); il garage **sub 35 (e parte del sub 24)** al piano interrato, confinano a nord con sub 34 e sub 23, a est con terrapieno, a sud con sub 36 e sub 27, ad ovest con sub 11 (BCNC). (**all. n. 01.2 elaborato planimetrico**).

4) ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutata per l'intera quota di proprietà con atto di compravendita in data 14 novembre 2007 n. 189211 di rep. Notaio Gianluca Forte in Treviso, registrato a Treviso il 22/11/2007 al n. 22639 serie 1T, trascritto a Treviso il 23/11/2007 ai nn. 30612/55801, con cui venivano acquistati i **sub. 24, 35 e 18.** (**all. n. 04**)

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 05.1 Elenco sintetico formalità – All. n. 05.2 certificato notarile



TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** Convenzione Edilizia

Data: 23/04/1980 **Reg. Gen.** 9619 **Reg. Part.:** 8066

A FAVORE :

Comune di Paese con sede in Paese cf: 00389950262

A CARICO:

2) **Titolo:** costituzione di vincoli di destinazione – servitù parcheggio ad uso pubblico e cessione di cubatura

Data: 23/03/2000 **Reg. Gen.** 11717 **Reg. Part.:** 8405

A FAVORE :

Comune di Paese, con sede in Paese, c.f.: 00389950262

Comune di Paese - Catasto Terreni fg. 36

mapp. 71 – terreno

mapp. 72 - terreno

A CARICO:

altro intestatario 1 per l'intera quota di proprietà

2) **Titolo:** verbale di pignoramento immobili

Data: 18/11/2019 **Reg. Gen.** 44981 **Reg. Part.:** 31544

A FAVORE :

Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena, c.f.: 00884060526 per la quota dell'intera proprietà

Comune di Paese - Catasto Fabbricati sez. D fg. 14

mapp. 72 sub 24, nat. A/2, cons. 4 vani, via Pastrengo - piano S1-T



mapp. 72 sub 35, nat. C/6, cons. 19 mq, via Pastrengo - piano S1

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Data: 23/11/2007 **Reg. Gen.** 55802 **Reg. Part.:** 15567

A FAVORE:

Banca di Roma spa con sede in Roma c.f.: 06978161005 per la quota dell'intera proprietà

Totale: € 352.175,00 **Capitale:** € 176.087,50

Comune di Paese - Catasto Fabbricati sez. D fg. 14

mapp. 72 sub 24 e sub 35

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

N.B.: Annotazione n. 5771 del 20/10/2010 surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.L. 07/2007

6) SERVITU' RICONTRATE

Nell'atto di provenienza si trasferisce l'immobile a corpo e nello stato di fatto e diritto in cui si trova, comprendente pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, in particolari quelle derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso residenziale, nonché una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni.

In particolare, è indicata l'esistenza di una servitù di parcheggio ad uso



pubblico, **indicata al cap. 5**, laddove si vincola una porzione di area scoperta di mq 131 da destinare a parcheggio privato ad uso pubblico (**Vedi all. n. 05.3**)

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 19/03/2021 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 21/11/2019 come da certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche** non riscontrando alcuna variazione, pertanto le medesime risultano aggiornate al **19/03/2021** come da elenco sintetico delle formalità.

8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati in Comune di Paese, facenti parte di un condominio denominato “Il Sole”, con accesso plurimo sia da via Postumia SR 53, sia dalla laterale via Pastrengo, a confine con il Comune di Treviso in una piccola zona residenziale poco distante dal centro commerciale “La Castellana” e dall’ingresso alla tangenziale, e sono riconducibili ad un appartamento al piano terra con scoperto esclusivo oltre ad una lavanderia e garage al piano interrato comunicanti.

Il condominio di cui fanno parte è composto da un unico corpo di forma pressoché ad L, sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato, costituito da complessive 10 unità residenziali di cui alcune indipendenti, con relativi garage di pertinenza al piano interrato. Risulta realizzato nei primi anni 2000 (abitabilità del 2002) con struttura portante in latero-cemento, tamponature in muratura dotate di isolamento termico, tetto a due falde e manto di copertura in coppi,



scale per l'accesso ai piani in cemento rivestite in marmo, esternamente rifinito con intonaco e tinteggiatura. Non presenta particolari finiture di pregio.

L'accesso principale all'area di manovra comune, sia pedonale che carrabile, avviene da Via Pastrengo strada comunale asfaltata, privo di cancelli e con scarsa possibilità di parcheggio esterno utilizzando solo quelli ad uso pubblico accedendo tramite via Postumia. Il lotto risulta parzialmente recintato con muretta e rete metallica, è presente inoltre la delimitazione delle aree scoperte esclusive con rete metallica.

L'accesso all'unità oggetto della presente avviene esternamente dai camminamenti comuni tramite due cancelletti pedonali (essendo l'area scoperta suddivisa in due blocchi non comunicanti) e dall'area di manovra al piano interrato tramite il garage di pertinenza il quale risulta comunicante con l'appartamento tramite scala interna.

Per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, l'intero fabbricato risulta in buone condizioni manutentive, non presentando fessurazioni e/o cavillature apparenti tali da poter ipotizzare criticità strutturali. **(foto nn. 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10)**

Lotto unico bene 1:

Ubicato precisamente in Via Pastrengo n. 23, trattasi di appartamento al piano terra e interrato con giardino esclusivo di pertinenza di mq 71,00 catastali, e così composto: ingresso con scale per l'accesso al piano sottostante, soggiorno/cucina (con affaccio su porzione di area scoperta sul retro), disimpegno, una camera matrimoniale, una camera singola e un bagno, mentre al piano interrato ripostiglio e lavanderia comunicanti con il garage,



complessivamente sviluppante una superficie lorda totale di 89,00 mq e altezze miste di 2,70 al piano terra e 2,40 al piano sottostante. La zona giorno risulta pavimentata con piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti alle pareti del bagno e dell'angolo cottura. Le camere sono pavimentate in parquet, l'area esclusiva risulta parte a giardino e parte rivestita con quadrotti in cemento e marciapiede perimetrale anch'esso pavimentato. Gli infissi interni sono il legno tamburato, gli infissi esterni in legno dotati di vetrocamera e scuri monoblocco, il portoncino di ingresso in legno. La scala in cemento che collega il piano terra con l'interrato è rivestita in marmo.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e termico con radiatori e caldaia a gas con ultima revisione in data 2020, impianto di condizionamento con due split, tutti autonomi.

Seppur richiesta, non è stata fornita alcuna documentazione sulla conformità normativa degli impianti, rimandando pertanto alle dichiarazioni allegata alla agibilità depositata. **(foto nn. 11-12-13-14-15-16-17)**

L'immobile nel suo complesso risulta in buone condizioni manutentive, riscontrando però numerose ed evidenti crepe su tutta la pavimentazione ceramica della zona giorno dovuta presumibilmente ad una non corretta posa del pavimento. Non sono state riscontrate particolari cavillature o segni di cedimenti sui solai interpiano e sulle murature.

Dai rilievi effettuati in corso di sopralluogo sono emerse alcune difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda nella trattazione al capitolo 14.

Come già indicato in premessa l'appartamento è dotato di area scoperta esclusiva sviluppante una superficie complessiva catastale di 71 mq; la stessa



risulta parte ubicata fronte ingresso principale e parte ubicata sul retro. Entrambe le aree scoperte risultano comunicanti con i camminamenti comuni, tramite cancelletti pedonali. **(foto nn. 04-05)**

Lotto unico bene 2:

Trattasi di garage di pertinenza al piano interrato con accesso dall'area di manovra comune e comunicante con il locale lavanderia/ripostiglio dell'abitazione soprastante, sviluppante una superficie lorda di circa 22,60 mq e con altezza di circa 2,40 m. Pavimentato con piastrelle ceramiche, l'accesso carrabile avviene tramite basculante in lamiera. **(foto nn. 08-18)**

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica è **stato fornito dai conduttori** dell'immobile in quanto redatto ed allegato al contratto di affitto. Lo stesso risulta redatto in data 22/05/2015 codice attestato n. 64023/2015 valido per 10 anni ed indica che l'immobile oggetto della presente procedura rientra nella **classe energetica E** con indice di prestazione pari a 131,24 kWh/mq anno. L'attestato di prestazione energetica **aggiornato all'attualità** non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano occupati da una famiglia (con figli minorenni) con giusto contratto di locazione registrato il 06/02/2019 n. 001243 serie 3T e codice identificativo T6D19T001243000HH, stipulato il 04/02/2019 della durata di 3 anni dal 04/02/2019 al 03/02/2022 e alla scadenza prorogato di diritti di altri due anni, stabilendo un canone annuo di euro 6.600,00 (equivalenti a euro 550,00 mensili).



In data 07/07/2021 è stata fatta richiesta all’Agenzia delle entrate **per puro scrupolo** dello scrivente, la quale agenzia, nonostante i solleciti non ha ancora prodotto la certificazione richiesta (**all. n. 06 invio richiesta – contratto affitto**).

Tale contratto di affitto, essendo stato stipulato prima del pignoramento, **risulta opponibile alla procedura**.

Nel caso in particolare si evidenzia come il contratto di affitto in essere pari a € 6.600,00 € annui è da ritenersi **congruo** all’oggi, in quanto mediamente per immobili simili, da indagini di mercato effettuate, prima dell’emergenza sanitaria coronavirus, il valore si attestava mediamente sui 5,00 €/mq mensili, non ritenendo quindi che possa influire negativamente sul valore stimato.

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Paese)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Paese – variante n. 9 – all’interno della **TCR n. 79 Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo** disciplinati dall’art. 70 delle NTO vigenti.

Dalla Carta dei Vincoli territoriali, risulta che parte del condominio ricade sotto la fascia di vincolo stradale, disciplinata dall’art. 40-49 delle NTO.

(all. n. 07 Estratto tavola PI, Norme Tecniche)

12) CAPACITA’ EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria residua.

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Paese)



In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:

- Convenzione edilizia rep. n. 542 del 21/04/1980, segretario del Comune di Paese registrato a Treviso il 21/04/1980 n. 3354 mod. 71M e trascritto a Treviso il 23/04/1980 ai nn. 9619/8066;
- Concessione edilizia n. 11053 del 28/09/1999 mai ritirata e rinnovata con Concessione di rinnovo del 28/09/2000 prot. 20373, inerente lavori di demolizione e ricostruzione fabbricato a destinazione residenza per 10 alloggi e parcheggi (**all. n. 08.1**)
- Denuncia Inizio Attività prot. 45917 del 05/06/2002 – variante alla CE n.11053 del 28/09/2000 – per modifiche interne, prospettiche e spostamento rampa di accesso (**all. n. 08.2 con elaborati grafici**)
- Certificato di abitabilità del 30/07/2002 n. 11053 (**all. n. 08.3**)

14) DIFFORMITÀ RISCOstrate IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti,*



*manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. **Tutto ciò premesso:***

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dal D.L. n. 70 del 13/05/2011 e dall'art. 34 bis del T.U comma 1.*

Dal confronto effettuato con quanto rilevato sono emerse le seguenti difformità:

- al piano terra, è stata realizzata una tramezza divisoria con relativa porta nel locale cucina/soggiorno, tale da separare in due il vano;
- la porta finestra che si affaccia sul giardino sul retro risulta leggermente traslata;

Tali criticità risultano anche nella planimetria catastale, non aggiornata allo stato di fatto. **(vedi all. n. 09 grafico comparativo)**

Al fine di valutare la possibile sanatoria delle opere sopra illustrate ed i loro costi, in data 28/07/2021 si provvedeva a consultazioni con un tecnico



dell'ufficio edilizia privata il quale confermava la necessità di sanare le difformità tramite pratica edilizia. Si dovrà prevedere quindi la presentazione di una SCIA in sanatoria pagando l'oblazione di € 1.032,00 oltre a diritti di segreteria di circa € 180,00 e oltre alle spese tecniche quantificabili in circa € 1.500,00. Inoltre si dovrà procedere con il rifacimento della planimetria catastale per un costo di circa € 500,00 oltre a diritti catastali di circa € 50,00. Pertanto si prevede un costo complessivo di circa arr. **€ 3.262,00** più oneri di legge **salvo più esatte indicazioni in fase di istruttoria al momento della pratica in sanatoria.**

15) RAPPORTO DARE / AVERE CON CONDOMINIO

Interpellato nel merito l'amministratore di condominio nella persona dell'arch. Pederiva, lo stesso in data 27/07/2021 comunicava i seguenti dati:

1. come risulta da bilancio preventivo individuale, le spese di gestione ammontano a complessivi circa € 350,00 annui per entrambe le unità; risultano in corso le fasi preliminari per lo studio di fattibilità dell'ECOBONUS indicate in circa € 600,00 già approvate con verbale che si allega;
2. risultano pendenti come **debito totale** la somma di € 1.715,02 e con riferimento all'ultimo biennio circa **€ 700,00**;
3. lo stesso produceva le tabelle millesimali del condominio che si riassumono: **con riferimento ai sub 24, 35 e 18**

Tabella "A" (sub 10 e sub 12 B.C.N.C. vialetti e area manovra)

millesimi di proprietà generale 80,256/1000

Tabella "B" (sub.13 vano scale Int-T-1scala) 32,687/1000



Tabella "C" (sub.11 rampa e area manovra P.int.)

108,189/1000

(all. n. 10.1-10.2-10.3 tabella millesimale e bilanci)

16) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

16a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:

16b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte anche telematiche. Si evidenziano nel caso in esame, quali elementi incrementali il buono stato manutentivo del complesso e lo scoperto privato a servizio esclusivo dell'abitazione. Gli elementi decrementali risultano la vetustà del fabbricato, l'ubicazione periferica al centro di Paese, la scarsa presenza di parcheggi esterni e la vicinanza ad una arteria tanto trafficata come la Via Postumia, ed inoltre la necessità di provvedere a sanatoria per le difformità riscontrate e quanto



evidenziato riguardo alla pavimentazione della zona giorno. Pur notando una lieve ripresa del mercato immobiliare in genere per beni aventi simili caratteristiche, da indagini effettuate anche presso operatori immobiliari e professionisti del settore operanti in zona, si è potuto riscontrare come tali beni non siano così facilmente collocabili sul mercato all'oggi

16c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi**. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

17) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente stima sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al cap. precedente comma 16, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

LOTTO UNICO

Bene 1

C.F. Comune di Paese sez. D fg. 14

mapp. 72 sub 24 cat. A/2 cl. 2, vani 4 – sup. cat. 80 mq, escluse aree scoperte 80 mq - R.C.€ 382,18 – via Pastrengo – piano S1 e T - **appartamento**

Bene 2



C.F. Comune di Paese sez. D fg. 14

mapp. 72 sub 35 cat. C/6 cl. 2, mq 19 – sup. cat. 21 mq - R.C.€ 35,33 – via
Pastrengo – piano S1 – **garage**

I valori sotto indicati ricomprendono le relative quote di comproprietà sui BCNC

e sui beni ex art 1117 cc, ed in particolare : C.F. Comune di Paese sez. D fg.

14 mapp. 72 sub 18 - Bene Comune Non Censibile - area scoperta di
pertinenza di mq 71 **comune ai sub 35 e 24**

Rapporti mercantili:

appartamento e garage – piena proprietà

sup. comm. appar. mq 73,30 x 1 = 73,30 mq

sup. Comm. Appar.P.int mq.15.70x 0.5= 7,85 mq

sup. comm. garage mq 22,60 x 0,5 = 11,30 mq

Totale 92,45 mq x 1.200 €/mq= € 110.940,00

Valore di stima / Più probabile valore di mercato all'oggi

considerato il bene libero, privo di vizi e/o difformità

e di immediato utilizzo **€ 110.940,00**

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) pratica edilizia in sanatoria (oblazione e spese tecniche) € 3.262,00

2) spese condominiali ultimo biennio € 700,00

Valore di mercato **€ 106.978,00**

3) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 15% € 16.046,00

Valore vendita forzata **€ 90.931,30**

arr.ti a € 91.000,00 (diconsi euro novantunomila /00).

Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di



trasferimento) allegata a corredo della presente.

Treviso, 28/07/2021

L'E.S.

- Zane geom. Fabio –

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01.1 Visure catastali storiche CF

All. doc. 01.2 Planimetrie catastali CF

All. doc. 02 Visure catastali storiche CT

All. doc. 03 Estratto di mappa

All. doc. 04 Atto di provenienza

All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità

All.doc. 05.2 Certificato Notarile

All.doc. 05.3 Atto di vincolo destinazione - servitù

All. doc. 06 Richiesta agenzia entrate e contratto di affitto

All. doc. 07 Estratto PI, vincoli e NTO

All. doc. 08.1 Concessione edilizia n. 11053

All. doc. 08.2 DIA in variante ed elaborati grafici

All. doc. 08.3 Certificato di abitabilità

All. doc. 09 Grafico con indicazioni difformità

All. doc. 10.1 Bilancio consuntivo 2019-2020

All. doc. 10.2 Bilancio preventivo 2021 e verbale assemblea

All. doc. 10.3 Tabelle millesimali

All.doc. 11 Documentazione fotografica

