

LORENZO TESSER ARCHITETTO
Via 30 aprile 91, 31044 Montebelluna-TV
Tel./fax 0423302085 – cell. 3474410605

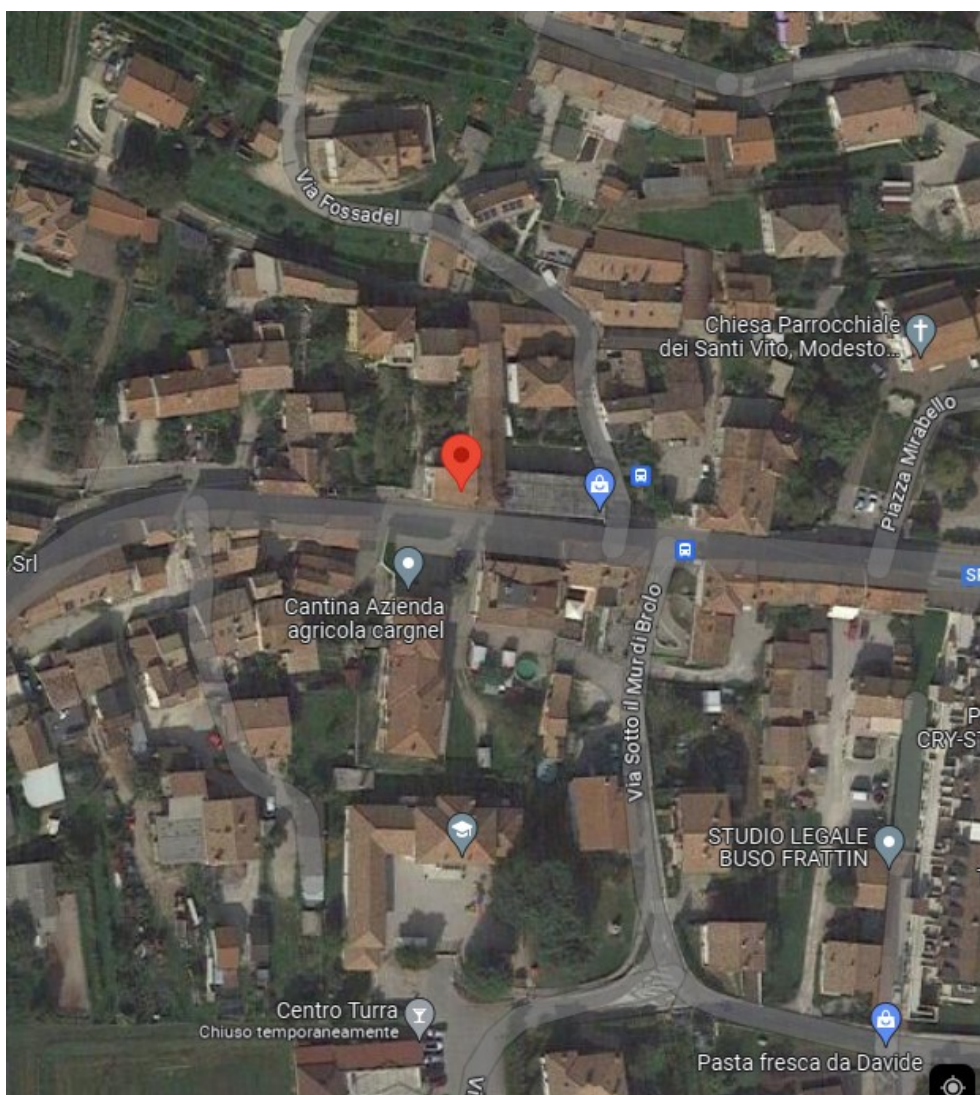
TRIBUNALE DI TREVISO CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 180/2022

Prima udienza 11.01.2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Bianco Leonardo

ESPERTO STIMATORE: arch. Lorenzo Tesser



Immobili Pignorati:

Abitazione in Comune di Valdobbiadene (TV) in via G. Garibaldi 314.



**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI NEL COMUNE
Di Valdobbadiene (TV) DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA**
ex art. 173 bis disp.att.c.p.c.

L'ill.mo G.E. Dott. Bianco Leonardo, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita depositata nell'interesse del creditore procedente, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, con studio in Montebelluna (TV), in via 30 Aprile n. 91, regolarmente iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Treviso al n. 667 ed a quello dei consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Treviso.

Il G.E. affidava al C.T.U. i quesiti seguenti, rispetto ai quali viene prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata dei beni immobili in Comune di Valdobbadiene (TV) in via Garibaldi 314, di proprietà degli esecutati per la quota di ½ ciascuno.

Nel seguito, viene omessa la citazione diretta delle parti e dei soggetti coinvolti nei procedimenti citati in intestazione, riportando in apposito allegato (Allegato n° 00) i loro riferimenti principali.

Il CTU, una volta acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, presa visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai seguenti quesiti.

Tutto quanto sopra premesso, in adempimento del mandato affidatogli dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto C.T.U. si pregia di esporre quanto segue

1° QUESITO PERITALE:

1.1- l'esperto provveda a ritirare la documentazione in cancelleria.

Il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, nominato dall'ill.mo Signor Giudice dott. Bianco Leonardo, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c. nella esecuzione immobiliare in epigrafe promossa a carico dell'esecutato, dopo aver depositato con modalità telematica in Cancelleria entro i termini prescritti l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, in adempimento al mandato affidatogli iniziando l'operatività connessa con il quesito, provvedeva al ritiro telematico dei documenti allegati alla istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo.

2° QUESITO PERITALE:

2.1- verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., l'esperto ha ritenuto procedere alla verifica dei dati presenti nella stessa. Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, ha inoltre effettuate le seguenti attività:

- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione di una visura aggiornata, dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico **(all.to1)**
- Richiesta presso studio del notaio Gianluca Forte per ottenere copia dell'atto di Provenienza del bene pignorato. **(all.to 2)**



, contro gli esecutati

2.3- acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta;

Al fine della corretta identificazione del bene si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali con dimostrazione grafica dei subalterni.

I beni pignorati sono individuati nelle mappe, nelle planimetrie catastali e nei certificati catastali allegati (**all.to 1**)

identificazione catastale:

Comune di Vittorio Valdobbiadene (TV)

catasto fabbricati

• **Catasto dei fabbricati del Comune di VALDOBBIADENE, Sezione urbana B Foglio 1 Particella 1111 Subalterno 4 e 5 (graffati),** Zona censuaria- , Categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 253 mq, rendita catastale Euro 568,10, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 314 Piano T-1 - 2, in ditta agli esecutati per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VALDOBBIADENE (L565A) (TV)

Foglio 18 Particella 1111 (ex 878, ex606) giusto tipo mappale in data 01/02/1983 al n.ro 5017 prot.n. TV0241906

La suddetta unità è meglio individuata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di TV denuncia di variazione n. C00732 del 19.02.1999.

I mappali 1111 sub 4 e 5 costituiscono un'unica unità immobiliare e sono tra loro graffiati

Confini: l'abitazione con la relativa area scoperta, confina con i mappali 877, 938, via Giuseppe Garibaldi e mapp. 417 salvo altri e più precisi.

2.4- allegare la copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati, e acquisire le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile, o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc, e l'attualità.

Provenienza

- Gli immobili in oggetto sono pervenuti agli esecutati in proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del _____ Numero di repertorio _____ in Notaio _____ trascritto in data _____ ai nn. **(all.to 2)**
- Le visure ipocatastali storiche acquisite dalla data della relazione notarile e l'attualità sono allegare alla presente relazione . (**all.to 1**)

3° QUESITO PERITALE:



descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc)

Lo scrivente dopo aver provveduto a concordare con il custode incaricato la data del sopralluogo ha effettuato l'accesso ai beni pignorati alla presenza del custode e dell'esecutato.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza dei beni, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

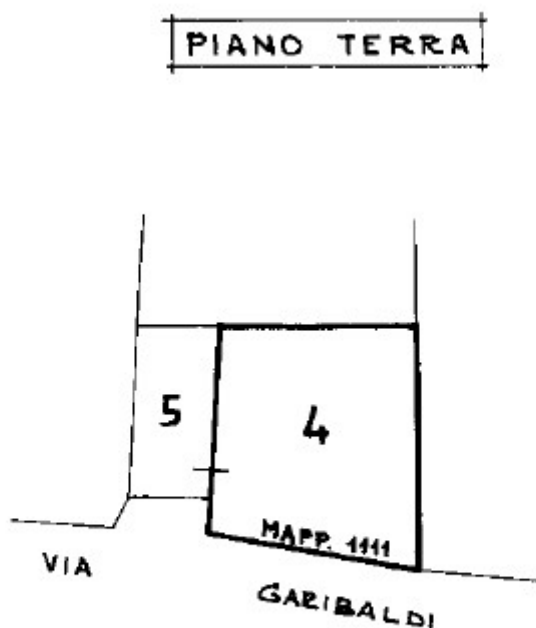
Ubicazione: comune di Valdobbiadene (TV) , Località San Vito, via Garibaldi n. 314

Dati catastali:

Comune di Valdobbiadene (TV)

catasto fabbricati

• **Catasto dei fabbricati del Comune di VALDOBBIADENE, Sezione urbana B Foglio 1 Particella 1111 Subalterno 4 e 5 (graffati),** Zona censuaria- , Categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 253 mq, rendita catastale Euro 568,10, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 314 Piano T-1 - 2, in ditta agli esecutati per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni



Sub 4 abitazione - sub 5 area scoperta

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VALDOBBIADENE (L565A) (TV)

Foglio 18 Particella 1111 (ex 878, ex606) giusto tipo mappale in data 01/02/1983 al n.ro 5017 prot.n. TV0241906

La suddetta unità è meglio individuata nella planimetria catastale depositata



presso l'Agenzia del Territorio di TV denuncia di variazione n. C00732 del 19.02.1999.

I mappali 1111 sub 4 e 5 costituiscono un'unica unità immobiliare e sono tra loro graffiati

Confini: l'abitazione con la relativa area scoperta, confina con i mappali 877, 938, via Giuseppe Garibaldi e mapp. 417 salvo altri e più precisi.



Estratto di mappa

Vincoli e servitù

L'atto di provenienza a rogito del Notaio _____ richiamato al precedente punto, cita la servitù di passaggio di cui all'atto ai rogiti del _____ (TV), in data _____ rep. n. _____, ivi registrato il _____ al n. _____ e trascritto nei RR.II di Treviso in data _____ ai nn. _____



descrizione generale :

Il bene pignorato è ubicato ad ovest del centro di Valdobbiadene lungo via Giuseppe Garibaldi in frazione di San Vito (TV) che risulta distante 2,5 chilometri dal centro città. La Frazione di san Vito risulta dotata solo di alcuni servizi principali, quali la scuola primaria, esercizi di vicinato, chiesa parrocchiale, ma per i servizi quali posta banche farmacia supermercato bisogna raggiungere il centro città.

L'edificio ad uso residenziale è stato realizzato nella prima metà del XX secolo su vecchio impianto già presente nel catasto austroungarico del XIX secolo. Il fabbricato è sottoposto a grado di protezione 3/a relativo agli edifici trasformati in modo reversibile rispetto ai caratteri tipologici originari ma di scarso valore architettonico e testimoniale. L'edificio fa parte di un nucleo abitativo di vecchio impianto con la sagoma della abitazione che si presenta di forma quadrangolare costituita da tre piani fuori terra e copertura in coppi a falde. L'abitazione sul lato ovest è dotata di una piccola area scoperta di mq 34 soggetta a servitù di passaggio che si configura come accesso carraio a favore della abitazione limitrofa; sul lato est risulta addossata ad un altro fabbricato; a nord è posta a confine con un'area di altra proprietà mentre a sud confina direttamente con la strada pubblica.



descrizione della abitazione :

Nella scheda del P.I. delle Unità edilizie di Valdobbiadene (scheda n. 63) l'edificio viene datato tra il 1901 e il 1945, con grado di conservazione buono, con la classificazione tipologica a schiera e grado di protezione 3/a interessato negli anni da diversi gradi di ristrutturazione edilizia.

L'abitazione si sviluppa su tre livelli, piano terra e primo oltre ad una porzione



di sottotetto non abitabile.

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Garibaldi tramite l'area di pertinenza ad ovest. L'abitazione risulta priva di garage e di posto auto e non è dotata di parcheggio.

La struttura portante del fabbricato è in muratura intonacata. I solai di interpiano sono in latero-cemento, le strutture verticali sono in struttura mista in pietra, laterizio pieno e sassi. Il tetto è falde con struttura in laterocemento con soprastante manto di copertura in coppi tradizionali.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in PVC. Complessivamente l'intero fabbricato presenta caratteristiche qualitative e grado di manutenzione mediocri. Dalla documentazione reperita presso i pubblici Uffici, non risulta che siano stati eseguiti lavori volti al risanamento energetico del fabbricato.

L'altezza del piano terra è di m 3,00 quella del piano primo è di m2,65 mentre il sottotetto ha un'altezza massima di 2,30m ed una minima di 0,50cm. La scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo è in legno mentre quella che collega il sottotetto è in cemento .

L'abitazione è composta da

- P.T.: Ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, dispensa, ripostiglio, WC
- P.1°: Quattro camere, disimpegno, bagno ripostiglio e veranda.
- P.2° Sottotetto (h min 0,50 – h max 2,30)

Le pareti dei locali intonacate a civile con soprastante pittura a tempera manifestano fenomeni di muffa. I pavimenti del piano terra sono in piastrelle di graniglia mentre il pavimento delle camere è in parte in tavolato ed in parte a parquet di legno di modesta fattura. Il rivestimento ed il pavimento dei bagni è in piastrelle di formato quadrato di colore chiaro variegato. Le porte interne sono di tipo cieco con specchiatura in legno. I serramenti delle finestre e porta-finestre sono costituiti da telai in legno ad una o due ante con vetro singolo. Il serramento di chiusura della veranda al piano primo è in alluminio. Il bagno di servizio del piano terra comprende un lavabo posto nell'antibagno ed un water. Il Bagno al piano primo è dotato di vasca da Il bagno, water, bidet, lavabo. Gli apparecchi sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di tipo monocomando per l'adduzione di acqua fredda e calda. Il sottotetto al piano secondo insiste nella porzione sud del fabbricato ed è costituito da due ambienti comunicanti aventi un'altezza minima di 0,50 ed un'altezza massima di 2,30. Il sottotetto dotato di due finestre e di impianto elettrico risulta allo stato grezzo privo di finiture.

Impianti

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti in scadente stato di conservazione:

- impianto elettrico, in parte esterno costituito da cavi volanti non protetti
- acqua calda sanitaria con boiler elettrico
- impianto di riscaldamento, (risulta non funzionante anche se presenti i radiatori)
- impianto telefonico,
- impianto di antenna televisiva,
- impianto fognario.

L'impianto elettrico è esterno in parte con fili volanti non protetti da opportune canaline. L'Impianto di riscaldamento risulta non funzionante e privo di caldaia



anche se sono presenti i radiatori nelle varie stanze. Nel ripostiglio al piano terra è ubicato il boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Stato conservativo e manutentivo

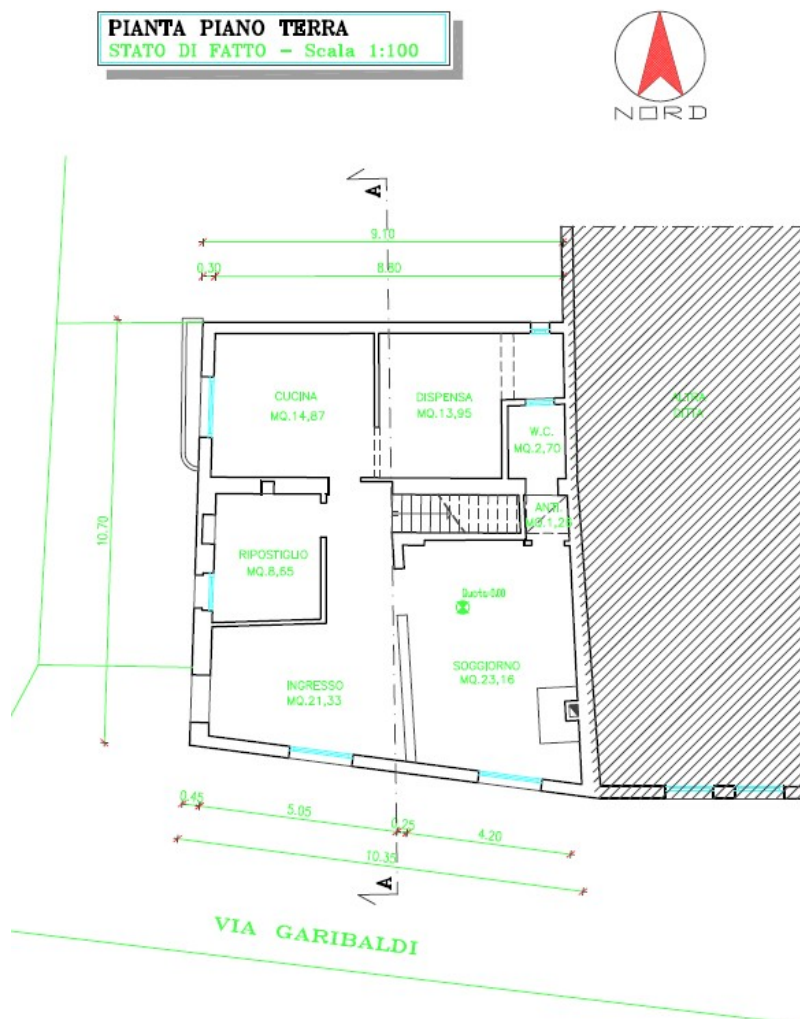
Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente mediocri, con evidenza di limitate "carenze" fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva. (usura delle tinteggiature, comparsa di zone di muffa, umidità ascendente, limitate ed inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti installati ecc. Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.4**), si prevede la necessità di interventi manutentivi straordinari e l' adeguamento/Rifacimento degli impianti installati.

Superficie Calpestabile

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono rappresentate negli estratti grafici progettuali (**all.to 3**) e comprendono :

Piano Terra

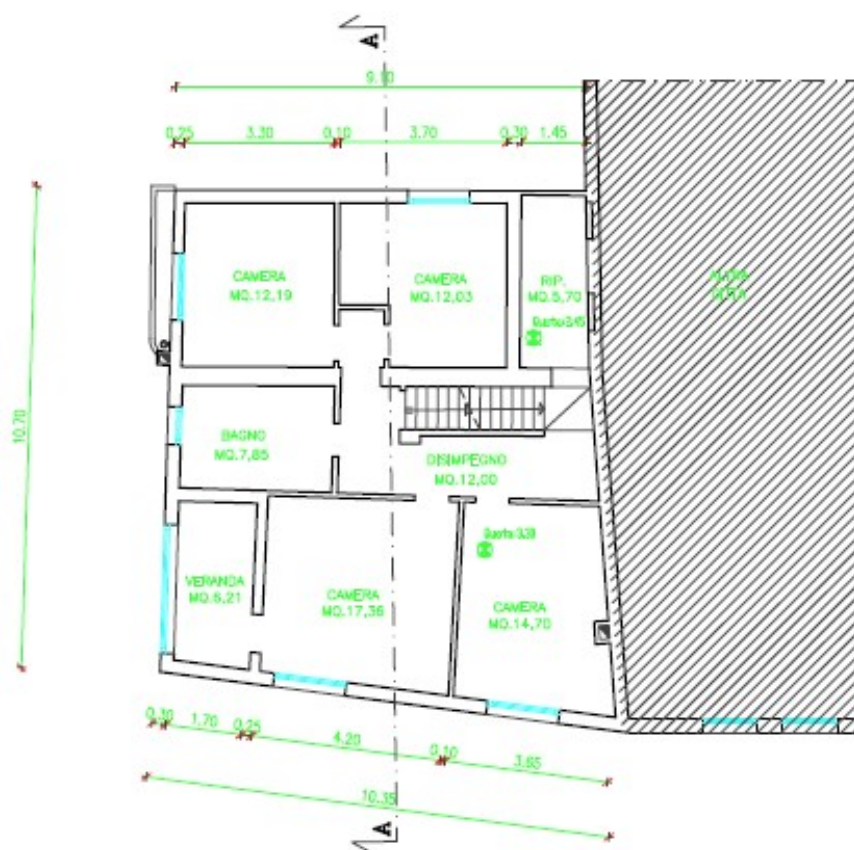
Ing	mq. 21,33
soggiorno	mq. 23,16
Cucina	mq 14,87
Dispensa	mq 13,95
Anti	mq 1,26
Bagno	mq 2,70
ripostiglio	mq 8,65
	MQ 85,92



Piano primo

Camera	mq 12,19
Camera	mq 12,03
Camera	mq 17,36
Camera	mq 14,70
Ripostiglio	mq 5,70
Bagno	mq 7,85
Disimpegno	mq 12,00
	mq 81,23
Veranda	mq 6,21

PIANTA PIANO PRIMO
STATO DI FATTO - Scala 1:100

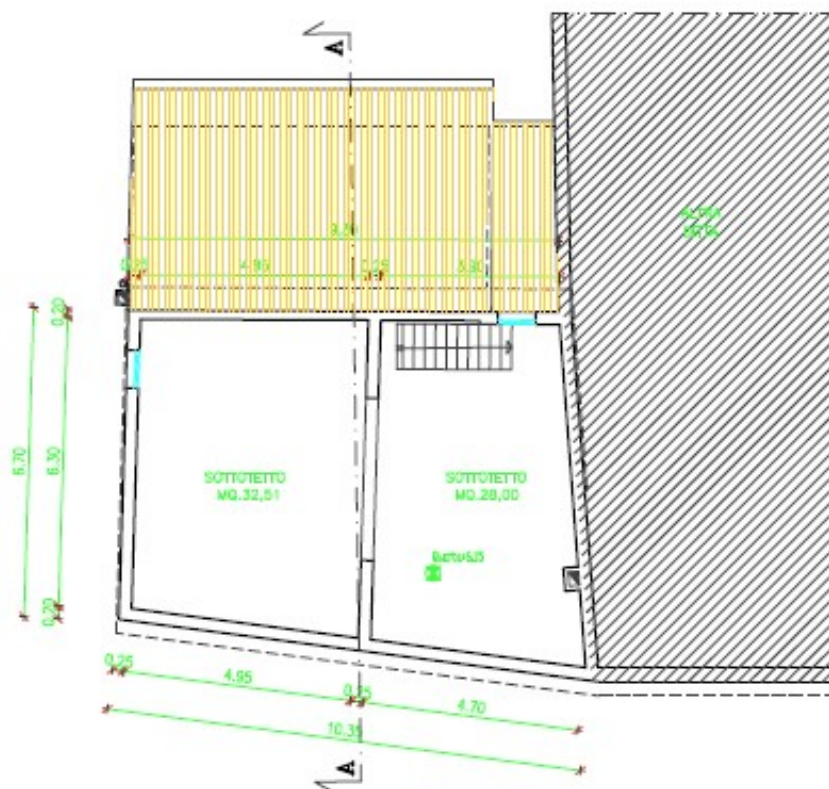


Piano secondo

Porzione con h max 2,30 e h min 1,50

mq 26,30

PIANTA PIANO SECONDO
STATO DI FATTO - Scala 1:100



I beni in oggetto di pignoramento sono rappresentati nella allegata documentazione fotografica ([all.n.4](#)),

4° QUESITO PERITALE

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in



precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

Dall'esame dei dati riportati nell'atto di pignoramento risulta che i beni sono correttamente identificati e ne consentono l'univoca identificazione.

5° QUESITO PERITALE

procedere, ove necessario e previa autorizzazione del g.e., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dal sopralluogo effettuato la situazione attuale del bene pignorato non presenta difformità rispetto alla planimetria del catasto edilizio urbano di Treviso

6° QUESITO PERITALE

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

L'immobile nel Piano degli Interventi vigente nel Comune di Valdobbiadene è classificato all'interno della zona di centro storico della Frazione di San Vito e ricade nella sottozona **RU "Consolidato Residenziale Urbano"** che comprende ambiti urbani che non presentano le caratteristiche dei centri storici, generalmente diffuse intorno ad essi o costituenti aggregati urbani autonomi di minor densità; sono assimilabili alle zone "B" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968;

Art. 6.4

consolidato residenziale urbano (ru)

Sono "RU" gli ambiti di tessuto consolidato residenziale compiuto, ad urbanizzazione intensiva o semintensiva, già presenti per la maggior parte nella pianificazione storica comunale; al loro interno gli interventi saranno normalmente ad edilizia diretta.

Nella schedatura delle Unità Edilizie il fabbricato viene identificato con codice identificativo B00063 con il grado di protezione 3/A (ristrutturazione parziale).

G.d.P. "3A" – relativo agli edifici trasformati in modo reversibile rispetto ai caratteri tipologici originari ma di minor valore architettonico e testimoniale, sovente interessati da problematiche di carattere strutturale. Nel mantenimento della testimonianza storica del sedime localizzativo sono ammessi gli interventi relativi alla categoria (RER) di cui all'art.2.12 c.8 delle N.T. oltre a quelli dei gradi precedenti.

Gli elaborati tecnici richiesti per l'intervento su tali edifici dovranno essere integrati con documentazione relativa;

- agli spazi aperti da salvaguardare e relative opere previste considerando gli stessi parte integrante dell'edificio oggetto di intervento;
- in caso di demolizione e ricostruzione, alla situazione preesistente corredata da documentazione fotografica di tutti i prospetti con particolari degli elementi caratteristici interni ed esterni esistenti dei quali prevedere, ove possibile e congruente, la riproposizione.

Il fabbricato ricade in zona soggetta ai vincoli 1089/39 "vincolo beni culturali e vincolo 1497/39 "protezione delle bellezze naturali"



Dalle verifiche effettuate si può stabilire che le costruzioni sorgono sostanzialmente in zona urbanistica propria. Si allega in tal senso un estratto del P.I. e delle Norme Tecniche di Attuazione (all.to n.5.)

Rischio sismico

Il comune di Valdobbiadene è classificato in zona sismica 2 Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti

7° QUESITO PERITALE

verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l' esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

Il sottoscritto, recatosi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Valdobbiadene (TV), ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio Urbanistica-Edilizia privata per prendere visione ed ottenere copia non autenticata degli atti autorizzati e degli elaborati grafici allegati relativi agli immobili oggetto di valutazione (all.to n.5).

Dalla documentazione risulta che I lavori di costruzione del fabbricato di cui le porzioni in oggetto fanno parte , sono stati eseguiti antecedentemente al 1° settembre 1967.

- In data _____ il comune di Valdobbiadene ha rilasciato una autorizzazione edilizia n. _____ di Prot. _____ per la esecuzione dei lavori di "Demolizione e ricostruzione con arretramento di una facciata del fabbricato".(In riferimento alla pratica edilizia sopra descritta è emerso che l'immobile risultava agli atti parzialmente ad uso bar e parzialmente ad uso residenziale, in realtà allo stato attuale è interamente ad uso residenziale).
- In data _____ il comune di _____ ha rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria prat. Ed. n. _____ prot. N. _____ del _____
- Dalle ricerche effettuate non risulta che successivamente al permesso di costruire in sanatoria sopracitato sia stato richiesto un certificato di agibilità del fabbricato.

8° QUESITO PERITALE

verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att cpc

A seguito dei rilievi svolti, e dal confronto con la documentazione edilizia resa disponibile dall'ufficio tecnico comunale, lo stato attuale del bene corrisponde ai grafici autorizzati con P.C. n. _____

9° QUESITO PERITALE

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc) ne interessi subito il giudice.

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso non si presta a eventuali suddivisioni per vendite separate.

10° QUESITO PERITALE

dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.



con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “ più probabile valore in libero mercato” e “del più probabile valore in condizione di vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotesi di vendita dell'immobile in esame in libero mercato e la vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Scelta del criterio di valutazione

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima che appartiene alla famiglia del Market approach (approccio al mercato).

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili.

L'International Valuation Standard e l' European Valuation Standards definiscono come valore di mercato (o commerciale) di un bene, L'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla banca d'Italia lettera n. del in cui si afferma che per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinaria alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile. Premesso ciò, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è optato di adottare il metodo sintetico-comparativo, assumendo quali dati di raffronto le compravendite immobiliari di fabbricati similari, i valori



di immobili attualmente in vendita presso agenzie immobiliari nonché le personali conoscenze del mercato immobiliare.

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo di Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare, è stata basata la valutazione sulla consistenza della "superficie commerciale" (determinazione delle superfici lorde, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso. Il modello di stima si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) viene calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali. Assumendo secondo norma consuetudinaria come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali, oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla valutazione con le seguenti ulteriori precisazioni: i muri perimetrali sono considerati per intero, se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre proprietà adiacenti. La superficie commerciale si ottiene moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

1) Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.T	<u>ing, soogiorno, cucina, dispensa, ripostiglio, anti, bagno,</u> Mq 111	100%	Mq.111,00
P.2	n. 4 camere, bagno, disimpegno, ripostiglio Mq. 102,50	100%	Mq. 102,50
P.2	Veranda mq 6,21	35%	Mq 2,17
Sottotetto non abitabile,	porzione con h media < di 2,40m ed h minima di 1,50m= mq. 29,50	20%	Mq 5,90
<u>Consistenza totale arrotondata</u>			Mq. 221,00

Caratteristiche locazionali

zona urbanizzata
 morfologia della zona
 pericolosità sismica della zona
 rete elettrica

si
 collina
 media
 presente



rete telefonica	presente
rete gas	presente
rete fognature	presente
rete idrica	presente
prossimità ai principali servizi	parzialmente
parcheggi privati	assenti
verde pubblico	assente
prossimità strade importanti	no

Vincoli

Vincolo paesaggistico	presente
-----------------------	----------

Caratteristiche del Fabbricato

Stato del fabbricato	costruito
Fabbricato antisismico	no
Stato di manutenzione	scarso
Epoca di costruzione	primi anni del 900
Numero di piani fuori terra	3
Numero di vani scala	1
Accessibilità motoria al fabbricato	no (adattabilità)

Fabbricato impianti

Impianto elettrico	si
Ascensore	no
Impianto pannelli solari	no
Impianto idrico sanitario	si
Impianto fotovoltaico	no
Impianto di riscaldamento autonomo	non funzionante
Impianto idrico	si
Impianto fognario del fabbricato	si
Antenna centralizzata	no

Caratteristiche U.I.

Altezza utile P.T.	3,05
Altezza utile P.2°	2,65
Altezza sottotetto	min. 0,50 – max 2,30
Vani principali	7
Vani accessori	5
Servizi	2
Camere	4
Stato di manutenzione U.I.	scarso
Numero piani U.I.	3
Luminosità	media
Funzionalità spazi interni	scarsa

Impianti U.I.

Impianto idraulico	presente
Impianto elettrico	presente
Impianto di messa a terra	assente
Impianto telefonico	assente
Impianto video-citofonico	assente
Impianto di riscaldamento	non funzionante
Impianto di condizionamento	assente

Caratteristiche Tipologiche



Tipologia	a schiera
Presenza di elementi decorativi	no
Stato di utilizzo	utilizzato
Contesto ambientale	strada

Caratteristiche economiche

Stato locativo	occupato dall'esecutato
Appetibilità	scarsa
superficie calpestabile	mq. 193
superficie commerciale	mq 221

Stima del Normale Valore di Mercato

Al fine di determinare il valore del fabbricato, è stata effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio che, per le abitazioni di tipo economico in zona centrale con destinazione residenziale in condizioni normali, fornisce i seguenti valori di mercato: min. 800,00€/mq max 1000,00€/mq. Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi.

Nel caso in oggetto,

- Esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia,
- Tenuto conto della ubicazione, della viabilità, degli accessi, delle eventuali servitù e/o vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti installati,
- Considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- Considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia,
- Considerando lo stato di conservazione ed eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate, così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- Considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce
- Considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
- Assunte tutte le disponibili informazioni del caso;
- Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona,
- vista l'attuale situazione del mercato immobiliare
- considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce (caratteristiche qualitative e stato globale di conservazione scarse, vetustà generale, constatazione che il contesto ambientale non sembra conferire particolare "pregio" ed appetibilità all'insieme, che in ogni caso avrebbe necessità di una opportuna "manutenzione straordinaria" generale);



si ritiene che, sulla scorta dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, il valore dell'immobile sopra descritto se posto sul mercato, potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 300,00

Superficie commerciale totale mq.221 x €300,00mq = 66.300,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

Come evidenziato nei punti precedenti, non sono state rilevate difformità edilizie od eventuali oneri condominiali da considerare a carico dell'eventuale acquirente.

valore di mercato arrotondato = €. 66.300,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale dell'immobile, degli impianti esistenti e dello stato al grezzo della soffitta al secondo piano.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia da cui risulta che gli immobili in oggetto sono attualmente occupati, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivanti dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 20% circa

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 53.000,00**
(euro quarantatremila,00)

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

15° QUESITO PERITALE:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti od intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima della udienza fissata per l'emissione della ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale finale comprensivo degli allegati è stato trasmesso alle parti entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 giorni prima della udienza fissata per il giorno 11.01.2024 (all.to 8)



16° QUESITO PERITALE:

depositare telematicamente (nelle modalità deposito semplice e non “deposito perizia immobiliare) con congruo anticipo (almeno 15 giorni) rispetto alla data dell’udienza fissata ex art. 569 c.p.c per l’emissione della ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all’acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. eseguito1, eseguito2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

L’esperto dichiara che l’elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato telematicamente ed in originale cartaceo nei tempi previsti.

17° QUESITO PERITALE:

allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7 specifiche tecniche PVP

L’esperto allega al presente elaborato peritale la documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio (all.to 4), la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l’ordinanza di vendita (all.to n.7)

18° QUESITO PERITALE:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell’esecuzione) ogni ostacolo all’accesso.

L’esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato all’accesso.

19° QUESITO PERITALE:

dopo l’aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l’esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

A conclusione del suo operato e ad evasione del mandato conferitogli dall’ill.mo Signor Giudice il sottoscritto rassegna la propria consulenza tecnica d’ufficio, allegando alla stessa i documenti in calce elencati provvedendo a trasmettere detto elaborato peritale alle parti interessate.

Montebelluna lì 29.11.2024

IL C.T.U.

Arch. Lorenzo Tesser



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE
DI STIMA DEL C.T.U.

- All.to 1) Documentazione catastale unità immobiliari
- All.to 2) Atto notarile di provenienza unità immobiliari
- All.to 3) Concessioni edilizie, agibilità e grafici autorizzati unità immobiliari
- All.to 4) Documentazione fotografica unità immobiliari
- All.to 5) Estratto del P.I. ed N.T.O. comune di Valdobbiadene
- All.to 7) Scheda sintetica di vendita unità immobiliari
- All.to 8) Ricevute di trasmissione documenti

