

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 65/2018

promossa da

CREDITORE PROCEDENTE

contro **ESECUTATO**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Torresan**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

INDICE

ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI.....	4
VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (Rif.art. 567, 2 Comma C.P.C.)... 8	8
IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:..... 8	8
VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI:..... 9	9
RECUPERO ULTERIORE DOCUMENTAZIONE TECNICA (LOTTI I e II) 11	11
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO I e II) 12	12
ALLEGATI INERENTI LA DESCRIZIONE DI TUTTI I LOTTI 13	13
1. LOTTO I (Paese – via Postumia, 141 – abitazione unifamiliare indipendente con area scoperta di pertinenza e garage) 15	15
1.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 15	15
1.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 15	15
1.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 16	16
1.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 16	16
1.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 16	16
1.2.1. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI..... 16	16
1.2.2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 17	17
1.2.3. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 17	17
1.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 17	17



1.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE	17
1.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE	18
1.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE	19
1.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	21
1.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA	21
1.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	21
1.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA	22
1.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	24
1.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA	24
1.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE	25
1.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.	25
1.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.	26
1.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	26
ALLEGATI LOTTO I- Comune di Paese (TV) – via Postumia, 141.....	27
2. LOTTO II (Carbonera – via Boschi, 80 – capannone industriale- artigianale con area scoperta di pertinenza).....	28
2.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'	28
2.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI.....	28
2.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA	29
2.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO	29
2.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	29
2.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	29
2.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	29
2.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO	30
2.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE	30
2.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE	30
2.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE	31
2.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE.....	32
2.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	33
2.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA	33
2.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	33
2.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA	35



2.5.	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	38
2.5.1.	CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA.....	38
2.5.2.	VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE	39
2.5.3.	INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.	40
2.5.4.	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.....	40
2.6.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	41
	ALLEGATI LOTTO II – Comune di Carbonera (TV) – via Boschi, 80	42
3.	RIEPILOGO VALORI DI VENDITA FORZATA DEI LOTTI.....	42



ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Marco Saran, in data 06.12.2019 nominava il sottoscritto ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959, con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6 – Treviso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente esecuzione immobiliare. Il sottoscritto, in data 14.12.2019 dichiarava di accettare l'incarico.

In data 20.11.2020 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Marco Saran, è stato sostituito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Torresan.

In occasione della nomina, il sottoscritto riceveva le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

“CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la relazione notarile – o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc e l'attualità;*



- 3) *descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) *procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 6) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
- 8) *verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 9) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*
- 10) *dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;*
- 11) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del*



bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni)



rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

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

18) allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visura effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull' immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

....omissis....



**VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (Rif.art. 567, 2
Comma C.P.C.)**

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il certificato notarile relativo agli immobili di cui trattasi, del notaio Enrico Lera (vedasi Allegato 03), riportava verifiche risalenti al 19.03.2018, per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità ha provveduto ad effettuare un accesso presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si veda ispezione ipotecaria riportata in coda al succitato Allegato 03) constatando che dal 19.03.2018 al giorno 03.06.2021 non sono state presentate ulteriori formalità successive a quelle indicate dal notaio Enrico Lera (si veda anche il paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTI I e II").

Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (piante catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché dei titoli di provenienza originari degli immobili e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

**IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI
PIGNORAMENTO:**

Il pignoramento colpisce i seguenti beni:

In Comune di Paese

Intera proprietà delle unità immobiliari così catastalmente individuate:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Paese (TV) – Sezione D -
Foglio 14

- Particella 62, Sub 1, area urbana – mq 1.556;
- Particella 62, Sub 2, piani S1-T-1, categoria A/2 - Classe 2 – vani 11,5 – R.C. 1.098,76 €;
- Particella 62, Sub 3, piano T, categoria C/6 - Classe 1 – mq 37 – R.C. 57,33 €;



In Comune di Carbonera

Intera proprietà delle unità immobiliari così catastalmente individuate:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Carbonera (TV) – Sezione D

- Foglio 4:

- Particella 448, Sub 2, piani T-1, categoria D/1, R.C. 15.579,80 €;
- Particella 448, Sub 3, piano T, categoria “in corso di costruzione”;
- Particella 449, area urbana - mq 462;
- Particella 450, piano T, categoria C/2 – Classe 2 – mq 104 – R.C. 182,62 €;

Catasto Terreni - Comune di Carbonera (TV) – Foglio 16:

- Particella 347, piano T, ente urbano – mq 52;

VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione la quale precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Ciò premesso, i beni oggetto di pignoramento sono di fatto autonomi in quanto catastalmente indipendenti ed individuati. Trattasi complessivamente di una abitazione unifamiliare indipendente in via Postumia a Paese (TV) e un compendio immobiliare a destinazione industriale-artigianale in via Boschi a Carbonera (TV).



Si precisa che detti due immobili non si prestano per loro caratteristiche, configurazione e natura, alla ulteriore suddivisione in lotti autonomi.

Ciò premesso, lo scrivente perito ha individuato i seguenti due lotti:

LOTTO I (Paese – via Postumia, 141 – abitazione unifamiliare indipendente con area scoperta di pertinenza e garage)

Intera proprietà delle unità immobiliari così catastalmente individuate:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Paese (TV) – Sezione D - Foglio 14

Particella 62, Sub 1, area urbana – mq 1.556;

Particella 62, Sub 2, piani S1-T-1, categoria A/2 - Classe 2 – vani 11,5 – R.C. 1.098,76 €;

Particella 62, Sub 3, piano T, categoria C/6 - Classe 1 – mq 37 – R.C. 57,33 €;

LOTTO II (Carbonera – via Boschi, 80 – capannone industriale-artigianale con area scoperta di pertinenza)

Intera proprietà delle unità immobiliari così catastalmente individuate:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Carbonera (TV) – Sezione D - Foglio 4:

- Particella 448, Sub 2, piani T-1, categoria D/1, R.C. 15.579,80 €;

- Particella 448, Sub 3, piano T, categoria “in corso di costruzione”;

- Particella 449, area urbana - mq 462;

- Particella 450, piano T, categoria C/2 – Classe 2 – mq 104 – R.C. 182,62 €;

Catasto Terreni - Comune di Carbonera (TV) – Foglio 16:

- Particella 347, piano T, ente urbano – mq 52;

I due lotti, come sopra indicati, verranno compiutamente descritti (anche dal punto di vista catastale) nel prosieguo della presente perizia.



RECUPERO ULTERIORE DOCUMENTAZIONE TECNICA (LOTTI

I e II)

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- accesso all'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso di copia degli atti di compravendita con cui ESECUTATO è entrato in possesso delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare (si allegano copie degli atti in allegato 1);
- accesso telematico agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Treviso, per verifica e aggiornamento di eventuali atti privati (contratti di locazione o comodato ecc.);
- accesso telematico e presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – (Servizi catastali) di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle “visure” relative agli immobili;
- accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare per aggiornamento ispezioni ipotecarie;
- accesso agli atti “Servizio Attività Edilizia” dei Comuni di Paese (TV) e Carbonera (TV) per verifica situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e recupero documentazione tecnica relativa alla legittimità dell'immobile;
- richiesta certificato di destinazione urbanistica al Comune di Carbonera;
- accesso all'Ufficio Anagrafe del Comune di Paese per la verifica di soggetti residenti negli immobili.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO I e II)

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. redatto dal notaio Enrico Lera riportato nell'allegato 03 (valido per tutti i beni di cui ai lotti I e II), a tutto il **20.03.2018**, i beni oggetto di perizia risultano liberi di trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso all'infuori di quanto sotto indicato:

- 1) **ipoteca volontaria** iscritta in data 28 aprile 2004 ai n.ri 17948/4213 di formalità, giusta atto a rogito del Notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto in data 22 aprile 2004 re. N. 24/20 a favore della Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo S.C. A R.L., con sede in Monastier di Treviso (TV), C.F. 03588770267, domicilio ipotecario eletto in Monastier di Treviso (TV) presso la sede – contro L'ESECUTATO, per la quota pari all'intero importo capitale (€ 1.000.000), importo ipoteca (€ 2.000.000), a garanzia di mutuo fondiario, gravante sulle porzioni immobiliari censite in Catasto Fabbricati del Comune di Paese al foglio 14, particella 62, sub 1,2 e 3 **(LOTTO I)**;

Proroghe di durata:

- in data 23 giugno 2010 ai n.ri 22709/3703, in dipendenza di atto in data 18 giugno 2010 n. 142.946/21.896 di repertorio Notaio Pasquale Santomauro di Villorba (TV);
- in data 11 maggio 2011 ai n.ri 16606/2605, in dipendenza di atto in data 5 maggio 2011 n. 144.010/22.695 di repertorio Notaio Pasquale Santomauro di Villorba (TV);

- 2) **ipoteca giudiziale** iscritta in data 29 aprile 2014 ai n.ri 10945/1628 di formalità, giusta decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 23 aprile 2014 Rep. n.2.255 a favore di Banca di Credito Operativo delle Prealpi Società Cooperativa, con sede in Tarzo, C.F. 00254520265, domicilio ipotecario eletto Studio Legale Associato Caldar e Arrigo, via Nannetti a Vittorio Veneto – contro Esecutato per



la somma complessiva di € 1.400.000,00, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Paese al foglio 14, particella 62, sub 1,2 e 3 (**LOTTO I**), e al Catasto Fabbricati del comune di Carbonera al foglio 4, particella 347, 448/2, 448/3, 449, 450 (**LOTTO 2**) ;

- 3) **atto di pignoramento immobiliare** notificato in data 14.12.2017 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso in data 13.02.2018 ai n.ri 5076/3808, a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Paese al foglio 14, particella 62, sub 1,2 e 3 (**LOTTO I**), e al Catasto Fabbricati del comune di Carbonera al foglio 4, particella 347, 448/2, 448/3, 449, 450 (**LOTTO 2**) ;

Considerato che il succitato certificato notarile fornisce informazioni valide sino al 19.03.2018, al fine di verificare che non risultassero sugli immobili ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (03.06.2021 – si veda ispezione ipotecaria - Allegato 03).

Dalle verifiche svolte non sono emerse nuove formalità.

Tutto ciò premesso, nel prosieguo della presente relazione di stima vengono riportate le caratteristiche peculiari di ogni singolo lotto ed i relativi valori di stima e valori di vendita forzata.

ALLEGATI INERENTI LA DESCRIZIONE DI TUTTI I LOTTI

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti che sono da ritenersi comuni a tutti i lotti (quindi da consultare unitamente alla descrizione dei singoli lotti)



Allegato	Contenuti
ALL.01	Documentazione provenienza immobili: - atto di compravendita Dott. Arrigo Manavello del 29.12.1990; - atto di compravendita notaio Dott. Luigi di Francia del 24.11.1992;
ALL.02	Estratti di mappa catastali con individuazione beni oggetto di pignoramento e suddivisione in lotti (Lotto I e Lotto II)
ALL.03	Certificato notarile del notaio Enrico Lera, ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c., ed ispezione ipotecaria di aggiornamento del 03.06.2021
ALL.04	Scheda nominativi perizia



1. LOTTO I (Paese – via Postumia, 141 – abitazione unifamiliare indipendente con area scoperta di pertinenza e garage)

1.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

1.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Paese (TV) – Sezione D - Foglio 14

Particella 62, Sub 1, area urbana – mq 1.556;

Particella 62, Sub 2, piani S1-T-1, categoria A/2 - Classe 2 – vani 11,5 – R.C. 1.098,76 €;

Particella 62, Sub 3, piano T, categoria C/6 - Classe 1 – mq 37 – R.C. 57,33 €;

Le succitate unità immobiliari fanno parte di un fabbricato residenziale unifamiliare sito in via Postumia a Paese (TV), ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni - Comune di Paese (TV) - Foglio 36 - mappale 62 – Ente urbano di superficie catastale 1750 mq.

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, catastalmente censito al Catasto Terreni - Comune di Paese (TV) - Foglio 36 - mappale 62, confina con i seguenti mappali: 126, 155, 153, 573, 145 e con via Postumia (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'allegato I.02).



1.1.2. *INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA*

Le unità immobiliari di cui al presente lotto sono di proprietà dell'ESECUTATO in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Arrigo Manavello di Treviso Repertorio. N. 66770 Fascicolo N. 21362 del 29 dicembre 1990 (registrato a Treviso il 18.01.1991 al n. 1066 e trascritto a Treviso in data 25.01.1991 ai numeri 3684/3009) mediante il quale viene assegnata a favore dell'ESECUTATO la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al presente lotto I (vedasi Allegato 01).

1.2. **VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO**

1.2.1. *ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative alle unità immobiliari di cui al presente lotto I si rinvia a quanto riportato nel precedente paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO I e II)".

1.2.1. *LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI*

Dalle verifiche inerenti l'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è emersa la presenza di quanto segue, come indicato nel succitato atto di provenienza del notaio dott. Arrigo Manavello in data 29.12.1990: *"parte venditrice fa presente che la recinzione lungo il lato est, di fatto non coincide con la linea del mappale catastale. Dovrebbe esser posta più a est, sul terreno attualmente posseduto dal confinante. Parte venditrice cede a parte acquirente, ogni diritto e ragione in merito"*

Per quanto attiene ai vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al successivo capitolo 1.4.1.



1.2.2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Da quanto si è potuto riscontrare in sede di sopralluogo l'abitazione risulta attualmente libera da cose e/o persone.

Fino al dicembre 2019 l'immobile è stato utilizzato/occupato da una famiglia di richiedenti asilo (vedasi allegato I.03 - esito verifica effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Paese – pec del 26.05.2020). Successivamente l'immobile è stato completamente liberato e pertanto quanto evidenziato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Paese non risulta aggiornato alla situazione attuale.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro), all'Anagrafe Tributaria non risulta evidenza di contratti di locazione aventi per oggetto le unità immobiliari di cui al presente lotto, né di altri titoli sulla cui base ulteriori soggetti terzi possano vantare diritti di possesso dell'immobile.

1.2.3. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare indipendente e non risulta costituito un condominio, pertanto non vi è evidenza di oneri e pesi di carattere economico, fatto salvo il pignoramento.

1.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

1.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima (fabbricato residenziale unifamiliare indipendente con garage separato dal corpo principale) è sito in Comune di Paese (TV) in via Postumia, 141. La sua costruzione originaria risale alla fine degli anni '40 (prima concessione edilizia del 1948), con successivi ampliamenti negli anni '50 e '70, e ha conseguito l'abitabilità nel 1999.



Le superfici e le caratteristiche del fabbricato e delle pertinenze vengono meglio descritte nei paragrafi seguenti.

1.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile periziato è costituito da un'unità immobiliare indipendente che si sviluppa su tre piani di cui uno interrato e due fuori terra (piano terra e piano primo). Il piano interrato si collega al piano terra mediante una scala a singola rampa che termina sul disimpegno dell'entrata laterale, mentre il piano terra è connesso al piano primo tramite una seconda scala a singola rampa.

Al piano interrato, avente altezza pari a circa 2,35 m ed accessibile esclusivamente dalla scala interna, sono presenti una taverna (accatastata come cantina) e un locale cantina avente altezza pari a 2,05 m circa accessibile tramite due gradini.

L'ingresso principale dell'immobile è posizionato al piano terra (altezza 2.80 m) sul fronte sud del fabbricato, al di sotto di un porticato parzialmente rialzato rispetto al piano campagna. Da esso si accede ad un ingresso/disimpegno collegato ad un soggiorno (unione fra studio e tinello), alla scala per accedere al piano primo e ad una sala da pranzo. Attraverso quest'ultima si trovano, in sequenza, una cucina, un vano cottura, una lavanderia/WC e una centrale termica, quest'ultima con accesso indipendente dall'esterno.

Attraverso la scala principale si approda al piano primo, di altezza 2,75 m, dove dal disimpegno centrale si accede ad una stanza (composta dall'unione delle tre camere accatastate), ad un portico/terrazzo, ad un bagno mediante un ripostiglio e ad un'altra camera.

Nell'ampia area scoperta che circonda l'immobile e si sviluppa in lunghezza, di circa 1550 mq, è presente un secondo corpo posto a nord, pertinenza del fabbricato principale, costituito da un portico e autorimessa con copertura a falde inclinate e accesso tramite due varchi a battente.

Si riportano nel seguito le superfici di pavimento dei locali che costituiscono le unità immobiliari di cui al presente lotto:



PIANO INTERRATO ALTEZZA INTERNA 2,35 m	SUPERFICIE CALPESTABILE (arrotondata)
Cantina	16.5 mq
Cantina	5.5 mq
Totale Piano Interrato	22.0 mq
PIANO TERRA ALTEZZA INTERNA 2,80 m	SUPERFICIE CALPESTABILE (arrotondata)
Soggiorno (studio+tinello)	26.0 mq
Pranzo	17.0 mq
Disimpegno	9.5 mq
Cucina	10.0 mq
Cottura	9.5 mq
Lavanderia/WC	7.0 mq
Centrale termica	6.0 mq
Totale Piano Terra	85.0 mq
PIANO PRIMO ALTEZZA INTERNA 2,75 m	SUPERFICIE CALPESTABILE (arrotondata)
Camera	41.5 mq
Disimpegno	13.0 mq
Camera	17.5 mq
Ripostiglio	5.5 mq
Bagno	9.0 mq
Portico	9.5 mq
Totale Piano Primo	96.0 mq

Il tutto come illustrato nella documentazione fotografica prodotta in occasione del sopralluogo e riportata nell'allegato ALL.I.06.

1.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è in pessimo stato di conservazione e necessita di un radicale intervento manutentivo. Nel seguito si descrivono le caratteristiche delle finiture dell'edificio principale.



L'immobile presenta pareti intonacate a civile e tinteggiate. Tutti i servizi igienici presentano pavimenti e pareti rivestiti in ceramica.

Nel piano interrato, la taverna ha pavimentazione in piastrelle di finitura effetto klinker e rivestimenti in perlinato ligneo a tutta altezza, così come il soffitto. In detto piano si possono notare evidenti segni di umidità di risalita, in particolare nel vano scala ove non è presente la perlinatura. Il piano terra è caratterizzato da pavimenti in piastrelle di pietra naturale di vario tipo, fatta eccezione per la lavanderia che presenta una pavimentazione simile alla taverna. Le camere al primo piano sono pavimentate a parquet, mentre il resto di detto piano è piastrellato. Le finiture del bagno ivi collocato suggeriscono un rimaneggiamento in epoca più recente rispetto all'anno di costruzione. Le scale sono rivestite in pietra per il loro intero sviluppo.

L'unità immobiliare è dotata di caldaia autonoma, posizionata nel locale centrale termica al piano terra, e di impianto di riscaldamento a corpi radianti lamellari.

Nel locale taverna al piano interrato è presente un caminetto angolare con visibili crepe probabilmente generate dall'assestamento della struttura nel tempo.

I serramenti interni sono in legno tamburato, in particolare alcuni di essi presentano la parte centrale vetrata.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di tapparelle fatta eccezione per il prospetto nord, in cui hanno scuri a battente in legno. La finestra della cucina presenta anche inferriate anti-intrusione e un secondo serramento vetrato esterno.

Il fabbricato nel suo complesso si trova in pessimo stato di conservazione con finiture risalenti alla sua epoca di costruzione (si veda la documentazione fotografica allegata).

Il fabbricato pertinenziale, rimessa, è anch'esso in pessimo stato di conservazione con finiture dell'epoca, prive di pregio (si veda la documentazione fotografica allegata).



1.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di caldaia autonoma al piano terra ed impianto di riscaldamento con radiatori. Non si è riscontrata la presenza di impianto di raffrescamento.

Gli impianti idrotermosanitari ed elettrico risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e relativi ampliamenti, e non è pertanto garantita la conformità alle normative attuali in materia di impianti.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che l'immobile è stato costruito in data anteriore alla succitata normativa e pertanto il fabbricato non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati inoltre l'epoca di realizzazione, la tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive dell'immobile, si ritiene che lo stesso possa avere un rendimento energetico basso con alti costi di gestione energetica.

1.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

1.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di perizia è classificata dal Piano degli Interventi n.2 (P.I.) del Comune di Paese (TV), in **zone residenziali consolidate**, disciplinata dall'art. 69 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.), che: *"comprendono le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con le parti del territorio urbanizzate nella gran parte dei casi a partire dagli inizi del XX secolo. Le componenti delle Zone consolidate sono:*

- *Tessuti nelle diverse configurazioni rinvenibili sulla scorta delle loro caratteristiche*
- *morfologiche e delle tipologie edilizie;*
- *Verde privato;*
- *Edifici e complessi speciali con relative pertinenze.*



Una porzione del terreno di circa mq 600 è individuata, secondo la Tavola 2d2 "Zone significative – Paese est", in "TCF – Tessuti in corso di formazione" che, all'art. 72 delle Norme Tecniche Operative, li identifica come *tessuti rinvenibili nelle parti di recente urbanizzazione realizzati attraverso PUA o altri strumenti di pianificazione urbanistica ancora vigenti. Una volta cessata l'efficacia di questi ultimi, acquistano la valenza di Tessuti Consolidati Pianificati (TCP).*

Per l'ulteriore normativa di dettaglio si rinvia alla lettura dei sopra citati artt. 69 e 72 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Paese di Treviso (vedasi allegato I.05).

Considerato che le unità immobiliari di cui al presente lotto fanno parte di un fabbricato residenziale già esistente ed agibile, ai fini della presente stima, non vengono prese in considerazione eventuali potenzialità edificatorie, in quanto concretamente non utilizzabili e quindi non influenti sul valore di stima.

1.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

L'edificio di cui trattasi è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Paese (TV):

- C.E. del 20.03.1948 per realizzazione abitazione in via Postumia;
- C.E. del 23.06.1953 per ampliamento di fabbricato;
- C.E. Prot. n. 1111/10-10 del 4.05.1956 per ampliamento di fabbricato;
- C.E. del 10.02.1975 per ampliamento di fabbricato per ricavo centrale termica e servizio;
- C.E. in sanatoria 237/C del 22.08.1989 per ristrutturazione e ampliamento in difformità da progetto approvato di un fabbricato ad uso civile abitazione unifamiliare e di un garage con portico;

In data 23.07.1999 il Comune ha rilasciato il certificato di Abitabilità n. 237/C per abitazione con portico e garage.



Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti, risultano quelle depositate in data 03.11.1987 (vedasi allegato I.02).

Per quanto è stato possibile visionare e verificare tramite i rilievi speditivi eseguiti in loco, è risultato che le unità immobiliari di cui al presente lotto sono sostanzialmente conformi alla documentazione urbanistico-edilizia e catastale depositata ad eccezione di:

- al piano terra la parete di partizione tra il locale studio e il tinello risulta essere stata demolita creando un unico ampio vano;
- al piano terra risulta essere stato realizzato un piccolo vano di passaggio con funzione "antibagno" tra il vano cottura e il locale destinato a lavanderia-wc;
- al piano primo sono state ricavate due ampie aperture in breccia con l'inserimento di putrelle metalliche nelle pareti di separazione tra le tre camere situate sul lato ovest, creando un unico vano.

Il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico riportato in calce all'allegato I.07 e come visibile nella documentazione fotografica (allegato 6).

Pertanto, per i lavori di ripristino necessari a riportare l'immobile conforme allo stato autorizzato, si stima un onere di circa 7.000,00 €. Detto costo verrà detratto in fase di stima del valore di mercato delle unità immobiliari di cui al presente Lotto I.



1.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata con il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto deriva dai prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio o altre fonti autorevoli e dal confronto degli stessi con quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione dei pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo la superficie di pavimento ed il 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva, valutando al 100% le superfici destinate ai locali di abitazione, al 50% le superfici destinate a garage e/o cantina, al 30% le superfici destinate a portico e terrazze/balconi.

Le aree scoperte di pertinenza privata (giardino) vengono valutate al 10% (coefficiente moltiplicativo = 0,1) fino ad una superficie uguale a quella



commerciale del fabbricato ed al 2% (coefficiente moltiplicativo = 0,02) per la superficie eccedente.

1.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui trattasi viene calcolata con i criteri esposti in precedenza, ne derivano le seguenti consistenze (come illustrate anche nell'Allegato grafico I.07):

Sup. commerciale abitazione piano terra : mq $109,50 \times 100\% =$	109,50 mq +
Sup. commerciale abitazione piano primo: mq $106,40 \times 100\% =$	106,40 mq +
Sup. commerciale abitazione piano interrato: mq $29,30 \times 50\% =$	14,65 mq +
Sup. commerciale portico/terrazza: mq $52,90 \times 30\% =$	15,87 mq +
Sup. commerciale autorimessa: mq $39,60 \times 50\% =$	19,80 mq +
Sup. commerciale area scoperta: mq $266,22 \times 10\% =$ mq $1289,78 \times 2\% =$	26,62 mq + 25,80 mq =
Sommano	318,64 mq

1.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), emerge che il valore medio di compravendita nella zona periferica del Comune di Paese (TV), aggiornato al secondo semestre 2020, per abitazioni civili con stato conservativo “normale”, è compreso tra 1000,00 – 1.300,00 €/mq (vedasi allegato I.07).



Il fabbricato si trova in zona suburbana, come definita dall'OMI, pertanto, esaminato il bene immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, nello stato di fatto in cui si trova, si ritiene, considerato il pessimo stato di conservazione ed il livello medio-basso delle finiture dell'immobile, di assumere come parametro unitario di riferimento per la stima il valore di 500,00 €/mq.

1.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, il valore di stima del presente lotto è il seguente:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 318,64 \text{ mq} = \text{Euro } 159.320,00$$

A detto valore di stima, tenendo in considerazione l'onere per i lavori di ripristino necessari a riportare l'immobile conforme allo stato autorizzato (come meglio descritti nel precedente paragrafo 1.4.2), viene detratto l'importo forfettario pari a € 7.000,00 ottenendo:

$$159.320,00 \text{ €} - 7.000 \text{ €} = \text{Euro } 152.320,00$$

Pertanto si attribuisce all'immobile periziato un valore a corpo arrotondato pari ad € 150.000,00 (diconsi Euro centocinquantamila/00).

1.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare degli immobili di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, necessità per l'acquirente di dover effettuare pulizia dell'immobile, verifica e messa in funzione degli impianti con eventuali ripristini...),



nonché il momento di prolungata crisi del mercato immobiliare, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un **“VALORE DI VENDITA FORZATA”** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato: valore di mercato € 150.000,00 – € 22.500,00 (riduzione valore per vendita forzata) = 122.500,00 e quindi arrotondato **a corpo pari ad € 122.000,00** (diconsi Euro centoventiduemila/00).

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO I- Comune di Paese (TV) – via Postumia, 141

All. I.01	Visure catastali
All. I.02	Planimetrie catastali ed estratto di mappa
All. I.03	Esito richiesta certificato di stato di famiglia e residenza
All. I.04	Documentazione amministrativa (Concessione edilizia in sanatoria n. 237/C del 22.08.1989; Abitabilità del 23.07.1999) ed elaborato grafico individuazione difformità rilevate rispetto a titoli edilizi e planimetrie catastali
All. I.05	Estratti Piano degli Interventi del Comune di Paese: Tavola 1D (scala 1:5.000), Tavola 2D2 (scala 1:2.000) ed artt. 57, 69, 70, 72 delle N.T.O.
All. I.06	Documentazione fotografica
All. I.07	Scheda O.M.I. dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2020 – Semestre II – Comune di Paese – zona periferica/frazione di Padernello e zona industriale; Elaborato grafico di individuazione superfici commerciali
All. I.08	Scheda sintetica immobile



2. LOTTO II (Carbonera – via Boschi, 80 – capannone industriale-artigianale con area scoperta di pertinenza)

2.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

2.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente Lotto:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Carbonera (TV) – Sezione D

- Foglio 4:

- Particella 448, Sub 2, piani T-1, categoria D/1, R.C. 15.579,80 €;
- Particella 448, Sub 3, piano T, categoria “in corso di costruzione”;
- Particella 449, area urbana - mq 462;
- Particella 450, piano T, categoria C/2 – Classe 2 – mq 104 – R.C. 182,62 €;

Catasto Terreni - Comune di Carbonera (TV) – Foglio 16:

- Particella 347, piano T, ente urbano – mq 52;

Le succitate unità immobiliari fanno parte di un compendio immobiliare sito in via Boschi a Carbonera (TV), ubicato nell'area così censita al Catasto Terreni - Comune di Paese (TV) - Foglio 36 - mappale 62 – Ente urbano di superficie catastale 1750 mq.

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

Il compendio immobiliare è catastalmente censito al Catasto Fabbricati - Comune di Carbonera (TV) - Foglio 4 – mappali 347, 448, 449, 450, confinanti con i seguenti mappali: 98, 397, 94, 444, 435, 335, 447, 446, 350, 348, 285, 271 (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.II.02).



2.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari di cui al presente lotto sono di proprietà dell'ESECUTATO in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio dottor Luigi di Francia di Treviso Repertorio. N. 228428 Raccolta N. 24691 del 24 novembre 1992 (registrato a Treviso il 11.12.1992 al n. 7456 e trascritto a Treviso in data 16.12.1992 ai numeri 31748/24064) mediante il quale viene assegnata a favore dell'ESECUTATO la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al presente lotto II (vedasi Allegato 01).

2.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

2.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative alle unità immobiliari di cui al presente lotto I si rinvia a quanto riportato nel precedente paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO I e II)".

2.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate non risulta la costituzione di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Nonostante non risulti agli atti alcuna costituzione di servitù gravante sugli immobili di cui al presente lotto, si evidenzia che in sede di sopralluogo si è constatata l'esistenza di un cancello carraio che, attraverso l'area oggetto di perizia, conduce alla confinante proprietà di cui al mappale 435. Per quanto attiene ai vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al successivo capitolo 2.4.1.

2.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI



Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro), all'Anagrafe Tributaria non risulta evidenza di contratti di locazione aventi per oggetto le unità immobiliari di cui al presente lotto, né di altri titoli sulla cui base ulteriori soggetti terzi possano vantare diritti di possesso dell'immobile.

Da quanto si è potuto riscontrare in sede di sopralluogo attualmente l'immobile è adibito a deposito/magazzino.

All'interno del fabbricato è depositata una notevole quantità di merce di vario genere (principalmente mobilia, attrezzature da lavoro, materiali vari, una parte dei quali classificabili come rifiuti) che occupano la maggior parte della superficie disponibile.

Pertanto in sede di determinazione del valore del compendio immobiliare in oggetto, per i lavori di sgombero, pulizia e smaltimento necessari a liberare l'immobile, al netto dei possibili riutilizzi e/o utili compensativi agli oneri di sgombero, si stima un onere di circa € 40.000,00. Detto costo verrà detratto in fase di stima del valore di mercato delle unità immobiliari di cui al presente Lotto II.

2.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Trattasi di fabbricato a destinazione artigianale/industriale indipendente e non risulta costituito un condominio, pertanto non vi è evidenza di oneri e pesi di carattere economico, fatto salvo il pignoramento.

2.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

2.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate nella zona urbana al centro-sud del Comune di Carbonera di Treviso, in via Boschi n. 80. Il sito, adiacente all'autostrada A27, dista 5 km dal casello autostradale Treviso Nord (A27) e 8 km dal casello autostradale Treviso Sud (A27).

Le superfici e le caratteristiche del compendio immobiliare vengono meglio descritte nei paragrafi seguenti.



2.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato ad uso artigianale-industriale con area scoperta di pertinenza di superficie complessiva (superficie coperta + superficie scoperta) pari a circa 10.166 mq.

Trattasi di un fabbricato a pianta irregolare, composto da un insieme di volumi contigui costituenti il corpo di fabbrica principale (di area 3436 mq) destinato a uffici, magazzino, laboratorio e spazio espositivo, con il primo piano sulla porzione nord-est dello stesso, adibita a magazzino deposito e uffici (area 1188 mq) e da due aree deposito esterne coperte da tettoie, adiacenti al corpo principale, più area posteggio autoveicoli esterna coperta (tettoia).

L'area è accessibile da via Boschi, attraverso un tratto di strada sterrata che conduce all'ingresso carraio situato sul confine nord dell'area in oggetto.

L'ingresso al fabbricato è situato al centro del fronte nord. La porzione nord del fabbricato si sviluppa su due livelli (di altezza interna utile pari a circa 3,00 m). Al piano terra sono presenti una reception, quattro uffici con servizi igienici, uno spogliatoio e una mensa con ingresso indipendente, un vano con servizi igienici ad uso del laboratorio principale, uno spazio espositivo con ingresso indipendente e due uffici attigui, uno spazio adibito a laboratorio. Al piano secondo, accessibile dalle scale presenti nella reception o nel laboratorio sopra citato, sono presenti un magazzino deposito, soppalco, due archivi, ufficio tecnico, due uffici, sala d'attesa, sala di amministrazione e vani accessori al piano primo.

La restante parte del fabbricato si sviluppa su un unico livello di altezza interna utile pari a 5,00 m. La porzione sud-ovest è costituita da un unico ampio vano adibito a laboratorio, con soppalco, locale cabina elettrica e adiacente magazzino e deposito. Internamente comunicante al laboratorio sono presenti: una zona di carico/scarico con accesso indipendente sul fronte nord, due laboratori e un deposito legnami.

A completare la struttura sono presenti due ampie tettoie adibite a deposito esterno, addossate ad essa e comunicanti con l'interno tramite



aperture. Separatamente dal corpo di fabbrica principale è presente una tettoia per il parcheggio di autoveicoli, situata sul limite nord dell'area in oggetto.

L'area scoperta circostante l'immobile, interamente recintata, presenta una zona di manovra e carico/scarico che circonda il fabbricato ad est per accedere ai depositi esterni.

Attualmente l'immobile è adibito a deposito/magazzino. Il tutto come visibile anche nella documentazione fotografica riportata nell'allegato II.06

Si precisa che, come meglio descritto nel successivo paragrafo 2.4.2, l'attuale distribuzione dell'immobile presenta delle difformità rispetto alle planimetrie catastali e ai titoli edilizi abilitativi depositati in Comune.

2.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato è stato realizzato con una struttura prefabbricata in calcestruzzo armato costituita da travi e pilastri che sorreggono la struttura di copertura in travi precomprese a Y con cupolini in fibrocemento che, da valutazione visiva e per epoca di realizzazione, si considerano con matrice contenente amianto e soffittatura costituita anch'essa da lastre in fibrocemento con materassino di lana di roccia, per una superficie complessiva costituita da lastre in cemento-amianto stimata in circa 8.000 mq (l'onere economico correlato ai costi di bonifica e ripristino della copertura verrà detratto in sede di determinazione del valore di stima del bene, vedasi paragrafo 2.5.4).

Le pareti perimetrali delle zone destinate a laboratorio/deposito sono costituite da lastre di cemento interposte ad incastro e tinteggiate, mentre per la porzione destinata ad uffici sono costituite da blocchi in muratura. All'interno, gli ambienti uffici presentano pareti intonacate lisce e tinteggiate, varie finiture di pavimentazione (moquette, prefinito simil-ligneo, parquet) e controsoffitto costituito da pannelli in fibra minerale con orditura "a quadrotti" ispezionabili.

Le zone adibite a laboratorio/deposito presentano una pavimentazione di tipo industriale, l'illuminazione naturale è garantita parzialmente da finestre a nastro lungo il perimetro e da lucernari.



Sulle pareti perimetrali sono presenti portoni scorrevoli metallici per avere agevole accesso alle zone di carico/scarico e deposito.

L'immobile, nel suo complesso, si trova in uno scarso stato di conservazione.

2.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile, per quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, presenta le seguenti dotazioni impiantistiche:

- impianto elettrico con lampade al neon a soffitto nella zona laboratorio/deposito e con lampade a incandescenza nella zona uffici e nello spazio espositivo;
- impianto di riscaldamento ad aria (fan coil) nei locali ufficio, mentre risulta assente nella zona laboratorio/deposito;
- impianto idrico sanitario per il funzionamento dei servizi igienici;
- impianto di scarico relativo ai servizi igienici, costituito da tre vasche tipo Imhoff, come risulta dai progetti depositati.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che l'immobile è stato edificato in data anteriore all'entrata in vigore della succitata normativa ed è quindi sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati inoltre l'epoca di realizzazione, la tipologia, la dimensione e le caratteristiche costruttive dell'immobile, si ritiene che lo stesso possa avere un rendimento energetico basso con alti costi di gestione per il riscaldamento/condizionamento qualora necessario all'utenza.

2.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

2.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato, oggetto di perizia, è classificato, secondo il vigente Piano degli Interventi n.2 del Comune di Carbonera (vedasi ALL.II.05), all'interno del SISTEMA AMBIENTALE nella componente denominata **MAP** –



matrici a prevalente valenza ambientale e paesaggistica disciplinata dall'art. 83 delle Norme Tecniche Operative che *individua, sulla base delle invarianti di natura ambientale e paesaggistica del PAT e tenuto conto anche delle indicazioni del PTCP della Provincia di Treviso, le matrici caratterizzate da significativa presenza di ambiti fluviali e/o ad elevata integrità della rete ecologica, con bassa densità di preesistenze insediative e di infrastrutture per la mobilità veicolare; tali ambiti presentano spiccata rilevanza sotto il profilo ambientale e paesaggistico, associata alla conduzione di aziende agricole.*

In particolare i manufatti edilizi che insistono sui mappali 448 e 450 hanno determinato un CREDITO EDILIZIO, di cui all'art.27 delle Norme Tecniche Operative, poiché trattasi **di opera incongrua realizzata in zona agricola, avente il carattere di edificio dismesso, con destinazioni diverse da quelle consentite nel territorio rurale.**

Trattandosi di Opere Incongrue il comma 10 dell'art. 99 delle Norme Tecniche Operative esplicita le potenzialità afferenti gli **“Insediamenti con attività produttive da confermare, bloccare o trasferire”** specificando che: *è comunque possibile da parte delle proprietà interessate avanzare all'Amministrazione Comunale proposte di interventi di riqualificazione territoriale e ambientale riguardanti tali opere. Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga condivisibili tali proposte, andrà sottoscritta tra le parti apposita Convenzione contenente almeno: i tempi e i metodi di gestione, gli interventi edilizi da attuare ivi comprese eventuali demolizioni, le mitigazioni ambientali da mettere in atto, la dotazione di standard e viabilità, le attività da produttive consentite o dismettibili, nonché ogni altro aspetto e/o impegno ritenuto utile al perfezionamento della Convenzione. In ogni caso le destinazioni ammissibili dovranno essere quelle dell'artigianato di servizio di cui all'articolo 19 delle presenti NTO, mostre ed esposizioni, magazzini, depositi, nonché quelle eventualmente ritenute dall'Amministrazione Comunale compatibili con il contesto circostante ed i contenuti del PTCP, con esclusione di attività produttive.*



I terreni individuati dai precitati mappali rientrano fra gli elementi della rete ecologica con "Aree di connessione naturalistica" di cui alla lettera C) dell'art. 88 delle N.T.O..

Sotto il profilo vincolistico i terreni identificato al Foglio 16 mappali 347, 448 , 449 , 450:

- Rispetto Stradale per il quale di applicano le disposizioni di cui all'art 34 delle N.T.O. del P.I. n.2;
- Ricadono tutti in area A "zona di limitazione per la presenza di discariche ed altre fonti attrattive di fauna selvatica"

Per quanto attiene all'ipotesi, teoricamente percorribile, di applicazione del criterio del credito edilizio (di cui agli artt. 27 e 28 delle N.T.O. del Comune di Carbonera) si ritiene che non vi sia in concreto una richiesta di mercato utile a produrre un maggior prezzo di cessione del bene rispetto al mantenimento dell'edificio in essere, sul quale, ai sensi del comma 10 dell'art. 99 delle N.T.O. del P.I. comunale, sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (pur essendo classificato l'immobile come "opera incongrua"). Pertanto la presente perizia si limita alla valutazione dell'edificio di tipo produttivo esistente.

2.4.2. *REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA*

Il compendio immobiliare di cui trattasi è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Carbonera (TV):

- C.E. n. 22 Prot. 1823 del 17.03.1973 per costruzione di fabbricato da adibirsi ad attività industriale;
- C.E. n. 63 Prot. 3321 del 28.03.1973 per modifica variante ubicazione fabbricato industriale;
- C.E. n. 22 del 01.03.1980 per ampliamento capannone;
- C.E. n. 97 Prot. 3950 del 24.06.1981 variante in corso d'opera alla C.E. 22/80 per capannone industriale;
- Permesso di agibilità n. 60 del 29.06.1981 di ampliamento capannone industriale;
- C.E. n. 223 Prot. 7684 del 28.10.1983 per rinnovo concessione edilizia per ampliamento capannone artigianale;



- C.E. n. 58 Prot. 1859 del 05.03.1987 per modifiche ricavo mostra campionaria;
- C.E. n. 282 del 23.12.1987 per ampliamento fabbricato industriale;
- C.E. n. 20 Prot. 1238 del 10.02.1988 per variante modifiche ricavo locale mostra campionaria;
- C.E. n. 158 Prot. 6835 del 29.07.1988 per ampliamento di fabbricato industriale;
- C.E. n. 175 del 26.06.1992 per modifiche di recinzione in via Boschi n. 19;
- C.E. n. 260 Prot. 10094 del 28.09.1992 per rinnovo C.E. 158/88 per opere di completamento di edificio produttivo industriale;
- C.E. n. 381 Prot. 43 del 04.01.1993 per autorizzazione all'esecuzione di nuovo accesso carraio;
- D.I.A. Prot. 9179 del 01.08.1996 per sostituzione di Silos;
- Prot. 17316 del 27.09.2001 richiesta di agibilità porzione ovest fabbricato (rilascio per silenzio assenso il 10.11.2001)

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti, risultano quelle depositate in data 22.07.2008 (vedasi allegato II.02).

Si precisa che per i due corpi di fabbricati individuati al sub 3 non risultano planimetrie agli atti in quanto accatastate come "in corso di costruzione". Per quanto è stato possibile visionare e verificare tramite i rilievi speditivi eseguiti in loco, è risultato che le unità immobiliari di cui al presente lotto sono sostanzialmente conformi alle pratiche edilizie depositate (in particolare C.E. n. 158/88, vedasi allegato II.07) ad eccezione di quanto segue:

- le pareti perimetrali di chiusura del volume in ampliamento (destinato da progetto a laboratorio) non sono state realizzate. Inoltre detto ampliamento non comunica direttamente con il fabbricato principale in quanto i varchi previsti dal progetto sono stati tamponati. Attualmente detto corpo di fabbrica risulta essere una tettoia;
- la tettoia in ampliamento edificata sul fronte sud del fabbricato presenta una superficie coperta inferiore rispetto a quella autorizzata ed i locali destinati a deposito resine e centrale termica non sono stati realizzarti;



- nel laboratorio ovest è stato realizzato un soppalco con struttura in acciaio di dimensioni circa 15x5 ml;
- nel laboratorio est sono state realizzate delle partizioni interne per ricavare due locali separati;
- i volumi in ampliamento (deposito vernici e centrale termica) previsti dal progetto sul lato sud del fabbricato non sono stati realizzati;

Il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico riportato in calce all'allegato II.07 e come visibile nella documentazione fotografica (allegato 6).

Trattasi di varianti in diminuzione rispetto al volume autorizzato e pertanto sanabili. Per le pratiche edilizie e catastali, i rilievi e le spese tecniche necessari a sanare lo stato di fatto del compendio immobiliare in oggetto, si stima un onere di circa 10.000 €. Detto costo verrà detratto in fase di stima del valore di mercato delle unità immobiliari di cui al presente Lotto II.



2.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

2.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata con il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto deriva dai prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio o altre fonti autorevoli e dal confronto degli stessi con quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene “libero da pregiudizi” i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione dei pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo la superficie di pavimento ed il 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva, valutando al 100% le superfici del piano terra del fabbricato, al 75% le superfici del piano primo (in considerazione della minore altezza utile) al 50% le superfici destinate a tettoia e soppalco, al 30% le superfici destinate a tettoia per parcheggio auto.

Le aree scoperte di pertinenza vengono valutate al 10% (coefficiente



moltiplicativo = 0,1) fino ad una superficie uguale a quella commerciale del fabbricato ed al 2% (coefficiente moltiplicativo = 0,02) per la superficie eccedente.

2.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui trattasi viene calcolata con i criteri esposti in precedenza, ne derivano le seguenti consistenze (come illustrate anche nell'Allegato grafico II.07):

Sup. commerciale piano terra : mq 3436,00 x 100% =	3436,00 mq +
Sup. commerciale piano primo: mq 1188,00 x 75% =	891,00 mq +
Sup. commerciale tettoia auto: mq 210,00 x 30% =	63,00 mq +
Sup. commerciale tettoie fabbricato: mq 898,00 x 50% =	449,00 mq +
Sup. commerciale soppalco: mq 84,00 x 50 % =	42,00 mq +
Sup. commerciale area scoperta: mq 4881,00 x 10% = mq 735,00 x 2% =	244,05 mq + 14,70 mq =
Sommano	5139,75 mq

Come già espresso al paragrafo 2.4.1, per quanto attiene all'ipotesi, teoricamente percorribile, di applicazione del criterio del credito edilizio (di cui agli artt. 27 e delle N.T.O. del Comune di Carbonera) si ritiene che non vi sia in concreto una richiesta di mercato utile a produrre un maggior prezzo di cessione del bene rispetto al mantenimento dell'edificio in essere. Pertanto la presente perizia si limita alla valutazione dell'edificio di tipo produttivo esistente.



2.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*, emerge che il valore medio di compravendita nella zona extraurbana/zona agricola/case sparse del Comune di Carbonera (TV), aggiornato al secondo semestre 2020, per immobili produttivi con stato conservativo “ottimo”, è compreso tra 270,00 – 260,00 €/mq (vedasi allegato II.07).

Il fabbricato si trova in zona suburbana, come definita dall'OMI, pertanto, esaminato il bene immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, nello stato di fatto in cui si trova, e in particolare considerate due pesanti penalizzazioni esistenti ai fini del valore del bene quali:

- la destinazione urbanistica di immobile classificato come “opera incongrua” ai sensi dell'art. 99, comma 10 del Piano degli Interventi;
- l'accesso tramite strada sterrata a carreggiata ridotta, nell'ultimo tratto, e pertanto non idonea al traffico pesante;

si ritiene di assumere un valore unitario di riferimento per la stima pari a 200,00 €/mq.

2.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, il valore di stima del presente lotto è il seguente:

200,00 €/mq x 5.139,75 mq = Euro 1.027.950,00

A detto valore di stima vengono detratti gli oneri per:



- lavori di bonifica della copertura in cemento-amianto e ripristino della copertura, quantificabili in 40,00 €/mq x 8.000 mq = € 320.000,00
- le pratiche edilizie e catastali, i rilievi e le spese tecniche necessari a sanare lo stato di fatto dell'immobile, per un costo forfettario stimato pari a € 10.000;
- i necessari smaltimenti finali e pulizie, per un costo forfettario stimato pari a € 40.000,00;

Da cui si ottiene: 1.027.950,00 € - 320.000,00 € - 10.000,00 € - € 40.000,00 = Euro 657.950,00

Pertanto si attribuisce all'immobile periziato un valore a corpo arrotondato pari ad € 650.000,00 (diconsi Euro seicentocinquantamila/00).

2.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare degli immobili di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, necessità per l'acquirente di dover effettuare pulizia dell'immobile, verifica e messa in funzione degli impianti con eventuali ripristini...), nonché il momento di prolungata crisi del mercato immobiliare, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "**VALORE DI VENDITA FORZATA**" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato: valore di mercato € 650.000,00 – € 97.500,00 (riduzione valore per vendita forzata) = 552.500,00 e quindi arrotondato **a corpo pari ad € 550.000,00** (diconsi Euro cinquecentocinquantamila/00).

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:



ALLEGATI LOTTO II – Comune di Carbonera (TV) – via Boschi, 80

All. II.01	Visure catastali
All. II.02	Planimetrie catastali ed estratto di mappa
All. II.03	Certificato di destinazione urbanistica del 30.12.2020
All. II.04	Documentazione amministrativa (Agibilità n. 60 del 29.06.1981; Agibilità del 10.11.2001; Concessione edilizia n. 158 del 29.07.1988)
All. II.05	Estratti Piano degli Interventi del Comune di Carbonera: Elaborato 1b (scala 1:5.000), Elaborato 4 (scala 1:10.000) ed artt. 27, 34, 83, 88 e 99 delle N.T.O.
All. II.06	Documentazione fotografica
All. II.07	Scheda O.M.I. dati pubblicati dall’Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2020 – Semestre II – Comune di Carbonera – zona extraurbana/zona agricola, case sparse; Elaborato grafico di individuazione superfici commerciali
All. II.08	Scheda sintetica immobile

3. RIEPILOGO VALORI DI VENDITA FORZATA DEI LOTTI

A conclusione delle verifiche e valutazioni svolte, si riporta il quadro riepilogativo dei valori di vendita forzata assegnati ai singoli lotti:

LOTTO	Valore di vendita forzata
LOTTO I	122.000,00 €
LOTTO II	550.000,00 €

Tanto ad evasione dell’incarico ricevuto.

Treviso, lì 7 giugno 2020

Il perito
Ing. Giulio Contini

