

studio associato DELTA RHO

dott.Ing.I. Enzo De Zan, dott.Arch. Francesca Ruzzene

via Fioretti n. 4 - 31020 SAN FIOR (TV) - tel +39 0438 777800 - email studio@delta-rho.it – enzo.dezan@ingpec.eu

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 113/2023

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Paola TORRESAN

Custode del compendio immobiliare: Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso

Perito Stimatore: dott. Ing.I. Enzo De Zan

Giuramento Perito Stimatore: 31.01.2024

Udienza di comparizione delle parti: 25.09.2024



INDICE

PREMESSA
FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

- 1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE
- 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 1.3 CONFINI DEL LOTTO
- 1.4 SERVITU' ATTIVE-PASSIVE – VINCOLI-ONERI – CONDOMINIO
- 1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLI DI PROVENIENZA
- 1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE
- 1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO
- 1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA
- 1.9 CONFORMITA' EDILIZIA
- 1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE
- 1.11 DIVISIBILITA'
- 1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
- 1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA
- 1.14 RIEPILOGO
- 1.15 ELENCO ALLEGATI

PREMESSA

Il sottoscritto Ing.I. Enzo De Zan iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. B118 e al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2392, con provvedimento del 26.01.2024 del G.E. dott.ssa Paola TORRESAN veniva nominato esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. C.P.C. nell'Esecuzione Immobiliare n. 113/2023 e prestava giuramento di rito il 31.01.2024.

L'udienza per la comparizione delle parti è stata fissata per il giorno 25.09.2024.

Preso atto dei contenuti dell'incarico e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente provvedeva al controllo sulla regolarità del processo, alla verifica della completezza della documentazione, alla verifica della correttezza del pignoramento, all'esito delle quali non sono emerse problematiche tali da essere segnalate.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto sono state eseguite le verifiche del caso direttamente allo sportello e/o con modalità telematica richiedendo la copia dei documenti disponibili, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Archivio Notarile Distrettuale di Treviso;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territoriale di Conegliano Vittorio Veneto;
- Comune di Vittorio Veneto – Uffici anagrafe, polizia locale ed edilizia privata.

In data 15.07.2024, previo accordo con il custode ed accompagnato dallo stesso, veniva eseguito il sopralluogo presso l'immobile pignorato durante il quale avvenivano le necessarie operazioni



di rilievo metrico dei beni oggetto della presente procedura, nonché il rilevamento fotografico. Sono seguite altre visite per eseguire rilievi di verifica, assumere informazioni e visionare gli immobili comparabili con il bene oggetto di valutazione.

Preso atto dei contenuti della documentazione allegata agli atti e da quanto emerso attraverso le ispezioni e le verifiche effettuate, il sottoscritto è in grado di redigere la presente relazione di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Rilevato che il bene oggetto del compendio è inserito in un edificio condominiale costituito da una unità negoziale:

- abitazione al piano terra con corte esclusiva di mq. 243;

si predispose la presente relazione per la vendita in **LOTTO UNICO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene esecutato.

LOTTO UNICO

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Comune: VITTORIO VENETO

Indirizzo: via A. FUSINATO, n. 14

ACCESSIBILITA': all'unità immobiliare si accede dalla strada pubblica – via A. FUSINATO – i due accessi, carroia e pedonale, sono consentiti direttamente.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è catastalmente censita al catasto fabbricati come segue:

Comune di VITTORIO VENETO (Codice M089) - Sezione F, Foglio 2:

Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo	Descrizione
465	21	A/3	4	6,5 vani	Totale:136 m ²	Euro 604,25	VIA A. FUSINATO N.14 piano: T	ABITAZIONE

E' compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

L'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui fa parte l' unità immobiliare pignorata è catastalmente censita al catasto terreni come segue:

Comune di VITTORIO VENETO (Codice M089) - Foglio 69°:

Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²)		
		Ha	are	ca
465	ENTE URBANO	00	06	46



Conformità catastale: dalla verifica della conformità si segnala:

- la planimetria catastale contiene delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi per modifiche interne, in particolare si segnala:
 - i locali principali hanno altezza utile pari ml. 2.75 anziché ml. 2.93;
 - lievi diversità nella distribuzione degli spazi interni.

Costi di regolarizzazione per rendere gli atti catastali conformi alla realtà dei luoghi, approssimativamente € 1.000,00 per redazione pratica DOCFA.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Catasto terreni: la particella 465 da nord in senso orario, con la strada pubblica "via A.Fusinato" e le particelle 460, 458, 457, 456, 463, salvo altri o variati.

Catasto fabbricati:

- l'abitazione e la corte esclusiva, in un sol corpo, a nord con subalterno 16 (area urbana) e via A.Fusinato, ad est con sub.19 (B.C.N.C. area scoperta) e a sud con sub. 13 (garage);

1.4 SERVITU' ATTIVE-PASSIVE – VINCOLI-ONERI – CONDOMINIO

Servitù

Per la proprietà in oggetto trattandosi di unità immobiliari in un edificio condominiale sono costituite le reciproche servitù tecnologiche e, per la comunione di muri e solai, con altre proprietà. La proprietà in oggetto, da quanto riportato nell'atto di donazione, non presenta servitù espresse.

Vincoli-oneri

Non risultano sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non si rilevano l'esistenza né di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) né di usi civici, censi o livelli con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

Altre tipologie di vincoli ed oneri sono esaminati in altri punti della presente perizia.

Condominio

E' compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Dalle informazioni assunte non vi è amministratore di condominio; i condomini sono due e le unità immobiliari sono autogestite; non è stata rintracciata documentazione "condominiale" e non è stato possibile risalire all'entità delle spese condominiali ed agli eventuali insoluti.

Si precisa che sarà onere della parte offerente verificare, a propria cura e preventivamente, il bene sotto ogni profilo.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari in oggetto risultano catastalmente intestate a:

- ESECUTATO - **Proprietario per 1/1.**



Gli immobili oggetto del procedimento esecutivo sono pervenuti all'esecutato, in forza dei seguenti titoli:

- Atto di donazione in data 25 marzo 2003 Rep.n.111.680 ai rogiti del dott. Roberto BLANDALEONE, Notaio in Vittorio Veneto, registrato a Vittorio Veneto il 14.04.2003 al N. 442, Serie. 1V, trascritto a Treviso il 09.04.2003 ai nn. 14292/9832.

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Sulla base dei documenti in atti e in dettaglio da un certificato notarile in data 18.04.2023 della dott.ssa Alberta Pianca Notaio in Vittorio Veneto, il sottoscritto, verificata la correttezza delle trascrizioni e iscrizioni riportate, elenca quanto constatato:

Trascrizioni:

Data	Reg. Gener.	Reg. Partic.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
17.04.2023	14063	10056	Atto giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 06.03.2023, n. 1429 di Rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso	CREDITORE PROCEDENTE	Sez. F Fg. 2 Part. 465 Sub. 21		
					Proprietà'	1/1	ESECUTATO

Iscrizioni:

Data	Reg. Gener.	Reg. Partic.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
26.09.2016	31134	5642	Ipoteca volontaria CONTRATTO DI MUTUO in data 20.09.2016 Rep. n. 31836 dott.ssa Alberta PIANCA Notaio in Vittorio Veneto	CREDITORE PROCEDENTE	Euro 165.000,00	Euro 110.000,00	Sez. F Fg.2 Part. 465 Sub. 21		
							Proprietà'	1/1	ESECUTATO
27.09.2022	37923	6676	Ipoteca giudiziale DECRETO INGIUNTIVO in data 03.08.2022 Rep. n. 2032 del Tribunale di Treviso	CREDITORE PROCEDENTE	Euro 17.000,00	Euro 11.252,54	Sez. F Fg.2 Part. 465 Sub. 21		
							Proprietà'	1/1	ESECUTATO

Successivamente, il sottoscritto ha acquisito le visure ipotecarie storiche aggiornate per il periodo che intercorre tra il 18.04.2023 ed il 01.08.2024. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un'unità abitativa con corte esclusiva al piano terra dell'edificato principale ospitante complessivamente n.2 unità abitative.

La composizione dall'elaborato grafico allegato (planimetria catastale) risulta la seguente:

- ABITAZIONE



piano terra: cucina/soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, n.2 camere e un locale di sgombero.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili è la seguente:

ABITAZIONE - DATI DIMENSIONALI			
Descrizione	Superficie lorda (~ m ²)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (m ²)
ABITAZIONE superficie principale	113,00	1,00	113,0
CANTINE	39,00	0,50	19,5
POMPEIANA	30,00	0,20	6,0
CASSETTA IN LEGNO	8,00	0,15	1,2
AREA SCOPERTA fino superficie principale	113,00	0,10	11,3
AREA SCOPERTA eccedente superficie principale	92,00	0,02	1,8
TOTALE			152,8

L'area di pertinenza è completamente recintata ed ivi risultano installate una pompeiana ed una casetta in legno; l'area scoperta rimanente, pari a mq. 205 è destinata prevalentemente a verde, percorsi di accesso e spazi di manovra; questi ultimi sono pavimentati con masselli autobloccanti in calcestruzzo.

Caratteristiche costruttive e finiture

Strutture: le strutture portanti sono del tipo misto, presumibilmente fondazioni in c.a., murature portanti in c.a. o laterizio, pilastri e travi in c.a.

Solai: i solai sono del tipo in latero-cemento poggianti su travi in c.a.

Copertura: la copertura in latero-cemento è principalmente del tipo a falde a padiglione con sporti intonacati e manto in tegole con lattoneria in lamiera.

Tamponatura e partizioni interne: la muratura perimetrale in laterizio è stata completata esternamente con intonaco.

I divisori interni sono principalmente in laterizio dello spessore di cm.10, intonacati sulle facce a vista. Le pareti interne sono poi tinteggiate; quelle del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica.

La pompeiana e la casetta sono in legno.

Davanzali e soglie: sono in marmo, alcuni originari ed alcuni (di maggior spessore) sostituiti recentemente in fase di ristrutturazione.

Pavimenti:

per quanto riguarda l'unità ad uso abitazione, vi sono:

- nel locale cucina: parquet di legno e piastrelle;



- nei rimanenti locali abitabili: parquet di legno intarsiato;
- nel locale di sgombero: piastrelle di ceramica.

Serramenti: risulta posato un doppio serramento: in legno verniciato, installati più recentemente in fase di ristrutturazione, verso i locali interni; una chiusura esterna con avvolgibili in plastica ed un ulteriore serramento in alluminio, verso l'esterno, risalenti originariamente alla fase di costruzione. Le porte interne sono in legno ad anta e legno/vetro la scorrevole fra zona giorno e zona notte.

Caratteristiche impianti e servizi

L'approvvigionamento dell'impianto idrosanitario avviene dall'acquedotto; l'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento integrato con radiatori nel bagno e dotato di caldaia autonoma posta nel locale di sgombero (recentemente sostituita).

E' installato inoltre un impianto di raffrescamento con unità interna nel disimpegno.

L'immobile è dotato degli impianti elettrico e televisivo.

Gli impianti, presumibilmente funzionanti, necessitano di manutenzione; sono stati certificati secondo la normativa vigente alla richiesta di agibilità. L'acquirente provvederà ad eseguire una verifica dello stato di funzionamento di tutti gli impianti tecnologici al fine di accertare l'adeguatezza e la sicurezza degli stessi.

Il bagno dell'abitazione è provvisto di finestra con affaccio diretto sul solo locale di sgombero (non su spazio aperto) e munito dei seguenti accessori: vaso, bidet, lavabo e vasca.

Lo smaltimento delle acque reflue dello stabile allo stato dei luoghi, avviene con sistema fognario autonomo al condominio. Non è stata reperita altra documentazione relativa allo smaltimento delle acque reflue.

Stato di conservazione e manutenzione

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, con riferimento alla Legge n.392 del 27 luglio 1978, lo stato dell'immobile si considera "normale".

Le condizioni di conservazione del fabbricato rappresentate dal grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato sono "mediocre" (rif. punto 2 tabella caratteristiche), cioè il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.

Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare rappresentate dal grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare sono "medie o sufficienti" (rif. punto 3 tabella caratteristiche), cioè l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.



Classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08.10.2005 e che, dopo la costruzione, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vittorio Veneto, non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità in oggetto.

Dall'esame sommario delle caratteristiche dell'abitazione si stima la classe energetica in "F".

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Vittorio Veneto presente sul sito del comune, l'area in oggetto è classificata come zona territoriale omogenea C1 – espansione, integrazione e completamento. Tale zona è disciplinata dalle norme tecniche di attuazione all'articolo 54.

La tavola dei vincoli (foglio 5) del P.R.G. non individua nell'area nella quale è ubicato l'immobile elementi generatori di vincolo (escluso vincolo sismico – Zona 1 Intero Territorio Comunale).

La carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del P.A.T. (Tavola 1.2) individua nell'area fra gli elementi generatori di vincolo/fasce di rispetto "Caselli autostradali" (Art.25 N.T.A.).

1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti titoli reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vittorio Veneto:

- Licenza edilizia per costruzione fabbricato ad uso abitazione Prot. N. 8175 del 22.09.1960;
- abitabilità N.85 del 13.07.1961;
- Licenza edilizia per costruzione recinzione Prot. N. 5689 del 18.05.1962;
- Autorizzazione per tinteggiatura presentata in data 17.06.1985;
- D.I.A. per ristrutturazione unità immobiliare consistente in modifiche distributive interne presentata in data 18.07.2003 N. 29389 di prot.;
- D.I.A. per ampliamento fabbricato ad uso residenziale presentata in data 31.03.2011 N. 10889 di prot.;
- S.C.I.A. per variante all'ampliamento fabbricato residenziale presentata in data 13.10.2011 Prot.N. 34626;
- richiesta certificato di agibilità presentata in data 20.02.2012 Prot.N. 5960;
- comunicazione installazione casetta in legno per ricovero attrezzi agricoli in data 22.01.2013 Prot. N. 2551.



Sulla scorta di quanto disposto dal Giudice nell'Ordinanza di Nomina, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, è stato accertato che il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Difformità rilevate e costi di regolarizzazione

Dalla verifica di corrispondenza eseguita tra quanto autorizzato dal Comune di Vittorio Veneto e le opere realizzate si rilevano le seguenti difformità:

- ABITAZIONE piano terra:

- l'altezza dei locali principali è pari a cm. 275 anziché cm. 290 come indicato nella sezione A-B della tavola unica allegata alla Licenza Edilizia del 22.09.1960 prot. N.8175;
- modifiche interne alle pareti, lievi diversità nelle dimensioni dei vani e nella distribuzione degli spazi interni in confronto a quanto riportato sulla pianta di progetto allegata Denuncia Inizio Attività per ristrutturazione del 18.07.2003 N. 29389 di protocollo;
- modeste differenze nelle dimensioni in pianta della pompeiana, rispetto a quanto riportato in SCIA per variante del 13.10.2011 prot.N.34626;
- differenza nelle distanze del posizionamento della casetta in legno dal confine di proprietà, rispetto alla comunicazione del 22.01.2013 Prot.N.2551;
- l'accesso carraio all'unità abitativa in questione, ed alcune variazioni sulla recinzione fronte strada pubblica, via A. Fusinato, non trovano riscontro in Licenza edilizia per costruzione recinzione del 18.05.1962 Prot.N.5689.

Sulla base dei documenti in atti nel Comune e dalle verifiche effettuate, seppur in assenza di un confronto esaustivo con il personale dell'Ufficio Tecnico comunale, il sottoscritto ritiene che, presumibilmente:

- le opere difformi eseguite all'abitazione siano sanabili con pratica edilizia in sanatoria.

Si ricorda che, in virtù ex art. 46 Testo Unico Edilizia, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, dovrà presentare istanza in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Regolarizzare le difformità edilizie-urbanistiche degli immobili comporta secondo i casi spese per le prestazioni tecniche, le sanzioni, i diritti di segreteria, i bolli e/o i lavori di ripristino compresi demolizioni e smaltimento delle opere; l'importo presunto per rendere legittimo l'immobile in oggetto è riassunto nella seguente tabella:

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA	
Pratica edilizia in sanatoria: ABITAZIONE	€ 4.000,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili, pur nella volontà del sottoscritto di fornire dati ed 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 e limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto di redigere relazione di stima, non sembra possibile intendere questo, teso anche 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.

Alle risultanze delle verifiche effettuate, gli uffici rimandano tale attività all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Al fine di avere comunque un quadro utile di massima per le finalità peritali, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi, previsionali e per quanto attiene agli importi economici di tipo forfettario e prudenziale. Pertanto è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni.

1.10 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione era occupato dai familiari dell'esecutato, come confermato dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vittorio Veneto in data 10.04.2024.

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Conegliano Vittorio Veneto non risultano contratti di locazione né di comodato d'uso per l'immobile in questione.

1.11 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile non è ritenuta opportuna né giustificata la vendita in più lotti.

1.12 STIMA DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che, il valore di stima dipende dal motivo per cui è richiesta la valutazione, avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato, in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo, discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta", tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia dei vizi e di ogni altra circostanza concreta. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore



complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per i costi di regolarizzazione edilizia urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Il valore di mercato del canone di locazione è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso.

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti procedimenti estimativi:

- il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simile, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (subject).

L'immobile e/o il canone di locazione sono quindi stimati per mezzo di procedimenti di natura analitica, a tal fine sono stati ricercati atti di compravendita di unità immobiliari vendute negli ultimi ventiquattro mesi oltre ad aver consultato prezzi di vendita e canoni di locazione online ed aver interpellato operatori del settore immobiliare.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Vittorio Veneto (TV) e la zona in cui si trovano.

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- la superficie principale di un immobile;
- le superfici secondarie di un immobile;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio.

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

I metodi di misurazione adottati nel seguente rapporto sono: misure da planimetria catastale e da planimetria quotata.



Valore di mercato APPARTAMENTO

La stima dell'immobile avviene mediante l'applicazione del criterio:

valore di mercato= stima MCA (Market Comparison Approach),

la soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è 01 agosto 2024

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

	Comparabile A	Comparabile B
Ubicazione	Via Giovanni Ulliana, n.25 Vittorio Veneto	Via della Bressana, n.13 Vittorio Veneto
Descrizione	Casa bifamiliare	Appartamento
Destinazione	residenziale	residenziale
Sup. commerciale (m ²)	115,60	124,30
Tipo dato	Prezzo totale	Prezzo totale
Fonte dato	Atto pubblico	Atto pubblico
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	13/12/2023	04/05/2023
Prezzo (€)	90.000,00	94.000,00

Sono stati rilevati altri immobili non utilizzati.

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno.
- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m².
- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².
- **Superficie cantine (SUC):** La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².
- **Superficie portico (SPO):** La superficie portico e/o loggia è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².
- **Superficie pompeiana (SPP):** La superficie pompeiana è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².



- Superficie casetta in legno (SCL): La superficie casetta in legno è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².
- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio fino a raggiungere la superficie principale lorda dell'unità immobiliare. Unità di misura: m².
- Superficie esterna esclusiva eccedente (See): La superficie esterna esclusiva eccedente è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio eccedente quella della superficie principale lorda dell'unità immobiliare. Unità di misura: m².
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.
Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono.
- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.
Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono.

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato e/o unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato e/o dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o sufficiente	Il fabbricato e/o l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	Il fabbricato e/o l'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o scarso	Il fabbricato e/o l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1



- Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP): La caratteristica qualità impiantistica dell'unità immobiliare misura il pregio della tecnologia impiegata sia per la loro tipologia che per la loro modalità di posa in opera. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max.

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di particolare pregio sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	3
Med	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo ordinario sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	2
Min	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo scadente sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta presumibilmente parità di condizioni.

TABELLA DATI			
Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	90.000,00	94.000,00	---
Data (DAT) giorno/mese/anno	13/12/2023	04/05/2023	01/08/2024
Superficie principale (S1) m ²	98,00	98,00	113,00
Superficie balconi (SUB) m ²	7,00	0,00	0,00
Superficie cantine (SUC) m ²	6,00	28,00	39,00
Superficie portico (SPO) m ²	3,00	5,00	0,00
Superficie pompeiana (SPP) m ²	0,00	0,00	30,00
Superficie casetta in legno (SCL) m ²	0,00	0,00	8,00
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	98,00	98,00	113,00
Sup. esterna esclusiva eccedente (See) m ²	62,00	0,00	92,00
Stato di manutenzione generale del fabb. (SMF)	2	2	2
Stato di manutenzione dell'unità immob. (STM)	2	2	3
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)	1	1	2



TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI	
Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,020
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,500
Superficie portico	0,500
Superficie pompeiana	0,200
Superficie casetta in legno	0,150
Superficie esterna esclusiva	0,100
Superficie esterna esclusiva eccedente	0,020
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 2 0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 2 19.000,00
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	Da 1 a 2 12.500,00

RAPPORTI DI POSIZIONE			
Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Sup. principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Sup. esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Sup. esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: $p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	150,00	156,67
Superficie principale (S1) €/m ²	756,23	756,23
Superficie balconi (SUB) €/m ²	226,87	226,87
Superficie cantine (SUC) €/m ²	378,12	378,12
Superficie portico (SPO) €/m ²	378,12	378,12
Superficie pompeiana (SPP) €/m ²	151,25	151,25
Superficie casetta in legno (SCL) €/m ²	113,43	113,43
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	75,62	75,62
Superficie esterna esclusiva eccedente (See) €/m ²	15,12	15,12
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	19.000,00	19.000,00
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP) €	12.500,00	12.500,00



Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

TABELLA DI VALUTAZIONE				
	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiust.(€)	Differenza	Aggiust.(€)
Prezzo totale (PRZ)		90.000,00		94.000,00
Data (DAT)	(0-8)	1.200,00	(0-15)	2.350,00
Superficie principale (S1)	(113,0-98,0)	11.343,45	(113,0-98,0)	11.343,45
Sup. balconi (SUB)	(0,0-7,0)	-1.588,08	(0,0-0,0)	0,00
Sup. cantine (SUC)	(39,0-6,0)	12.477,79	(39,0-28,0)	4.159,27
Sup. portico (SPO)	(0,0-3,0)	-1.134,35	(0,0-5,0)	-1.890,58
Sup. pompeiana (SPP)	(30,0-0,0)	4.537,38	(30,0-0,0)	4.537,38
Sup. casetta in legno (SCL)	(8,0-0,0)	907,48	(8,0-0,0)	907,48
Sup. esterna esclusiva (Se)	(113,0-98,0)	1.134,35	(113,0-98,0)	1.134,35
Sup. est. escl. eccedente (See)	(92,0-62,0)	453,74	(92,0-0,0)	1.391,46
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-2)	19.000,00	(3-2)	19.000,00
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)	(2-1)	12.500,00	(2-1)	12.500,00
Prezzo corretto		150.831,76		149.432,80

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo e il prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(150.831,76 - 149.432,80) * 100] / 149.432,80 = 0,94\% < 5\%$$

Sintesi della stima

Il valore della stima a MCA è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(150.831,76 + 149.432,80) / 2 = \mathbf{\text{€ } 150.132,28}$



In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di valutazione risulta pari a circa **€/ m² 982,00**.

Valore a metro quadrato (~ €/m²)	Superficie commerciale (m²)	VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO	
982,00	152,80	Arrotondato	€ 150.000,00

In conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è riassunto nella seguente tabella:

VALORE DI MERCATO		stima MCA	€	150.000,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
	costi di regolarizzazione catastale	- €	1.000,00	
	costi di regolarizzazione edilizia urbanistica	- €	4.000,00	
VALORE RESIDUO		al netto di adeguamenti e correzioni	€	145.000,00

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

- la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- la difficoltà a visionare l'immobile;
- la ridotta attività di marketing;
- il tempo per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili.

Il valore di vendita forzata deriva dal valore di mercato e viene pertanto determinato applicando al valore di mercato anche una detrazione percentuale prudenziale del 20% circa, per tutte le differenze fra vendita all'asta e vendita nel libero mercato.

VALORE DI MERCATO		stima MCA	€	150.000,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
	costi di regolarizzazione catastale	- €	1.000,00	
	costi di regolarizzazione edilizia urbanistica	- €	4.000,00	
	riduzione per le differenze della vendita all'asta	- €	30.000,00	
VALORE DI VENDITA FORZATA		arrotondato	€	115.000,00

1.14. RIEPILOGO

LOTTO UNICO piena proprietà dell'esecutato.

APPARTAMENTO con corte esclusiva di mq.243.

Vittorio Veneto (TV) - via A. FUSINATO n.14

VALORE DI VENDITA FORZATA	€ 115.000,00	(euro centoquindicimila/00)
----------------------------------	---------------------	-----------------------------



1.15 ELENCO ALLEGATI

- 1.A Documentazione fotografica
- 1.B Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita
- 1.C Atti di provenienza
- 1.D Vista satellitare
- 1.E Estratto mappa
- 1.F Visure catastali
- 1.G Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- 1.H Planimetrie catastali
- 1.I Ispezione ipotecaria
- 1.J Estratto P.R.G. e P.A.T. e N.T.A.
- 1.K Documenti amministrativi ed elaborati grafici pratiche edilizie
- 1.L Documentazione accertamenti
- 1.M Elenco nominativi

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazione Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. C.P.C.

Il sottoscritto prima di inoltrare la relazione di stima alle parti ha eseguito la verifica per accertare l'intervento, nei tempi e forme prescritte, di altri creditori.

Il presente elaborato viene inviato, in data 21 agosto 2024, alle parti di seguito elencate:

- al creditore precedente presso gli avvocati Stefano Arrigo e Claudia Pellegrini del Foro di Treviso a mezzo di posta elettronica rispettivamente agli indirizzi PEC stefanoarrigo@pec.ordineavvocatitreviso.it e claudiadepellegrini@pec.ordineavvocatitreviso.it;



- al custode Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso a mezzo di posta elettronica all'indirizzo PEC ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- all'esecutato mediante invio con raccomandata A/R all'indirizzo in atti.

Eventuali note ed osservazioni dovranno pervenire al sottoscritto entro il 09 settembre 2024.

La relazione di stima completa degli allegati viene depositata telematicamente in cancelleria del Tribunale in data 21 agosto 2024, una copia in formato cartaceo e un CD ROM contenente quanto depositato in modalità telematica sarà depositata in cancelleria del Tribunale -Esecuzioni Immobiliari - successivamente.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Fior, 21 agosto 2024

Il perito stimatore
Ing.I. Enzo De Zan

