

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.N. 290/2022

Data udienza: 11/01/2024

Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo BIANCO

Promossa da:

AMCO Asset Management Company Spa

contro:

ESECUTATI n. 1 – n. 2 – n. 3 – n. 4

INDICE

A) -	PREMESSA	1
B) -	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
C) -	RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	3
D) -	PARTE GENERALE COMUNE AI LOTTI DA 1 A 4	6
-	LOTTO N. 1	15
-	LOTTO N. 2	21
-	LOTTO N. 3	29
-	LOTTO N. 4	36
E) -	DATI RIEPILOGATIVI	43
F) -	ALLEGATI:	44

A) - PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Leonardo Bianco, in data 23/05/2023 nominava il sottoscritto Domenico Rocco, residente in

arch. Domenico Rocco
via Botteniga, 40 - 31100 - Treviso
Tel./Fax: 0422.432912 – cell. 335 8263701 - arch.rocco70@gmail.com - PEC: domenico.rocco@archiworldpec.it

Treviso via Botteniga n.40, iscritto all'ordine degli Architetti di Treviso al n. 122 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Treviso al n. 27, quale esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe per redigere la perizia dei beni pignorati sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.. venendogli assegnato l'incarico di:

- verificare la completezza della documentazione ex art. 567, 2°c. c.p.c.;
- acquisire l'atto di provenienza in capo agli esecutati;
- effettuare la formazione dei lotti;
- verificare l'identificazione catastale degli immobili;
- effettuare la descrizione dei beni;
- verificare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- verificare la regolarità edilizia ed urbanistica;
- verificare servitù ed altri oneri;
- determinare il valore commerciale attuale dei beni.

Lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 30/05/2019

B) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico si rendevano necessari:

- In data 26/05/2023 - 13/06/2023 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle visure e delle planimetrie relative agli immobili esecutati;
- In data 01/12/2023 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine della verifica delle

formalità pregiudizievoli, a carico degli esecutati, successive alla documentazione depositata;

- In data 10/08/2023 accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano per accesso agli atti, verificare la situazione urbanistico-edilizia, richiedere e successivamente ritirare copia delle pratiche edilizie assentite; Eseguiti gli accertamenti e verifiche necessarie lo scrivente ha provveduto a redigere l'elaborato peritale e ad inviarne bozza alle Parti ed al Custode Giudiziario in data 07/12/2023 dando tempo fino al 23/12/2023 per le eventuali osservazioni.

C) - RISPOSTA AI QUESITI ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

• VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c.

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti i seguenti documenti:

- a. Certificato notarile aggiornato al 23/09/2022
 - b. Visure catastali al 23/09/2022
 - c. atto di pignoramento ex art. 492 c.p.c. notificato mediante deposito presso la casa comunale in data 08/06/2022
 - d. atto di precetto notificato a mani in data 16/05/2022
 - e. nota di trascrizione del 11/08/2022 derivante da verbale pignoramento immobili
- mancano atti di provenienza e planimetrie catastali.

I documenti mancanti sono allegati alla presente relazione.

L'ulteriore verifica è stata eseguita in data 13/06/2023 ed in data 21/11/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali ed in data 01/12/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di

Pubblicità Immobiliare.

• **IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Con atto di pignoramento immobiliare rep. n. 3837 del 16 luglio 2022,
promosso da **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**,
trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso in
data 11 agosto 2022 ai numeri 33792/23669, venivano pignorati gli
immobili così identificati:

per l'intera quota del diritto della piena proprietà

Comune di Spresiano

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Catasto fabbricati - Sez. B - Foglio 7

– Mapp. 312 - sub. 1, sub. 2 – Nat. F4 unità in corso di definizione;

Immobile n. 2

Catasto fabbricati - Sez. B - Foglio 7

– Mapp. 75 - sub. 1, sub 2 – Nat. A5, vani 7,5;

Immobile n. 3

Catasto Terreni – Foglio 17

– Mapp. 79 terreno – cons. 2 are 55 centiare;

Immobile n. 4

Catasto Terreni – Foglio 17

– Mapp. 75 EU – cons. 1 are 2 centiare;

Unità negoziale n. 2

Catasto fabbricati - Sez. B - Foglio 7

	Immobile n. 1	
	– Mapp. 314 sub - – Nat. A5, vani 6,5;	
	Unità negoziale n. 3	
	Immobile n. 1	
	Catasto fabbricati - Sez. B - Foglio 7	
	– Mapp. 313 – Nat. F1, cons. mq. 55;	
	Immobile n. 2	
	Catasto fabbricati - Sez. B - Foglio 7	
	– Mapp. 313 - sub. 2 –Nat. C2, mq. 12;	
	Immobile n. 3	
	Catasto fabbricati - Sez. B - Foglio 7	
	– Mapp. 313 - sub. 3 –Nat. A4, vani 5;	
	Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso edilizio situato a sud/est del centro urbano di Spresiano in località Lovadina.	
	Il complesso, risalente al XVIII secolo, se ne attesta la presenza nel Catasto Napoleonico del 1841 è stato in parte oggetto, per quanto attiene all'unità negoziale n.1 particella 312 di opere di messa in sicurezza strutturale nell'anno 1996 e particella 75 di opere di modifiche interne e prospettiche negli anni 1958/'59, 1965/'66, mentre per quanto attiene all'unità negoziale n.3 è stata rilasciata dal Comune di Spresiano, per le opere realizzate in assenza di concessione, sanatoria n. C/439 del 22/01/03.	
	Le rimanenti unità negoziali sono in totale stato di abbandono.	
	Trattandosi di unità immobiliari indipendenti si conviene, al fine di un maggior realizzo, di prevedere vendite frazionate con la creazione di lotti di seguito identificati e rubricati dal Lotto 1 al Lotto 4.	

Si procederà pertanto ad effettuare una relazione generale comune cui seguirà una specifica relazione per ogni singolo lotto.

D) - PARTE GENERALE COMUNE ai LOTTI da 1 a 4

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore procedente, aggiornati al 23 settembre 2022 e dalle visure esperite dal sottoscritto in data 01 dicembre 2023 presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

Trascrizioni a carico

- Trascrizione in data 11/08/2022 n.ri 33792 RG/23669 RP.

Verbale di pignoramento immobili del 16/07/2022 repertorio N. 3837
Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 11/08/2022 n.ri 33792 RG/23669 RP. Pignorati all’Urbano Sezione B foglio 7° il M.N. 312 sub. 1-2, il m.n. 75 sub 1-2 per l’intero contro ESECUTATO 1, il m.n. 314 per la quota di 1/4 contro ESECUTATO 1 - ESECUTATO 2 - ESECUTATO 3 - ESECUTATO 4, il m.n. 313 sub 1-2-3 per la quota di 1/2 contro ESECUTATO 2 - ESECUTATO 3, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., con sede in Napoli - cod. fisc. 05828330638.

Iscrizioni a carico

- Iscrizione contro in data 20/03/1998 n.ri 8179 RG/1297 RP.

Pubblico ufficiale Francesca Ghilardi Repertorio 23784 del 05/03/1998

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

	Ipotecato il M.N. 75, M.N. 380 della Sezione B foglio 7° a favore di	
	Banca Commerciale Italiana SpA con sede in Milano - cod. fisc.	
	01255270157.	
	Annotazione n. 2161 del 11/05/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)	
	<ul style="list-style-type: none"> • Iscrizione contro in data 04/07/2000 n.ri 25509 RG/4699 RP. 	
	Pubblico ufficiale Gianluca Forte Repertorio 6714 del 27/06/2000	
	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	
	Ipotecato il M.N. 75, M.N. 380 della Sezione B foglio 7° a favore di	
	CASSAMARCA SpA con sede in Treviso - cod. fisc. 00180070260.	
	Annotazione n. 2162 del 11/05/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)	
	<ul style="list-style-type: none"> • Iscrizione contro in data 07/11/2001 n.ri 45308 RG/7874 RP. 	
	Pubblico ufficiale Pasquale Santomauro Repertorio 118852 del 30/10/2001	
	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	
	Ipotecato il M.N. 314 della Sezione B foglio 7° per la quota di 1/4 ciascuno	
	contro ESECUTATO 1 - ESECUTATO 2 - ESECUTATO 3 -	
	ESECUTATO 4 a favore di CASSAMARCA SpA con sede in Treviso -	
	cod. fisc. 00180070260.	
	Annotazione n. 2163 del 11/05/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)	
	<ul style="list-style-type: none"> • Iscrizione contro in data 16/10/2004 n.ri 42772 RG/10281 RP. 	
	Pubblico ufficiale Pasquale Santomauro Repertorio 132621 del 05/10/2004	
	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	
	Ipotecato il m.n. 312 sub. 1-2 , il m.n. 75 e 380 della Sezione B foglio 7° ,	
	il m.n. 79 catasto terreni foglio 17 per l'intero contro ESECUTATO 1, il	
	m.n. 314 per la quota di 1/4 contro ESECUTATO 1 - ESECUTATO 2 -	
	ESECUTATO 3 - ESECUTATO 4, il m.n. 313 sub 1-2-3 per la quota di	

1/2 contro ESECUTATO 2 - ESECUTATO 3, a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. coop. per azioni a res. limitata con sede in Vicenza - cod. fisc. 00204010243.

4.1 - NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

L'area sulla quale insiste il complesso immobiliare viene classificata dal Piano degli Interventi "Tessuto storico n. 6" normato dagli art. 59 e 60 delle NTO che qui si riporta:

1. I tessuti storici (TS) presenti nel territorio comunale derivano quasi sempre da originarie aggregazioni rurali. Il modello ricorrente è quello del tessuto continuo, derivato dall'insediamento lineare a cortina lungo i principali assi viari, con accesso diretto dalla strada anche attraverso porticati e la parte retrostante che si affaccia sullo scoperto a volte agricolo.

2. Gli obiettivi da perseguire nei TS storici sono:

- Conservazione dei caratteri peculiari dello spazio urbano;*
- Tutela e salvaguardia fisico-morfologica del patrimonio edilizio, in particolare quello di maggiore qualità;*
- Recupero e riqualificazione di aree od immobili degradati, con eliminazione/sostituzione di superfetazioni e manufatti non coerenti con il contesto;*
- Preservazione del carattere residenziale e riqualificazione degli ambiti del commercio e dei servizi collettivi;*
- Riqualificazione degli spazi aperti di strade, piazze e corti.*

Modalità e disciplina degli interventi

1. Modalità e disciplina degli interventi nei TS sono quelle indicate nelle

Norme generali delle Zone storiche. Qualora non specificato o puntualmente non individuato dal PI sono consentite le distanze da strade confini e fabbricati contenute nel Regolamento Edilizio.

2. Gli interventi ammissibili nel patrimonio edilizio esistente sono definiti dai gradi di protezione evidenziati nelle tavole di PI e disciplinati all'articolo 42 delle presenti NTO e dalle-Schede Beni Ambientali ed Architettonici centri storici.

ARTICOLO 42 – INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI IN RELAZIONE AL RISPETTIVO GRADO DI PROTEZIONE

4. Edifici con grado di protezione 4

4.1 Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al grado di protezione 3, fatte salve le strutture morfologicamente rilevanti (portici, dimensione, posizione e ritmo delle aperture, caratteri architettonici e decorativi di valore); è ammesso l'inserimento di nuovi organismi costruttivi

4.2 Gli interventi dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;

b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;

c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla

		<i>logica distributiva della facciata adeguata alla “memoria storica” di questi edifici;</i>
		<i>d) la demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell’edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). E’ prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato;</i>
		<i>4.3 E’ consentita comunque la realizzazione di interventi che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso al preesistente, con possibilità di ampliamento massimo una tantum per esigenze igieniche-sanitarie e funzionali di mq 25 di superficie calpestabile (Scal), nel rispetto delle norme del Codice Civile e qualora previsto nelle Schede Beni Ambientali ed Architettonici centri storici, realizzabili attraverso:</i>
		<i>1) sopraelevazioni, con traslazioni dei solai e tetti (mantenendo andamenti ed inclinazioni di falda originari) con la possibilità di utilizzare una altezza minima dei locali di ml. 2,40; nel caso di locali mansardati sono consentite altezze minime di ml. 1,80 ed altezza media di ml. 2,40; gli interventi non devono snaturare i contenuti architettonici del fabbricato;</i>
		<i>2) ampliamenti, con l’edificazione di nuovi organismi edilizi che in ogni caso dovranno integrarsi con l’edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell’impiego dei materiali della tradizione locale nel rispetto dei limiti di zona e la normativa vigente. Nel caso in cui nelle planimetrie di PI non siano determinate le sagome limite degli ampliamenti in oggetto, questi ultimi possono essere realizzati nel rispetto delle distanze previste dalle presenti NTO.</i>
		<i>4.4 Vanno conservati gli elementi che caratterizzano l’impianto</i>

planivolumetrico esistente, fatti salvi gli ampliamenti di cui al comma precedente.

4.5 Va perseguita la salvaguardia anche ripropositiva delle facciate principali.

4.6 Vanno inoltre eliminate le sovrastrutture che non rivestano interesse ai fini della comprensione storica dell'edificio.

4.7 Sono comunque sempre fatte salve specifiche prescrizioni contenute nelle Schede Beni ambientali ed Architettonici centri storici.

5. Edifici con grado di protezione 5

5.1 Sono consentiti interventi di ristrutturazione globale, anche con demolizione e ricostruzione delle tipologie volumetriche e sedime.

5.2 Tali interventi devono essere volti a dare, o ridare, all'edificio caratteristiche compatibili con il contesto ambientale, anche attraverso l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture, ridisegno delle facciate, rifacimento delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale.

5.3 Limitate variazioni del sedime possono quindi essere proposte in fase di progetto qualora servano ad integrare o ripristinare l'originario tessuto edilizio o risultare vantaggiose dal punto di vista igienico e/o sanitario.

5.4 Nel caso di contiguità con edifici con grado di protezione 1-2-3-4, gli interventi devono presentare particolare cura per quanto riguarda il recupero degli elementi tipici dell'architettura tradizionale, che vanno reinterpretati allo scopo di non cadere in una semplice "mimesi" dell'architettura esistente.

5.5 E' altresì ammesso, qualora previsto nelle Schede Beni Ambientali ed Architettonici centri storici, l'ampliamento una tantum per esigenze igienico-sanitarie e funzionali di mq 30 di superficie calpestabile (Scal), nel rispetto delle

distanze previste dalle presenti NTO.

6. Edifici con grado di protezione 6

6.1 *Edifici che dato il contrasto che determinano con l'ambiente - edificato o non edificato - in cui risultano collocati, se ne prevede la demolizione, e ricostruzione.*

VALORE COMMERCIALE DEI BENI

La valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona, dell'andamento attuale del mercato immobiliare generale ed in particolar modo locale, della particolare ubicazione dell'unità immobiliare.

Tale valore sarà ricercato attraverso confronto diretto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui siano noti i prezzi.

Procedimento sintetico comparativo

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.

Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico-economici di carattere puntuale relativi a beni immobili proposti in vendita ed aventi caratteristiche posizionali ed edilizie simili al bene in esame.

- Dati desunti da fonti informative di carattere ufficiale

Il primo indirizzo di ricerca ha riguardato le quotazioni immobiliari fornite da "fonti indirette", anche chiamate "fonti accreditate".

Le fonti consultate sono:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- l'Osservatorio Immobiliare Urbano FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali);

-	la rivista tecnica “Il Consulente Immobiliare”;
-	la pubblicazione “Osservatorio Immobiliare” del Gruppo Tecnocasa.
	Dall’analisi dei valori espressi dall’osservatorio della banca dati quotazioni immobiliari (OMI) relative al 1° semestre dell’anno 2023 per il territorio di Spresiano località Lovadina, espone per le abitazioni civili, allo stato conservativo “normale”, valori minimo e massimo varianti da €/mq. 950,00 a €/mq.1.300,00.
	Con provvedimento del 27/07/2007 l’Agenzia delle Entrate ha dato attuazione al disposto del comma 307 della legge 27/12/2006 n. 296 in merito ai criteri per la determinazione del “valore normale” dei fabbricati.
	Al punto 1.2. l’allegato al provvedimento riporta testualmente: “... <i>Il valore normale dell’immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell’immobile</i> ”.
	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 che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:
	$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$
	Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K ₁ (taglio superficie) e K ₂ (livello di piano) calcolato sulla base della formula:
	$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$
	- <i>Dati desunti da indagini dirette</i>
	Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di

Per cui arrotondando si stima:

VALORE DEL LOTTO N. 1 € 61.000,00 (eurosessantunamila/00)

2.11.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e successive modificazioni si precisa che l'immobile è stato edificato in data anteriore all'entrata in vigore del D.Lgs. quindi era sprovvisto di certificazione energetica.

- LOTTO N. 3

3.1.- IDENTIFICAZIONE DEL BENE

COMUNE di SPRESIANO

N.C.E.U. - Sez. B - Foglio 7

– Mapp. 313 - sub. 1 vicolo Monte Grappa piano T, cat. F1 cons. mq. 55;

– Mapp. 313 - sub. 2 vicolo Monte Grappa piano T, cat. C/2, cl. 2, Sup.

Catast. m² 12 Superficie m² 21 RC€ 13,01;

– Mapp. 313 - sub. 3 vicolo Monte Grappa piano 1-2, cat. A/4, cl. 2, cons.

5 vani, Sup. Catast. m² 100, escluse aree scoperte m² 96 RC€ 198,84;

così catastalmente censiti a seguito della variazione nel classamento (n.

177055.1/2011) del 24/11/2011 pratica n. TV0404776 in atti dal 24/11/2011.

3.2.- PROPRIETÀ

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. B Fg 7° m.n. 313 sub 1, sub 2 e sub 3 risultano catastalmente intestati per ½ ciascuno a:

ESECUTATO n.2 – ESECUTATO 3

3.3.- CONFINI

In senso orario procedendo da nord sono:

- Nord m.n. 187
- Est m.n. 316
- Sud m.n. 315
- Ovest m.n. 75

3.4.- PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato per l'intero in forza del seguente atto:

Atto di compravendita in data 24 febbraio 2003 rep. 51531 a rogiti notaio

Gianluca Forte di Treviso (TV) registrato a Treviso il giorno 11 marzo

2003 al n. 2063 Pubblici e trascritto nei RR.II. di Treviso il 27 febbraio 2003

ai n.ri 8396RG/6011RP.

3.5.- DESCRIZIONE DEL BENE

Unità ad uso residenziale disposta su due piani prospettante vicolo Monte

Grappa da cui si accede al soggiorno (mq. 15,49) e zona pranzo (mq. 9,38)

collegata alla cucina (mq. 6,60) dalla quale si accede al bagno (mq. 4,51).

Dal soggiorno un vano scala ad unica rampa collega il piano primo

composto da n. 2 camere (mq. 15,43 e mq. 12,91) ed uno studio (mq. 4,51).

Completa il lotto un'area scoperta (mq. 55,00) sul fronte sud ed una

tettoia/magazzino (mq. 21,00) lungo il confine est.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

-struttura in muratura di laterizio, solai legno, pareti e soffitto intonacati al

	civile e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno	
	con vetro semplice ed oscuri in legno, tetto a due falde con manto di	
	copertura in coppi di laterizio, con grondaie e pluviali in rame.	
	La superficie lorda dell'unità su due piani è di circa m ² 94,70.	
	L'altezza al piano terra è di ml. 2,12 mentre al piano primo è variabile con	
	un minimo di ml. 2,16..	
	Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica, è	
	da ritenersi mediocre .	

	3.6.- STATO DI OCCUPAZIONE	
	In sede di sopralluogo l'unità risultava libera .	

	3.7.- RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA	
	L'area sulla quale insiste l'immobile viene classificata dal Piano degli	
	Interventi "Tessuto storico n. 6" normato dagli art. 59 e 60 delle NTO.	
	L'immobile, come riportato a pag. 119 delle <i>Schede Beni ambientali ed</i>	
	<i>Architettonici centri storici, con grado di protezione 4</i> , presenta un impianto	
	originario individuabile nel catasto austriaco del 1841. Ha subito interventi	
	successivi ed è stato oggetto di parziale intervento di manutenzione.	
	Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo si è riscontrato che al	
	piano terra è stato ricavato un bagno per il quale non si è rinvenuto alcun	
	atto abilitativo ed in difformità con le planimetrie catastali che attestano	
	lo stato dell'immobile all'anno 1940.	

	3.8.- CONSISTENZA COMMERCIALE	

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile, utilizzando coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale stabiliti dalla norma UNI 10750/2010 integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

Tabella 3 – Calcolo della superficie commerciale vendibile

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Zona piano terra	47,50	1,00.	47,50
Zona piano primo	47,50	1,00.	47,50
Tettoia/magazzino	21,00	0,33.	6,93
Area scoperta esclusiva	55,00	0,05.	2,75

Ne risulta una superficie commerciale complessiva di **104,68 mq.**

3.9.- VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

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 che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$4.32 - \text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (taglio superficie)

Procedimento sintetico comparativo

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 dei valori espressi dall'osservatorio della banca dati quotazioni immobiliari (OMI) relative al 1° semestre dell'anno 2023 per il territorio di Spresiano località Lovadina espone per le abitazioni civili, allo stato conservativo "normale", valori minimo e massimo varianti da €/mq. 950,00 a €/mq.1.300,00.

A tali quotazioni andrà applicato il coefficiente correttivo 1,15 dovuto alla categoria catastale ultrapopolare pervenendo a valori varianti da €/mq. 826,00 a €/mq. 1.130,00 ed un ulteriore correttivo per la qualità "scadente" che si quantifica in 1.30 per cui i nuovi valori applicativi varieranno da un minimo di €/mq. 635,00 ad un massimo di €/mq. 869,00

Categoria A/4 m.n. 313 sub 3 di mq. 96

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,2	0,275	€ 635,00	€ 869,00	€ 699,35	67.137,60

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile.

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,750 ottenendo:

$$€. 67.137,60 \times 0,750 = €. 50.353,20$$

- *Dati desunti da indagini dirette*

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone similari del Comune di Spresiano località Lovadina, vengono proposte unità residenziali a valori a metroquadro variabili da €. 600,00 a €. 800,00.

Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del “più probabile valore di mercato” i “valori di offerta”, cioè di “immobili attualmente in vendita”, si utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d. margine di trattativa, essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue che i valori a metroquadro sopra indicati vanno modificati in €.

525,00 e €. 700,00.

Considerato lo stato d’uso dell’unità oggetto di esecuzione si ritiene di applicare il valore minimo pari a €. 525,00

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

L’algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

p_i = valore unitario

q_i = consistenza del bene.

$$\text{€/mq } 525,00 \times \text{mq. } 104,68 = \text{€. } 54.957,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (50.353,20 + 54.957,00) / 2 = \text{€. } 52.655,10$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 52.000,00.**

3.10.- VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sugli ulteriori vizi che potrebbero venir

riscontrati dopo l'aggiudicazione si ritiene utile determinare un "Valore di Realizzo" mediante una riduzione del 15% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (52.000,00 – 7.800,00) = €. 44.200,00

Per cui arrotondando si stima:

VALORE DEL LOTTO N. 3

€. 44.000,00 (euroquarantaquattroamila/00)

3.11.- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e successive modificazioni si precisa che l'immobile è stato edificato in data anteriore all'entrata in vigore del D.Lgs. quindi era sprovvisto di certificazione energetica.

- LOTTO N. 4

4.1- IDENTIFICAZIONE DEL BENE

COMUNE di SPRESIANO

N.C.E.U. - Sez. B - Foglio 7

– Mapp. 314 – vicolo Monte Grappa n. 94 piano T-1, cat. A/5 cl. 1, cons. 6,5 vani, sup. catast. mq. 149, escluse aree scoperte mq. 137, RC€ 184,63; superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria data di presentazione 31/01/1940, prot. n. 737.

4.2- PROPRIETÀ

€. (58.000,00 – 8.700,00) = €. 49.300,00

Per cui arrotondando si stima:

VALORE DEL LOTTO N. 1

€. 49.000,00 (eurotquarantanovemila/00)

4.11 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e successive modificazioni si precisa che l'immobile è stato edificato in data anteriore all'entrata in vigore del D.Lgs. quindi era sprovvisto di certificazione energetica.

E) - DATI RIEPILOGATIVI

LOTTO	VALORE COMMERCIALE	VALORE DI REALIZZO
1	€. 43.000,00	€. 36.000,00
2	€. 72.000,00	€. 61.000,00
3	€. 52.000,00	€. 44.000,00
4	€. 58.000,00	€. 49.000,00

Treviso, 06/12/2023

L'Esperto Stimatore

arch. Domenico Rocco

F) - ALLEGATI:

1. Dati eseguiti
2. Visure ipotecarie
3. Estratto di mappa
4. Estratto piano degli interventi
5. Norme Tecniche Operative
6. Titoli abilitativi
7. Quotazioni OMI

LOTTO N. 1:

- 1.1. Atto di provenienza
- 1.2. Visure catastali
- 1.3. Planimetrie catastali
- 1.4. Scheda Beni Ambientali
- 1.5. Rilievo unità immobiliare
- 1.6. Documentazione fotografica
- 1.7. Scheda per vendita

LOTTO N. 2:

- 2.1.- Atto di provenienza
- 2.2.- Visure catastali
- 2.3.- Planimetrie catastali
- 2.4.- Scheda Beni Ambientali
- 2.5.- Rilievo unità immobiliare
- 2.6.- Documentazione fotografica
- 2.7.- Scheda per vendita

LOTTO N.3:

3.1. Atto di provenienza

3.2. Visure catastali

3.3. Planimetrie catastali

3.4. Scheda Beni Ambientali

3.5. Rilievo unità immobiliare

3.6. Documentazione fotografica

3.7. Scheda per vendita

LOTTO N.4:

4.1. Atto di provenienza

4.2. Visure catastali

4.3. Planimetrie catastali

4.4. Scheda Beni Ambientali

4.5. Rilievo unità immobiliare

4.6. Documentazione fotografica

4.7. Scheda per vendita