

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 435/2017
(prossima udienza in data 24/02/2021)

G. E. dott. MARCO SARAN

promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto geometra PAOLO SILVESTRIN, libero professionista con studio in Vittorio Veneto (TV), via Divisione Nino Nannetti n°4, iscritto al n°3135 del Collegio dei Geometri di Treviso e al n°582 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott. MARCO SARAN, in data 07/11/2019 veniva nominato consulente esperto stimatore nella presente esecuzione per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art.173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c.

L'accettazione dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito venivano effettuati con firma digitale e depositati in modalità telematica in data 20/11/2019.

L'udienza per la comparizione delle parti al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art.569 c.p.c. veniva inizialmente fissata per il giorno 17/06/2020 e successivamente differita in data 24/02/2021 con provvedimento del G.E. del 21/05/2020.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva personalmente, ovvero in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Territorio di Treviso – Uffici Catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali;



- Agenzia delle Entrate – Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Archivio Notarile Distrettuale di Treviso per richiedere copia del titolo di provenienza mediante il quale l'esecutata n°2 è divenuta piena proprietaria degli immobili;
- Archivio Notarile Distrettuale di Roma per richiedere copia di ulteriore atto di provenienza mediante il quale l'esecutata n°2 ha successivamente venduto all'esecutata n°1 la nuda proprietà degli immobili, riservandosi l'usufrutto;
- Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa;

Previo accordi con il custode nominato, dott. Gianni Dall'Agata, ed unitamente a un funzionario dello stesso, in data 29/05/2020 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili per le verifiche e le misurazioni necessarie alla stima.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea, e consiste in due relazioni notarili sostitutive redatte rispettivamente in data 23/10/2017 dal Dott. Maurizio Lunetta Notaio in San Giuseppe Jato (PA) e in data 07/08/2019 dal Dott. Andrea Zuccarello Marcolini Notaio in Messina (ME).

Per una completa identificazione dei beni immobili oggetto della procedura, il sottoscritto ha integrato suddetta documentazione con la mappa catastale attuale e con quella storica di primo impianto del Catasto Terreni, con la planimetria dell'unità immobiliare, con gli elaborati planimetrici attuali e storici e con le visure catastali storiche.

Come da chiarimenti posti all'esperto, si allegano i titoli di provenienza mediante i quali è pervenuta la piena proprietà degli immobili alle odierne esegutate, consistenti in un atto di stralcio di quota divisionale del 1966 (Dott. Corrado Iosa di Vittorio Veneto) e in un atto di compravendita del 1993 (Dott. Antonio Matella di Roma). Entrambi suddetti titoli costituiscono inoltre provenienza ultraventennale.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

La questione della divisibilità non riguarda il caso in esame dal momento che i beni sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

Trattasi di un appartamento di modeste dimensioni facente parte di un fabbricato in condominio e pertanto un eventuale frazionamento in lotti non risulterebbe né comodo, né conveniente.



Lo scrivente ritiene pertanto corretto ed opportuno proseguire nella presente relazione di stima con la trattazione dei beni in Lotto Unico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Appartamento al piano secondo facente parte di un palazzo storico in comune di Vittorio Veneto, via Daniele Manin n°15, così identificato e censito c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **VITTORIO VENETO** – Catasto dei Fabbricati – Sezione **E** – Foglio **4**

Mapp. **311** Sub. **14** Via D. Manin p. 2 Cat. **A/3** cl. **4** vani **6,5** R.C.€ **604,25**

** con precisazione che il civico risulta essere il n°15.*

Porzione di fabbricato urbano eretto su particella individuata al Catasto Terreni, foglio 59 mappale 311 - Ente Urbano di Ha 10.55, giusta atto di aggiornamento Tipo Mappale del 08/04/1992 prot. n°TV0160138 in atti dal 17/05/2005 (n.21026.1/1992).

Al fine del collegamento fra i dati catastali attuali e quelli citati nei titoli di provenienza, si precisa che l'unità immobiliare urbana in oggetto è stata precedentemente identificata dal mapp.503 sub.3 e che gli attuali identificativi ad essa attribuiti (ora mapp.311 sub.14) derivano a seguito di una Rettifica d'identificativo catastale eseguita con Variazione n° 4482 del 25/05/1996, in atti dal 04/03/1999.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono comunque corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

Parti comuni

L'unità immobiliare ha diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio mapp.311 alla quale appartiene, quali previsti dall'art.1117 e seguenti del Codice Civile e dalle planimetrie e mappe catastali, in particolare con diritto a fondazioni e murature portanti, alle rispettive porzioni coperte e scoperte dell'edificio nonché al vano scale principale con ingresso al civico n°15 (bene comune individuato nell'elaborato planimetrico catastale storico depositato al Catasto con precedente dichiarazione prot. n°4482 del 29/05/1996).

Conformità delle planimetrie catastali

La planimetria catastale dell'unità immobiliare suddetta è stata depositata al N.C.E.U. di Treviso con dichiarazione n°1514 in data 29/12/1966 - scheda n°854413 ed è conforme allo stato di fatto.

Lo scrivente rende comunque noto di aver rilevato alcune minime differenze rispetto allo



stato di fatto, tuttavia non sostanziali e unicamente interne all'unità, interessanti un lieve spostamento di una tramezza divisoria fra una camera e il disimpegno nonché lo spostamento tramite chiusura/riapertura di un foro porta su parete interna. Comunque sia, tali minime difformità non incidono in alcun modo né in termini di consistenza né, di conseguenza, sulla rendita catastale e pertanto non comportano l'obbligo di produrre l'aggiornamento della planimetria come previsto dalle Circolari dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 e n°3/2010.

Accesso

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla strada pubblica confinante di Via Daniele Manin, attraverso un ingresso principale / vano scala comune al civico n°15.

Confini

L'unità immobiliare mapp.311 sub.14 confina, a partire dall'accesso principale e proseguendo in senso orario, con vano scala comune, muro perimetrale con affaccio in proiezione su strada pubblica di via Manin, vano scala secondario a servizio di altre unità, muro perimetrale con affaccio in proiezione su corte interna mapp.311 sub.10; sotto con altra unità residenziale mapp.311 sub.15 e sopra con granaio/sottotetto mapp.311 sub.16 entrambe di altra ditta.

Oneri e servitù

La porzione di corridoio posta lungo il lato nord dell'unità immobiliare in questione è gravata da servitù di transito, costituita con atto notarile in data 31/12/1966, Rep.4495 del dott. Corrado Iosa, notaio in Vittorio Veneto, a favore di altre unità condominiali per l'accesso e il recesso al soprastante sottotetto, di proprietà di terzi, attraverso il vano scala secondario adiacente. L'accesso all'unità immobiliare in pignoramento viene esercitato attraverso la scala principale del palazzo con accesso al civico n°15.

PROPRIETÀ

I beni immobili risultano intestati all'esecutata n°1 per l'intera nuda proprietà e all'esecutata n°2 e per l'intera quota dell'usufrutto.

Per le generalità dei soggetti della procedura si fa espresso riferimento all'allegato specifico della presente relazione.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

- 1- Successione in morte del padre dell'esecutata n°2 apertasi in data 13/10/1965, denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto il 07/02/1966 al n°96 - Vol.266 e trascritta a Treviso in data 11/03/1966 ai numeri 4066/3680, a



seguito della quale gli immobili sono pervenuti all'esecutata n°2 e suoi fratelli per la quota di 1/3 ciascuno della nuda proprietà e alla loro madre per la quota di 1/3 dell'usufrutto;

- 2- Atto di stralcio di quota divisionale ai rogiti del Dott. Corrado Iosa, Notaio in Vittorio Veneto, in data 31/12/1966 Rep. n°4495, trascritto a Treviso in data 26/01/1967 ai numeri 1533/1394, in forza del quale gli immobili sono stati assegnati all'esecutata n°2 per l'intera proprietà (di cui 2/3 in piena proprietà e 1/3 in nuda proprietà) con diritto di usufrutto *uxorio* assegnato per la quota di 1/3 a favore della di lei madre;
- 3- Ricongiungimento di usufrutto della quota di 1/3 a favore dell'esecutata n°2 per decesso della di lei madre avvenuto in data 09/08/1987;
- 4- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Antonio Matella, Notaio in Roma, in data 29/10/1993 Rep. n°14619, trascritto a Treviso in data 13/11/1993 ai numeri 27828/20635, in forza del quale l'esecutata n°1 ha acquistato l'intera nuda proprietà con riserva dell'usufrutto all'esecutata n°2.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte da entrambe le certificazioni notarili rinvenute nel fascicolo dell'esecuzione. Ad ogni modo lo scrivente precisa di aver effettuato ulteriori consultazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, che si allegano, null'altro riscontrando rispetto a quanto già evidenziato nella suddette certificazioni.

Trascrizioni:

data	n° Reg. Gen.	n° Reg. Part.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
05.09.17	30457	21180	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI) – c.f.00884060526	piena proprietà 1/1

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
27.12.10	46908	IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito	BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova (PD) c.f. 04300140284	€ 440.000,00	Piena Proprietà 1/1
	10423			€ 220.000,00	

** a margine della suddetta nota di Iscrizione del 27.12.2010 n.ri 46908/10423 si riscontrano le



seguenti due Annotazioni:

- Annotazione n°1408 del 11/04/2012 (Proroga della durata)
- Annotazione n°4592 del 26/11/2012 (Rinegoziazione di mutuo)

Oltre a quanto sopra elencato, sia dalle relazioni notarili che dall'elenco delle formalità prodotte e allegate alla presente, si riscontra un contratto preliminare di compravendita a rogiti del dott. Marco De Ciutiis notaio in Belluno, suo Rep.n°1400/915 in data 15/12/2010, trascritto a Treviso in data 27.12.2010 ai n.ri 46907/29266 contro le eseguite e a favore di un'impresa di costruzioni. Tuttavia, essendo ormai trascorsi più di tre anni dalla trascrizione del suddetto preliminare e non essendo più subentrato un qualunque altro atto, gli effetti della relativa trascrizione non hanno più efficacia come da disposizioni dell'art.2645 bis del C.C. e come da sentenza della Corte di Cassazione n°22454/2014.

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare fa parte di un condominio residenziale di antica edificazione di sole cinque proprietà. Dagli accertamenti effettuati non risulta che il condominio sia dotato di regolamento né che per lo stesso sia stato nominato un amministratore; non è dato sapere, pertanto, se vi siano spese non pagate, o comunque da sostenere, relative a servizi comuni. Lo stato in cui versa la palazzina fa supporre che non vi siano ditte incaricate alle pulizie o alle manutenzioni ordinarie, inoltre non risulta nemmeno esserci un impianto di riscaldamento comune da mantenere.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G. Comunale vigente individua gli immobili in Zona Territoriale Omogenea "A" - *aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale*, dove sono ammessi solo interventi di manutenzione, ristrutturazione e risanamento conservativo. In queste zone non è possibile la realizzazione di ulteriori ampliamenti.

Per quanto riguarda la porzione di edificio in questione, lo strumento urbanistico attribuisce il grado di protezione n°3 (vedasi allegata scheda dell'unità edilizia n°3-124) il quale classifica quegli edifici che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro coerenza legata ai rapporti tra tipologia, tecnologia e forma e mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo. Tale grado di protezione ammette interventi volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che ne tutelino alcune parti o elementi significativi. Non sono ammesse variazioni al tipo e alla forma delle coperture e i materiali impiegati dovranno avere le stesse caratteristiche di



quelle del contesto storico circostante.

Gli immobili, inoltre, ricadono in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136, comma 1 lett.c) del D.Lgs n.42/2004 e all'interno del perimetro del centro abitato storico di tipo "A" già alla data del 06/10/1985 (Variante Generale del PRG del 1979).

Per il dettaglio degli interventi ammessi si rimanda agli estratti cartografici del P.R.G. e della Tavola dei Vincoli, nonché all'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione e alla scheda dell'unità edilizia allegate.

Si precisa che le disposizioni di cui all'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, recante i casi in cui dev'essere allegato il certificato di destinazione urbanistica agli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali, non si applicano al caso in questione in quanto trattasi di porzione di edificio censita al catasto edilizio urbano il cui terreno pertinenziale sul quale sorge ha una superficie inferiore a 5.000 mq.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un importante fabbricato abitativo edificato con certezza in data antecedente la Legge Urbanistica fondamentale n°1150/1942; ciò lo si può evincere sia dalla sua rappresentazione nella storica mappa d'impianto del Catasto Terreni (la cui formazione risale ai primi anni del 1900) sia dalla schedatura dell'unità edilizia reperita agli atti comunali, la quale riporta datazione storica antecedente il 1840. L'edificio pertanto è da considerarsi legittimo.

Agli atti amministrativi del comune non sono emerse autorizzazioni, concessioni e/o permessi di costruire, ad eccezione di un'autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata con prot. n°3990 in data 07/03/1985, consistenti nel rifacimento dell'intonaco con tinteggiatura delle facciate esterne e nella sostituzione delle grondaie. Successivamente è stato rilasciato il rinnovo della suddetta autorizzazione, per dare inizio ai medesimi interventi, con prot.n°26821 in data 13/02/1990.

Non risultando agli atti alcuna planimetria e/o progetto architettonico dell'edificio, quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate nel 1966, può considerarsi a tutti gli effetti come regolare stato di fatto.

Valutazione di conformità urbanistica

Come sopra precisato, non esistendo agli atti alcun progetto, la verifica di conformità urbanistica non è attuabile. Tuttavia dal raffronto fra la situazione raffigurata in planimetria catastale (quale unico elemento agli atti pubblici) e quanto rilevato in loco, sono emerse alcune minime difformità interne, non sostanziali, consistenti in un lieve



spostamento di una tramezza divisoria fra una camera e il disimpegno posto lungo il lato nord dell'abitazione nonché lo spostamento tramite chiusura/riapertura di un foro porta su parete interna. Dalle caratteristiche riscontrate in loco e dalla vetustà degli elementi costruttivi è stato possibile dedurre che l'attuale conformazione interna è risalente, con molta probabilità, all'epoca della costruzione dell'edificio stesso e pertanto si ritiene di affermare che suddette differenze riguardino meri refusi di rappresentazione grafica, o comunque imprecisioni non sostanziali che non necessitano di richiedere una sanatoria. Ad ogni buon conto, al fine di una migliore comprensione delle suddette differenze, si allega un elaborato grafico redatto *ad hoc* dallo scrivente (vedasi All.13).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di appartamento al piano secondo facente parte di un palazzo storico, formato complessivamente da n°5 unità residenziali, ubicato in zona centrale del comune di Vittorio Veneto, via Daniele Manin n°15.

Il fabbricato in questione è una tipologia di edificio in cortina, con facciata principale in allineamento ad altri edifici storici che rasentano tutti la viabilità pubblica suddetta confinante a ovest; alle spalle, quindi verso est, e a sud, l'immobile affaccia su corti interne mentre, a nord, si pone in aderenza a porzioni di fabbricato di altra ditta.

L'edificio si erge su tre livelli fuori terra ed è realizzato con struttura portante in muratura di pietra di consistente spessore, solai e tetto in legno, copertura di tipo a padiglione con soprastante manto in coppi curvi tradizionali, serramenti esterni in scuretti di legno e facciate esterne rifinite, al primo livello, con intonaco arricciato mentre, ai livelli superiori, con intonachino colorato e decorate con elementi architettonici tipici degli edifici storici dell'800, come marcapiani, cornici, modiglioni e riquadrature dei fori in pietra lavorata.

L'unità immobiliare oggetto di stima ha accesso diretto dalla strada pubblica di via Daniele Manin attraverso un ingresso-vano scala principale comune anche ad altre unità della palazzina ed è formata da un'entrata di 5 mq, un ripostiglio di 3 mq, una cucina di 12 mq, una sbratta di 3 mq, un corridoio lungo e articolato di 17 mq, un soggiorno di 28 mq, un salottino di 20 mq, un bagno di 6 mq, due camere di 14 mq ciascuna e un disimpegno di 7 mq. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 129 mq ed una superficie lorda, comprensiva di murature, pari a circa 165 mq. Le altezze utili interne sono generose e misurano 2,85 m.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono quelle dell'epoca di costruzione, per cui molto vetusti, con pavimenti in graniglia di marmo alla veneziana nella zona giorno e in tavolato nella zona notte, controsoffitti in arelle di bambù intonacate e serramenti di



finestre in legno con vetro singolo. L'unità non presenta alcun tipo di coibentazione termo-acustica, né dispone di un impianto di riscaldamento; sia l'impianto di adduzione idrica che quello elettrico sono alquanto obsoleti e con dotazioni minimali, non rispettano minimamente i requisiti previsti dalle norme vigenti e pertanto sono completamente da rifare. All'interno dell'unità immobiliare si notano diffuse infiltrazioni provenienti dal tetto, e quindi dal soprastante locale sottotetto, nonché evidenti cedimenti dei controsoffitti con abbondanti calcinacci crollati a pavimento; su alcune pareti interne, inoltre, sono presenti diverse cavillature con parziali distacchi d'intonaco.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione generale può definirsi PESSIMO.

Come già precisato in relazione, la porzione del corridoio posta lungo il lato nord dell'appartamento, per una superficie pari a circa 12 mq, risulta gravata da una servitù di transito, costituita di diritto a favore di altre unità immobiliari, per l'accesso e il recesso al soprastante sottotetto di proprietà di terzi attraverso il vano scala secondario adiacente.

L'abitazione non dispone di pertinenze esclusive.

Certificati di conformità degli impianti

Non reperiti/assenti.

Certificato di agibilità

Non reperito/assente.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08/10/2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie abitabile utile di circa 129 mq, e i suoi elementi costitutivi come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medi e che il bene appartenga alla classe energetica G.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati liberi.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di reperire eventuali contratti di locazione registrati ma nulla è emerso. Si allega la richiesta e la risposta ottenuta dall'Agenzia medesima.



VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale i medesimi possono essere esitati all'asta pubblica, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato, in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano le vendite all'asta rispetto a quelle delle vendite in libera contrattazione, nonché in funzione delle caratteristiche tipologiche dei beni oggetto di stima.

Consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda (SEL), maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità abitativa comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili in uso nella consolidata pratica estimativa. Il caso in esame riguarda un appartamento costituito interamente da locali principali e accessori diretti di pari caratteristiche i quali non necessitano di alcun ragguaglio per la stima di valore.

Determinazione superficie commerciale:

<i>identificativi catastali</i>	<i>tipologia superficie</i>	<i>Superficie Esterna Lorda</i>	<i>rapporto mercantile</i>	<i>superficie commerciale</i>
mapp.311 sub.14	Appartamento al p.2	mq 165,00	x 1,00	= mq 165,00

Determinazione del Valore di Mercato

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima del confronto di mercato, definito dagli Standard di Valutazione Internazionali "IVS" *Market Comparison Approach* (MCA), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari consimili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni, senza ricorrere a procedimenti ausiliari. I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori



immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente sulla base della personale conoscenza del mercato immobiliare locale. Il tutto supportato anche da banche dati telematiche e da osservatori e istituti di ricerca i quali forniscono anche un quadro globale sull'andamento del mercato ipotizzabile nel medio periodo. A tale valore medio sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari, dalla vetustà, da eventuali oneri o vincoli, dallo stato di detenzione, nonché dallo stato di manutenzione e conservazione.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento al piano secondo di una palazzina storica formata complessivamente da cinque unità immobiliari, realizzata su tre livelli fuori terra e ubicata nel pieno centro del comune di Vittorio Veneto. La zona in questione, essendo centrale, è ottimamente servita da mezzi di trasporto pubblico, infrastrutture, esercizi commerciali e servizi del terziario. L'ambito territoriale di riferimento inoltre è caratterizzato dall'addensamento urbano a destinazione mista residenziale/commerciale sviluppatosi prevalente a ridosso delle principali viabilità.

Per quanto riguarda la tipologia immobiliare in questione siamo in presenza di una porzione di edificio storico (risalente presumibilmente alla metà dell'800 circa) che, seppur strutturalmente sano e robusto, versa in uno stato di completo abbandono e necessita di una radicale ristrutturazione. Il livello di manutenzione e conservazione è infatti da considerarsi pessimo; internamente si riscontrano infiltrazioni con cedimenti dei controsoffitti e distacchi di intonaco su pareti; inoltre le dotazioni impiantistiche sono vetuste, obsolete e fuori norma; per di più non vi è neppure l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Quanto a prestazioni energetiche ed acustiche, sicuramente il bene non è affatto performante.

Vi sono poi ulteriori fattori che inducono ad una significativa riduzione del valore di mercato che consistono sia nella mancanza di pertinenze accessorie in dotazione esclusiva (quali garage, rimesse, ecc...) sia nel fatto che l'accesso all'immobile avviene attraverso un ingresso, in comune con altre unità, posto rasente una strada pubblica molto trafficata, priva di un marciapiede che possa garantire l'entrata e l'uscita dallo stabile in sicurezza o che possa consentire almeno la sosta momentanea di vetture anche solo per eventuali operazioni di carico e scarico.

Oltre a ciò, si aggiunga il fatto che la porzione di corridoio posta lungo il lato nord dell'appartamento *de quo* risulta gravata da una servitù di transito a favore di terzi, per l'accesso e il recesso al locale sottotetto situato al piano terzo soprastante. Al di là delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche che riflettono di norma sul valore di mercato, per



suddetta particolare condizione “scomoda” dovuta all’esistenza della servitù, lo scrivente ha ritenuto opportuno attribuire una separata decurtazione forfettaria al valore commerciale determinato pari a circa il 7%.

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell’ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione. Tutto ciò considerato, sulla base anche delle attuali condizioni di stagnazione del mercato immobiliare e della scarsa dinamicità dello stesso nella zona di riferimento, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore unitario medio di mercato, riferito ad immobili simili per tipologia e caratteristiche, pari a: 350,00 €/mq.

Come più sopra evidenziato si prevede una riduzione del suddetto valore dovuta all’esistenza di una servitù di transito che grava su una porzione di corridoio interna all’appartamento (di circa 12 mq), da cui ne deriva:

$$350,00 \text{ €/mq} - 7\% = \text{c.ca } \underline{325,00 \text{ €/mq}}$$

Valore di mercato

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>Valore di Mercato</i>
Appartamento al p.2 gravato da servitù	mq 165,00	x €/mq 325,00	= € 53.625,00

Valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, visto l’attuale andamento delle aste immobiliari, si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato determinato.

$$\text{Valore di vendita forzata} = \text{€ } 53.625,00 - 20\% = \text{arrotondati } \text{€ } \underline{\underline{43.000,00}}$$

(Euro quarantatremila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell’incarico ricevuto

Vittorio Veneto, 22 ottobre 2020

Il Consulente esperto stimatore
Geometra PAOLO SILVESTRIN
(Documento munito di firma digitale)



Documentazione allegata:

1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2. avviso d'asta;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali attuali e storiche;
5. estratti di mappa attuale e storica d'impianto;
6. elaborato planimetrico ed elenco subalterni catastali attuale e storico;
7. planimetria catastale;
8. ispezioni ipotecarie (elenco formalità);
9. titolo di provenienza ultraventennale (Atto di Stralcio di quota divisionale del Notaio Corrado Iosa - Rep.4495 del 31/12/1966);
10. titolo di provenienza ultraventennale (Atto di Compravendita del Notaio Antonio Matella – Rep.14619 del 29/10/1993);
11. estratti del del P.R.G., della Tavola dei Vincoli, delle Norme Tecniche di Attuazione e della schedatura dell'unità edilizia di centro storico;
12. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
13. elaborato grafico illustrativo delle lievi differenze rilevate negli immobili rispetto alla planimetria catastale;
14. richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione in essere non risolti e risposte ottenute della stessa;
15. elenco ed estremi dei soggetti della procedura.

