

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 43/2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca VORTALI

promossa da

Juliet S.p.a. quale procuratrice di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

Creditore procedente (*con Avv. Monica Ceschin*)

Esecutato 1 – (non costituito)

* * * * *

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

La presente integra e sostituisce la precedente datata 08/02/2020

Esperto stimatore: **Architetto Pietro Mascherin**

INDICE

1. Incarico	pag. 2
1.1. Estremi della procedura e dell'incarico	
1.2. Assunzione dell'incarico e quesiti	
1.3. Modalità di espletamento dell'incarico	
1.4. Criteri e metodologie di analisi e di stima	
2. Individuazione degli immobili e della proprietà	pag. 6
2.1 Individuazione generale	
2.2 Individuazione catastale	
2.3 Intestazione della proprietà	
2.4 Provenienza	
3. Vincoli, pregiudizi, oneri e stato di possesso	pag. 8
3.1 Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	



3.2 Limitazioni, vincoli e servitù	
3.3 Stato di possesso degli immobili	
4. Descrizione ed analisi degli immobili	pag. 9
4.1. Descrizione generale	
4.2. Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia	
4.3. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti	
5. Stima dei valori degli immobili	pag. 16
5.1. Stima del valore di mercato	
5.2 Stima del valore di vendita forzata	
6. Allegati	pag. 20

* * * * *

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

1. INCARICO.

1.1. Estremi della procedura e dell'incarico.

In data 24.01.2019 (sulla base del pignoramento Rep.n.11516 del 18.02.2019 degli Ufficiali Giudiziari di Treviso trascritto in data 18.02.2019 ai nn. 6083 e 4313) veniva depositata Istanza di vendita per cui si instaurava il procedimento esecutivo in epigrafe in cui compare, contro l'esecutato, il seguente soggetto:

- **creditore procedente: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.** con sede a Siena in Piazza Salimbeni n.3 – C.F., p.I.V.A. e n. iscrizione al Registro delle imprese di Siena 00884060526 (tramite la sua procuratrice Juliet S.p.a. con sede a Siena in via Aldo Moro n. 13-15 e c.f., p.I.V.A. e n. iscriz. Registro imprese di Siena 01461980524).
- **ulteriori creditori intervenuti:** non risultano altri creditori intervenuti.



Con decreto in data 16/09/2019 il Giudice dell'Esecuzione immobiliare in epigrafe dott.ssa Francesca Vortali ritenuta, tra l'altro, la necessità di procedere alla determinazione del valore dell'immobile pignorato, nominava quale esperto per la redazione di stima ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. lo scrivente Pietro Mascherin (c.f.: MSCPTR64C02L407X) architetto libero professionista avente studio professionale a Treviso in viale Burchiellati n°28 ed iscritto al n°848 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso nonché al n°208 dell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Treviso Cat. Industriale, fissava quale data per l'udienza di comparizione delle parti ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. il giorno 12/02/2020 ad ore 9,30 e ricordava all'esperto il termine di trenta giorni prima di detta udienza per la trasmissione alle parti di copia della perizia di stima ed al creditore procedente, al debitore e ad eventuali intervenuti che avrebbero potuto depositare alla suindicata udienza note alla relazione dell'esperto purché avessero provveduto almeno quindici giorni prima ad inviare dette note all'esperto.

1.2. Assunzione dell'incarico e quesiti.

In data 25/09/2019 lo scrivente Pietro Mascherin provvedeva ad accettare formalmente l'incarico depositando per via telematica il relativo giuramento.

1.3. Modalità di espletamento dell'incarico.

A seguito dell'assunzione dell'incarico lo scrivente perito ha proceduto in primo luogo alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c. riscontrando la parziale carenza della stessa.

In particolare riscontrava la mancanza del titolo di provenienza originario dell'immobile (esplicitamente richiesto dal giudice dell'esecuzione), l'assoluta mancanza di qualsiasi documentazione tecnica (planimetrie catastali, progetti



Architetto Pietro Mascherin

Viale Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

comunali, concessioni edilizie, ecc.) peraltro necessaria per la verifica della legittimità e della congruità dello stato di fatto alla normativa urbanistico edilizia e l'eventuale sussistenza di vincoli di natura ambientale, storica e paesaggistica nonché l'assoluta mancanza di qualsiasi documentazione relativa ad eventuali oneri e pesi di carattere economico (per esempio spese condominiali insolute) e/o a obbligazioni di carattere giuridico (contratti di affitto e/o comodato legalmente opponibili, diritti di prelazione, ecc.).

Data la mancanza o l'inadeguatezza della documentazione sopra descritta lo scrivente si attivava per il suo recupero e/o aggiornamento in particolare effettuando:

- in data 11/10/2019 accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Servizi catastali) di Treviso, per l'acquisizione della documentazione catastale completa (visure aggiornate per immobile e/o soggetto, estratti di mappa, planimetrie catastali, eventuali elaborati planimetrici con elenco e dimostrazione subalterni);
- in data 11/10/2019 accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - (Servizio pubblicità immobiliare) di Treviso, per la verifica e l'aggiornamento delle *visure ipotecarie* agli atti;
- in data 04/11/2019 e 30/10/2019 accesso agli uffici "Edilizia Privata" ed "Urbanistica" del comune di Paese per verifica situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e recupero documentazione tecnica relativa al progetto autorizzato;

A seguito dell'attività di cui sopra e sulla base della documentazione tecnica acquisita – che viene più oltre elencata ed allegata – lo scrivente procedeva nel proprio incarico in particolare eseguendo:

- in data (22/01/2020) previo accordo e coordinamento con il custode giudiziario



- nominato nonché direttamente con l'esecutato l'accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- in data 23/01/2020, redatta ed ultimata la perizia, e dunque entro il termine fissato per l'udienza di vendita l'invio di copia dell'elaborato e dei relativi allegati alle parti interessate (creditori procedenti e/o intervenuti, debitore, anche se non costituito, ed al custode) con l'invito a far pervenire eventuali note di osservazione entro il termine non superiore ai **quindici** giorni successivi;
 - in data 08/02/2020, *prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita*, non avendo ricevuto alcuna osservazione dalle parti interessate, il deposito telematico dell'elaborato peritale completo di tutti i relativi allegati e delle controdeduzioni alle eventuali osservazioni presentate;
 - successivamente, a seguito della segnalazione da parte del delegato alla vendita di alcune incongruenze nella perizia depositata nonché di alcune richieste di chiarimenti sempre da parte dello stesso delegato, il perito stimatore procedeva ad un ulteriore sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione e dunque redigeva la presente nuova perizia che risulta aggiornata ed integrata.

1.4. Criteri e metodologie di analisi e di stima.

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione in particolare seguendo il metodo sintetico-comparativo applicato al più generale metodo di confronto del mercato. Secondo tale metodologia, una volta individuate le caratteristiche del bene periziato (tipologia, consistenza, posizionamento, stato di finitura, grado di manutenzione, ecc.) lo stesso viene confrontato con un insieme di beni simili o assimilabili contrattati di recente sul mercato e dunque di prezzo noto. L'indagine di mercato è fatta contattando vari operatori del settore (agenzie immobiliari, professionisti, imprenditori, ecc.) e



Architetto Pietro Mascherin

Viale Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

confrontando i dati ricavati anche con le rilevazioni statistiche di vari istituti nazionali (primo fra tutti l’Agenzia del Territorio).

Di eventuali particolari condizioni dell’immobile (per esempio situazioni di irregolarità urbanistico-edilizie) o del suo stato di diritto (presenza di pregiudizi, vincoli o servitù) che possano comportare un minor valore dello stesso si tiene conto una volta individuato il valore commerciale del bene *libero da pregiudizi e* dunque sottraendo a quest’ultimo i costi necessari ad eventuali ripristini e/o all’eliminazione dei pregiudizi.

Il parametro unitario di riferimento normalmente utilizzato è l'euro/mq che viene applicato all'intera superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. n.138/'98 e/o secondo eventuali e prevalenti usi locali; per la determinazione delle superfici degli immobili si può anche fare riferimento alle indicazioni del *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa*, alle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* emanato dall’A.B.I. o al M.O.S.I. dell’Agenzia del Territorio; in linea generale la superficie commerciale viene calcolata al filo esterno dei muri perimetrali di proprietà esclusiva ed all’asse di quelli in comproprietà valutando al 100% le parti residenziali e/o direzionali, al 70% taverne e mansarde abitabili (ma con altezze medie inferiori ai ml 2,70 o ad andamento inclinato dei soffitti), al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto e cantina, al 30% portici e logge, al 25% le terrazze, al 20% posti macchina scoperti, al 5% eventuali aree scoperte di pertinenza privata – 10% se superfici inferiori ai 200 mq).

In alcuni casi possono essere applicati alcuni coefficienti correttivi per stimare il maggior o minor valore derivante agli immobili dal fatto di essere in un eventuale stato di grezzo, in cattive o pessime condizioni statiche e di manutenzione, ecc.



2 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETÀ.

2.1. Individuazione generale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituita da una abitazione a due piani fuori terra e da due annessi ad uso magazzino e garage al piano terra siti nel comune di Paese in via Monsignor Candido Breda n.56.

2.2. Individuazione catastale.

I sopra descritti immobili risultano attualmente così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Treviso.

Comune di Paese, Catasto Fabbricati, Sez. D, Foglio 10, Particella 41:

- **Sub 14**, Via Monsignore Candido Breda, piano T-1, Categoria cat. A/3, Classe 4, Consistenza vani 9, Sup. cat. mq 178 (173 escluse aree scoperte), Rendita euro 673,98 (abitazione);
- **Sub 15**, Via Monsignore Candido Breda, piano T, Categoria cat. C/6, Classe 2, Consistenza mq 42, Sup. cat. mq 37, Rendita euro 78,09 (garage-magazzino);
- L'immobile partecipa alla comproprietà del Sub 12, area scoperta di mq 373, BCNC ad altri due subalterni.

2.3. Intestazione della proprietà.

Le unità immobiliari sopra individuate sono attualmente intestate per intero (1/1) all'esecutato.

2.4. Provenienza.

Gli immobili periziati sono stati inizialmente costruiti su terreno giunto in proprietà giusto Atto di Compravendita in data 08.03.1968 a firma del notaio Gustavo Franco di Treviso (Rep.n.32008) registrato a Treviso il 01.04.1968 al n. 1427 Atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Treviso il 01.04.1968 ai nn. Gen.5590 e Part.5002.



3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO.

3.1. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla documentazione agli atti (Relazione notarile in data 00/00/2014) e dalle seguenti visure telematiche di verifica effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Treviso (Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 11/10/2019 risultano le seguenti:

• Iscrizioni:

- Iscrizione del 09/10/2006 (Gen.n.49862, Part.n.12838) - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per complessivi euro 140.000,00 dipendente da contratto di mutuo fondiario in data 27/09/2006 a rogito notaio Marco Tottolo di Castelfranco (Rep.n.2315, Racc.n.1049) a favore di “Banca Popolare Antoniana Veneta”;

• Trascrizioni:

- Trascrizione del 18/02/2019 (Gen.n.6083, Part.n.4313) - Verbale pignoramento immobili dell’Ufficiale Giudiziario di Treviso n. 11516 del 18/01/2019 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.”;

3.2. Limitazioni, vincoli e servitù.

Sugli immobili periziati risultano insistere i seguenti gravami:

- Servitù a favore e contro nei confronti del confinante con cui i due soggetti si concedono reciprocamente di costruire a distanza dal confine inferiore a quella prevista dallo strumento urbanistico; atto del 21/02/1986 a firma notaio Francesco Giopato di Treviso (Rep. 18880) trascritto i 03/03/1986 ai nn. 5245/4307;
- Convenzione edilizia a favore del Comune di Paese per realizzazione opere di urbanizzazione; atto del 25/03/1986 a firma Favaro Luigi di Paese (rep.1371), trascritto i 28/03/1986 ai nn. 7363/5953;



- Costituzione di vincolo a favore del Comune di Paese quale rinuncia a chiedere ogni e qualsiasi indennizzo in caso di esproprio delle opere (ampliamento) costruite a ridosso della strada; atto del 24/03/1986 a firma notaio Francesco Giopato di Treviso (rep.19737), trascritto i 001/04/1986 ai nn. 7445/6020;

3.3. Stato di possesso e di occupazione degli immobili.

L'immobile in oggetto è occupato in via esclusiva dall'esecutato che ha dichiarato, in sede di sopralluogo, che non esistono contratti di locazione/affitto aventi per oggetto l'immobile periziato né altri titoli sulla cui base soggetti terzi possano vantare diritti di possesso e/po d'uso. Non esistono dunque sull'immobile titoli validamente opponibili a favore di terzi. Il proprietario risulta affetto da grave patologia clinica.

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DEGLI IMMOBILI.

4.1. Descrizione generale.

• **Localizzazione e confini.** Le unità immobiliari oggetto di stima (sub. 14 abitazione e sub 15 garage e magazzino) fanno parte di un complesso edilizio più grande di cui fa parte anche un'altra unità edilizia adibita a bar-ristorante (sub.13) che condivide l'uso ed il possesso delle aree scoperte comuni (sub. 12). Il tutto è sito in una zona periferica (campagna) del comune di Paese in via Monsignor Candido Breda n.56. L'unità oggetto di esecuzione rappresenta la porzione est del complesso sviluppata su due piani fuori terra per quanto riguarda l'abitazione e ad un piano fuori terra ed in posizione distaccata ed isolata rispetto al fabbricato principale ma accorpata in un unico volume il garage ed il magazzino.

Dette unità confinano con: quanto all'abitazione (sub.14) in senso orario da Nord a Sud: a Nord con Sub.13 (bar), a Est e Nord-Est con Sub.12 (area scoperta comune) a Sud-Est con Sub.13 (bar), a Sud e Sud-Ovest con Sub.12 (BCNC), a Ovest e



Architetto Pietro Mascherin

Viale Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

Nord-Ovest con Sub.13 (bar); quanto agli annessi, sempre in senso orario da Nord a Sud: a Nord con mappale 39, a Est con mappale 60, a Sud e a Ovest con Sub.12 (area scoperta comune).

• Destinazione urbanistica.

l'immobile periziato e la relativa area di pertinenza rientrano in:

- Zona agricola a forte frammentazione residenziale (TEb) normata degli artt. 89-90 delle NTO;
- Fascia di rispetto di un allevamento zootecnico a carattere professionale normata dall'art. 47 delle NTO;
- Zona di rispetto stradale (normata dall'art.43 delle NTO);
- è un'area inoltre classificata come Terreni idoneo a condizione (art.57 NTO).

• Descrizione dei beni. L'immobile principale – a destinazione residenziale – si sviluppa su due piani fuori terra ed è così composto: al piano terra ingresso (mq 7,75), soggiorno (mq 26,50), cucina (mq 16,40), una camera (mq 15,80) e C.T. (mq 9,80); al piano primo – accessibile dal soggiorno tramite scala – un disimpegno (mq 4,29), tre camere da letto (mq 16,20 – 16,20 – 16,81), un ripostiglio (mq 1,44), un servizio igienico (mq 4,99) ed una grande terrazza (mq 18,48). Poiché il complesso era una volta un'unica costruzione, parti del confinante sub.13 (bar) si “incastrano” con la parte residenziale ed in particolare una piccola porzione del piano terra è stata accorpata al sub.13 per costituirne il magazzino).

Le costruzioni annesse con destinazione garage e magazzino (sub.15) ad un piano fuori terra e superfici utili rispettivamente di mq 28,75 e 12,50 previste nell'ultimo progetto di ristrutturazione presentato risultano realizzate parzialmente (vedi note relative alla conformità urbanistico-edilizia). Ai fini della valutazione di tali elementi si è tenuto conto esclusivamente per la loro potenzialità edificatoria



Architetto Pietro Mascherin

Viale Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

(cubatura, superficie, destinazione, posizionamento a confine, ecc.).

- **Finiture ed impianti.** La parte residenziale è caratterizzata da una struttura portante in mattoni con solai in latero-cemento con superficie verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate a civile, pavimenti misti in vceramica e marmo, scale in marmo, serramenti in legno con vetrocamera (al piano primo sono presenti doppi serramenti esterni in alluminio anodizzato), impianti elettrico ed idraulico sottotraccia. Non è presente l'impianto di riscaldamento sostituito al piano terra da una stufa a pellet né quello di climatizzazione. Impianto televisivo terrestre standard.

- **Stato di conservazione.** Il fabbricato nel suo complesso versa in discrete condizioni statiche ma in un mediocre stato di conservazione: risultano carenti lo stato di manutenzione delle superfici delle pareti e dei pavimenti; gli impianti, ancorché formalmente a norma (non sono però state consegnate dichiarazioni di conformità), risultano comunque obsoleti e datati così come lo stato generale delle finiture. Nel complesso comunque l'abitazione è pulita e in ordine.

- **Certificazioni relative agli immobili.** Non sono state consegnate le certificazioni degli impianti che, per quanto è stato possibile visionare, risultano a norma.

- **Attestato di Prestazione Energetica.** In merito alla **classificazione energetica** dell'immobile si precisa che non sono stati consegnati e non risultano reperibili né l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) né il precedente A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica); poiché il fabbricato di cui l'immobile periziato fa parte è stato realizzato in forza di un titolo abilitativo rilasciato in data antecedentemente l' 8/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano essere stati realizzati interventi volti alla riqualificazione energetica dello stesso fabbricato, considerati



inoltre la tipologia, la dimensione, le caratteristiche costruttive, i materiali utilizzati, il tipo di finiture ed il grado di manutenzione che contraddistingue al momento l'immobile si ritiene che lo stesso possa avere un bassissimo rendimento energetico con costi di gestione energetica molto alti e dunque che possa essere inserito sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico in una delle peggiori classi previste dalla normativa. Come da incarico del giudice l'attestato di prestazione energetica verrà eventualmente redatto dall'esperto successivamente all'aggiudicazione del bene.

4.2. Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia.

● **Atti amministrativi.** L'intero complesso edilizio, il cui insediamento iniziale risulta essere ante 1 settembre '67 e per il quale era stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria ex L.47/'85 (la n. 616/C del 06/09/1994) "per l'esecuzione di lavori di Ampliamento di fabbricato ad uso commerciale con ricavo di magazzino e portico e costruzione di deposito e magazzino ad uso residenziale isolati del fabbricato destinato ad uso residenziale e commerciale costituito da piani n° 2 oltre al piano interrato" è stato ristrutturato ed ampliato e, dunque, risulta legittimato, ad ultimo - grazie al P.d.C. n. 12614 del 31/01/2006 con cui si procedeva alla "ristrutturazione complessiva del fabbricato a destinazione commerciale-residenziale" che ad oggi risulta finito come da progetto. Per pura completezza documentale si segnalano alcune pratiche edilizie relativi a precedenti interventi sull'immobile che risultano, tuttavia, superate dalla documentazione amministrativa sopra richiamata: C.E. n. 4333 del 23.04.1977 relativa a "Modifiche interne al fabbricato ad uso bar e abitazione", C.E. n. 6740 del 13.12.1985 per Ristrutturazione e ampliamento fabbricato commerciale con successiva Variante in data 06.11.1990.



Architetto Pietro Mascherin

Viale Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

Il volume relativo ai due annessi presenti nell'area scoperta posteriore del fabbricato individuati catastalmente con un unico subalterno (Sub.15) risulta legittimato dal punto di vista urbanistico-edilizio (volume e superficie coperta) dalla C.E. in Sanatoria n.616/C del 06/09/1994. Nella concessione in sanatoria – che costituisce lo “stato di fatto” nell'ultimo progetto di intervento presentato e regolarmente approvato (Permesso di costruire n.12614 del 13/02/2006) per tali volumi era indicata la destinazione a “deposito” e “magazzino” mentre nel progetto di intervento a “stalla” e “garage” che è anche quella riportata nella documentazione catastale (garage).

Nel sopracitato ultimo progetto di intervento era prevista la demolizione e ricostruzione della porzione più a sud (tettoia nello stato di fatto) che però, alla data del primo sopralluogo (22/01/2020), non era ancora stata eseguita mentre alla data di un successivo sopralluogo (21/04/2023) è risultata essere stata realizzata solo per quanto riguarda la demolizione ma non si era ancora proceduto alla ricostruzione.

Non è del resto stata presentata una fine lavori ufficiale (se non per la parte di fabbricato – non oggetto di perizia – a destinazione ristorante per la quale è stata presentata ed ottenuta una agibilità parziale) e pertanto, ancorché i termini siano scaduti, i lavori risultano ancora formalmente in corso e dunque l'intervento può ancora essere concluso con la realizzazione dei lavori secondo progetto. Rimane solo l'incongruenza tra l'attuale stato di fatto e lo stato iniziale (con una parte del volume demolito) e tra lo stato di fatto, lo stato iniziale e lo stato finale di progetto che risulta peraltro già accatastato secondo una prassi che, a volte, viene erroneamente perseguita dai tecnici (accatastare l'intero intervento secondo la soluzione finale ancorché venga richiesta una abitabilità parziale (in questo caso della porzione destinata a ristorante – non oggetto di perizia).



Architetto Pietro Mascherin

Viale Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

Non si può parlare di situazione abusiva (con i lavori ancora in corso) ma si deve evidenziare che lo stato dei luoghi non coincide ancora completamente con la sistemazione finale indicata nel progetto edilizio presentato e regolarmente approvato mancando la realizzazione del piccolo volume da destinare a garage di cui era prevista la demolizione e ricostruzione. In termini “semplicistici” si potrebbe dire che i lavori autorizzati non sono stati ancora ultimati e la documentazione tecnica disponibile attesta la legittimità di quanto fin qui realizzato e di quanto ancora da realizzare (garage) ma già accatasto. Il fatto che catastalmente risulti indicato un garage può essere considerata legittima riportando (per sedime e consistenza) sia lo stato precedente che quello che sarà lo stato finale (garage).

Al piano terra in quella che è indicata come centrale termica è stato realizzato un secondo servizio igienico la cui destinazione, nello stato di fatto in cui si trova, non è regolare in quanto il servizio si affaccia direttamente su un locale abitabile senza zona filtro/disimpegno. La situazione può essere regolarizzata o creando un antibagno (semplice variante al P.d.C. per modifiche interne dato che gli altri requisiti quali superfici, altezze, ecc. sarebbero rispettati) o ripristinando l'originaria funzione ovvero eliminando gli accessori che di fatto rendono utilizzabile il locale come servizio (sanitari, rubinetterie, ecc.). Si ricorda che non essendo i lavori ancora finiti ufficialmente eventuali opere di adeguamento sarebbero legittimabili in corso d'opera.

Per quanto attiene alla Agibilità si ritiene che la parte residenziale sia da considerare agibile ai sensi dell'originario Certificato n. 640 del 16.08.1991 dato che anche in occasione dei lavori autorizzati con C.E. in sanatoria n. 616/C del 06/09/1994 non è stata esplicitamente richiesta una nuova agibilità.



I lavori formalmente risultano ancora in corso sulla base di un progetto regolarmente presentato ed autorizzato e dunque sulla base di un valido titolo edilizio che però in quanto “scaduto” dovrebbe essere quanto meno “rinnovato”; fatte le suindicate precisazioni la costruzione può in ogni caso essere considerata legittima dal punto di vista urbanistico-edilizio.

- **Documentazione catastale.** Presso l’Agenzia del Territorio (Catasto dei Fabbricati), quali ultime planimetrie agli atti, risultano quelle depositate in data 13.02.2006 dal geometra Sergio Miglioranza che corrispondono allo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo fatta eccezione per i magazzini (Sub.15) che, nella realtà come sopra specificato, non sono stati ancora completamente ristrutturati ma i cui sedime e consistenza corrispondono di fatto sia alla situazione ante-intervento che quella che si avrà post intervento.

- **Conformità delle opere alla documentazione depositata.** Dai rilievi eseguiti in loco è risultato che le unità periziate sono conformi alla documentazione urbanistica e catastale depositata e che non sono state realizzate opere abusive per cui necessitano ripristini e/o presentazione di pratiche edilizie di sanatoria. Rimangono però da realizzare (leggi ristrutturare) i due locali (magazzino e garage) che costituirebbero, così come già depositato, il sub.15.

- **Conclusioni:** I lavori formalmente risultano ancora in corso sulla base di un progetto regolarmente presentato ed autorizzato e dunque sulla base di un valido titolo edilizio che però in quanto “scaduto” dovrebbe essere quanto meno “rinnovato”; la costruzione può in ogni caso essere considerata legittima dal punto di vista urbanistico-edilizio ancorché in fase di ultimazione.

4.3. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti.

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei



criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10/04/'90 n.2989; 15/02/'90 n.1104; 11/08/'90 n.8201; 30/07/2004 n.14540) la quale conferma (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”*.

Tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione come sopra riportatosi ritiene che il bene periziato non sia frazionabile e nemmeno comodamente divisibile e che, comunque, oltre che impossibile, non risulti né opportuna né giustificata una sua vendita per parti; per tali motivi si dovrà procedere alla vendita dello stesso per **Lotto unico**.

5. STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI.

5.1. Stima del valore di mercato.

● Valutazione analitica delle consistenze.

La superficie commerciale complessiva del fabbricato è stata calcolata ai sensi del D.P.R. n.138/'98 per cui sono derivate le seguenti consistenze:

● Calcolo superfici nette utili.

Abitazione (sub.14):

Piano terra:

Ingresso	mq	7,75 +
----------------	----	--------



Architetto Pietro Mascherin

Viale Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
 Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
 pietro.mascherin@archiworldpec.it

Soggiorno	mq	26,50 +
Cucina	mq	16,40 +
Camera	mq	15,80 +
C.T.	mq	9,80 +
Piano primo:		
Disimpegno	mq	4,29 +
Camera	mq	16,20 +
Camera	mq	16,20 +
Camera	mq	16,81 +
Ripostiglio	mq	1,44 +
Bagno 1	mq	4,99 +
Terrazza	<u>mq</u>	<u>18,48 =</u>
Totale Superficie utile netta abitazione	mq	154,66 .
Annessi (Sub.15) su base progettuale in quanto non ancora ultimati		
Garage	mq	28,75 +
Magazzino	<u>mq</u>	<u>12,50 =</u>
Totale Superficie utile annessi (qualora ristrutturati)	mq	41,25 .
Superficie utile netta complessiva delle unità periziate:	mq	195,91 .
Oltre ad aree esterne in proprietà di totali	mq	373,00 .

• **Calcolo superfici commerciali ragguagliate.**

Sup. abitazione: 154,66 mq x 100%	mq	154,66 +
Superficie terrazza 18,48 x 25%	mq	4,62 +
Superficie garage e magazzini: mq 41,25 x 50% x 0,20 (*)	mq	4,13 +

(*) come anticipato i magazzini non risultano realizzati e dunque

viene valutata solo la loro potenzialità edificatoria



Area scoperta privata (quota parte): mq 373x 5% x 50% mq 9,33 =

Totale superficie commerciale ragguagliata mq 172,74 .

• **Individuazione dei parametri unitari di riferimento.**

Esaminato il bene immobile ed il fabbricato di cui esso fa parte nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore di un immobile, tenuto conto della posizione nel territorio, della qualità del contesto, delle condizioni e delle previsioni di sviluppo dell'area, della destinazione, della dimensione e consistenza, della vetustà, del grado di conservazione, e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, prese adeguate informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona (vedi in particolare i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare*), compiute adeguate indagini sulla situazione odierna di mercato e fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche, dopo un esame dei prezzi storici di vendita di beni immobili delle zone considerate e dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato nello stato di fatto in cui si trova si ritiene di dover applicare quale parametro unitario di riferimento il valore di **950.00 euro/mq**. A giustificazione del parametro individuato si evidenzia in particolare che il principale dato preso in considerazione (il dato O.M.I. per paese in zona "extraurbana – agricola - case sparse" per abitazioni di tipo "ville e villini" e stato conservativo "normale" parla di 970,00-1.250,00 €/mq) è riferito ad immobili caratterizzati da un grado di finitura medio e da uno stato conservativo "normale" mentre quello periziato risulta caratterizzato da finiture medio-basse e da un grado di manutenzione "mediocre" il che consiglia l'inserimento



dell'immobile nella fascia meno ambita (e dunque più bassa) del mercato.

● **Determinazione del valore.**

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello poc'anzi individuato si giudica di attribuire all'immobile periziato un **“VALORE ATTUALE DI MERCATO” a corpo e arrotondato pari a euro 164.000,00** (diconsi euro centosessantaquattromila/00) derivante dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore unitario individuato (mq 172,74 x €/mq 950,00 = euro 164.103,00 = arr.to ad euro 164.000,00).

5.2. Stima del valore di vendita forzata.

Poiché la vendita dell'immobile in esame avviene in particolari condizioni (vendita forzata a seguito di Esecuzione Immobiliare) oltre che in un momento di particolare crisi del mercato immobiliare si ritiene doveroso procedere all'individuazione del cosiddetto “Valore di vendita forzata”. In relazione a tale questione si riportano i chiarimenti sul concetto e sul valore della “vendita forzata” fornita dall'IVSC - International Valuation Standards Council: IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore*



siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

Per quanto sopra, considerato che l’eventuale cessione dell’immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell’immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell’immobile pari al 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) **a corpo e arrotondato pari ad euro 140.000,00** (diconsi euro centoquarantamila/00) (valore di mercato euro 164.000,00 – 15% riduzione valore per vendita forzata euro 24.600,00 = euro 139.400,00 arrotondato ad € 140.000,00).

6 – ALLEGATI:

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Documentazione amministrativa (C.E., Abitabilità, ecc.);
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Vincoli e servitù;
- 5) Scheda dati O.M.I. pubblicati dall’Agenzia delle Entrate;
- 6) Titolo di provenienza dell’immobile;



Architetto Pietro Mascherin

Viale Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848
pietro.mascherin@archiworldpec.it

- 7) Ispezioni ipotecarie;
- 8) Relazione sintetica di vendita;
- 9) Scheda sintetica soggetti;
- 10) Agibilità n.6740 del 16/08/1991.

* * * * *

La presente relazione è stata redatta attentamente e con serena obbiettività al solo scopo di far conoscere la verità all'Ill.mo Sig. Giudice.

Treviso, lì 9 settembre 2023

Con osservanza.

Il perito stimatore

Arch. Pietro Mascherin

