

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E. n. 362/2020**

Giudice dott. Leonardo Bianco  
Esperto stimatore dott. arch. Ursula Ferrari

**Oggetto:**

**causa promossa da**

**IFIS NPL SERVICING SPA**

(rappresentata dagli avv.ti Maria Chiara Marchiori ed Enrico Gentile del foro di Padova)

**RELAZIONE DI STIMA**

(ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

La sottoscritta arch. Ursula Ferrari con studio in Montebelluna (TV), vicolo Monte Adamello, n. 12/8, è stata nominata esperto stimatore nella suddetta Esecuzione Immobiliare in data 02.11.2021 ed ha prestato il giuramento di rito con invio telematico il giorno 08.11.2021.

L'udienza (ex art. 569 c.p.c.) per l'emissione dell'ordinanza di vendita è stata fissata per il giorno 31.01.2024 ore 12:00. Qualora richiesto, il sottoscritto esperto stimatore, parteciperà alla suddetta udienza al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

L'incarico affidatole è di accertare e di riferire, con relazione scritta, rispondendo al quesito formulato dal Giudice sulla consistenza, legittimità, valore degli immobili pignorati e sulla completezza delle pratiche al fine della vendita, previo accertamento se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

La relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1. Completezza dei documenti**
- 2. Operazioni peritali e descrizione catastale**



- 3. Provenienza del bene**
- 4. Formalità pregiudizievoli**
- 5. Immobili oggetto di pignoramento**
  - 5.1 – Descrizione generale del Condominio “Mughetto” e confini**
  - 5.2 - Descrizione unità immobiliare oggetto di stima**
- 6. Autorizzazione comunale a costruire e regolarità di quanto edificato**
- 7. Conduzione del bene**
- 8. Divisibilità e suddivisione in lotti**
- 9. Vincoli e oneri di natura condominiale**
- 10. Stima**
- 11. Comunicazione alle parti**
- 12. Allegati.**

## **1. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

La documentazione del fascicolo di causa è risultata sufficiente e conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c..

## **2. OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE CATASTALE**

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 31.07.2023 alla presenza del sottoscritto Tecnico Estimatore di un funzionario di Aste 33 s.r.l., Custode dell'immobile e di due parenti dell'Esecutato (la sorella e la nipote) che hanno dichiarato di occupare stabilmente l'immobile, come riportato nel Verbale di sopralluogo (allegato n. 10).

Con l'acquisizione in Comune della documentazione urbanistico-edilizia (accesso atti del 28.07.2023) è emerso che i beni pignorati sono stato realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica per la quale è stata sottoscritta una “*Convenzione per la Cessione in Proprietà di aree del vigente piano di zona redatto ai sensi dell'art. 35 c. 7 della L. n. 865/1971*” – Rep. N. 1380 del 06.04.1993 (allegati n. 8.1 e 8.2).

In data 05.08.2023 è stata trasmessa alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso una relazione che evidenziava quanto segue (allegato n. 11):

- l'immobile è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata solo con cessione del diritto di proprietà delle aree attraverso una Convenzione (contratto di alienazione – allegato n. 08.2-A) nella quale non viene esplicitato alcun finanziamento da parte della P.A. per la realizzazione del compendio immobiliare; pertanto, si deduce che l'Ente non abbia contribuito in termini economici;



- in caso di cessione, il prezzo degli alloggi sarà determinato sulla base del prezzo di prima cessione utilizzando la modalità di calcolo imposta dal Comune (allegato n. 08.2-C) aggiornato in base agli indici ISTAT a decorrere dalla data di Convenzione, tenendo conto di una percentuale di deprezzamento;
- il Comune ha il diritto di prelazione sulla vendita.

Il G.E. in data 04.09.2023 ha ordinato al Creditore Procedente di avvisare, a mezzo PEC, gli Uffici del Comune di Giavera del Montello (TV) della procedura esecutiva in corso ed all'Esperto di riprendere le operazioni di stima, una volta ultimate le notifiche, confermando l'udienza già fissata per il giorno 04.10.2023 ore 12.30.

L'immobile risulta identificato catastalmente come segue (allegato n. 07) :

Comune di Giavera del Montello (TV) – Nuovo Catasto Edilizio Urbano NCEU		
ID	Descrizione Catastale	Proprietà
01	Sez. C, Fg. 1, Part. 1240, sub. 11 (graffato al sub. 12), cat. A2, cl. 1, Piano T – Edificio A, Cons. vani 5.5, Via Enrico Fermi, n. 12 int. A1 (abitazione di tipo civile)	Proprietà per 1/1 Esecutato
02	Sez. C, Fg. 1, Part. 1240, sub. 12 (graffato al sub. 11), cat. A2, cl. 1, Piano T – Edificio A, Cons. 41 mq, Via Enrico Fermi, n. 12 int. A1 (corte esclusiva)	Proprietà per 1/1 Esecutato
03	Sez. C, Fg. 1, Part. 1240, sub. 49, cat. C6, cl. 1, Piano S1 – Edificio A, Cons. 15 mq, Via Enrico Fermi, n. 12 int. A1 (autorimessa)	Proprietà per 1/1 Esecutato
04	Sez. C, Fg. 1, Mapp. 1240, sub. 1-2-3-4-5-6, BCNC, Via Enrico Fermi, n. 12 (parti comuni)	Comproprietà su parti comuni e impianti

### 3. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile, di cui alla presente perizia è pervenuto all'Esecutato in forza del seguente atto: Atto notarile pubblico di compravendita del 19.01.2004 - Rep. 54727/11278 a rogito dott. Notaio Ferretto Lorenzo, registrato a Treviso (TV) il 27.01.2004 al n. 891 serie 1 T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 28.01.2004 al numero di registro generale 3522 e numero di registro particolare 2279 (allegato n. 04).

L'immobile risulta per la quota 1/1 di piena proprietà all'Esecutato.



#### **4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Alla data del 16.11.2020, come risulta dalla relazione ex art. 567 c.p.c. del Notaio dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE), già in atti, nonché dalla successiva ispezione ipotecaria di aggiornamento del 06.09.2023 (allegato n. 03), l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario: rep. n. 62170/17031 del 25.03.2011 – Notaio Lorenzo Ferretto – iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 01.04.2011 al numero generale 11263 e al numero particolare 2369 a favore di “Banca Popolare di Vicenza – società Cooperativa Per Azioni” con sede in Vicenza C.F. 00204010243, per la somma complessiva di € 233'000.00 (capitale € 116'500.00).
- Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo: del 21.05.2013 - Repertorio 1183/2013 - Pubblico ufficiale Giudice di Pace di Montebelluna (TV) – iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 05.07.2013 al numero generale 21285 e al numero particolare 2875 a favore di “Condominio Mughetto” con sede in Giavera del Montello (TV), C.F. 92010850268 per la somma di € 2'700,00 (capitale € 1'919.31).
- Verbale di Pignoramento Immobili: del 21.10.2010 – Rep. 5041 – Uff. Giud. Unep Tribunale di Treviso – trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso il 16.11.2020 al numero generale 37666 e al numero particolare 25728 a favore di “Amco-asset Management Company S.p.a.” con sede in Napoli, C.F. 05828330638.

#### **5. IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

##### **5.1. Descrizione generale del Condominio “Mughetto” e confini**

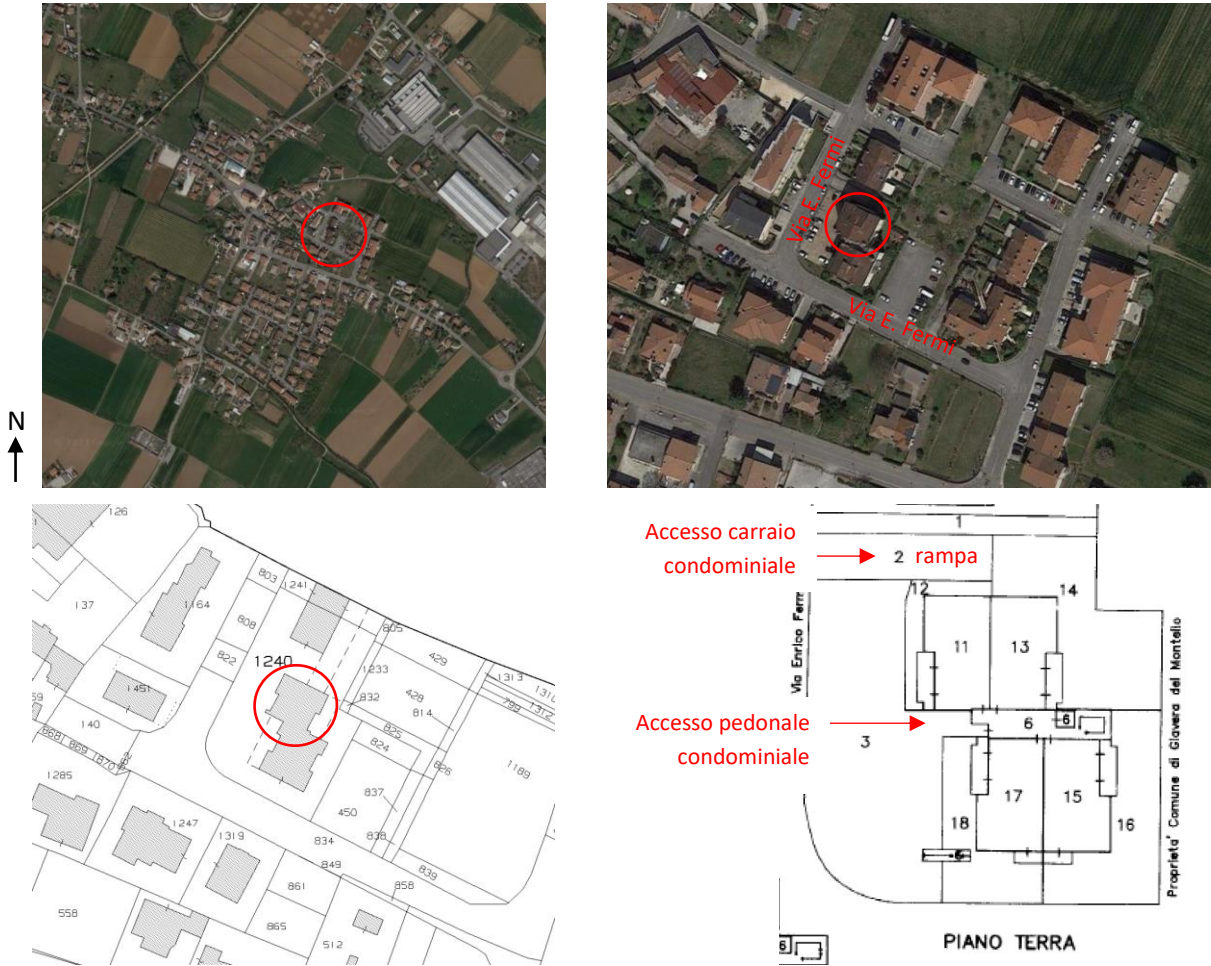
L'immobile oggetto di stima fa parte di un condominio ad uso residenziale denominato “Mughetto” sito in Comune di Giavera del Montello (TV) – frazione di Cusignana – Via Enrico Fermi, n. 12 int. A1.

Il fabbricato si trova a circa 1,50 km a sud rispetto al centro di Giavera del Montello, ovvero, nella frazione di Cusignana, servita dalle principali vie di comunicazione (Strada Statale 248-Schiavonesca Nuova a circa 1.50 km e SPV-Strada Provinciale Pedemontana – Casello di Povegliano – circa 3 km).

La costruzione, risalente alla metà degli anni Novanta (allegati n. 08.1 e 08.4), è sita in una zona di campagna a destinazione residenziale vicina al centro cittadino di Cusignana. Essa insiste su di un lotto di forma pressoché rettangolare e confina a sud-ovest e nord-ovest con via E. Fermi, a sud-est con



un parcheggio, a nord-est con un lotto adibito a verde e un fabbricato residenziale facente parte dello stesso progetto di costruzione di edifici di edilizia pubblica convenzionata (part. 1240).



Il lotto identificato catastalmente con la Particella 1240, confina a:

- nord-est con i Mapp.li 1241, 805, 1233, 832, 825;
- sud-est con i Mapp.li 824, 450, 834;
- sud-ovest con il Mapp. 834;
- nord-ovest con i Mapp.li 822, 808, 803.

Il condominio è stato costruito in regime di edilizia pubblica convenzionata negli anni 1994/1996 (allegati n. 08.1 e 08.4) ed è composto da due blocchi di sedime quadrangolare, sfalsati tra loro, e connessi da un volume prismatico dedicato agli accessi e alla distribuzione ai piani (accesso, vano scala e ascensore).

La pianta dell'edificio è inscrivibile all'interno di un rettangolo delle dimensioni massime di circa m 29.80\*21.80 con il lato principale disposto lungo l'orientamento nord/est-sud/ovest



analogamente al terreno sul quale sorge. La facciata principale è disposta lungo quest'ultimo orientamento, rivolta a nord/ovest e prospiciente al parcheggio privato esterno al quale si accede direttamente da Via E. Fermi.

L'edificio ha accesso pedonale dall'area esterna di pertinenza, mentre l'autorimessa interrata è servita da una rampa che sbarca in Via E. Fermi.

Il vano scala, posto in posizione baricentrica, consente l'accesso al piano interrato (ad uso accessorio alla residenza nel quale si trovano 17 garages, oltre ad altri locali di uso comune) e ai quattro piani fuori terra (p.t., p1., p2, p.3 ad uso residenziale nel quale si distribuiscono 4 appartamenti per piano).

A livello di inquadramento Urbanistico-Edilizio, come si evince dagli estratti delle tavole grafiche del P.I. e P.A.T. riportati nelle figure sottostanti (allegato n. 09), l'edificio non è sottoposto a nessun tipo di vincolo storico, ambientale, ecologico o funzionale, e ricade in zona territoriale omogena B2.



Estratto P.I.  
Carta della zonizzazione – ZTO B2



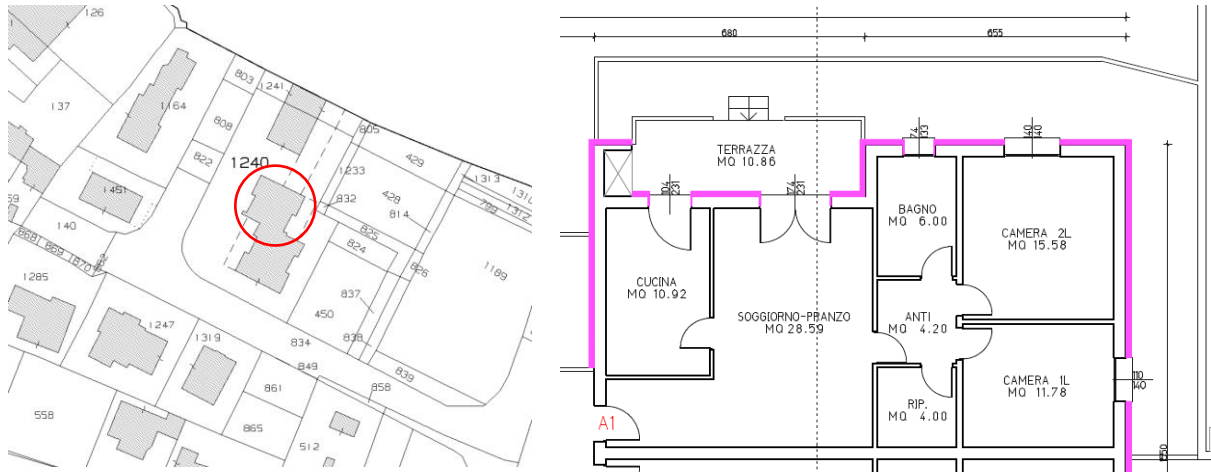
Estratto P.A.T. – P1 – Dicembre 2018  
Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale  
Area in oggetto non sottoposta a vincoli

## 5.2. Descrizione unità immobiliare oggetto di stima

L'unità residenziale oggetto di stima, identificata dalla particella catastale 1240, è composta da un appartamento posizionato al piano terra (porzione di testa identificata con il sub. 11) con relativa corte esclusiva (sub. 12 graffato al sub. 11) e da un garage (identificato con il sub. 49) collocato al piano interrato.



**L'appartamento (sub. 11)** confina a nord con la rampa di accesso condominiale al piano interrato (sub. 2), a nord-est con altra unità residenziale del condominio (sub. 13), a sud-est con accesso pedonale condominiale (sub. 6), a sud-ovest con area esterna condominiale (sub. 3).



La sua superficie lorda commerciale complessiva è di circa 102.67 mq (compresa la corte esclusiva sub. 12 ed esclusi il garage e le parti comuni) ed è composta dai seguenti locali:

#### Piano terra

- un soggiorno-pranzo di mq 28.59 ( $S_u$ ) con affaccio a nord-ovest
- una cucina di mq 10.92 ( $S_u$ ) con affaccio a nord-ovest
- un bagno di mq 6.00 ( $S_u$ ) con affaccio a nord-ovest
- una camera matrimoniale di mq 15.58 ( $S_u$ ) con affaccio a nord-ovest e nord-est
- una camera singola di mq 11.78 ( $S_u$ ) con affaccio a nord-est
- un ripostiglio di mq 4.00 ( $S_u$ )
- un antibagno/disimpegno di mq 4.20 ( $S_u$ )
- una terrazza di mq 10.86 ( $S_u$ ) accessibile dalla zona giorno
- una corte esclusiva che abbraccia l'appartamento di consistenza catastale di mq 41.00 accessibile dalla terrazza scendendo un paio di gradini.

I locali ad uso abitativo hanno altezze nette di 2.70 m (come indicato nei grafici allegati alla CILAS – allegato n. 08.5-F).

Come si evince dal Certificato di idoneità statica del 20.11.95 (allegato n. 08.4-B), l'intero fabbricato è costituito da fondazioni a travi rovesce continue in c.a., sistema intelaiato di pilastri e travi



in c.a., solai in laterocemento tipo Predalles e Bausta collaboranti con soletta in c.a., tamponamenti in bimattoni di laterizio, copertura a falde rivestita in coppi e finiture al civile.

Il vano scala condominiale, posizionato nel blocco centrale del complesso, è caratterizzato da una facciata completamente vetrata sul fronte nord-ovest e da pavimentazione in marmo. Dall'androne di ingresso si accede all'appartamento, tramite un portoncino blindato rivestito in legno. Tutta l'unità ha il pavimento in piastrelle di ceramica (compresi i rivestimenti murari del bagno), ad esclusione delle due camere che hanno un rivestimento pavimentale in listoncini di legno. Si evidenzia il sollevamento di alcuni listoncini in corrispondenza dell'ingresso della camera padronale probabilmente dovuto ad un vecchio fenomeno di infiltrazione d'acqua nel solaio (perdite impianti o elettrodomestici?).

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con tinteggiatura a tempera; si rileva la lieve presenza di umidità nel soffitto della cucina, della camera matrimoniale e del bagno ed un generale deterioramento degli intonaci, probabilmente dovuto alla scarsa ventilazione dei locali, allo scarso riscaldamento degli stessi nel periodo invernale ed all'assenza di manutenzione, necessaria al fine di garantire la durabilità del manufatto e la salubrità degli ambienti.

I serramenti esterni hanno vetrocamera semplice e telaio ligneo verniciato oltre ad avvolgibili in plastica (persiane), entrambi in discreto stato di conservazione.

Le porte interne sono in legno tamburato lisce.

L'unità è dotata di un bagno con sanitari in ceramica: lavandino a colonna, wc, bidet e vasca.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e corpi scaldanti in ghisa presenti in ogni locale.

La centrale termica e la lavatrice sono posizionate in terrazza, protette da una nicchia muraria adiacente alla cucina.

L'unità residenziale non è dotata di impianto di condizionamento estivo.

L'impianto elettrico è sotto-traccia.

Tutti gli impianti (elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento) sono risalenti all'epoca della costruzione (vedi Di.Co. di conformità – allegati 08.4-C, 08.4-D e 08.4.E).

Nel suo complesso l'unità residenziale sub. 12 (abitazione) è stata realizzata con finiture di qualità medio-bassa e si presenta in mediocre stato di conservazione.

Si evidenzia che sono in corso (anno 2023) interventi di manutenzione straordinaria Superbonus 110 per lavori di efficientamento energetico relativi all'intero edificio (allegato 08.5). Nello specifico, le opere condominiali (interventi trainanti) e che riguardano anche l'unità oggetto di stima sono:

- rifacimento della copertura con isolamento ed impermeabilizzazione della stessa, sostituzione dei coppi, dei lucernari e delle lattonerie;





- isolamento delle superfici opache esterne verticali ed orizzontali mediante rivestimento a “cappotto”.

Come si evince dalla dichiarazione dell’Amministratore (allegato n. 06.2), non saranno eseguiti interventi di efficientamento energetico all’interno dell’unità oggetto di stima.

In merito alla classificazione energetica dell’immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a Titolo Edilizio richiesto in data anteriore al 08/10/2005 (data di entrata in vigore del D.Lgs 19/08/2005 n. 192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia”) e che, da tale data fino all’anno 2022, non risultano siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Inoltre, dalla verifica della documentazione presente presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Giavera non sono inoltre stati rinvenuti né l’Attestato di Qualificazione Energetica né l’Attestato di Certificazione Energetica.

Solo in occasione dell’ultimazione dei lavori di manutenzione straordinaria per efficientamento energetico (Superbonus 110), in fase di completamento, sarà rilasciata la nuova classe energetica del condominio.

L’appartamento è dotato di **autorimessa pertinenziale (sub. 49)** chiusa da un portone basculante metallico, attualmente adibita a magazzino/deposito, collocata al piano interrato del fabbricato e raggiungibile dal vano scala comune e dalla rampa condominiale (sub. 3) posta sul fronte nord-est.

Ha pianta rettangolare ed ha una bocca di lupo con serramento vetrato; ha superficie netta calpestabile pari a mq 15,31 ed altezza netta, rilevata dagli elaborati grafici della CILAS (allegato n. 08.5), pari a 3,00 m. La sua superficie lorda commerciale, compresi i muri perimetrali, è pari a 18,34 mq.

Le strutture verticali portanti sono in c.a. ed il solaio è composto da lastre di Predalles con soletta in c.a. collaborante (come da Certificato di Collaudo statico – Allegato n. 08.4-B). La pavimentazione del garage e della corsia di manovra condominiale è in calcestruzzo con finitura al quarzo.

## **6. AUTORIZZAZIONE COMUNALE A COSTRUIRE E REGOLARITÀ DI QUANTO EDIFICATO**

In seguito alla richiesta di Accesso ai Documenti Amministrativi effettuata dal sottoscritto esperto stimatore al Comune di Giavera del Montello (in data 10.05.2023 ed integrata il 29.05.2023) e



alla verifica degli atti d'ufficio effettuata dal Tecnico del settore edilizia, è emerso che l'immobile è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi (allegato n. 08):

- Concessione Edilizia prot. n. 908 del 15.01.1994 *per costruzione edificio ad uso residenziale per n. 16 alloggi "Tipologia A"* (comprensiva di Convenzione per la Cessione in Proprietà rep. n. 380 del 06.04.1993 + elaborati grafici di progetto)
- DIA prot. n. 586 del 30.01.1996 – *Variante in c.o. ed adeguamento grafici architettonici con opere strutturali* (comprensiva di elaborato grafico unico).
- Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 1735 – pratica n. 8/93 del 28.03.1996 (comprensiva di Certificato di Collaudo Statico n. 1637 del dicembre 1995 + Di.Co impianto idrico e sanitario + Di.Co dell'impianto termico + Di.Co dell'impianto gas metano)
- CILA Superbonus cod. pratica BLLMRC59A26E472Y-11112022-1611 – prot. SUAP REP\_PROV\_TV/TV-SUPRO/0342911 del 15/11/2022 *per Intervento di manutenzione straordinaria di efficientamento energetico su parti comuni e parti private di cui all'art.119 del D.L. n. 34/2020, convertito con modificazioni dalla L. n. 77/2020 e s.m.i., di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato Condominio 'Mughetto'* (comprensiva di documentazione fotografica, Relazione Tecnico Illustrativa, Relazione tecnica come disposto dall'articolo 14 comma 7 del D.lgs. 102/2014 per la giustificazione degli scomputi e delle deroghe inerenti i parametri urbanistici, grafici di progetto, Relazione tecnica come disposto dall'art. 28 della Legge 9 Gennaio 1991, N. 10, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, Verbale Assemblea di approvazione dei Lavori, Notifica preliminare).

È, altresì, presente al NCEU la planimetria catastale dell'unità oggetto di stima del 13.05.1993 – presentata in data 19.07.1996 (allegato n. 07).

Non sono state evidenziate difformità dello stato dell'immobile; pertanto, lo stesso risulta conforme alla documentazione urbanistico-edilizia e catastale.

## **7. CONDUZIONE DEL BENE**

Come si evince dalle visure effettuate presso l'Ufficio dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 05), non risultano registrati contratti di locazione o comodato tuttora in essere stipulati dall'Esecutato.

È stato inoltre acquisito presso il Comune di Giavera del Montello (TV) il Certificato Contestuale di Residenza AIRE e di Stato di Famiglia AIRE (allegato n. 01) dal quale si evince che l'Esecutato è residente in uno stato estero dal 2014.



Dal sopralluogo (allegato n. 10) è emerso che l'unità in oggetto è occupata da due parenti dell'Esecutato che hanno dichiarato di essere ospitate dallo stesso.

## **8. DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI**

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un appartamento al piano terra con corte esclusiva e da un'autorimessa pertinenziale al piano interrato. Data la sua conformazione e consistenza è da considerarsi indivisibile e, pertanto, viene valutato in un unico lotto.

## **9. VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

L'unità immobiliare oggetto della procedura è in un condominio la cui amministrazione è stata affidata ad un professionista esterno.

Come si evince dall'allegato 06.1, la scrivente ha accertato che:

- a) nelle spese condominiali sono comprese le seguenti voci: spese generali, manutenzione garages, manutenzione appartamenti, manutenzione scale, spese amministrative ed eventuali spese straordinarie (compresi il compenso amministratore, le utenze parti comuni, la polizza assicurativa del fabbricato, la polizza legale, e altre). Non è compreso il riscaldamento (del tipo autonomo con caldaia a gas metano posizionata nella nicchia in terrazza);
- b) i millesimi di proprietà attribuiti all'unità in esame sono pari a 53.47/1000;
- c) per l'unità in esame le spese condominiali medie annue sono di circa € 650.00;
- d) il bilancio di spesa preventivo per il 2023 (dal 01.01.2023 al 31.12.2023) è pari ad € 643.61;
- e) il bilancio di spesa consuntivo per il 2022 (dal 01.01.2022 al 31.12.2022) è pari ad € 9'498,33;
- f) le spese relative all'ultimo biennio (2022/2023), che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, ammontano ad € 1'273.43;
- g) per i beni in oggetto, alla data odierna, risulta un debito complessivo nei confronti del condominio pari ad € 10'141,94. Le spese condominiali (anche quelle insolute) sopra indicate sono riportate a mero titolo indicativo ai soli fini della quantificazione del valore; il loro preciso ammontare e l'esatto importo che rimarrà a carico dell'aggiudicatario sarà determinato, secondo vigente normativa in materia, dall'amministratore al momento del decreto di trasferimento del bene (art. 18 L. n. 220/2012 entrata in vigore il 18/06/2013).

## **10. STIMA**

Nella perizia il sottoscritto estimatore, in osservanza del metodo di stima imposto dalla *“Convenzione per la Cessione in Proprietà di aree del vigente piano di zona redatto ai sensi dell'art. 35, c. 7 della L. 865/1971”* – rep. n. 1380 del 06.04.1993 (allegato n. 08.2) non ha potuto determinare il valore ed il costo dei beni immobili attraverso l'utilizzo coerente dei principi e delle metodologie della



dottrina estimativa oltre alle indagini di mercato risultanti dai dati contenuti nell' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell' Agenzia del Territorio. Sono state pertanto illustrate, ma non considerate, le informazioni di tipo tecnico (tipologia, dati catastali, ubicazione, caratteristiche costruttive, stato, situazione urbanistica e consistenza) e commerciali (disponibilità, commerciabilità, eventuali attività e relative licenze) che tendono a definire il quadro complessivo del locale mercato immobiliare interessato.

Vengono riportati due articoli della Convenzione che esplicitano la modalità di calcolo del valore dell' immobile:

- all' art. 7 della " *Convenzione per la Cessione in Proprietà di aree del vigente piano di zona redatto ai sensi dell' art. 35, c. 7 della L. 865/1971* " – rep. n. 1380 del 06.04.1993 (allegato n. 08.2) viene esplicitato che " *in caso di vendita o locazione dell' immobile costruito, l' acquirente dovrà obbligarsi per sé e per i suoi aventi causa a praticare un prezzo o un canone di locazione da determinarsi secondo i criteri di seguito specificati, al fine di garantire l' osservanza di tali criteri, apposita autorizzazione del Comune. Il Comune può esercitare, in ordine ad ogni proposta di cessione o locazione, il diritto di prelazione [...]. A tal fine l' acquirente, prima di dare avvio alle vendite o locazioni, trasmetterà al Comune la tabella riassuntiva con riportate le superfici Su, Snr ed Sc di ogni alloggio, il relativo prezzo unitario ed il valore complessivo; trascorsi 15 gg. dalla data della trasmissione senza che il Comune abbia comunicato l' intendimento di avvalersi del diritto di prelazione, questo sarà da ritenersi decaduto* ".
- All' art. 10 della Convenzione si specifica che " *in caso di cessione successiva [rispetto alla prima cessione descritta all' art. 9 della Convenzione, n.d.r.] il prezzo degli alloggi sarà determinato sulla base del prezzo di prima cessione, aggiornato in base agli indici ISTAT a decorrere dalla data di Convenzione [...].* tenendo conto di una percentuale di deprezzamento " secondo i valori indicati nella tabella presente nello stesso articolo sulla base anche dello stato di conservazione dell' immobile, delle sue caratteristiche ed eventuali opere di miglioria eseguite dal proprietario.

Al seguito viene riportata la tabella di calcolo fornita dal Comune per il "Calcolo del prezzo di cessione" debitamente compilata secondo i parametri richiesti:



Calcolo prezzo unitario di cessione aggiornato	€/mq	Calcolo delle superficie complessiva di vendita	udm	superficie
a) Costo teorico base comprensivo di sistemazioni esterne e prospezioni	619.74	soggiorno cottura	mq	39.51
b) Spese di prefinanziamento e preammortamento (T.U.S. aumentato del 10% e per un massimo di 10 mesi)	77.46	corridoio	mq	4.20
c) Spese promozionali e tecniche 8%	49.57	camera	mq	11.78
d) Acquisizione area ed oneri di urbanizzazione:	33.56	camera	mq	15.58
Sommano	780.33	bagno	mq	6.00
e) Adeguamento ISTAT, (a+b+c+d) dal 04/1993	92.80%	ripostiglio	mq	4.00
<b>Totale euro/mq</b>	<b>1'508.48</b>	<b>sommano s.u.</b>	<b>mq</b>	<b>81.07</b>
deprezzamento da 20 a 30 anni è il 20%	<b>1'203.58</b>	terrazza 60% (compresa corte esclusiva)	mq	51.46
<b>Prezzo massimo di prima cessione dell'alloggio:</b>		androne + vano scale 60%	mq	
Totale Superficie Complessiva	121.13	autorimessa 60%	mq	15.31
Prezzo unitario = €	<b>1'203.58</b>	<b>sommano snr</b>	<b>mq</b>	40.06
Prezzo massimo di prima cessione (sup. complessiva x Prezzo unitario) = €	<b>145'792.17</b>	<b>Totale Superficie Complessiva</b>	<b>mq</b>	<b>121.13</b>

**Il valore degli immobili viene quindi stimato** come segue:

mq 121.13 x €/mq 1'203.58 = € **145'792.17**

A questo valore vanno imputati gli oneri derivanti dalle spese insolite quantificati in € 1'273.43.

Pertanto, **il sottoscritto esperto estimatore stima il valore commerciale degli immobili in:**

[€ 145'792.17 - € 1'273.43] = € 144'518.74, arrotondato in € **144'500.00**

(Euro centoquarantaquattromilacinquecento/00).

## 11. COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Il sottoscritto esperto stimatore ha trasmesso alle Parti la presente perizia composta da n. 14 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati, onorandoli di farle pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato entro 15 giorni dalla ricezione della stessa (allegato n. 12).



## 12. ALLEGATI:

### ALLEGATI:

- |    |   |
|----|---|
| 01 | Certificato Contestuale di Residenza AIRE, di Stato di Famiglia AIRE                    |
| 02 | Documentazione fotografica  |
| 03 | Ispezione ipotecaria  |
| 04 | Atto di compravendita   |
| 04 | Ispezione Ufficio Anagrafe Tributaria   |
| 06 | Documentazione condominiale   |
|    | 06.1 – Millesimi e spese condominiali   |
|    | 06.2 – Conferma lavori bonus 110 su unità pignorata                                     |
| 07 | Documentazione catastale dei beni pignorati   |
|    | 07.1 - Estratto di Mappa Mapp. 1240   |
|    | 07.2 - Planimetria catastale abitazione Part. 1240 – sub. 11-12                         |
|    | 07.3 - Planimetria catastale autorimessa Part. 1240 – sub. 49                           |
|    | 07.4 - Visura Storica Part. 1240 - sub. 11-12   |
|    | 07.5 - Visura Storica Part. 1240 - sub. 49  |
|    | 07.6 - Elenco subalterni Part. 1240 (allegato n. 08.6)                                  |
| 08 | Documentazione urbanistico-edilizia   |
|    | 08.1 - Concessione Edilizia   |
|    | 08.2 - Convenzione per la Cessione in Proprietà   |
|    | 08.3 - DIA  |
|    | 08.4 - Autorizzazione di Abitabilità  |
|    | 08.5 - CILA Superbonus  |
| 09 | Estratti norme comunali   |
| 10 | Verbale delle operazioni peritali   |
| 11 | Relazione di stima parziale – Comunicazione costruzione Edilizia Pubblica Convenzionata |
| 12 | Attestazione invio perizia di stima alle Parti  |
| 13 | Scheda sintetica per la pubblicità e la vendita   |

Montebelluna (TV), 14 settembre 2023

l'Esperto stimatore  
Arch. Ursula Ferrari

