

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. 12/2022

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: 03.12.2022

Udienza di comparizione delle parti: 07.06.2023



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 dott.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 28.11.2022 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. 12/2022 e prestava giuramento di rito il 03.12.2022.

L'udienza per la comparizione delle parti è stata fissata per il giorno 07.06.2023.

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;
- Studio Notarile Andrea MARCHIO di Montebelluna;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Territoriale di Montebelluna;
- Comune di Giavera del Montello – Servizi demografici e servizi edilizia-urbanistica.



In data 07.04.2023, 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 i beni oggetto del compendio sono inseriti in un edificio condominiale denominato "CONDOMINIO LE ROBINIE" e sono costituiti da due unità negoziali:

- abitazione al piano primo;
- garage al piano interrato;

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 dei beni esegutati.

LOTTO UNICO

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Comune: GIAVERA DEL MONTELLO

Indirizzo: via SAN ROCCO, n. 64 int. 3

ACCESSIBILITA': all'unità immobiliare si accede dalla strada pubblica – via SAN ROCCO – attraverso l'area scoperta, spazio comune del fabbricato; anche all'accesso carraio al garage si perviene attraverso la medesima area scoperta.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono catastalmente censite al catasto fabbricati come segue:

Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (Codice E021) - Sezione C, Foglio 4:

Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo	Descrizione
445	12	A/2	1	3 vani	Totale:68 m ²	Euro 240,15	VIA SAN ROCCO N. 64 piano: 1	ABITAZIONE
445	15	C/6	1	41 m ²	Totale: 46 m ²	Euro 99,52	VIA SAN ROCCO N. 64 piano: S1	GARAGE

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



Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (Codice E021) - Sezione C, Foglio 4:

Part.	Sub.	Indirizzo	Descrizione
445	3	via SAN ROCCO piano: T	LASTRICO SOLARE MQ. 46 B.C.N.C. AI SUB. 6,8,12,13.
445	4	via SAN ROCCO piano: S1-T-1	VANO SCALA B.C.N.C. AI SUB. 6,8,12,13/17.
445	5	via SAN ROCCO piano: S1-T	RAMPA E SPAZIO DI MANOVRA B.C.N.C. AI SUB. 6,8,10,12/18.
445	20	via SAN ROCCO piano: T	AREA SCOPERTA MQ. 250 B.C.N.C. AI SUB. 8,9,12,13,14,15,16,17,18,24,25,26,27.
445	21	via SAN ROCCO piano: T	AREA SCOPERTA MQ. 304 B.C.N.C. AI SUB. 8,9,12,13,24,26,27
445	22	via SAN ROCCO piano: T	AREA SCOPERTA MQ. 20 B.C.N.C. AI SUB. 8,9,12,13,14,15,16,17,24,26,27.

E' esclusa l'area individuata con il sub. 19 della medesima particella.

L'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è catastalmente censita al catasto terreni come segue:

Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (Codice E021) - Foglio 15°:

Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²)		
		Ha	are	ca
445	ENTE URBANO	00	20	00

Conformità catastale: dalla verifica della conformità si segnala:

- le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Catasto terreni: la particella 445 confina da nord in senso orario con la strada pubblica "via San Rocco" e le particelle 223, 428, 424, 506, salvo altri o variati.

Catasto fabbricati:

- la particella 445 sub 12 (abitazione) al piano primo confina a sud/ovest con sub. 13 (abitazione) e il sub. 4 (vano scala_comune);
- la particella 445 sub. 15 (garage) al piano interrato confina a nord/est con sub. 14 (garage), ad sud/est con sub. 5 (spazio di manovra_comune), a sud/ovest con sub. 4 (vano scala_comune) e con sub. 16 (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 acquisto, non presenta servitù espresse.



Dallo stato di fatto rilevato in sito si evince che l'accesso ai terreni adiacenti, come evidenziato nell'estratto mappa del catasto terreni, avviene transitando lungo il confine ad est della particella 445. Tale area, identificata al catasto fabbricato con il sub. 19 della superficie di mq. 101, è esclusa dalla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio dei beni esegutati.

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.

Le unità oggetto di stima fanno parte del fabbricato in condominio denominato "CONDOMINIO LE ROBINIE", disciplinato dal regolamento condominiale allegato all'atto in data 21.03.2006 Rep. n. 28491 ai rogiti del dott. Andrea Marchio, Notaio in Montebelluna.

Inoltre, da quanto emerge dal regolamento di condominio, la quota millesimale di proprietà relativa alle due unità, è pari a 133,95/1000 per l'appartamento e 21,67/1000 per il garage.

Dalle informazioni assunte non vi è amministratore di condominio; i condomini sono cinque 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.

Le spese condominiali delle due annualità da portare in detrazione al valore di mercato vengono stimate forfettariamente. In virtù del vincolo di solidarietà (art. 63 disp. Att. C.C.) che potrebbe essere applicato nei confronti dell'acquirente.

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 vendita in data 21.03.2006 Rep.n. 28492 ai rogiti del dott. Andrea MARCHIO, Notaio in Montebelluna, registrato a Montebelluna il 23.03.2006 al N. 1342, Serie. 1T, trascritto a Treviso il 24.03.2006 ai nn. 14232/8312.

1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Sulla base dei documenti in atti e in dettaglio da un certificato notarile in data 22.02.2022 della dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, 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
13.02.2015	3617	2658	Atto giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 01.09.2014, n. 7283 di Rep. Ufficiale Giudiziario di Treviso	SOGGETTO_1	Sez. C Fg. 4 Part. 445 Sub..12		
					Proprietà'	1/1	ESECUTATO
15.11.2018	40551	28430	Atto giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 01.09.2014, n. 7283 di Rep. Ufficiale Giudiziario di Treviso	SOGGETTO_1	Sez. C Fg. 4 Part. 445 Sub..12 Sez. C Fg. 4 Part. 445 Sub. 15		
					Proprietà'	1/1	ESECUTATO
16.02.2022	5053	3540	Atto giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 27.01.2022, n. 61 di Rep. Uff.Giud. Tribunale di Treviso	SOGGETTO_2	Sez. C Fg. 4 Part. 445 Sub..12 Sez. C Fg. 4 Part. 445 Sub. 15		
					Proprietà'	1/1	ESECUTATO

Iscrizioni:

Data	Reg. Gener.	Reg. Partic.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
24.03.2006	14233	3472	Ipoteca volontaria CONTRATTO DI MUTUO in data 21.03.2006 Rep. n. 28493 dott. Andrea MARCHIO Notaio in Montebelluna	SOGGETTO_3	Euro 200.000,00	Euro 100.000,00	Sez. C Fg.4 Part. 445 Sub 12 Sez. C Fg.4 Part. 445 Sub 15		
							Proprietà'	1/1	ESECUTATO

Successivamente, il sottoscritto ha acquisito le visure ipotecarie storiche aggiornate per il periodo che intercorre tra il 22.02.2022 ed il 16.04.2023. Dalla ricerca, non sono risultate presenti altre formalità pregiudizievoli.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un'unica unità abitativa con garage pertinenziale, la composizione dalle schede catastali allegate risulta la seguente:

- 1) ABITAZIONE
piano primo: cucina con terrazzo (fronte ovest), corridoio, bagno, camera.
- 2) GARAGE
piano interrato: garage con accesso dallo spazio di manovra comune.

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



APPARTAMENTO - DATI DIMENSIONALI			
Descrizione	Superficie lorda (~ m ²)	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale (~ m ²)
ABITAZIONE superficie principale	68,00	1,00	68,00
TERRAZZO	3,00	0,30	0,90
GARAGE	46,00	0,50	23,00
TOTALE			91,90

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: il solaio del piano terra è a lastre piane tipo "predalles" mentre ai piani superiori i solai sono in latero-cemento poggianti su travi in c.a.

Copertura: la copertura in latero-cemento è del tipo a falde con manto in tegole e 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 ad esclusione del bagno dove sono rivestite in piastrelle di ceramica.

La scala interna comune è in granito "rosa sardo" come pure per i davanzali e le soglie.

Pavimenti:

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

- nella cucina con terrazzo, nel corridoio e nel bagno: piastrelle;
- nella camera: parquet;

nell'unità ad uso garage, al piano interrato:

- calcestruzzo liscio.

Serramenti: i serramenti esterni sono in legno verniciato dotati di chiusure esterne con avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato ad anta.

Il garage è dotato di basculante in acciaio, con finestra in alluminio.

Caratteristiche impianti e servizi

L'approvvigionamento dell'impianto idrosanitario avviene dall'acquedotto; l'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori e dotato di caldaia autonoma posta in cucina.

L'immobile è dotato degli impianti elettrico e televisivo.

Gli impianti sono funzionanti e 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 e munito dei seguenti accessori: vaso, bidet, lavabo, vasca.



Lo smaltimento delle acque reflue dello stabile, come autorizzato in data 31.08.2000, avviene con collegamento alla condotta consortile.

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 e quelle delle unità immobiliari rappresentate dal grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti (esclusi gli impianti) dell'unità immobiliare sono entrambe "medie o sufficienti" (rif. punto 3 tabella caratteristiche), cioè sono accettabili, 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 Giavera del Montello, 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 vigente del Comune di Giavera del Montello presente sul sito del comune, l'area in oggetto è classificata come zona territoriale omogenea C1.2 – residenziale di espansione. Tale zona è disciplinata dalle norme tecniche di attuazione all'articolo 28.

La carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del P.A.T. non individua nell'area nella quale è ubicato l'immobile elementi generatori di vincolo.

1.9 CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti titoli reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Giavera del Montello:

- Concessione Edilizia per costruzione di fabbricato residenziale a n.5 alloggi in data 01.06.1999 n. C98/0129 Prot. 4397;
- Denuncia Inizio Attività per variante in corso d'opera alla C.E. n. C98/0129 in data 06.07.2000 prot.n. 5480 Pratica n. 2000/130;
- Autorizzazione di abitabilità in data 31.08.2000 N. 019/2000 Prot.n. 6341 Pratica n. 2000/130.



Difformità rilevate e costi di regolarizzazione

Dalla verifica di corrispondenza eseguita tra quanto autorizzato dal Comune di Giavera del Montello e le opere realizzate si rilevano le seguenti difformità:

- ABITAZIONE piano primo:

- l'altezza del locale bagno è pari a cm. 270 anziché cm. 240 come indicato nella sezione A-A della tavola unica comparativa allegata alla D.I.A del 06.07.2000 prot. N.5480.

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 difforme 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	€ 2.000,00

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

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Territoriale di Montebelluna - risulta registrato il contratto di locazione ad uso abitativo per l'immobile sito in:

Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (Codice E021) - Sezione C, Foglio 4:

Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo	Descrizione
445	12	A/2	1	3 vani	Totale:68 m ²	Euro 240,15	VIA SAN ROCCO N. 64 piano: 1	ABITAZIONE
445	15	C/6	1	41 m ²	Totale: 46 m ²	Euro 99,52	VIA SAN ROCCO N. 64 piano: S1	GARAGE

Durata del contratto: anni 4 (quattro) dal 01.12.2015 al 30.11.2019 e proroga fino al 30.11.2023 con canone annuo pattuito in € 3.600,00. Il contratto di locazione è stato stipulato in data 18.09.2015 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Montebelluna in data 21.09.2015, con data certa anteriore alla data di notifica del pignoramento al debitore, quindi la locazione è opponibile. Il conduttore non era presente al momento del sopralluogo dell'immobile oggetto di valutazione, bensì l'immobile era OCCUPATO da un soggetto terzo (SOGGETTO_4) di cui non sono stati reperiti titoli di occupazione.

1.11 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza dell'immobile non è ritenuta opportuna né giustificata la vendita separata dei beni costituenti il lotto.

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 urbanistica edilizia, 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) e il sistema di stima formano un procedimento integrato 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 procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

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 due anni 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 Giavera del Montello (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 e Sistema di stima (Market Comparison Approach e Sistema di Stima),

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

La data di stima è 07 aprile 2023

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

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Ubicazione	Via Brigata Julia, n.53 Giavera del Montello	Via Papa Giovanni XXIII, n.8/A Giavera del Montello	Via Dante Alighieri, n.12 Giavera del Montello
Descrizione	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Destinazione	residenziale	residenziale	residenziale
Sup. commerciale (m ²)	93,90	93,26	96,40
Tipo dato	Prezzo totale	Prezzo totale	Prezzo totale
Fonte dato	Atto pubblico	Atto pubblico	Atto pubblico
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	Conservatoria dei registri immobiliari	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	11/04/2022	06/10/2022	11/05/2022
Prezzo (€)	97.000,00	100.000,00	115.000,00

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 superficiaria 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 terrazze (SUZ): La superficie terrazze 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 garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa 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 posto auto scoperto (SPS): La superficie posto auto scoperto 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.
- 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



- Numero di appartamenti (NUA): La caratteristica numero di appartamenti misura il numero di UIU presenti con destinazione appartamento residenziale. Unità di misura: n.;
- Numero di camere da letto (NLE): La caratteristica numero di stanze da letto misura il numero dei vani disponibili come camera da letto singola o matrimoniale. Unità di misura: n.;

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	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	97.000,00	100.000,00	115.000,00	---
Data (DAT) giorno/mese/anno	11/04/2022	06/10/2022	11/05/2022	07/04/2023
Superficie principale (S1) m ²	76,0	67,0	80,0	68,0
Superficie balconi (SUB) m ²	7,0	3,0	8,0	3,0
Superficie cantine (SUC) m ²	0,0	0,0	8,0	0,0
Superficie terrazze (SUZ) m ²	17,0	20,0	0,0	0,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	20,0	32,0	20,0	46,0
Superficie posto auto scoperto (SPS) m ²	12,0	0,0	0,0	0,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	0,0	67,0	0,0	0,0
Stato di manutenzione generale del fabb. (SMF)	3	3	3	3
Stato di manutenzione dell'unità immob. (STM)	3	3	3	3
Numero di appartamenti (NUA) n.	15	8	6	5
Numero di camere da letto (NLE) n.	2	1	2	1

TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI	
Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,050
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,500
Superficie terrazze	0,200
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie posto auto scoperto	0,200
Superficie esterna esclusiva	0,080
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 3 a 3 0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 3 0,00



RAPPORTI DI POSIZIONE				
Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Sup. principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Sup. esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Sup. esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	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	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	404,17	416,67	479,17
Superficie principale (S1) €/m ²	1.033,01	1.033,01	1.033,01
Superficie balconi (SUB) €/m ²	309,90	309,90	309,90
Superficie cantine (SUC) €/m ²	516,51	516,51	516,51
Superficie terrazze (SUZ) €/m ²	206,60	206,60	206,60
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	516,51	516,51	516,51
Superficie posto auto scoperto (SPS) €/m ²	206,60	206,60	206,60
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	82,64	82,64	82,64
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	0,00	0,00

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		Comparabile C	
	Differenza	Aggiust.(€)	Differenza	Aggiust.(€)	Differenza	Aggiust.(€)
Prezzo totale (PRZ)		97.000,00		100.000,00		115.000,00
Data (DAT)	(0-12)	-4.850,00	(0-6)	-2.500,00	(0-11)	-5.270,83
Superficie principale (S1)	(68,0-76,0)	-8.264,08	(68,0-67,0)	1.033,01	(68,0-80,0)	-12.396,12
Sup. balconi (SUB)	(3,0-7,0)	-1.239,61	(3,0-3,0)	0,00	(3,0-8,0)	-1.549,52
Sup. cantine (SUC)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-8,0)	-4.132,04
Sup. terrazze (SUZ)	(0,0-17,0)	-3.512,23	(0,0-20,0)	-4.132,04	(0,0-0,0)	0,00
Sup. garage (SUG)	(46,0-20,0)	13.429,13	(46,0-32,0)	7.231,07	(46,0-20,0)	13.429,13
Sup. posto auto scoperto (SPS)	(0,0-12,0)	-2.479,22	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Sup. esterna esclusiva. (Se)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-67,0)	-5.536,93	(0,0-0,0)	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbr. (SMF)	(3-3)	0,00	(3-3)	0,00	(3-3)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità imm. (STM)	(3-3)	0,00	(3-3)	0,00	(3-3)	0,00
Prezzo corretto		90.083,98		96.095,11		105.080,62

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

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(105.080,62 - 90.083,98) * 100] / 90.083,98 = 16,65\% > 10\%.$$

Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE				
Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	90.083,98	96.095,11	105.080,62	---
Numero di appartamenti (NUA) n.	15	8	6	5
Numero di camere da letto (NLE) n.	2	1	2	1



Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Numero di appartamenti e Numero di camere da letto. Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject	101.093,99
Numero di appartamenti (NUA)	-1.666,29
Numero di camere da letto (NLE)	5.652,92

TABELLA DI DIMOSTRAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA						
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiust.(€)	Differenza	Aggiust.(€)	Differenza	Aggiust.(€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		90.083,98		96.095,11		105.080,62
Numero di appartamenti (NUA)	(5-15)	16.662,93	(5-8)	4.998,88	(5-6)	1.666,29
Numero di camere da letto (NLE)	(1-2)	-5.652,92	(1-1)	0,00	(1-2)	-5.652,92
Prezzo corretto		101.093,99		101.093,99		101.093,99

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima.

Tale valore è uguale a **101.093,99 €**.

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 1.100,00**.

Valore a metro quadrato (~ €/m ²)	Superficie commerciale (m ²)	VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO
1.100,00	91,90	€ 101.090,00



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

VALORE DI MERCATO	stima MCA e sistema di stima	€ 101.090,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI		
	costi di regolarizzazione edilizia urbanistica	- € 2.000,00
	eventuali spese condominiali insolite	- € 500,00
	deprezzamento per immobile occupato	- € 400,00
VALORE RESIDUO	al netto di adeguamenti e correzioni	€ 98.190,00

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 e sistema di stima	€ 101.090,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI		
	costi di regolarizzazione edilizia urbanistica	- € 2.000,00
	eventuali spese condominiali insolite	- € 500,00
	deprezzamento per immobile occupato	- € 400,00
	riduzione per le differenze della vendita all'asta	- € 20.200,00
VALORE DI VENDITA FORZATA	arrotondato	€ 78.000,00

1.14. RIEPILOGO

LOTTO UNICO piena proprietà dell'esecutato.

APPARTAMENTO con garage.

Giavera del Montello (TV) - via SAN ROCCO n.64 int. 3

VALORE DI VENDITA FORZATA	€ 78.000,00	(euro settantottomila/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 Elenco immobili
- 1.H Planimetrie catastali
- 1.I Ispezione ipotecaria
- 1.J Estratto P.R.G. e norme tecniche
- 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 27 aprile 2023, alle parti di seguito elencate:

- al creditore precedente presso l'avvocato Andrea Davide Arnaldi del Foro di Milano a mezzo di posta elettronica all'indirizzo PEC andreadavide.arnaldi@milano.pecavvocati.it e all'avvocato Enrico Torresan del Foro di Treviso a mezzo di posta elettronica all'indirizzo PEC enicotorresan@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 22 maggio 2023.

La relazione di stima completa degli allegati viene depositata telematicamente in cancelleria del Tribunale in data 27 aprile 2023, 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, 27 aprile 2023

Il perito stimatore
dott.Ing.I. Enzo De Zan

