

TRIBUNALE DI TREVISO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 156/2019

promossa da:

[REDACTED],
con avv. Fernando RAMPINI BONCORI

ELABORATO PERITALE

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessandra BURRA
data deposito nomina perito: 07/07/2021
data accettazione incarico e giuramento: 24/07/2021
perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO
data della prossima udienza: 02/02/2022

Oderzo, 03 gennaio 2022

Il perito stimatore
dott. ing. Augusto Moro



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 156/2019

promossa da:

██
con avv. Fernando RAMPINI BONCORI

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessandra BURRA
data deposito nomina perito: 07/07/2021

data accettazione incarico e giuramento: 24/07/2021
perito stimatore: dott. ing. Augusto Moro
data della prossima udienza: 02/02/2022

ELABORATO PERITALE

01. PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità rispettando i tempi assegnati dal G.E. Il sopralluogo è stato svolto in data 25 ottobre 2021, alla presenza del custode giudiziario.

02. FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da 5 unità immobiliari, composte da un edificio a due piani, un'area scoperta, un magazzino situato in un piano interrato ed un lastrico solare, si ritiene che i beni oggetto di stima costituiscano un lotto unico.

LOTTO UNICO

1.0 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

Comune: Trevignano (TV), frazione di Falzè
Indirizzo: via 4 Novembre n. 15
Accessibilità: da via 4 Novembre

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trevignano (TV) – L402

Al Catasto Fabbricati - sez. B - Foglio 3

1. m.n. 608 sub 1 – cat. area urbana - consistenza 173 m²;
2. m.n. 608 sub 2 – cat. A/3 – cl. 3 – piano T-1 – consistenza 7 vani - sup. catastale totale 158 m², (totale escluse aree scoperte 149 m²) - rendita € 451,90;
3. m.n. 608 sub 3 – cat. A/3 – cl. 3 – piano T – consistenza 4 vani - sup. catastale totale 83 m², (totale escluse aree scoperte 83 m²) - rendita € 258,23;
4. m.n. 1326 sub 3 – cat. lastrico solare;
5. m.n. 1351 sub 2 – cat. C/2 – cl. 4 – piano S1 – consistenza 50 m² - sup. catastale 62 m² - rendita € 67,14.

Al Catasto Terreni, le unità immobiliari sopra descritte insistono rispettivamente, sui mappali 608, 1326, 1351 del foglio n. 11.

1.2 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Fabbricati,

1. l'unità immobiliare m.n. 608/1 – area scoperta – confina, procedendo in senso orario da ovest, con gli immobili 1351/1, 610 e 618 (via pubblica), 2279 (già 619), 1326/1, 608/3 e 608/2;



2. il m.n. 608/2, al piano terra confina, procedendo in senso orario da ovest, con il m.n. 1351/1 (area urbana), 608/1 (area urbana), 608/3, 608/1 (area urbana) e 1326/2;
al piano primo confina con muri perimetrali su 3 lati e a sud con il m.n. 1326/3 (lastrico solare);
3. il m.n. 608/3, al piano terra confina, procedendo in senso orario da ovest, con gli immobili 608/1, su 3 lati e il mn 608/2;
4. il m.n. 1326/3 – lastrico solare – confina a nord con il m.n. 608/2 e a sud con il m.n. 1326/2;
5. il m.n. 1351/2, al piano interrato confina su 4 lati con muri perimetrali.

al Catasto Terreni,

Il mappale 608, area su cui insiste l'edificio, confina, procedendo in senso orario da ovest, con il m.n. 1351, con i m.n. 610 e 618 (via pubblica), il m.n. 2279 e 1326;

il mappale 1326, l'area su cui insiste il lastrico solare, confina, procedendo in senso orario da est, con i mm. nn. 2279, 108, 613, 612, 610, 1351 e 608;

il mappale 1351, l'area su cui insiste il vano magazzino, confina, procedendo in senso orario da nord, con il m.n. 610 (via pubblica) e i mm. nn. 608 e 1326 su 2 lati.

1.3 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Dall'atto di compravendita, del giorno 13/10/1995, si legge:

all' articolo 6

"La compravendita si intende effettuata come attualmente si trovano i beni in oggetto, con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate richiamando quanto convenuto all'articolo 17 dell'atto privato da me autenticato nelle firme il 26/9/1985 al n. 70411 di rep., registrato a Montebelluna il 30 mm. al n.1469 Priv., trascritto a Treviso il 25/10/1985 ai nn.ri 20772/16888."

1.4 DITTA INTESTATARIA

Soggetti n. 1, 2, 3, 4,
per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà,
soggetto n. 5 per la quota di 2/6 della piena proprietà.

1.5 TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita, con riserva di usufrutto, stipulato in data 13/10/1995 di rep. n. 119.386, raccolta n. 25.360, del notaio Battista PAROLIN di Montebelluna (TV), trascritto a Treviso in data 20/10/1995 ai nn. 27.451/20.527.

Si precisa che l'usufruttuario è deceduto in data 30/11/2011.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVIOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro, sulla base del certificato notarile del 20/05/2019, del notaio Giulia MESSINA VITRANO di Corleone (PA), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, aggiornato al giorno 09/05/2019.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, dal giorno 9 maggio 2019 fino alla data del 27/12/2021 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli.

Trascrizione:

- 1) trascrizione in data 05/04/2019 ai nn. 12.944/9.183

verbale di pignoramento immobili del 25/03/2019 di rep. 2.785/2019 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede a Bolzano (BZ), codice fiscale [REDACTED] a carico dei soggetti n. 1, n. 2, n. 3 e n. 4, per la quota ciascuno di 1/6 della piena proprietà, dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trevignano, sez. B, foglio 3, m.n. 608 sub. 1, 2, 3, m.n. 1326 sub. 3, m.n. 1351 sub. 2.

Si precisa quanto segue: nel quadro D della nota si evince che i soggetti n. 3 e n. 4 sono soggetti non debitori.

Iscrizione:

- 2) iscrizione in data 03/07/2014 ai nn. 17.600/2.630



ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 26/06/2014 di rep. 3.345/14 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € 82.403,39, per una somma complessiva di € 110.000,00, a favore di [REDACTED] con sede in Treviso (TV), codice fiscale [REDACTED], a carico dei soggetti n. 1 e n. 2, per la quota ciascuno di 1/6 della piena proprietà, dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trevignano, sez. B, foglio 3, m.n. 608 sub. 1, 2, 3, m.n. 1326 sub. 3, m.n. 1351 sub. 2.

1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è costituito da più unità immobiliari composte da un fabbricato a due piani, con relativa area scoperta (608/1, 608/2, 608/3), da un magazzino al piano interrato (1351/2) ed un lastrico solare (1326/3).

Il lotto è adiacente sul lato sud ad un fabbricato di altra proprietà, che insiste sul m.n. 1326 del foglio 11 del Catasto Terreni (CT), precisando che il lastrico solare (identificato dal m.n. 1326/3) è di fatto una terrazza accessibile solo dall'alloggio posto al piano primo, identificato dal m.n. 608 sub 2.

Il magazzino al piano interrato (1351/2) è stato edificato nel sottosuolo dell'area distinta al CT con il m.n. 1351, ente urbano di 127 m² ed il soprassuolo - di altra proprietà - è identificato come lastrico solare (m.n. 1351/3).

L'edificio a due piani e l'area scoperta, (608/1, 608/2, 608/3) insistono sul m.n. 608 del foglio 11 del CT di superficie catastale 173 m².

È situato a Falzè di Trevignano, vicino al centro urbano e nei pressi dei principali servizi: comune, farmacia, scuola, banca e poste.

L'accesso carrabile al lotto avviene attraverso un terreno di altra proprietà, pavimentato in cemento, identificato dalle seguenti particelle: 1351/1 (area urbana), 1351/3 (lastrico solare), 1326/1 (area urbana), e attraverso queste, da un cancello scorrevole motorizzato confinante sul lato nord con via IV novembre.

L'accesso pedonale avviene direttamente dalla strada, attraverso un cancello ad apertura manuale posto a nord dell'area scoperta identificata dal m.n. 608/1.

Il fabbricato, che si sviluppa su due piani fuori terra, ha un ingresso, attraverso un portico, nell'angolo sud-ovest, che prospetta nell'area - di altra proprietà - sopra descritta e identificata dai mappali 1351/1 (area urbana), 1351/3 (lastrico solare) e 1326/1 (area urbana).

La struttura portante dell'edificio è in muratura, con solai e terrazze in latero-cemento e travi rompitratta in cemento armato; il portico del lato sud-ovest ha pilastri in cemento armato e solaio di copertura in latero-cemento. I divisori interni sono in foratine di laterizio. La muratura esterna è intonacata e tinteggiata. La veranda posta a nord è costituita da serramenti a tutta altezza in alluminio verniciato ed è chiusa superiormente dalla terrazza soprastante e da lattoneria. Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera verniciata. Il tetto ha come manto di copertura, tegole in cotto.

Il magazzino (m.n. 1351/2) ha struttura portante costituita da muratura e soletta orizzontale in cemento armato; il divisorio interno è in foratine di laterizio.

I fabbricati sono stati edificati negli anni '60 con un progetto unitario che ha interessato anche gli adiacenti immobili, ora di altra proprietà; successivamente sono seguite altre pratiche edilizie, di ampliamento e di variante, tra cui un progetto di sanatoria, presentato nel 1986 con una Concessione in Sanatoria del 1995.

Si precisa che manca l'agibilità.

1.8 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1. m.n. 608 sub 1- (area scoperta)

L'unità immobiliare individuata dalla particella 608 sub 1 è l'area scoperta del fabbricato a due piani e circonda l'edificio nei lati ovest, nord ed est. Ha superficie catastale pari a 173 m², parte è tenuta a giardino, parte è pavimentata, con getto in battuto di cemento e con piastre in ghiaino lavato.

2. m.n. 608 sub 2 - (alloggio al piano terra e primo ed altri ambienti)

Questa unità immobiliare è costituita dai seguenti ambienti: *portico d'ingresso posto a sud-ovest, disimpegno-ingresso, corridoio, vano scale, ripostiglio-sottoscala*, collegati senza separazioni, ai locali identificati dalla particella 608/3.

Altri locali, separati dai precedenti: *magazzino-ufficio, disimpegno, wc e vano centrale termica*. Si precisa che questi locali comunicano con un ambiente - di altra proprietà - identificato dal m.n. 1326/2.

Al piano primo ci sono i seguenti ambienti: *vano scale, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due ripostigli*; all'esterno una *terrazza ad ovest* che copre parzialmente il portico d'ingresso sottostante, una *terrazza*



a nord, che copre parzialmente la sottostante veranda ed una terrazza ad est, collegata con quella posta a sud, identificata come lastrico solare (1326/3).

Al piano terra la pavimentazione è in piastrelle ceramiche, con l'eccezione del disimpegno antistante il wc e la centrale termica, pavimentato in battuto di cemento; gli ambienti sono intonacati e tinteggiati ed il soffitto è controsoffittato con lastre a quadrotti di cartongesso, esclusi il portico d'ingresso ed il magazzino/ufficio. Il disimpegno ed il vicino wc sono parzialmente rivestiti con piastrelle ceramiche.

I serramenti sono in alluminio con vetro-camera minimo, il portoncino d'ingresso è in acciaio con vetro satinato semplice, mentre quello che conduce al magazzino-ufficio è in alluminio verniciato con vetro semplice. La porta che divide il corridoio dal disimpegno-ingresso è in legno, mentre le altre sono in alluminio.

Al piano primo la pavimentazione è in marmo, nel vano scale, nel disimpegno, nel soggiorno e nella cucina, in piastrelle ceramiche in bagno e nelle terrazze esterne, in prefinito di legno nelle camere e nei ripostigli. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; quelle del bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle.

I serramenti sono in legno con vetro semplice, le tapparelle in PVC a funzionamento manuale e cassonetti interni in legno; una delle due porte di accesso alla terrazza ovest è un portoncino d'ingresso in legno. I serramenti esposti ad est, del bagno e della cucina, sono dotati di controfinestra in alluminio. Sulla finestra delle scale è presente una grata che si sviluppa sui due piani. I davanzali sono in marmo. Le terrazze hanno ringhiera in acciaio verniciato; quella soprastante il portico d'ingresso ha parapetto con un grigliato di laterizio.

3. 608 sub 3- (locali al piano terra)

L'unità immobiliare individuata dal m.n. 608/3 – non è separata dall'unità immobiliare individuata dal m.n. 608/2 – ed è composta dai seguenti ambienti: *tre locali ad uso ufficio, un corridoio, un bagno ed una veranda.*

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche nel corridoio, nel bagno e nella veranda, in piastrelle di graniglia in due uffici, in prefinito di legno nel terzo ufficio. Il rivestimento del bagno è parte rivestito in piastrelle ceramiche, parte trattato con finitura a marmorino; un locale è rivestito con malta cementizia stampata in rilievo e decorata, mentre i rimanenti ambienti sono intonacati e tinteggiati. Il soffitto è controsoffittato con lastre a quadrotti di cartongesso, con l'eccezione della veranda, controsoffittata con pannelli a doghe in finto legno.

I serramenti sono in legno con vetro-camera minimo, dotati di tapparelle in PVC e cassonetti interni in legno, con l'eccezione del bagno e del sottoscala dotati di serramento in alluminio con vetro semplice, con finitura a "cattedrale" e grata esterna. Le soglie sono in marmo e i davanzali in graniglia di marmo.

4. m.n. 1326 sub 3 – (lastrico solare)

Il *lastrico solare*, individuato dal m.n. 1326/3 è parte integrante dell'alloggio situato al piano primo e della adiacente terrazza posta ad est del fabbricato.

E' pavimentato in piastrelle ceramiche, come le altre terrazze; nel lato ovest è stato ricavato un ripostiglio chiuso con serramento in alluminio anodizzato e vetro retinato, mentre nel lato sud confina con la parte emergente della muratura che chiude gli ambienti della particella 1326/2 (laboratorio) di altra proprietà.

5. m.n. 1351 sub 2 – (magazzino al piano interrato)

Il magazzino, identificato dal m.n. 1351/2, è composto da due ambienti: un *locale utilizzato come taverna* e da una *cantina*.

Il locale utilizzato come taverna è dotato di caminetto e di un angolo cottura con lavello in acciaio inox, con piano in granito. Ha pavimentazione in piastrelle ceramiche, serramenti in alluminio con vetro-camera minimo; le finestre, si affacciano su bocche di lupo. Ha tre pareti intonacate e tinteggiate; una è rivestita, come l'angolo cottura, in mattoni di laterizio faccia a vista; il soffitto è intonacato e tinteggiato con finitura a buccia d'arancia. E' dotato di impianto elettrico e di uno split per il condizionamento estivo, con unità esterna collocata su una bocca di lupo.

La cantina, posta ad una quota leggermente più bassa (circa 10-15 cm), ha una porta in alluminio, una leggera rampa per superare il dislivello, muratura perimetrale e solaio lasciati a vista, pavimento in battuto di cemento, serramenti in alluminio, anche questi comunicanti con bocche di lupo, ed è dotata di impianto elettrico.

A questi ambienti si accede tramite una scala esterna, pavimenta con piastrelle ceramiche e parzialmente coperta con un cupolino in plexiglas, sostenuto da una struttura metallica.

Caratteristiche degli impianti e finiture

Riguardo agli impianti, tutto il lotto è collegato alla linea dell'energia elettrica con un unico contatore.

Il piano terra è riscaldato con una stufa a pellet, posizionata nel corridoio. Per il condizionamento estivo, nei due uffici del PT, ci sono due split funzionanti (unità interne) con l'unità esterna collocata sulla parete est.



Il riscaldamento al primo piano è garantito da una stufa a pellet posizionata nel disimpegno; nei locali ci sono le nicchie predisposte per i termosifoni, ma prive di quest'ultimi. In bagno c'è uno scaldasalviette, non funzionante; per il riscaldamento viene utilizzata una stufetta elettrica. E' presente uno split nel disimpegno, con l'unità esterna posta a nord. Per l'acqua calda sanitaria viene utilizzato un boiler elettrico situato nella centrale termica del piano terra.

Al piano terra è presente un impianto di condizionamento - non funzionante - con canalizzazioni e bocchette situate nel controsoffitto e nelle pareti. Il radiatore del bagno non è funzionante, come pure il ventilconvettore situato nell'ufficio nord-est. La caldaia posizionata nel locale centrale termica non è funzionante. E' installato al piano terra un impianto di antifurto, anche questo non funzionante.

L'edificio non è collegato ad una linea telefonica e l'impianto di fognatura delle acque reflue è collegato con delle vasche biologiche; i pluviali scaricano direttamente nell'area esterna.

Per la cottura dei cibi, vengono utilizzate bombole di GPL: nella cucina del piano primo, la bombola è posta nella terrazza est, mentre per il piano cottura del locale utilizzato come taverna, la bombola è posizionata nella vicina bocca di lupo.

Il camino del caminetto del locale taverna è composto da una vistosa canna fumaria, costituita da tubi prefabbricati in calcestruzzo, posizionati a cavallo dell'area urbana e del lastrico solare – di altra proprietà – individuati dalle particelle 1351/1 e 1351/3.

Grondaie e pluviali sono in lamiera verniciata. L'edificio a 2 piani fuori terra è intonato e tinteggiato, con finitura "a graffiato"; in alcune parti le aperture sono protette da inferriate.

Le finiture complessivamente si possono ritenere mediocri o scadenti.

1.9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile adibito ad abitazione, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio anteriore allo 08/10/2005 e che, successivamente a tale data, non sono state effettuate certificazioni energetiche dello stesso.

Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, lo scadente stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, con costi di gestione alti.

1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Attualmente, secondo l'attuale strumentazione urbanistica, il P.R.C. (Piano Regolatore Comunale) ed il Piano degli Interventi (PI), approvato con Delib. del C.C. n. 24 del giorno 03/06/2015, il lotto,

- appartiene, alla Z.T.O. C2 (Zona Territoriale Omogenea C2 - parti del territorio caratterizzate da recente e parziale edificazione e quelle destinate alla nuova espansione residenziale – elaborato tav. 11.BP.I. - Zone significative Falzè), disciplinata dall'art. 26 delle Norme Tecniche Operative (NTO);
- in area UMI (Unità Minima di Intervento) disciplinata dagli artt. 5 e 7 delle NTO;
- in zona a repulsione totale, disciplinata dagli artt. 37 delle NTO.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Trevignano è stata trovata la seguente documentazione, riguardante anche gli immobili ora di altra proprietà:

- 1) Certificato di Abitabilità del 10/07/1964 per "*costruzione della casa urbana con officina*";
- 2) Autorizzazione per costruzioni edilizie del 3/3/1970 n. 19/1970 per ampliamento di "*casa d'abitazione civile*";
- 3) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 671 del 16/06/1995 per "*costruzione fabbricato ad uso abitazione di due alloggi e fabbricato ad uso artigianale in difformità dalle licenze e concessioni assentite e in assenza di licenza e di concessione edilizia*";

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità:

per la conformità urbanistico-edilizia e catastale

1. modifiche interne con eliminazione e diversa disposizione di alcune pareti del fabbricato identificato dalle particelle 608/2 e 608/3;
2. lievi modifiche esterne nella forometria dello stesso fabbricato (608/2 e 608/3), con aumento della superficie della terrazza ovest;
3. i locali del piano terra dell'immobile individuato dalla particella 608/3, soggiorno, cucina e camera, sono utilizzati come ufficio;
4. i due locali ripostigli al piano primo, sono indicati come camere nel progetto di Sanatoria, ma non hanno i requisiti



- igienico-sanitari necessari per essere adibiti a camera;
5. ricavo di un vano adibito a ripostiglio nella terrazza-lastrico solare (1326/3);
 6. lievi modifiche nelle dimensioni delle bocche di lupo del locale taverna-cantina (1351/2);
 7. manca l'agibilità a seguito della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 671 del 16/06/1995.

Conformità urbanistico-edilizia,

Dai colloqui con i tecnici dello Sportello Unico del Comune è emerso che per sanare le irregolarità edilizie, è necessario effettuare:

- 1) una pratica di SCIA in variante alla precedente SCIA in sanatoria, con la sanzione di € 516,00;
- 2) un aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati, per le modifiche interne;
- 3) procedere alla demolizione del vano adibito a ripostiglio nella terrazza-lastrico solare (1326/3);

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto inoltre, è necessario,

- 4) presentare una pratica catastale al Catasto Terreni, per la mancanza dell'inserimento in mappa dei fabbricati presenti nelle schede del Catasto Fabbricati.

Si precisa che la destinazione d'uso dei locali interni del piano terra, soggiorno, cucina e camera, non può essere variata. Il cambio di destinazione, ad uso uffici, può essere effettuata solo dopo una attenta valutazione degli artt. 25 e 26 delle NTO, che potrebbero permettere il 25% della volumetria totale dell'edificio.

Infine, per l'agibilità degli immobili, sono necessarie tutte le certificazioni degli impianti, previa verifica e adeguamento degli stessi alla normativa vigente.

Si stima che il costo per l'adeguamento degli immobili alla normativa urbanistico-edilizia sia di circa € 20.000,00, considerando che devono essere effettuate:

- le opere necessarie per il ripristino dei luoghi, per separare i locali del PT (identificati dal m.n. 608/2), comunicanti con l'immobile di altra proprietà (identificato dal m.n. 1326/2) e collegarli agli altri locali dello stesso PT (sempre 608/2),
- le certificazioni degli impianti e l'adeguamento degli stessi alla normativa vigente,
- le pratiche edilizia e catastale, per sanare le irregolarità riscontrate,

aggiungendo la sanzione, i diritti di segreteria, i diritti catastali e gli oneri accessori.

1.11 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati da un soggetto terzo, con la propria famiglia, senza titolo.

1.12 DIVISIBILITA'

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da più unità immobiliari, composte da un edificio a due piani, da un'area scoperta, da un magazzino situato in un piano interrato ed un lastrico solare, si ritiene che non sia economicamente conveniente separarli e che ragionevolmente costituiscano un lotto unico.

1.13 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per il calcolo del valore di stima è stato seguito il seguente procedimento.

Il criterio di stima utilizzato nella valutazione è stato quello riferito al valore medio di mercato della zona, sulla base di accertamenti, rilievi e ricerche effettuate presso agenzie, studi professionali e indagini sul web. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato alcuni immobili con caratteristiche analoghe e compatibili con valori molto diversi, da 640 €/m² a 1100 €/m².

Considerato la consistenza, il cattivo stato di conservazione e manutenzione, la qualità di impianti e finiture, la promiscuità dell'accesso dall'esterno, la pessima qualità energetica, si assume un valore unitario di 600,00 €/m².

Per il calcolo della consistenza del fabbricato, è stata considerata una superficie commerciale di 304,4 m², utilizzando i seguenti rapporti mercantili.

Si precisa che il valore complessivo è comprensivo dell'area scoperta - immobile (1), area urbana individuata dal m.n. 608/1, di 173 m² catastali.



descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
<i>superficie commerciale</i>			
locali al piano terra (608/2)	38,1	100 %	38,1
locali al piano terra – servizi (608/2)	14,7	50 %	7,4
portico d'ingresso (608/2)	16,5	50 %	8,3
terrazze al piano primo (608/2)	36,9	25 %	9,2
locali al piano primo (608/2)	126,6	100 %	127,6
terrazza - lastrico solare (1326/3)	18,8	25 %	4,7
locali al piano terra (608/3)	72,0	100 %	72,0
veranda (608/3)	11,00	50 %	5,5
locali al piano interrato (1531/3)	63,3	50 %	31,6
Totale superficie commerciale			304,4

Valore del lotto: 304,4m ² x 600,00 €/m ² =	€ 182.640,00
a detrarre spese per sanare le irregolarità urbanistico-edilizie e catastali, per separare gli immobili da locali di altra proprietà ed unirli al lotto, per l'adeguamento degli impianti e la certificazione relativa =	€ - 20.000,00
valore di mercato =	€ 162.640,00
valore di mercato del lotto pignorato (4/6) =	€ 108.426,67

1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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 del bene venduto e di ogni altra circostanza concreta.

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore di mercato della quota pignorata viene deprezzato del 20 %, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata: **€ 86.500,00 (valore di vendita forzata della quota pignorata)**.

Si ricorda che sarà cura di parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c. p. c.

Oderzo, 03 gennaio 2022

il perito stimatore
dott. ing. Augusto MORO

