

TRIBUNALE DI TREVISO
– Cancelleria Esecuzioni Immobiliari –

G.E. DOTT.SSA PAOLA TORRESAN

ESPERTO STIMATORE DOTT. AGR. DAL MOLIN FABRIZIO

ES. IMM. 491/2022

PARTI NEL PROCEDIMENTO

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ----- ----- | DEBITORE ESECUTATO 1 |
| | DEBITORE ESECUTATO 2 |
| AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. | ESECUTANTE |
| ----- | INTERVENUTI |
| Appartamento sito in Comune di Silea (TV) Fra- zione Sant'Elena, Via Don Luigi Sturzo n. 16/1 | BENI ESPROPRIATI |



PERIZIA DI STIMA

del sottoscritto Dott. Agr. Dal Molin Fabrizio, residente in Castelfranco Veneto (TV) Via Gallio n° 17 e Studio in Via Degli Abeti n° 2 - Cod. Fisc. DLM FRZ 58P29 F595F - iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Treviso al n° 118.

1 - PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Torresan in data 17/10/2023 nominava lo scrivente esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe fissando l'udienza del 10/04/2024 ore 10:10 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c.

Lo scrivente in data 16/02/2024 effettuava il sopralluogo presso i beni eseguiti, siti a Silea (TV), Frazione di Sant'Elena, in Via Don Luigi Sturzo n. 16/1, alla presenza del tecnico incaricato da Aste33 Sig. Andrea Scabello.

Dai sopralluoghi effettuati presso i beni pignorati, dalle visure e dagli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'Agenzia del Territorio di Treviso, l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio Tecnico del Comune di Silea, dalle analisi e dai conteggi svolti, il sottoscritto è pervenuto ai risultati che qui di seguito espone in descrizione.

2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso nel



Comune di Silea – Frazione di Sant'Elena – in Via Don. Luigi Sturzo n. 16/1
(Doc. 1 – documentazione fotografica).

Individuazione catastale:

Bene 1: Catasto Fabbricati, Comune di Silea Sez. C Fg. 4 particella 448 sub 2,
Via Pozzetto p. S1-T – Cat. A/2 Cl. 1 – Consistenza 5,5 vani – Superficie totale
mq 97, escluse aree scoperte mq 97 – Rendita € 553,90. Quota di possesso
degli esecutati 1/1 Piena Proprietà (1/2 ciascuno).

Particella corrispondente al Catasto Terreni Fg. 18 particella 448.

Bene 2: Catasto Fabbricati, Comune di Silea Sez. C Fg. 4 particella 448 sub 1,
Via Pozzetto p. S1 – Cat. C/6 Cl. 4 – Consistenza mq 16 – Superficie totale mq
17 – Rendita € 41,32. Quota di possesso degli esecutati 1/1 Piena Proprietà
(1/2 ciascuno).

Particella corrispondente al Catasto Terreni Fg. 18 particella 448.

Bene 3: Catasto Fabbricati, Comune di Silea Sez. C Fg. 4 particella 448 sub 6,
Via Pozzetto, Cat. F/1 – Consistenza mq 224. Quota di possesso degli esecutati
1/2 Piena Proprietà (1/4 ciascuno).

Particella corrispondente al Catasto Terreni Fg. 18 particella 448

Bene 4: Catasto Fabbricati, Comune di Silea Sez. C Fg. 4 particella 451, Via
Pozzetto, Cat. F/1 – Consistenza mq 42. Quota di possesso degli esecutati 1/1
Piena Proprietà (1/2 ciascuno).

Particella corrispondente al Catasto Terreni Fg. 18 particella 451



Bene 5: Catasto Terreni, Comune di Silea Fg. 18 particella 450, Qualità Seminativo Arborato Classe 2, superficie mq 86, R.D. € 0,80 R.A. € 0,42. Quota di possesso degli esecutati 1/3 Piena Proprietà (1/6 ciascuno).

Confini: nord ovest m.n. 381 (strada); nord est m.n. 438; sud est m.n. 387, 447; sud ovest m.n. 390, 503.

Dalle ricerche condotte presso L'Agencia del Territorio di Treviso si è potuto verificare che gli atti catastali non risultano aggiornati in quanto l'indirizzo dei beni nell'attuale toponomastica è Via Don Luigi Sturzo n. 16/1.

Si allega alla presente relazione peritale la visura catastale aggiornata (Doc. 2 – prot. n. T22228/2023 del 28/10/2023), l'estratto della mappa catastale in scala 1:2000 (Doc. 3 – prot. n. T22485/2023 del 28/10/2023) e le planimetrie del fabbricato (Doc. 4 – prot. n. T24965/2023 del 28/10/2023, Doc. 5 – prot. n. T24966 del 28/10/2023, Doc. 6 – prot. n. T24967 del 28/10/2023 e Doc. 7 – prot. n. T24968 del 28/10/2023).

Dalla visura catastale emergono le seguenti variazioni successive all'impianto del meccanografico:

- per le particelle n. 448 sub 2 e sub 6: Variazione del 11/09/2013, pratica n. TV0192578 – Bonifica Identificativo Catastale per allineamento mappe – soppressione particella 449 sub 3 che diventa 448 sub 2 e sub 6
- per la particella n. 448 sub 1: Variazione del 11/09/2013, pratica n. TV0192578 – Bonifica Identificativo Catastale per allineamento mappe – soppressione particella 449 sub 4 che diventa 448 sub 1



4 - SITUAZIONE DI POSSESSO DEI BENI

I beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Silea Sez. C. Fg. 4 particelle 448 sub 1, 448 sub 2 e 451 sono in possesso degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

I beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Silea Sez. C. Fg. 4 particella 448 sub 6 sono in possesso degli esecutati per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà.

I beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Silea Fg. 18 particella 450 sono in possesso degli esecutati per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà.

5 – PROVENIENZA NEL VENTENNIO

I beni sono pervenuti agli esecutati attraverso i seguenti atti:

- atto di compravendita del 10/12/2023 rep. n. 56826/13069 del Notaio Dott. Paolo Talice con sede in Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 16/12/2003 ai numeri 55171 Gen. 36899 Part. e registrato a Treviso il 16/01/2024 al n. 932 Serie 1T, attraverso il quale i beni venivano trasferiti dal [REDACTED]

[REDACTED] agli esecutati (Doc. 8 – copia atto di compravendita – Doc. 9 – copia nota di trascrizione).

Nell'atto sono indicati i seguenti beni e specificazioni:

Catasto Fabbricati - Sezione C Foglio 4 (quattro)

mapp. 449 sub. 3 in Via Pozzetto P. S1-T Cat. A/2 Cl. 1 Vani 5,5 R.C. Euro 553,90;

mapp. 449 sub. 2 in Via Pozzetto P. S1 Cat. C/6 Cl. 4 mq. 16 R.C. Euro 41,32;

mapp. 451 in Via Pozzetto - area scoperta di mq.42.



E' compresa nella presente vendita la quota di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) dell'area coperta e scoperta del fabbricato, di cui le porzioni immobiliari sopradescritte fanno parte, identificata con il mapp. 448 in Via Pozzetto - area scoperta di mq. 224, stessi Comune, Sezione e Foglio.

E' altresì compresa nella presente vendita la quota di comproprietà pari ad 1/3 (un terzo) sugli enti e gli spazi in comunione come per legge, ed in particolare sulla rampa di accesso ai garages identificata al Catasto Terreni di detto Comune - Foglio 18 (diciotto) con il mappale 450 di mq. 86.

Dichiara la parte venditrice e la parte acquirente prende atto, che l'abitazione oggetto del presente atto ha diritto all'uso perpetuo ed esclusivo della porzione di area scoperta di cui al mappale 448, sopradescritto, e precisamente della porzione meglio identificata in colore bleu nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "E" all'atto di provenienza a rogito Notaio U. Cosmo di Treviso in data 20 ottobre 1981 rep. n. 2269, ivi registrato il 3 novembre 1981 al n. 9090 Atti Pubblici ed ivi trascritto in data 2 novembre 1981 ai nn.25516/20969, mentre alle unità mappale 449 sub. 4 e sub. 6, spetta l'uso esclusivo e perpetuo della porzione identificata in colore rosso nella sopracitata planimetria.

Come riferito al punto 3) della presente relazione di stima, la numerazione catastale dei beni è variata a seguito di allineamento della mappa catastale.

Ante ventennio i beni erano pervenuti al [REDACTED]

[REDACTED], a seguito di:

- atto giudiziario di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Treviso del 19/10/2000 rep. n. 3250, trascritto a Treviso il



22/11/2001 ai nn. 47686 Gen. e 34003 Part. da [REDACTED]

[REDACTED]

- atto di compravendita del 20/10/1981 rep. 2269 del Notaio Dott. Umberto Cosmo, trascritto a Treviso il 2/11/1981 ai nn. 25516 Gen. e 20969 Part. da

6 – SERVITU' E VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Non sono presenti servitù e vincoli gravanti sugli immobili.

7 - SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla documentazione disponibile nel fascicolo e dalle ricerche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati:

7.1 - Iscrizioni pregiudizievoli

7.1.a - Nota di iscrizione del 16/12/2003 n° 55172 Gen. 12307 Part. dell'ipoteca volontaria per la somma di € 274.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 137.000,00 a favore della Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede in Vicenza Cod. Fisc. 00204010243, contro gli esecutati per la quota di loro proprietà, in dipendenza dell'atto notarile pubblico del 10/12/2003 n. rep. 56826/13069 del Notaio Paolo Talice di Treviso (Doc. 10 – nota di iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario).

7.2 - Trascrizioni pregiudizievoli

7.2.a - Nota di trascrizione del 14/02/2023 n° 5413 Gen. 3874 Part. del verbale



di pignoramento di immobili del 30/12/2022 rep. 8058 Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso Cod. Fisc. 80005620267 – a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli Cod. Fisc. 05828330638, contro gli esecutati per la quota loro proprietà (Doc. 11 – Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili).

8 - ACCERTAMENTO DELLA SITUAZIONE DEI FABBRICATI AI SENSI DELLA L. n. 47/1985 E SUCCESSIVE MODIFICHE E DELLA CORRISPONDENZA CON LE PLANIMETRIE DEPOSITATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

Il bene pignorato è ubicato a Silea (TV), Frazione di Sant'Elena in Via Don Luigi Sturzo n. 16/1.

Si tratta di una unità residenziale inserita in un fabbricato condominiale, composto di 2 piani fuori terra oltre a un piano interrato, comprendente 3 appartamenti con relative autorimesse, cantine e locali comuni ai proprietari.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio di concessione edilizia n. 63/79 del 20/09/1979 prot. 5813 (Doc. 12) e successiva concessione edilizia in variante n. 82/80 riguardante la demolizione di pareti interne (Doc. 13).

Si allegano le planimetrie di progetto del 1979 (Doc. 14) e quelle della variante del 1980 (Doc. 15).

La costruzione è stata ultimata in data 07/11/1980 ed è stata dichiarata abitabile in data 12/11/1980 (Doc. 16).

Il progetto autorizzato con la variante 82/80 (Doc. 15) corrisponde ai documenti di accatastamento reperiti presso il Catasto Fabbricati di Treviso (Doc. 4 e 7).



9 – VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O AFFITTO IN CORSO DI VALIDITA'

L'immobile è abitato dalla famiglia degli esecutati. Non è stata rilevata l'esistenza di contratti di locazione.

10 - REGOLAMENTO CONDOMINIALE, MILLESIMI DI PROPRIETA' E ONERI DOVUTI AL CONDOMINIO

L'edificio non ha obbligo di amministrazione condominiale e pertanto non c'è un regolamento condominiale.

11 – ONERI EVENTUALMENTE DOVUTI AL COMUNE DI SILEA

Il Comune di Silea non ha comunicato la presenza di situazioni debitorie a carico degli esecutati.

12 – CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U., esaminato il quesito sottopostogli dall'Ill.mo Sig. G.E., ritiene di identificare il tipo di valore ricercato nel più probabile valore di mercato attribuibile ai beni pignorati in base al confronto di mercato.

13 – CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

13.1 - CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

I beni in esame, come riferito in precedenza, sono ubicati a Silea (TV) Frazione di Sant'Elena in Via Don Luigi Sturzo n. 16/1, piani terra e interrato.

Essi sono identificati catastalmente al Catasto Fabbricati, Comune di Silea Sez.

C Fg. 4

particella 448 sub 2, p. S1-T – Cat. A/2 Cl. 1 – Consistenza 5,5 vani – Superficie



totale mq 97, escluse aree scoperte mq 97 – Rendita € 553,90.

particella 448 sub 1, p. S1 – Cat. C/6 Cl. 4 – Consistenza mq 16 – Superficie totale mq 17 – Rendita € 41,32.

particella 448 sub 6, Cat. F/1 – Consistenza mq 224.

particella 451, Via Pozzetto, Cat. F/1 – Consistenza mq 42.

e al Catasto Terreni Fg. 18

particella 450, qualità Seminativo Arborato classe 2, superficie mq 86, R.D. € 0,80 R.A. € 0,42.

I beni comprendono:

- un appartamento sito al piano terra del condominio composto dai seguenti locali: ingresso (mq 3,98 + mq 5,30), cucina soggiorno (mq 25 circa), camera matrimoniale (mq 14,43), camera singola (mq 9,64), camera singola (mq 9,38), bagno (mq 5,37), n. 3 terrazze (complessivi mq 12,20).
- locali accessori siti al piano interrato comprendenti una cantina/ripostiglio (mq 8,43) e il locale centrale termica (mq 4,03).
- garage sito al piano interrato (mq 16,18) accessibile da rampa comune e scale interne.

I beni comprendono anche la proprietà dei seguenti immobili:

per la quota di 1/1 della piena proprietà: particella 451 di mq 42;

per la quota di 1/2 della piena proprietà: particella 448 sub 6 di mq 224 e area scoperta di mq 100.



per la quota di 1/3 della piena proprietà: particella 450 di mq 86 (rampa accesso garage).

Complessivamente per l'unità immobiliare sono stati stimati i seguenti dati planivolumetrici:

| | |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| Superficie commerciale appartamento compresa cantina e CT: | mq 97,40 |
| Superficie garage: | mq 16,18 |
| Superficie area verde esclusiva e/o comune: | mq 92,00 |
| Volume V/P: | mc 280,21 |

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- **Anno di costruzione:** anno 1980.
- **Ubicazione:** Comune di Silea (TV) Frazione Sant'Elena, Via Don Luigi Sturzo n. 16/1
- **Distanza dal centro storico:** il fabbricato rientra nella prima periferia della frazione di Sant'Elena e dista circa 5 Km dal centro storico di Silea.
- **Tipologia:** abitazione di categoria A/2 classe 1 dislocata su un livello (piano T rialzato), comprendente al piano seminterrato un locale ad uso ripostiglio/centrale termica e una autorimessa;
- **Vani principali:** n. 4
- **Vani accessori:** n. 2
- **Terrazzi/balconi:** 3
- **Accesso:** accesso da Via Don Luigi Sturzo giardino comune ai condomini.
- **Finiture:** la zona giorno e il bagno sono pavimentati con piastrelle in gres



mentre la zona notte presenta pavimenti in parquet.

I serramenti interni ed esterni sono in legno con persiane alle finestre.

Il soggiorno, la cucina e le camere sono intonacati a civile, nella cucina sono presenti piastrelle nella zona cottura. Il bagno presenta rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica.

Le pareti e i soffitti rivestiti a intonaco civile necessitano di una manutenzione ordinaria per eliminare muffe dovute all'umidità, concentrata soprattutto negli angoli più freddi.

Il bagno presenta i seguenti accessori: lavabo, bidet, w.c., vasca da bagno con doccia.

L'abitazione è dotata di impianto idrico collegato alla rete comunale, impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in metallo posti a parete, impianto TV e impianto telefonico.

Il garage e il locale cantina/CT presentano pavimenti in gres. I muri sono intonacati a civile. Nella cantina è presente un lavabo.

Gli impianti sono quelli originali del 1980 e andrebbero rinnovati.

Non sono presenti finiture edilizie degne di nota.

- **Condizioni di conservazione:** l'immobile versa in condizioni di conservazione discrete considerata l'epoca di costruzione, ma necessita di manutenzione ordinaria, in particolare per quanto concerne le pareti dei locali e i soffitti. Come riferito gli impianti dovrebbero essere adeguati.
- **Attestato di prestazione energetica:** è ragionevole prevedere che l'appartamento, in virtù della obsoleta tecnologia costruttiva dell'involucro edilizio, della scarsa qualità delle chiusure, dello stato di conservazione in cui



versa e dell'epoca di edificazione, possa ricadere in una delle classi più basse sotto il profilo della prestazione energetica. Si rinvia comunque ogni più certo giudizio ai risultati dell'A.P.E. che si andrà eventualmente a redigere successivamente all'aggiudicazione del bene, su richiesta del G.E. del Tribunale di Treviso.

- **Condizioni locative:** il bene è occupato dalla famiglia degli esecutati.
- **Affacci e vedute:** su strada comunale e cortile interno.
- **Commerciabilità:** discreta.

13.2 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima del più probabile valore del bene esecutato lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il criterio di comparazione con riferimento a compravendite o proposte di compravendita recenti nella zona e riguardanti immobili simili, per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, finiture, stato di conservazione e ogni altra condizione/situazione in grado di influenzarne il valore.

Poiché la similitudine non è mai completa si dovranno apportare delle correzioni al valore determinato mediante confronto considerando gli elementi che in media possono determinare livelli di apprezzamento del bene superiori o inferiori a quelli rilevati sul mercato. Si parla in questo caso di aggiunte e detrazioni per quanto concerne le caratteristiche modificabili (es. stato di conservazione dell'immobile, anno di ristrutturazione, ecc.) e di comodi e scomodi nel caso di caratteristiche non modificabili (es. affacci e viste, livello di piano, esposizione, ecc.).



Per la stima del bene lo scrivente terrà conto dell'ubicazione nel territorio, dello stato manutentivo e conservativo dell'immobile, della presenza di impianti tecnologici a norma, dell'allacciamento ai pubblici servizi, delle finiture, della vetustà, della presenza di vincoli di locazione, delle eventuali servitù attive o passive esistenti, delle pertinenze, dei diritti, ecc.

In relazione a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale tenuto conto della situazione del mercato immobiliare della zona.

Come riferito, l'aspetto economico su cui si basa la stima è quello del valore di mercato, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che il venditore e l'acquirente abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità di valutazione, con prudenza e senza nessuna costrizione.

In considerazione del fatto che, nel caso in esame, si tratta di una vendita forzata, oltre al più probabile valore di mercato realizzabile in una libera contrattazione sarà proposto un valore prudenziale da utilizzare come base d'asta.

Il valore attribuito al bene immobile in oggetto è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri, considerando la superficie di pavimento, quella occupata dai muri interni ed esterni e il 50% della superficie occupata dai muri comuni con altre unità immobiliari e le aree comuni.



Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall’Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) per i beni simili relativi al Comune di Silea – Codice di zona E1 Suburbana – Frazione di Cendon e Sant’Elena, Microzona catastale n. 0, che rileva per la tipologia di abitazione civile in stato normale di conservazione un valore di mercato tra un minimo di €/mq 1.150,00 e un massimo di €/mq 1.500,00 con un valore medio di €/mq 1.325,00. Per le autorimesse viene indicato un valore di mercato tra un minimo di €/mq 670,00 e un massimo di €/mq 970,00 con un valore medio di €/mq 820,00.

Per le abitazioni la locazione viene stimata da un minimo di €/mq/mese 4,30 ad un massimo di €/mq/mese 5,80, con un valore medio di €/mq/mese 5,05. Per le autorimesse viene indicato un canone minimo di €/mq/mese 2,70 ad un massimo di €/mq/mese 4,00, con un valore medio di €/mq/mese 3,35.

Ai fini della stima lo scrivente ha tenuto conto anche delle quotazioni immobiliari, per abitazioni simili a quella oggetto di stima, tenuto conto dell’età dell’epoca di costruzione e delle condizioni di conservazione, rilevate nei seguenti siti internet:

- www.immobiliare.it: tra €/mq 950,00 e €/mq 1620,00; valore medio €/mq 1.290,00;
- www.borsinoimmobiliare.it: relativamente ad abitazioni in stabili di 2^ fascia: tra €/mq 930,00 e €/mq 1.190,00; valore medio €/mq 1.060,00;
- sito www.requot.com: tra €/mq 1.030,00 e €/mq 1.190,00; valore medio €/mq 1.110,00;
- sito www.casa.it: tra €/mq 1.240,00 e €/mq 1.550,00; valore medio €/mq



1.340,00;

- sito www.casavo.com: tra €/mq 1.270,00 e €/mq 1.550,00; valore medio €/mq 1.400,00.

- sito www.tempocasa.it: tra €/mq 1.225,00 e €/mq 1.760,00; valore medio €/mq 1.400,00.

Da un'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili (appartamenti di 60-80 mq da ristrutturare) ubicati nel Comune di Silea nella Zona della Frazione di Sant'Elena sono state rilevate quotazioni variabili da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.800,00 con una media di €/mq 1.500,00.

E' opportuno precisare che non sono state rilevate proposte recenti di vendita di appartamenti con le caratteristiche di età e stato di conservazione del tutto simili a quello oggetto di stima. E' quindi necessario apportare al valore ordinario le opportune correzioni tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima e in particolare di tutte le condizioni/situazioni che lo allontanano dalle proposte di compravendita analizzate.

A tale proposito lo scrivente precisa che nella stima ha tenuto conto anche delle seguenti caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato dei beni in aumento o in diminuzione (comodi positivi e negativi, aggiunte e detrazioni):

- **Tipologia del fabbricato e vetustà**: si tratta di un immobile residenziale inserito in un condominio di tipo economico realizzato agli inizi degli anni '80, pertanto da considerare vetusto.



- **Potenzialità edificatoria**: il fabbricato non ha possibilità di ampliamento.
- **Condizioni di conservazione**: l'immobile versa in condizioni di conservazione normali per l'età. L'appartamento necessita di una leggera manutenzione ordinaria. Inoltre sarà necessario adeguare gli impianti elettrico, idraulico e termico.
- **Ubicazione**: il bene è ubicato nella frazione di Sant'Elena. La zona è dotata dei principali servizi (scuole, negozi di alimentari, bar, ecc.).

A parere dello scrivente, l'insieme di questi elementi si traduce in una riduzione di circa il 15% del valore rispetto a quello medio di mercato che risulta di €/mq 1.500,00.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra riferito, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, tenuto conto delle valutazioni immobiliari effettuate e delle proposte di compravendita esaminate riguardanti beni immobili simili, tenuto conto delle necessarie aggiunte e detrazioni al valore ordinario e in particolare degli elementi detrattori in precedenza indicati, il sottoscritto ritiene di adottare per l'abitazione in oggetto il prezzo unitario di **€/mq 1.300,00**, compresi i locali al seminterrato, gli spazi scoperti e gli spazi comuni (per entrambi si tiene conto della presenza nella scelta del prezzo unitario di mercato), mentre il garage viene valutato in **€/mq 700,00**.

Tutto ciò considerato si avrà:



- **Stima valore di mercato
abitazione con cantina
e scoperto:** **mq 97,40 x €/mq 1.300,00 = € 126.620,00**

- **Stima valore di mercato
garage:** **mq 16,18 x €/mq 700,00 = € 11.326,00**

- **VALORE TOTALE = € 137.946,00**

valore che si arrotondano a **€ 138.000,00 (euro centotrentottomila/00).**

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato legati al tempo di aggiudicazione e di trasferimento dell'immobile, al momento di libero godimento dello stesso, ai possibili vizi occulti del bene, ai tempi di fissazione dell'asta,

Si considera che tali condizioni possano incidere per circa il 20% sul valore dell'immobile. Il valore di riferimento da proporre alla prima vendita all'asta sarà quindi pari a:

€ 138.000,00 – 20% = € 110.400,00 (euro centodiecimilaquattrocento/00).

14 – STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Sulla base delle caratteristiche dimensionali, di vetustà e di ubicazione dell'immobile, nell'ipotesi che il Giudice decida che gli esecutati debbano pagare un canone di locazione/occupazione, questo viene stimato in €/mese 485,00 per l'abitazione (€/anno 5.820,00) e in €/mese 50,00 per l'autorimessa (€/anno 600,00).



15 – ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. documentazione fotografica;
2. visura catastale aggiornata;
3. estratto di mappa;
4. planimetria catastale n. 197192307 1;
5. planimetria catastale n. 197192307 2;
6. planimetria catastale n. 197192307 3;
7. planimetria catastale n. 197192307 44;
8. copia atto di compravendita;
9. nota di trascrizione atto di compravendita del 10/12/2003;
10. nota di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 10/12/2003;
11. nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 14/02/2023;
12. concessione edilizia 63/79;
13. concessione edilizia 82/80;
14. planimetrie di progetto 1979;
15. planimetrie di progetto 1980;
16. fine lavori e agibilità 1980;
17. corrispondenza nominativi riferibili alle locuzioni indicanti gli eseguiti utilizzate nell'elaborato;
18. scheda sintetica;
19. pec di invio della perizia al creditore e al legale patrocinante;
20. pec di invio della perizia al custode giudiziario;



21. mail di invio della perizia agli esecutati.

Portato a termine con coscienza ed obiettività l'incarico affidatogli, il sottoscritto dichiara di aver inviato copia dell'elaborato peritale alle parti esecutanti, intervenute ed esegutate e al custode giudiziario, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

Si impegna inoltre a depositare nei prossimi giorni, presso la Cancelleria, copia cartacea della perizia e degli allegati.

Castelfranco Veneto, 28 febbraio 2024

IL Perito Stimatore

Dott. Agronomo Dal Molin Fabrizio




