

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 451/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola TORRESAN

promossa da

BOF Carlo (con *Avv. Franco Fabiani*)

contro

Esecutato n.1 (con *avvocato Giuseppe Galzignato*)

* * * * *

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Esperto stimatore: **Architetto Pietro Mascherin**

INDICE

1. Incarico	pag. 3
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. 8
2.1 Individuazione generale	
2.2 Individuazione catastale	
2.3 Intestazione e provenienza della proprietà	
3. Vincoli, pregiudizi, oneri e stato di possesso	pag. 10
3.1 Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	
3.2 Limitazioni, vincoli e servitù	
3.3 Stato di possesso degli immobili	



3.4	Oneri e pesi di carattere economico	
4.	Descrizione ed analisi degli immobili	pag. 11
4.1.	Descrizione generale	
	- Contesto	
	- Descrizione del bene	
	- Finiture ed impianti	
	- Stato di conservazione	
	- Certificazioni relative agli immobili	
	- Attestato di Prestazione Energetica	
	- Altre note meritevoli di segnalazione	
4.2.	Destinazione urbanistico-edilizia	
4.3.	Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia	
	- Atti amministrativi	
	- Documentazione catastale	
	- Conformità delle opere alla documentazione depositata	
	- Conclusioni	
4.4.	Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti	
5.	Stima dei valori degli immobili	pag. 15
5.1.	Stima del valore di mercato	
	- Valutazione analitica delle consistenze	
	- Calcolo superfici commerciali	
	- Individuazione dei parametri unitari di riferimento	
	- Determinazione dei valori	
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.

In data 06/08/2021 veniva notificato all'esecutato l'Atto di pignoramento immobiliare emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Treviso Rep.n.5197/2021 del 11/10/2021 successivamente trascritto presso L'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 02/11/2021 ai nn. Gen.44142 e Part.30526; ancora successivamente, in data 15/11/2021, veniva depositata Istanza di vendita da parte del creditore procedente per cui si instaurava il procedimento esecutivo in epigrafe avverso l'esecutato n.1 con oggetto la quota parte del 50% della proprietà dell'immobile più oltre meglio identificato.

Con decreto in data 22/09/2022 il Giudice dell'Esecuzione immobiliare in epigrafe dott.ssa Paola Torresan ritenuta, tra l'altro, la necessità di procedere alla determinazione del valore dell'immobile pignorato, nominava quale esperto stimatore per la redazione della 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 26/04/2023 ad ore 10,00 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 inviarne copia allo stesso via posta ordinaria o elettronica.

1.2 - Assunzione dell'incarico e quesiti.

In data 03/10/2022 lo scrivente perito provvedeva a depositare la propria formale accettazione dell'incarico ed il relativo giuramento.

I quesiti posti all'esperto stimatore sono quelli contenuti nella nota “*Chiarimenti relativi all'art.173 bis disp.att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L.n. 83/2015*” redatta dal Tribunale di Treviso e allegata al decreto di nomina.

In particolare ed in sintesi il perito stimatore previo ritiro della documentazione presente in Cancelleria deve: 1) verificare la completezza della documentazione agli atti e provvedere alla sua integrazione con particolare riguardo a quanto necessario per l'esatta individuazione del bene (mappe e visure catastali), per la verifica e l'accertamento della sua legittimità urbanistico-edilizia, della sua provenienza e dello stato della iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; 2) verificare l'esattezza dei dati contenuti nel pignoramento e se gli stessi consentono una individuazione certa ed univoca del bene pignorato evidenziando eventuali contraddizioni e/o imprecisioni; 3) effettuare sopralluogo presso l'immobile pignorato descrivendone accuratamente indirizzo, caratteristiche interne ed esterne, superfici lorde e nette, volumi, confini catastali, eventuali pertinenze ed accessori nonché eventuali compartecipazioni di proprietà a parti comuni; 4) verificare la conformità urbanistico-edilizia del bene (compresa la sussistenza del certificato di agibilità) indicandone l'utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti ed individuando eventuali opere abusive indicandone l'eventuale possibilità di sanatoria ed i costi relativi; 5) procedere, ove necessario e dopo segnalazione ed



Architetto Pietro Mascherin

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

autorizzazione da parte del giudice, alla regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale; 6) accertare se l'immobile è divisibile (specie nel caso sia pignorato pro quota) e se l'operazione sia conveniente ai fini della procedura; 7) accertare se sull'immobile insistono diritti di abitazione e/o occupazione legittimamente opponibili alla procedura indicandone eventualmente durata e scadenza; 8) indicare l'eventuale insistenza sugli immobili di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, demaniali, usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; 9) accertare la sussistenza di oneri o vincoli di natura condominiale; determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c.; effettuare opportuna e completa documentazione fotografica dell'immobile; ai sensi dei commi 376, 377 e 378 della legge n.178/2020 accertare se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel qual caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato.

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 come i certificati ventennali allegati alla procedura risultavano aggiornati alla data del 15/09/2022 e dunque non si potevano ritenere sufficientemente aggiornati.

Riscontrava altresì la mancanza del titolo di provenienza originario dell'immobile (esplicitamente richiesto dal giudice dell'esecuzione) nonché della documentazione



Architetto Pietro Mascherin

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

tecnica 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 (planimetrie catastali, progetti comunali, concessioni edilizie, 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 .../.../....., accesso presso l'Ufficio provinciale di Treviso della Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare per l'acquisizione di copia dell'Atto di Compravendita con cui l'esecutato n.1 è entrato in possesso dell'immobile;
- in data 23/03/2023 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 23/03/2023 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 24/02/2023 accesso agli uffici "Edilizia Privata" ed "Urbanistica" del comune di Montebelluna per la verifica della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile ed il recupero della 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:



Architetto Pietro Mascherin

Viale Burchiellati, 28 – 31100 Treviso

Iscriz. O.A.P.P.C Prov. Treviso n. 848

pietro.mascherin@archiworldpec.it

- in data 22/03/2023 previo accordo e coordinamento con il custode giudiziario nominato l'accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- in data 26/03/2023, redatta ed ultimata la perizia 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 dalla data di ricevimento della perizia;
- in data 25/04/2023, *prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita*, il deposito telematico dell'elaborato peritale completo di tutti i relativi allegati e delle controdeduzioni alle eventuali osservazioni presentate.

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 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



Architetto Pietro Mascherin

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

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% tavere e mansarde abitabili (ma con altezze medie inferiori ai ml 2,70 o ad andamento inclinato dei soffitti), al 50% le superfici accessorie quali magazzini, garage, sottotetti e cantine, al 30% portici e logge, al 25% le terrazze, al 20% i posti macchina scoperti, al 5% eventuali aree scoperte di pertinenza privata – 10% se superfici inferiori ai 200 mq e 2% se maggiori di 400 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.

Indirizzo. L'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituita da una villa abbinata sita in via Cordevole n.7 a Montebelluna.



Architetto Pietro Mascherin

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

Confini. L'unità immobiliare confina in senso orario da nord: a nord con mappale 1589, a est mappali 1223, 797 e 949 (strada pubblica), a sud mappali 685, 1045 e 560, a ovest mappale 581.

2.2 - Individuazione catastale.

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

- Comune di Montebelluna (F443) (TV), Catasto Fabbricati, Sezione G, Foglio 1, Particella 1220, Subalterno 1, Via Cordevole n.7, piano T., Categoria cat. F/1, Consistenza 410 mq;
- Comune di Montebelluna (F443) (TV), Catasto Fabbricati, Sezione G, Foglio 1, Particella 1220, Subalterno 2, Via Cordevole n.7, piano S1-T-1, Categoria cat. A/2, Classe 2, Consistenza 10,5 vani, Sup. mq 322 (mq 310 escluse aree scoperte), Rendita euro 821,01;
- Comune di Montebelluna (F443) (TV), Catasto Fabbricati, Sezione G, Foglio 1, Particella 1220, Subalterno 3, Via Cordevole n.7, piano T, Categoria cat. C/6, Classe 5, Consistenza 25 mq, Sup. mq 28, Rendita euro 108,46;

2.3. Intestazione della proprietà e provenienza.

L'unità immobiliare periziata risulta di proprietà dei signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] che l'hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni in data 27/03/1980 (Atto a firma del notaio Parolin di Montebelluna Rep.n.40675 trascritto a Treviso in data 22/04/1980 ai nn. Gen.9498, Part.7965). In occasione della Separazione consensuale con assegnazione di beni l'immobile era stato assegnato dal Tribunale di Treviso per intero della proprietà alla sola signora [REDACTED] (Verbale



Architetto Pietro Mascherin

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

Rep.n.8265 del 26/05/2010 Trascritto a Treviso il 06/07/2010 ai nn. Gen.n.24227/8 e Part.n.14891/2) attribuzione poi annullata con nuovo Atto del Tribunale di Treviso (Rep.n.2220 del 22/09/2012 trascritto a Treviso il 06/11/2012 ai nn. Gen.n.33165 e Part.n.24111) e (Rep.n.169/2017 del 24/01/2017 trascritto (annotazione) a Treviso il 05/04/2017 ai nn. Gen.n.11406 e Part.n.1554). In base a quanto sopra il bene risulta ancora (nuovamente) di proprietà di entrambi i soggetti indicati [REDACTED] ancorché presso l'Ufficio del Territorio (catasto) risulti ancora intestataria unica (a seguito dell'attribuzione del bene a seguito della separazione consensuale con attribuzione di beni) la sola signora [REDACTED]

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

3.1 - Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla documentazione agli atti (Relazione notarile in data 15/09/2022) e dalle visure telematiche di verifica effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso (Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 23/03/2023 risultano le seguenti note pregiudizievoli:

● **Iscrizioni:**

- Iscrizione del 02/01/1991 (Gen.n.58, Part.n.7) - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario dipendente da contratto di mutuo fondiario in data 12/12/1990 a rogito notaio Dussin Antonio (Rep.n.28355);

● **Trascrizioni:**

- Trascrizione del 06/07/2010 (Gen.n.24227, Part.n.14891) Atto di scioglimento di comunione del Tribunale di Treviso Rep. 8265 del 26/05/2010;
- Trascrizione del 06/07/2010 (Gen.n.24228, Part.n.14892) - Atto di separazione consensuale con assegnazione di beni del Tribunale di Treviso Rep. 8265 del



Architetto Pietro Mascherin

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

26/05/2010 – Annotazione n. 1554 del 05/04/2017 (Inefficacia parziale); in relazione a tale trascrizione ha fatto seguito la successiva:

- Trascrizione del 06/11/2012 (Gen.n.33165, Part.n.24111) – Atto del Tribunale di Treviso - Sezione distaccata di Montebelluna (Rep.2220 del 22/09/2012) per Revoca Atti soggetti a trascrizione nonché la ancora successiva:
- Annotazione del 05/04/2017 (Gen.n.11406, Part.n.1554) – Atto del Tribunale di Treviso (Rep.n. 169/2017 del 24/01/2017) – Annotazione a Trascrizione - Inefficacia parziale (rif. Trascriz. n. 14892 del 2010);
- Trascrizione del 02/11/2021 (Gen.n.44142, Part.n.30526) - Verbale pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso Rep.n.5197/2021 del 11/10/2021;

3.2 - Limitazioni, vincoli e servitù.

Sugli immobili periziati non esistono vincoli di natura edilizia, urbanistica o culturale né altri vincoli di tipo fondiario.

3.3 - Stato di possesso e di occupazione degli immobili.

L'immobile risulta occupato dalla signora [REDACTED] e dall'esecutato signor [REDACTED]. Non risultano esserci in essere contratti di locazione/affitto né altri titoli sulla cui base soggetti terzi possano vantare diritti di possesso sull'immobile.

3.4 - Oneri e pesi di carattere economico.

Non risultano esserci a carico dell'immobile oneri economici e fiscali nei confronti di terzi (condomini, consorzi, altri).

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DEGLI IMMOBILI.

4.1 - Descrizione generale.

- **Contesto.** Trattasi di una villa (porzione di bivilla) sita in via Cordevole n.7 che è una laterale della ben più importante via Piave che rappresenta l'accesso



Architetto Pietro Mascherin

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

principale al centro di Montebelluna. La costruzione dista un chilometro esatto dalla centralissima piazza Dall'armi e deve dunque considerarsi in zona centrale ancorché non di pregio. La zona è dotata di tutte le attrezzature ed i servizi pubblici necessari ed è caratterizzata da una buona qualità del contesto edilizio.

● **Descrizione del bene.** L'immobile periziato è stato realizzato nei primi anni '70 secondo le tipologie e le caratteristiche estetico-formali tipiche dell'epoca (su due piani fuori terra ed uno interrato) all'interno di un lotto di terreno di circa 600 mq. Per le caratteristiche dimensionali si rimanda a quanto più oltre specificato ed alla documentazione allegata (allegati 3, 4 e 6) mentre in questa sede si precisa solo che le caratteristiche estetico-formali e di finitura dell'immobile (materiali, dotazioni impiantistiche, ecc.) ancorché datate, sono di buona qualità e che lo stato generale di manutenzione risulta buono. Per quanto sopra, ai fini della stima del valore dell'immobile, si è tenuto conto di un buon posizionamento, di una buona qualità del contesto e della costruzione, di un buon grado di finitura e di un buono stato di manutenzione.

● **Finiture ed impianti.** L'immobile presenta pareti intonacate a civile e tinteggiate in alcuni casi rivestite in pregiato legno, pavimenti in gres anche nella zona notte, rivestimenti dei bagni in ceramica, impianti sotto traccia, serramenti esterni in legno con vetro-camera solo al piano primo dove sono presenti anche dei doppi serramenti in alluminio e tapparelle oscuranti sempre in legno, serramenti interni in legno con ferramenta in ottone; l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria e di tipo autonomo a gas metano con radiatori di tipo lamellare; sanitari, rubinetteria ed accessori dell'impianto elettrico di tipo commerciale ma qualità medio-alta; per quanto è stato possibile verificare (non sono state reperite le dichiarazioni di conformità) gli impianti risultano a norma. Presenti dei



condizionatori monosplit al solo piano primo quale impianto di condizionamento, un impianto di allarme di tipo volumetrico, impianto citofonico con l'accesso al cancello. L'unità non è dotata di garage (trasformato in magazzino col tempo) ma di un porticato per il ricovero delle auto accatastato come garage.

● **Stato di conservazione.** Il fabbricato nel suo complesso versa in un buono stato di conservazione, non mostra segni di cedimenti statici e/o strutturali e si presenya in ottimo stato di manutenzione.

● **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.



- **Altre note meritevoli di segnalazione.** L'immobile risulta nel suo complesso ben conservato con finiture di tipo medio-alto in ottimo stato di manutenzione.

4.2 - Destinazione urbanistico-edilizia.

Il terreno sul quale insiste la proprietà è classificato dal vigente P.I. del Comune come “**Zona B1.2 – Zone residenziali di completamento**” disciplinata dall’art. 17 delle N.T.O. (Norme Tecniche Operative) che si allegano in estratto.

4.3 - Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia.

- **Atti amministrativi.** L'immobile originario è stato realizzato giusta C.E. n. 13320/73 del 12/09/1973 (Pratica n. 235/73) e per esso è stata rilasciato il certificato di Abitabilità n. 235/73 (Prot. n. 12574) in data 05/09/1974.

Successivamente è stata rilasciata una C.E. in Sanatoria Prot.n. 7.400/86 (Pratica n. 224).

- **Documentazione catastale.** Presso l’Agenzia del Territorio (Catasto dei Fabbricati), quali ultime planimetrie agli atti, risultano quelle depositate in data 14/06/1988 a firma Geom. Valerio Pellizzari del Collegio di Treviso.

- **Conformità delle opere alla documentazione depositata.** Dai rilievi eseguiti in loco è risultato che le unità periziate sono sostanzialmente conformi alla documentazione urbanistica e catastale depositata. Le eventuali difformità non sono di tipo sostanziale e rientrano nelle tolleranze previste dalla normativa vigente (art. 34.bis del DPR 380/2001) potendo comunque essere sanate (Accertamento di conformità ex art.36 del D.P.R. 380/2001) mediante una semplice C.I.L.A. ex art. 6/bis stesso D.P.R..

- **Conclusioni:** lo stato dei luoghi risulta conforme ai progetti approvati ed alle documentazioni depositate.

4.4 - 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 riportato si 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 utili nette.**

Piano interrato:

Disimpegno/vano scale: mq 12,20 +



Architetto Pietro Mascherin

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

Cantina:	mq	22,40 +
C.T.:	mq	<u>8,00 =</u>
Totale piano interrato:	mq	42,60 .

Piano terra:

Porticato:	mq	26,18 +
Ingresso/vano scale:	mq	12,20 +
Taverna:	mq	23,79 +
Magazzino:	mq	24,36 +
Stanza lavoro:	mq	22,40 +
Disimpegno:	mq	2,00 +
Bagno:	mq	<u>10,80 =</u>
Totale piano terra:	mq	121,73 .

Piano primo:

Disimpegno/vano scale	mq	16,90 +
Soggiorno	mq	26,77 +
Cucina	mq	15,90 +
Sbratta	mq	7,80 +
Camera matrimoniale	mq	18,00 +
Camera doppia	mq	16,00 +
Camera singola	mq	10,80 +
Bagno	mq	7,60 +
Ripostiglio	mq	<u>6,40 =</u>
Totali superfici chiuse	mq	126,17 +
Terrazze	mq	<u>40,04 =</u>
Totale piano primo	mq	166,21 .



Totale abitazione	mq	330,54 +
Portico esterno (rimessa auto):	mq	25,50 +
Area scoperta	mq	410,00 .
Totale superfici utili immobile	mq	776,04 .

● **Calcolo superfici commerciali ragguagliate.**

piano interrato (disimp., cantina, C.T.) sup. lorda mq 66,81 x 50% .	mq	33,40 +
piano terra (ingresso, taverna) sup. lorda mq 44,87 x 80%	mq	35,89 +
piano terra (lavoro, wc, magazzino) sup. lorda mq 69,19 x 50%	mq	34,60 +
piano terra (portico abitazione) sup. lorda mq 32,20 x 30%	mq	9,66+
piano primo (abitazione) sup. lorda mq 146,25 x 100%	mq	146,25 +
piano primo (terrazze) sup. lorda mq 40,04 x 30%	mq	12,01 +
piano terra (porticato - garage) sup. lorda mq 62,74 x 30%	mq	18,82 +
piano terra (area scoperta) sup. lorda ma 410,00 x 5%	mq	20,50 =
Totale superficie commerciale ragguagliata	mq	311,13 .

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

Esaminato l'immobile e le sue peculiari caratteristiche oggettive e soggettive nonché il contesto urbanistico in cui è inserito, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore di un immobile, tenuto conto della posizione nel territorio, della qualità del contesto, della destinazione, della dimensione e consistenza, della vetustà, del grado di conservazione, e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono influire nella determinazione del valore, 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



Architetto Pietro Mascherin

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

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 1.900,00 euro/mq. A giustificazione del parametro individuato si evidenzia in particolare che il principale dato preso in considerazione (il dato O.M.I. per abitazioni civili in zona “centrale/centrale” (non “di pregio” n.d.s.) per la tipologia “ville e villini” e stato di conservazione “ottimo” che parla di 1.600-1.950 €/mq è sempre riferito ad immobili caratterizzati da finiture “medie” o “medio-alte” mentre l'unità periziata è caratterizzata da finiture molto curate e raffinate peraltro perfettamente manutentate; per tale motivo si ritiene di dover applicare il prezzo più alto tra quelli indicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate leggermente “limato” verso il basso per la vetustà dell'immobile.

• 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 nel suo complesso un “VALORE ATTUALE DI MERCATO” a corpo e arrotondato pari a euro 590.000,00 (diconsi euro cinquecentonovantamila/00) (Sup.comm.tot. mq 311,13 x €/mq 1.900,00 = euro 591.147,00 arr.to ad € 590.000,00). Poiché l'esecutato è detentore solamente di 1/2 della proprietà, al netto di altre considerazioni circa la vendibilità di solo una quota indivisa di un bene, si dovrebbe dedurre che **il valore attuale di mercato della proprietà dell'esecutato (1/2 del totale) è pari ad euro 295.000,00** (diconsi euro duecentonovantacinquemila/00) (590.000,00 x 50%).



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 nonché di una quota indivisa del bene) 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), con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti e, soprattutto, per una quota indivisa del bene, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 30% 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) della sola proprietà dell'esecutato a corpo e arrotondato pari ad euro 206.000,00 (diconsi euro duecentoseimila/00) (valore di mercato della quota indivisa € 295.000,00 – 30% riduzione valore € 88.500,00 = € 206.500,00 arr.to a € 206.000,00).

6 – ALLEGATI:

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Documentazione amministrativa;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Scheda dati O.M.I. pubblicati dall'Agenda delle Entrate;
- 5) Scheda sintetica per la vendita;
- 6) Ispezione ipotecaria
- 7) Controdeduzioni del perito alle Osservazioni di parte eseguita.

* * * * *

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

Treviso, li 26 aprile 2023

Con osservanza.

Il perito stimatore

Arch. Pietro Mascherin

ORDINE degli ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
T R E V I S O sezione A
settore architettura
PIETRO MASCHERIN
n° 848
ARCHITETTO

