

STUDIO BRUNI E ASSOCIATI

Studio di architettura ingegneria e urbanistica



www.bruniassociati.it

GIULIANO BRUNI Ingegnere Architetto

Ordine degli Ingegneri N. 525

g.bruni@bruniassociati.it
giuliano.bruni@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 644/2018

Attore



Rappresentata da Avv. Roberto Casucci

Fiorella Malinconico

Giudice Relatore: dott.ssa Francesca Vortali

Custode del compendio immobiliare: I.V.G. Treviso

Data prossima udienza: 27/10/2021 ore 10:40

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DI UNA ABITAZIONE ED AREA SCOPERTA
SITI NEL COMUNI DI SALGAREDA.**



INDICE

1	PREMESSA	pag. 3
2	INDIVIDUAZIONE DEI BENI DEL LOTTO	pag. 5
2.1	Ubicazione	pag. 5
2.2	Definizione del lotto ed identificazione catastale	pag. 7
2.3	Conformità catastale	pag. 7
2.4	Descrizione del lotto e degli immobili	pag. 7
2.5	Divisibilità del lotto	pag. 11
3	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 11
3.1	Individuazione urbanistica del complesso immobiliare	pag. 11
3.2	Titoli autorizzativi	pag. 12
3.3	Vincoli legislativi	pag. 12
3.4	Abusi edilizi	pag. 12
4	VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 12
4.1	Verifica del titolo di provenienza	pag. 13
5	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 13
6	PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 14
7	ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	pag. 15
8	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	pag. 16
9	STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	pag. 16
9.1	Fonti di riferimento	pag. 17
9.2	Stima degli immobili	pag. 20
9.3	Determinazione del possibile valore del mercato	pag. 20
9.4	Determinazione del valore di realizzo	pag. 20



1 PREMESSA

In data 13/12/2019 il sottoscritto ing. Giuliano Bruni, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. 525, ha accettato l'incarico e prestato giuramento, su nomina del G.E. dott.ssa Francesca Vortali, per lo svolgimento di una perizia di stima di immobili siti in Breda di Piave, in Maserada sul Piave e in Salgareda.

Successivamente la perizia si è ristretta ai beni siti in Salgareda, per effetto della l'improcedibilità della presente esecuzione nei confronti di uno degli esecutati.

Pertanto la presente perizia riguarda solo i beni compresi nel Comune di Salgareda, e cioè un appartamento con aree esterne, per la quota parte.

Con atto di pignoramento immobiliare n. 10164 del 13/11/2018 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 17/12/2018 ai nn. 31.971/45486, venivano pignorati all'esecutato i seguenti immobili:

Comune di Salgareda (TV): Sezione Urbana B, Foglio 7:

1. Particella 397, Sub 3, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 7 vani, Superficie catastale mq 159, escluse aree scoperte mq 151, Rendita euro 464,94; per la quota di ½;
2. Particella 397, Sub 5 (ex sub 1), Categoria terreno, B.C.N.C. (area scoperta di mq 1038) comune ai sub 2-3-4; per la quota di 1/6;

Si rileva inoltre che:

3. il sub 6, Piano Terra, B.C.N.C. (Portico) è comune ai sub 2,3,4;
4. il sub 7, Piano Terra, B.C.N.C. (Portico) è comune ai sub 2,3,4;
5. il mappale Sez. B, Foglio 7, n. 469, B.C.C. (Annesso rurale con corte esclusiva – Area scoperta di mq 68) comune ai mappali 397 sub 2,3,4.

Al sottoscritto C.T.U. estimatore veniva assegnato l'incarico di redigere perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.



Preso atto dei contenuti dell'incarico affidato e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente provvedeva a contattare il custode al fine di organizzare il necessario sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento, eseguendo preliminarmente le necessarie verifiche catastali con richiesta delle visure, degli estratti di mappa e delle relative planimetrie, depositando altresì tramite posta elettronica, in data del 23/12/2019, idonea richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda per la verifica urbanistica/edilizia dei beni; in data 29/01/2020 provvedeva al ritiro della documentazione richiesta.

In data del 20/07/2021, previo accordo con il custode, ed accompagnato dallo stesso, veniva eseguito il sopralluogo presso gli immobili pignorati durante il quale avvenivano le necessarie operazioni di rilievo metrico dei beni oggetto della presente procedura, nonché il rilevamento fotografico.

In successiva data 29/07/2021 avveniva un secondo sopralluogo al fine di identificare alcuni servizi come approvvigionamento idrico e gas, fognatura, allacciamento elettrico.

In data del 08/09/2021, si provvedeva alla ulteriore verifica della correttezza dei contenuti delle certificazioni notarili allegate agli atti, in merito alla presenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, non riscontrando alcuna ulteriore nota rispetto ai contenuti delle certificazioni notarili.

Infine In data 11/09/2021 veniva richiesta all'Ufficio del Registro di Treviso l'eventuale esistenza di contratti di locazione in essere, non riscontrando nulla di interesse alla procedura.

L'immobile risultava, all'atto del sopralluogo, occupato da persona comproprietaria e dalla sua famiglia, come risulta dal verbale di sopralluogo.

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



2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI DEL LOTTO

2.1. Ubicazione

Si individua con il presente lotto un immobile a destinazione residenziale oltre alla quota parte di terreno di pertinenza, situati nel Comune di Salgareda (TV), via Calnova al civico 6, costituito da una abitazione.

Il lotto è all'interno di un complesso immobiliare, composto da n. 2 appartamenti con magazzini, su due piani fuori terra, con accesso direttamente dalla strada provinciale n. 66 via Calnova, ad una quota inferiore ad essa di circa 1 m, in un ambiente prevalentemente agricolo. Il centro abitato più vicino, Campodipietra, piccola frazione di Salgareda, si trova ad una distanza di circa 3 chilometri.



Fig. 1 – Aerofoto con individuazione dei beni staggiati

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni del 2000, con cura e con materiali di buon livello qualitativo; la tipologia è quella di un edificio in mura-



tura con copertura a falde, struttura di copertura in legno e manto in coppi; pareti esterne tinteggiate; l'alloggio è preceduto da un alto porticato, con colonne rivestite in cotto, che arriva fino al tetto.

Il complesso appare ben tenuto e piacevole alla vista. Purtroppo l'accesso ai servizi, soprattutto quelli scolastici (primari- scuola elementare e media) non è agevole e non esistono servizi di trasporto pubblico. Anche altri servizi, commerciali e direzionali, non sono presenti nelle immediate vicinanze, e ciò comporta l'uso dell'auto per ogni spostamento.

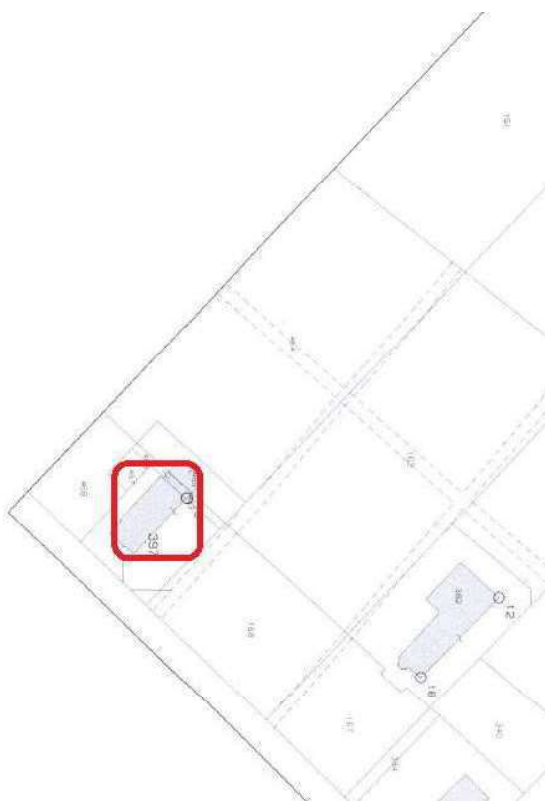


Fig. 2 - Estratto di mappa – Comune di Salgareda – Foglio 20 – Mappale n. 397

Confini:

Il mappale 397 confina:

- a nord-est col mappale n. 469 stesso foglio;
- a sud-est col mappale n. 168 stesso foglio;
- a sud-ovest con la strada provinciale n. 66;
- a nord-ovest coi mappali n. 466, 467, 468 stesso Foglio.



L'unità immobiliare 397 sub 3 confina:

- a nord-est col mappale 397 sub 2 altra proprietà;
- a sud-est col mappale 397 sub 5 area scoperta;
- a sud-ovest col mappale 397 sub 4 altra proprietà;
- a nord-ovest col mappale 397 sub 5 area scoperta.

2.2. Definizione del lotto ed identificazione catastale

I beni, abitazione ed area scoperta, oggetto della presente stima, vanno a costituire un unico lotto e sono individuati catastalmente come segue:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Comune di Salgareda (TV) - Sezione B – Foglio 7

- Particella 397, Sub 3, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 7 vani, Superficie catastale mq 159, escluse aree scoperte mq 151, Rendita euro 460,94, per la quota di 1/2
- Particella 397, Sub 1, B.C.N.C. Terreno, area scoperta comune ai sub 2-3-4 e soppresso per ampliamento e sostituito dai sub 5-6-7 ;
- Particella 397 sub 5, B.N.C. area scoperta di mq 1.038, comune ai mappali sub 2-3-4, deriva dal sub 1; per la quota di 1/6;
- Particella 397 sub 6 B.C.N.C. (PORTICO) comune ai sub 2-3-4 e deriva dal sub 1;
- Particella 397 sub 7 B.C.N.C. (PORTICO) comune ai sub 2-3-4 deriva dal sub 1;
- Sez. B, Foglio 7, n. 469, B.C.C. (Annesso rurale con corte esclusiva – Area scoperta di mq 68) comune ai mappali 397 sub 2,3,4.

2.3 Conformità catastale

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari sono conformi alla realtà dei luoghi.

2.4 Descrizione del lotto e degli immobili.



In data 20/07/2021, su invito del custode IVG, mi sono recato presso gli immobili staggiati, per visionare i beni.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad eseguire le misurazioni degli immobili determinando la loro consistenza ed eseguendo nello stesso tempo numerose fotografie.

Il lotto si compone di una abitazione posta a piano terra e primo di un complesso residenziale formato da due appartamenti e da magazzini ed un'area scoperta. L'accesso al complesso edilizio avviene dalla strada provinciale Sp 66 mediante un cancello carraio elettrificato ed una corsia sterrata che serve le abitazione, i magazzini e gli spazi scoperti.

Le finiture esterne sono molto buone, come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata sub 7. Un ampio porticato, che arriva fino al tetto, costituito da solidi pilastri in muratura e da una copertura con struttura in travi di legno e e tavolato sempre in legno, assicura all'abitazione una ottima protezione dalle escursioni termiche e dagli eventi atmosferici. All'ingresso è posto un citofono, con pulsantiera. Il fabbricato è complessivamente ben tenuto. La sua originaria costruzione risale ai primi anni del nuovo secolo.

La documentazione fotografica (allegato n. 7) evidenzia lo stato di tutta la costruzione nel suo complesso.

Di seguito la descrizione dei singoli beni.

BENE 1 Abitazione

L'abitazione è distribuita su due livelli: piano terra (zona giorno) e piano primo (zona notte) collegati tra loro mediante una scala di circa 90 cm di larghezza.

Nella zona giorno possiamo individuare:

1. un ampio ingresso soggiorno, di mq 21 circa, collegato alla cucina pranzo, di mq 18 circa, con una ampia apertura sulla parete divisoria; sullo stesso piano si trova lo studio, di mq 18 circa, comprensivo della scala di collegamento col piano primo, e il bagno. E' interessante notare la presenza di una stube nel locale soggiorno piastrellata. Tutti i pavimenti (con



esclusione del bagno) sono in piastrelle di cotto, i serramenti sono in legno, con vetrocamera situata al primo piano (per la distribuzione dei locali si veda la planimetria allegata Fig. 3). Dal locale studio si accede all'area scoperta attrezzata a verde con qualche gioco per bambini. Nel sottoscala è allocata la caldaia alimentata a gas naturale. Il bagno a piano terra ha tutti i componenti della serie Ideal standard (w.c., lavabo e bidet) oltre alla doccia.

2. A piano primo si trovano due camere a due letti, rispettivamente di 21 e 19 mq, una cameretta ad un letto di circa 9 mq ed un bagno con tutti gli elementi ed una vasca da bagno.

L'altezza dei locali è di 2,70 ml a piano terra, a piano primo di circa ml 2,80; tutti i locali sono naturalmente creati ed illuminati; sono dotati di riscaldamento mediante elementi radianti in acciaio e di impianto elettrico sia di illuminazione che di forza motrice; si è potuto reperire la documentazione relativa alla caldaia che risulta essere registrata al Catasto Regionale.

I locali sono provvisti altresì di impianto di climatizzazione aria condizionata.

Da una sommaria valutazione, per gli altri impianti non sembra necessaria una revisione.

I pavimenti sono in piastrelle di cotto nel soggiorno cucina e studio; nelle camere il pavimento è costituito da parquet in legno mentre nei bagni il pavimento è in ceramica come per il rivestimento fino all'altezza di circa 2.20 ml.

I muri sono intonacati e dipinti con pittura lavabile.

Dalla camera a 2 letti si accede ad un terrazzino di modeste dimensioni, che dà sul porticato.



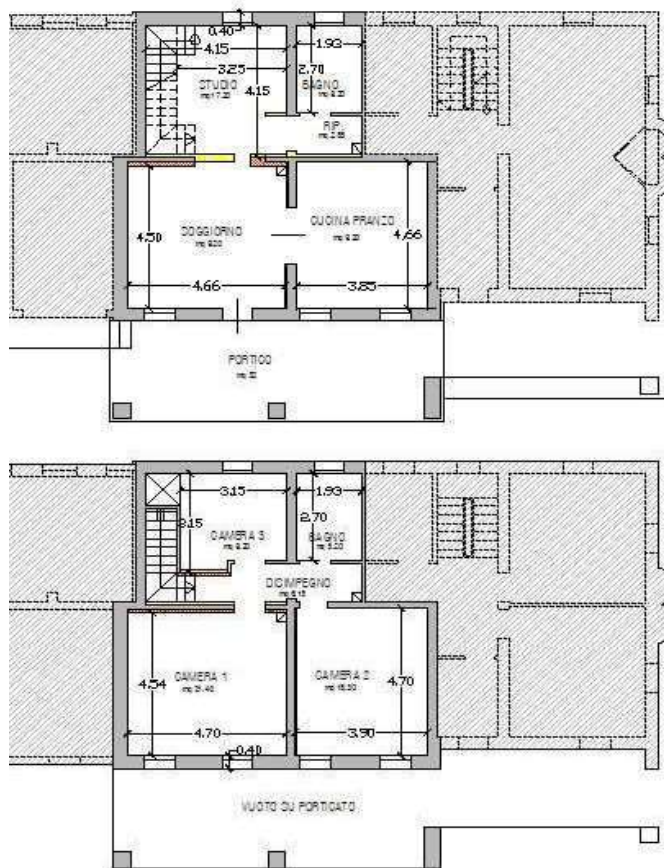


Fig. 3 –Pianta appartamento

Si dà una prima descrizione fotografica dell'immobile lasciando all' allegato n. 6 una più ampia visione.



Fronte principale



Soggiorno

BENE 2 – Area urbana (Bene comune ai sub 2-3-4)



Si tratta dell'area esterna all'edificio che lo circonda su tre lati e che in parte è utilizzata a prato, in parte a viabilità di accesso.

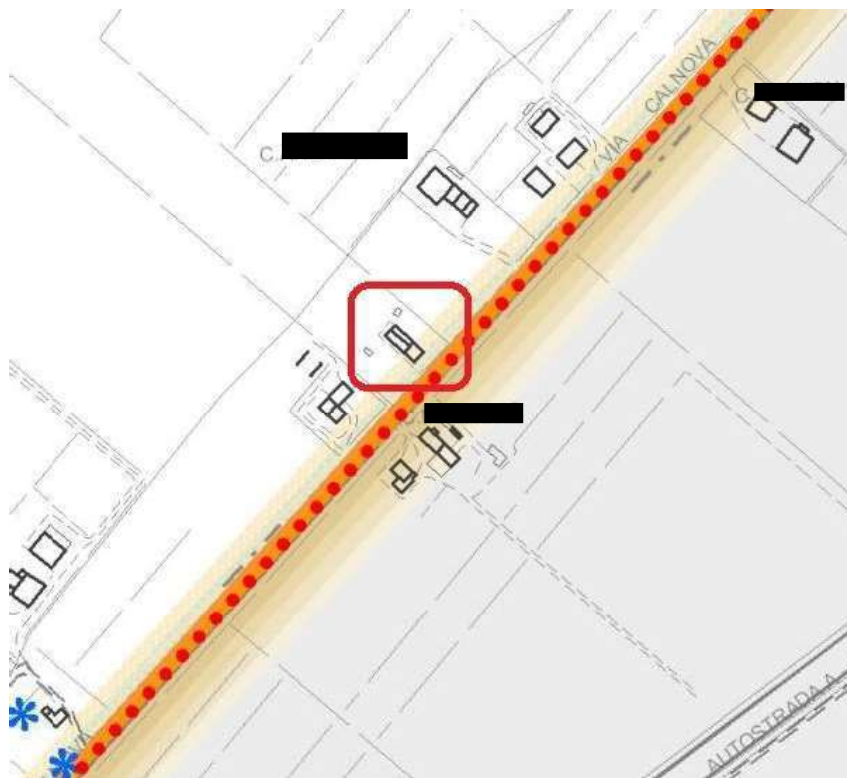
La sua superficie catastale è di mq 1.038; al suo interno si trova il sistema di fognatura comune alle abitazioni, consistente in un impianto di vasche con successiva sub irrigazione, ed il sistema di approvvigionamento di gas liquido in un bombolone.

2.5 Divisibilità del lotto

Il lotto non è divisibile ed è oggetto di esecuzione nel suo complesso come Lotto n. 1.

3. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

3.1 Individuazione urbanistica del complesso immobiliare



Il lotto di beni, oggetto di esecuzione, trovasi all'interno di una zona definita dal Piano degli Interventi del comune di Salgareda come Zto E, zona agricola, normata dall'art. 53 delle NTO del Comune di Salgareda.



3.2. Titoli autorizzativi

Dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda (TV), si sono rilevate le seguenti pratiche urbanistico-edilizie:

- **Concessione edilizia n. 37/2000 del 26/07/2001**, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato rurale;
- **D.I.A. n. 29/2004 per modifiche interne e forometriche in variante alla concessione edilizia n. 37/2000;**
- **Certificato di agibilità n. 2000/37 del 21/09/2004**

3.3. Vincoli legislativi

Non esistono vincoli di tipo paesaggistico, ambientale, storico, architettonico.

3.4. Abusi edilizi

In merito alla legittimità dell'immobile si precisa che il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare modeste difformità tra i grafici allegati alle domande di concessione edilizia, la sua variante, le planimetrie catastali e lo stato di fatto. Tali difformità non sono consistenti e non precludono in alcun modo la trasferibilità dei beni. Tale difformità può essere sanata tramite provvedimento autorizzativo (C.I.L.A.) e successiva variazione catastale. I costi presunti sono:

- quanto a sanzioni e imposte € 1.500
- quanto a spese tecniche, IVA imposte € 1.200

Le difformità rilevate nelle misure rientrano nella tolleranza consentita.

4 VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo eseguito, si rileva che l'immobile risulta attualmente occupato dalla comproprietaria e dalla sua famiglia, come risulta dal verbale di sopralluogo. Per la parte in proprietà dell'esecutato esiste un diritto di abitazione a favore della persona occupante l'alloggio in forza di atto tra vivi – verbale di separazione consensuale con assegnazione beni,



sentenza del Tribunale di Treviso rep. N 22595/2014 del 6/11/2014, trascritto a Treviso il 23/12/2014 rep. n. 27008/36156.

Si fa presente che la parte procedente considera tale diritto di abitazione non opponibile alla Banca istante, essendo la trascrizione successiva alla iscrizione ipotecaria, sicché il bene potrà essere venduto senza tener conto dell'inopponibile diritto di abitazione. **Concordo con la parte procedente.**

Dalla consultazione degli atti presso l' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, non risultano in essere contratti di locazione o di comodato alla data del 23/09/2021.

4.1. Verifica del titolo di provenienza

La proprietà dell'immobile oggetto di consulenza in capo al debitore esecutato risulta derivare da atto di compravendita in data 19/09/2007 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi in Treviso, n. di repertorio 168054/23487, registrato a Treviso in data 27/09/2007 al nr. 17986.

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e dalla documentazione ipotecaria e catastale prodotta in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni relative all'immobile:

1 **Trascrizione a favore del 28/09/2007** – Registro Particolare 5140 Registro Generale 7103. Atto di compravendita Pubblico Ufficiale Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso Repertorio 168064/23487 del 19/09/2007;

2 **Iscrizione contro del 28/09/2007** – Registro particolare 12911 Registro Generale 46430. Pubblico Ufficiale Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso Repertorio 168065/23488 del 19/09/2007, Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Annotazione n. 5608 del 11/10/2010 (cancellazione totale); Comunicazione n. 5316 del 05/10/2010



di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/09/2010. Cancellazione totale non eseguibile;

3 **Iscrizione contro del 11/10/2010** - registro particolare 8171 registro generale 35952 pubblico ufficiale Dall'Armi Giovanni Battista repertorio 177680/27132 del 30/09/2010; Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

4 **Iscrizione contro del 12/08/2013** - registro particolare 3589 registro generale 25828 pubblico ufficiale tribunale di Pordenone repertorio 1358/2013 del 08/08/2013 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

5 **Trascrizione del 23/12/2014** - registro particolare 27008 registro generale 36156 pubblico ufficiale Tribunale di Treviso repertorio 22595/2014 del 06/11/2014 atto tra vivi - verbale di separazione consensuale con assegnazione beni;

6 **Trascrizione del 17/12/2018** - registro particolare 31971 registro generale 45486 pubblico ufficiale ufficiale giudiziario del Tribunale di Treviso repertorio 10164 del 13/11/2018 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

6. PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica degli immobili, si precisa che gli stessi risultano edificati dalla data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Breda di Piave non sono stati rinvenuti Attestazioni di Qualificazione Energetica e/o di Certificazione Energetica.

Lo scrivente ha preso atto della richiesta di procedere, in assenza, alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica a seguito dell'aggiudicazione del bene.

Si precisa tuttavia che dal 15 ottobre 2014 ai fini della registrazione dell'Attestato di Prestazione Energetica presso la Regione Veneto è obbligatorio che l'impianto di riscaldamento sia registrato presso il catasto uni-



co degli impianti termici della Regione Veneto "C.I.R.C.E"; l'impianto in questione risulta registrato e pertanto è possibile registrare l'APE. Si tratta di una caldaia a gas liquido, marca Wolf, modello SR20 top, potenza termica nominale 25,7 kw. L'ultima manutenzione dell'impianto è avvenuta il giorno 09/09/2020.

7 ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Esistono vincoli ed oneri di natura condominiale. In particolare:

1. l'accesso e la viabilità interna al lotto sono comuni alle due abitazioni e agli edifici rurali; il costo della manutenzione del cancello e del motore, ripristino della pavimentazione in stabilizzato può essere quantificato in circa € 500/annue;
2. Il sistema fognario, ubicato nell'area comune a nord est dell'abitazione, consta di vasche di raccolta dei reflui e dispersione nel terreno mediante sub irrigazione, è comune alle due abitazioni; costo della manutenzione ed eventuale spurgo €/anno 200;
3. l'approvvigionamento idrico avviene dalla linea acquedotto comunale mediante un solo allacciamento comune quindi ai due alloggi e con contatore posto in prossimità dell'accesso carraio, con intestazione all'attuale proprietario; si dovrà pertanto porre in essere un contatore secondario all'ingresso della abitazione onde addebitare i consumi in quota parte alle due abitazioni; il costo di installazione si presume in € 700;
4. il sistema di riscaldamento fruisce di un bombolone comune; anche in questo caso si dovrà installare un nuovo bombolone nell'area comune; generalmente ciò avviene tramite un comodato d'uso con il fornitore del gas e quindi con nessuna spesa.
5. Anche per il servizio di energia elettrica si dovrà installare un nuovo contatore e prevedere l'allacciamento con una spesa presunta di € 300.

8. IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

L'immobile risulta essere in proprietà del debitore esecutato, in forza dell'atto di compravendita in data 19/09/2007 del Notaio Giovanni Batt-



sta Dall'Armi in Treviso, n. di repertorio 168054/23487, registrato a Treviso in data 27/09/2007 al nr. 17986.

9. STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Dopo aver fatto un esame analitico delle unità immobiliari costituenti l'oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della loro reale consistenza, delle attuali condizioni strutturali e conservative del fabbricato, con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi.

La valutazione dei beni è stata condotta in assenza di ipoteche e simili.

La superficie commerciale lorda dell'abitazione è di circa 192 mq mentre la superficie netta dell'immobile è di circa mq 144, come risulta dalla seguente tabella, calcolando il 100% dei locali dell'abitazione, il 20% delle terrazze e il 60% del porticato.

Tabella superfici dei locali di abitazione

B E N E 1	piano	vano	Lato 1	Lato 2	S.netta (mq)	%	S. netta comm
	Piano Terra		soggiorno	4,66	4,50	20,97	100
		cucina	3,85	4,66	17,94	100	17,94
		anti e bagno	4,12	1,93	7,50	100	7,50
		studio	4,30	4,12	17,72	100	17,72
Piano Primo		Camera 2 letti	4,70	4,54	21,34	100	21,34
		Camera 2 letti	4,71	3,90	18,37	100	18,37
		corridoio	5,30	1,10	5,83	100	5,83
		Camera 1 letto	3,15	3,14	9,89	100	9,89
		bagno	2,70	1,93	5,21	100	5,21
		terrazzo camera	1,00	1,00	1,00	25	0,25
		Totale					125,02
	Portico				32,00	60	19,20
TOTALE GENERALE							144,22

BENE 2 – TERRENO – AREA SCOPERTA COMUNE AI SUB 2-3-4

L'area scoperta è pari a mq 1.038 e la quota afferente all'unità abitativa è pari a 1/3 e quindi pari a mq 346. Da 0 a 100 mq la quota è pari al 10%;



per la parte eccedente si considera una percentuale pari a 3%; pertanto la parametrizzazione all'abitazione è di mq $(10 + 246 \times 0,03) = \text{mq } 17,38$; tale superficie quindi sarà considerata al fine del valore del bene.

9.1 Fonti di riferimento

1. Una prima ricerca è stata indirizzata verso le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili, in merito alle quotazioni di beni immobili assimilabili a quello di stima. Dall'analisi inoltre dei valori espressi dall'Osservatorio della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) relative al secondo semestre dell'anno 2020 per il territorio di Treviso (ed in particolare per il Comune di Salgareda - zona extraurbana) si evince che per le abitazioni del tipo "abitazioni civili" il valore a mq lordo per lo stato conservativo "normale" varia da €/mq 750 a €/mq 950. A tali quotazioni per la determinazione del valore normale unitario vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: SALGAREDA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	950	L
Autorimesse	NORMALE	360	495	L
Ville e Villini	OTTIMO	730	880	L



Per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val (OMI) min} + (\text{Val (OMI) max} - \text{Val (OMI) min}) \times K$$

(dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla media della formula $K = \frac{K1 + 3 \times K2}{4}$).

Tale calcolo andrà integrato tenuto conto di ulteriori fattori significativi.

L'allegato al provvedimento riporta ulteriori fattori correttivi necessari per la valorizzazione degli immobili nuovi o ristrutturati, il tutto per avvicinare il più possibile il valore alle caratteristiche peculiari del singolo fabbricato.

Categoria A m.n. 397 sub 3

a	b	c	d	e	f
K1	K2	K	Valore Min	Valore Max	Valore nominale unitario
0,3	0,3	$\frac{K1 + 3 \times K2}{4}$ 0,3	€ 750	€ 950	$d + (e - d) \times c$ € 810

Il più probabile valore di mercato del bene immobile è ricercato applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente: $V_m = p_i \times q_i$

Il valore sopra esposto va raggugliato tenuto conto dello stato d'uso della unità abitativa, della sua vetustà e dell'orientamento. Ne consegue che il valore del bene è dato da:

$$V_1 = \text{€}/\text{mq} \ 810 \times 0,90 \times 0,825 \times 0,97 \times 144,22 \text{ mq} = \text{€} \ 86.737$$

2. Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico economici di carattere puntuale in epoca vicina a quella di stima, ed aventi caratteristiche posizionali ed edilizie simili ai beni in esame. Operatori immobiliari e privati in zona propongono unità unità residenziali a valori varianti da



€/900 a €/mq 1.200 per l'usato abitabile, con la precisazione che da molti mesi vi è offerta ma non richiesta e che ai valori sopra esposti vanno altresì applicati i coefficienti correttivi di vetustà, piano e orientamento, coefficienti che nel caso specifico corrispondono a (0,825), 1, 0,97. Si è assunto un valore medio di €/mq 1.050.

Il valore a mq risulta pertanto $1.050,00 \times 0,825 \times 1 \times 0,97 = \text{€ } 840$

E quindi:

$V2 = \text{€ } /\text{mq } 840 \times 144,22 \text{ mq} = \text{€ } 121.145$

Il valore sopra esposto va raggugliato tenuto conto dello stato d'uso della unità abitativa (pari a 0,90). Ne consegue che il valore del bene è pari a:

$V2 = \text{€ } 121.145 \times 0,9 = \text{€ } 109.030$

Mediando i due valori si ottiene:

$\text{€ } (86.737 + 109.030) / 2 = \text{€ } 97.883$ arrotondato a **€ 97.800**

A tale valore vanno detratte le spese per la regolarizzazione edilizia e per i nuovi allacciamenti per un importo complessivo pari a € 3.700 e quindi il valore dell'abitazione è pari a € 93.300 che si arrotonda a € 93.000=

In seguito all'esame analitico dell'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della sua reale consistenza, delle attuali condizioni strutturali e conservative, con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi. Sulla base di appropriate indagini di mercato, tenuto conto di opportuni criteri di raffronto con beni immobili aventi caratteristiche similari all'oggetto del compendio, si sono conseguiti altri elementi di valutazione.

Ulteriormente è stata fatta una valutazione oggettiva basata sulla rendita reale e possibile futura degli immobili stessi.

Da una approfondita analisi comparativa dei tre criteri di valutazione sopra esposti, tenuto conto anche di tutti gli elementi e le informazioni possibili per una stima il più obiettiva ed aderente al mercato nel momento attuale e tenuto altresì conto di tutto quanto può influire sul valore dei beni,



si sono ottenuti dei consolidati parametri di riferimento che vanno a permettere di mediare il giusto equilibrio valutativo.

9.2 Stima degli immobili

Raffrontando infine il risultato complessivo delle analisi sopra citate, è stato altresì constatato che il mercato immobiliare ha subito negli ultimi anni una considerevole contrazione, che pone il compendio in questione in un segmento di mercato praticamente statico derivante altresì dall'attuale crisi economica in cui versa il paese; valutate infine, tutte le variabili che possono ulteriormente influenzare il locale mercato immobiliare nel momento attuale, il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il più probabile valore del bene identificato vada individuato come segue:

BENE 1: Abitazione € 93.000=

BENE 2: Terreno

Mq 17,38x€/mq (810+840)/2= € 14.339 che si arrotonda a € 14.000=

9.3 Determinazione del probabile valore di mercato

Con riferimento a quanto esposto nella perizia di stima, tenendo conto altresì che la abitazione è ammobiliata, si conclude che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima descritto nei paragrafi precedenti e libero da qualsiasi gravame e oneri è arrotondato a

BENE 1: € 93.000 (dicasi novantatremila);

BENE 2: € 14.000 (dicasi quattordicimila)

Per un valore totale del Lotto pari a € 107.000= (dicasi centosettemila)

9.4. Determinazione del valore di realizzo

Accogliendo anche le recenti indicazioni espresse e già in uso presso alcuni Tribunali nell'ambito di procedure di esecuzioni immobiliari, ai fini della migliore appetibilità dei beni oggetto di stima, si ritiene utile suggerire un secondo valore definito come "valore di realizzo" per procedere alla



collocazione del bene secondo quest'ultimo parametro ritenuto più appetibile per il mercato.

In considerazione dell'attuale condizione del mercato immobiliare il "valore di realizzo" è stato desunto dalla "stima del più probabile valore di mercato" operando una riduzione del 20% e quindi in definitiva valutato in **€ 86.000 (euro ottantaseimila)**.

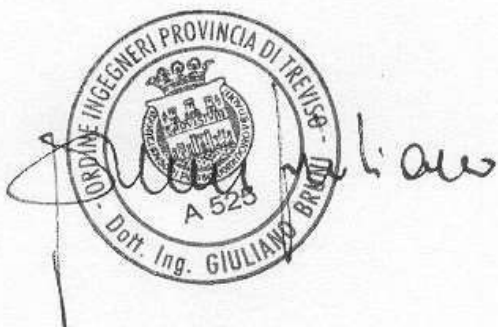
La quota in proprietà all'esecutato è quindi pari a € 43.000= (euro quarantatremila)

In fede

Treviso, lì 23 settembre 2021

Il C.T.U.

Ing. Giuliano Bruni



Allegati:

- 1 ALLEGATO 1 – Estratto di Mappa
- 2 ALLEGATO 2 – Planimetrie catastali e visura
- 3 ALLEGATO 3 – Permessi di costruire
- 4 ALLEGATO 4 – Grafici di progetto allegati ai permessi di costruire
- 5 ALLEGATO 5 – Agibilità
- 6 ALLEGATO 6 – Rilievo
- 7 ALLEGATO 7 – Relazione fotografica
- 8 ALLEGATO 8 – Copia atto di compravendita (notaio repertorio)
- 9 ALLEGATO 9 – Ispezioni ipotecarie
- 10 ALLEGATO 10 – Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita

