

TRIBUNALE DI TREVISO
Procedura Esecutiva R.G.E. 305/2022
contro
ESECUTATO N° 1
ESECUTATO N° 2

LOTTO UNICO DI VENDITA

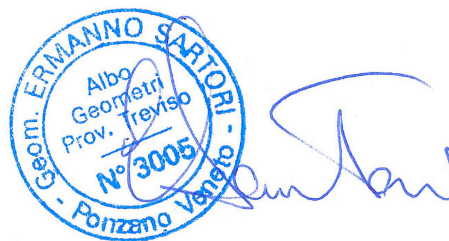
Unità residenziale articolata al piano terra, primo e secondo (sottotetto), ed area scoperta di pertinenza.
Ubicata in Comune di Farra di Soligo (TV), via Rialto n. 24.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola TORRESAN
Giuramento del Perito Estimatore: 14.02.2024
Udienza di comparizione delle parti: 19.06.2023

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Ponzano Veneto (TV), lì 18.10.2023

Sartori geom. Ermanno



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 19.06.2023, notificato via PEC in data 19.06.2023, il G.E. Dott.ssa Paola TORRESAN, ha nominato lo scrivente geom. Ermanno Sartori, Tecnico esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che l'esperto depositi entro 15 gg "l'Atto di accettazione delle nomina e dichiarazione di giuramento". L'Accettazione ed il giuramento sono stati depositati, presso la Cancelleria, in data 19.06.2023.

L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per l'udienza del 14.02.2024.

Con provvedimento del 01.04.2023 il G.E. ha nominato quale custode del compendio immobiliare la Società ASTE 33 S.r.l. di Treviso (TV).

L'incarico assegnato (secondo i chiarimenti all'art. 173 bis disp.att.C.P.C.) tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015 (marzo 2018) indica che l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà alle operazioni peritali secondo le indicazioni in esso contenute. Tale documento è presente in atti della procedura, pertanto se ne omette l'indicazione nel presente elaborato.

Premessa

La valutazione tecnica ed estimativa che segue è attinente ad unità residenziale articolata al piano terra, primo e secondo (sottotetto), ed area scoperta di pertinenza, ubicata in Comune di Farra di Soligo (TV), via Rialto n. 24.

La quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

Il sopralluogo sui beni è stato effettuato il 21 settembre 2023 alle ore 15,00, alla presenza rappresentante del custode, della Società Aste 33 S.r.l. di Treviso ed alla presenza del Conduttore.

Le varie richieste di accesso atti e documenti sono state depositate Via PEC, rispettivamente in data:

- 06.07.2023 richiesta di "Accesso Atti" presso il Comune di Farra di Soligo (TV), con documenti trasmessi in data 20.07.2023;
- 06.07.2023 richiesta di "Accesso Atti" presso L'Agenzia delle Entrate – sede di Treviso, con documenti trasmessi in data 17.08.2023;

Mentre in data 10.10.2023 sono state effettuate le ispezioni ipotecarie presso i Pubblici RR.II..

Le operazioni di stima si sono svolte, con la massima regolarità, senza impedimenti o ritardi.

Formazione dei lotti

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono una unica unità immobiliare a destinazione residenziale ad uso di civile abitazione con area scoperta di pertinenza (gravata da servitù di passaggio a favore di terzi), si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto di vendita, così composto:

BENE 01	unità residenziale articolata al piano terra, primo e secondo (sottotetto) Sezione B - Foglio 5, Part. 35, sub. 2, Via Rialto n. 24 (catastalmente n. 20), Piano T-1-2, cat. A/4, Cl. 3, Consistenza vani 7, Superficie Catastale Totale mq. 152,00, (senza aree scoperte mq. 150,00), RC € 253,06; <u>Intera piena proprietà per quota 1/1;</u>
---------	--



BENE 02	<p>area scoperta di pertinenza (gravata da servitù di passaggio a favore di terzi); Sezione B - Foglio 5, Part. 35, sub. 1, Via RIALTO (catastalmente n. 20), Piano T, cat. F/1, Consistenza mq 52,00, RC € //; <u>Intera piena proprietà per quota 1/1;</u></p>
---------	--

Il tutto ubicato in Comune di Farra di Soligo (TV), Via Rialto n. 24, Piano terra, 1° e 2°.

Immobili occupati dal conduttore e dai suoi familiari.

Quota pignorata è per l'intera piena proprietà per la quota di 1/1, come meglio sopra individuata.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono articolate al piano terra, 1° e 2°, collegati direttamente tramite vano scala interno (unità residenziale) e terra (area scoperta).

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio in linea di vecchia epoca inserito in un complesso storico della frazione di Farra di Soligo.

L'immobile è accessibile, tramite l'area esterna di pertinenza, il percorso pedonale e percorso carraio, direttamente, dalla pubblica via denominata Via Rialto. È presente anche un accesso diretto (in soggiorno) da via Rialto.

Via Rialto è la via che dal centro di Farra porta alla località Borgata Grotta. Strada interna di modesta larghezza ed a basso traffico.

All'area scoperta di pertinenza si accede direttamente da Via Rialto. Su tale area è ricavato un posto auto (non materializzato) ove è possibile parcheggiare un mezzo garantendo sempre il libero transito verso i fabbricati limitrofi.

In zona non sono presenti posti auto esterni pubblici.

1.2 Identificazione catastale

COMUNE DI FARRA DI SOLIGO (TV)

Catasto Fabbricati

- Bene 1 – Abitazione di tipo civile
 Sezione B - Foglio 5, Part. 35, sub. 2, Via Rialto n. 24 (catastalmente n. 20), Piano T-1-2, cat. A/4, Cl. 3, Consistenza vani 7, Superficie Catastale Totale mq. 152,00, (senza aree scoperte mq. 150,00), RC € 253,06;
- Bene 2 – Area scoperta di pertinenza (gravata da servitù di passaggio a favore di terzi);
 Sezione B - Foglio 5, Part. 35, sub. 1, Via RIALTO (catastalmente n. 20), Piano T, cat. F/1, Consistenza mq 52,00, RC € //;

Catasto Terreni

Dette unità immobiliari fanno parte di un fabbricato che insiste sul terreno descritto al Catasto Terreni:

- Comune di Farra Di Soligo (TV), Foglio 14, mappali 35 (condominio), Ente Urbano di complessivi mq 117,00.

La descrizione attuale dei beni è conforme a quanto indicato nel pignoramento, ed i beni sono correttamente individuabili, salvo la numerazione del civico che è il n. 24 mentre in atti catastali è erroneamente indicato il n. 20.



1.3 Confini del lotto

L'immobile e l'area esterna di pertinenza confinano rispettivamente con:

Nord – mappali 33 e 15 con sovra eretti fabbricati;

Est – via Rialto;

Sud – via San Giorgio;

Ovest – mappali 34 e 758 con fabbricati parzialmente in aderenza;

Superiormente – esterno;

Inferiormente - terreno;

1.4 Servitù attive o passive

La vendita dei beni costituenti il lotto unico, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti.

L'atto di provenienza del Notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo (TV) Rep. n. 12.324 del 11.05.1999 non indica alcuna servitù.

Mentre di fatto, risulta presente una servitù di passaggio a favore dei fabbricati insistenti sui mappali 15, 33 e 758 e limitrofi; Fabbricati di epoca non recente e di cui uno è indicato come "il vecchio municipio".

Nessun'altra servitù attiva o passiva risulta apparire o è visibile.

1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

PROPRIETA' ATTUALE

Catasto Fabbricati

- Bene 1 – Abitazione di tipo civile
Sezione B - Foglio 5, Part. 35, sub. 2, Via Rialto n. 24 (catastalmente n. 20), Piano T-1-2, cat. A/4, Cl. 3, Consistenza vani 7, Superficie Catastale Totale mq. 152,00, (senza aree scoperte mq. 150,00), RC € 253,06;
 - ESECUTATO N° 1 - Quota di 1/2 intera proprietà, in comunione dei beni;
 - ESECUTATO N° 2 - Quota di 1/2 intera proprietà, in comunione dei beni;
- Bene 2 – Area scoperta di pertinenza (gravata da servitù di passaggio a favore di terzi);
Sezione B - Foglio 5, Part. 35, sub. 1, Via RIALTO (catastalmente n. 20), Piano T, cat. F/1, Consistenza mq 52,00, RC € //;
 - ESECUTATO N° 1 - Quota di 1/2 intera proprietà, in comunione dei beni;
 - ESECUTATO N° 2 - Quota di 1/2 intera proprietà, in comunione dei beni;

PROVENIENZA:

Atto di Compravendita in data 11.05.1999, rep. n. 12324, del Notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo (TV), registrato a Treviso il 25.05.1999 al numero 1114 serie 1V, trascritto a Treviso (TV) il 22.05.1999 al n. 11533 di formalità (voltura 15745/1999 del 0.07.1999).

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Di seguito si richiama quanto depositato in atti presso la Cancelleria e precisamente la certificazione Notarile (*allegato 09*), del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia (PG) del 07.09.2022:

- 1) Iscrizione Ipoteca Volontaria iscritta a garanzia di contratto di mutuo fondiario, atto Notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo (TV) n. 31269/8217 di Rep. del 23.04.2010,



iscritta presso l'Agazia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 05.05.2010 ai nn. 3508/15565, a favore di "Banca della Marca credito cooperativo - Società cooperativa", c.f. 01340740156, con sede in Orsago (TV);

- 2) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 25.07.2022, repertorio numero 4470/2022, trascritto presso l'Agazia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Treviso in data 23.08.2022 ai nn. 24056/34304 a favore di "BCC NPIs 2019 S.r.l.", c.f. 05033050260, con sede in Conegliano (TV);

Dalla documentazione sopra richiamata, depositata presso la Cancelleria e dalle ispezioni effettuate, presso i Pubblici Registri in data 17.10.2023, la situazione sopra descritta risulta aggiornata.

1.7 Descrizione generale del lotto

a) Descrizione dell'edificio

L'Unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima è inserita in un immobile in linea di altre proprietà, immobile che si trova nell'abitato della località di farra di Soligo.

L'edificio è stato edificato antecedentemente al 1967 ed è stato oggetto di un intervento di ampliamento (sopraelevazione parziale) nel 1962 ed un intervento di manutenzione ordinaria nel 2008.

L'unità ha accesso tramite la sua area di pertinenza Sub 1 e direttamente dalla pubblica via Rialto.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio pieno e semipieno, solai in laterocemento e legno. Le pareti esterne sono intonacate. Pareti divisorie interne in laterizio semipieno e forato.

Copertura con struttura portante in legno, tavolato in laterizio forato e manto di copertura in laterizio tradizionale, priva di coibentazione.

Lattoneria, grondaie e pluviali in lamiera zincata preverniciata. Si precisa che lungo via S.Giorgio le grondaie non sono presenti

Area esterna, pavimentata in ghiaio e prato spontaneo.

b) Descrizione dell'unità residenziale

Finiture Interne

L'unità residenziale risulta attualmente parzialmente non utilizzabile in quanto al piano terra è in corso un intervento di ripristino a seguito di incendio parziale causato da fulminazione durante un temporale di giugno/luglio 2023.

Come individuabile nella documentazione fotografica allegata (*allegato 14*) l'incendio ha interessato il locale cucina ove era posto il "gruppo misura" dell'utenza elettrica interessando parzialmente anche il contiguo locale soggiorno.

Le pareti interne divisorie sono in laterizio pieno/semipieno e forato intonacato, i solai sono in laterizio e legno in parte intonacati e controsoffittati con "perline" in legno.

Pavimenti interni e rivestimenti in ceramica al piano terra e nel bagno, mentre i pavimenti dei piani primo e secondo sono con tavolato in legno rivestiti con PVC tinta legno.

Scala interna in legno con rivestimento in legno di abete.

Infissi esterni in legno con vetrocamera semplice alcuni (al piano terra) con avvolgibili esterni o scuri.



Nei fori al piano primo e secondo, non sono presenti gli scuri, anche se sono presenti i cardini di fissaggio sulle murature.

I portoncini di ingresso al piano terra sono in alluminio anodizzato con profilo semplice e vetro singolo.

Porte interne di fattura semplice e datate, in legno verniciato non presenti.

Tutti i locali al piano terra si presentano non utilizzabili, mentre i restanti ai piani primo e secondo utilizzabili dopo interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura) e pulizia.

Dotazioni impianti

L'unità residenziale risulta dotata dei seguenti impianti di datata esecuzione:

- Impianto di riscaldamento a radiatori con generatore termico a Gas metano ubicato al piano primo. Generatore non utilizzabile in quanto con collegamenti manomessi e con utenza gas chiusa. Del generatore termico non è stato possibile visionare la documentazione a corredo;
- Produzione di acqua calda sanitaria tramite generatore termico dell'impianto di riscaldamento. Ad oggi non funzionante e nell'abitazione è presente la sola rete acqua fredda;
- Impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, ricezione Tv, antifurto e telefonico di scarsa qualità e realizzazione con e quadro elettrico generale da rifare così come le linee montanti di collegamento al "gruppo misura elettrico" attualmente predisposto esternamente all'edificio;
- Degli impianti, presso il comune di Farra di Soligo non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità. Viste le caratteristiche degli impianti esistenti e la fattura datata, sarà necessario procedere ad una revisione/riferimento complessivo dell'impiantistica per poter dotare il tutto delle idonee dichiarazioni di conformità;
- Impianto fognario su vasca biologica e con scarico finale su perdente, il tutto privo di autorizzazione allo scarico;
- Approvvigionamento idrico, da rete acquedotto consortile.
- Attualmente l'unità è dotata di utenze attive relativamente alla sola utenza acquedotto.

Il fabbricato e l'unità immobiliare nello specifico, nel loro complesso, non presentano visibili lesioni o particolari eventi/situazioni di degrado strutturale dell'immobile.

L'immobile presenta delle difformità edilizie rispetto allo stato Autorizzato/Assentito, come meglio evidenziato al punto successivo del presente elaborato;

c) Consistenza del lotto

Il lotto è composto da due beni e precisamente:

1. BENE 01 - Unità residenziale al piano terra, primo e secondo (sub 2).

Unità residenziale articolata su tre livelli con:

- Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, bagno e ripostiglio al piano terra;
- Vano scala, due disimpegni, tre camere (una doppia e due singole) al piano primo;
- Vano scala, sottotetto/soffitta al piano secondo;

Con altezze variabili da 2,28/2,36 ml ca, al piano terra a 2,20/2,23 al piano primo e altezza media di m. 2,60 al piano secondo.

Al piano secondo è presente una terrazza di mq 14,50 ca, con parapetto con altezza 0,77 m., alla quale si accede tramite una porticina da cm 80x125 ca..



Con superficie interna netta complessiva di mq. 135,00 ca., e con le seguenti dimensioni interne:

- *Piano Terra*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Cucina	9,50	2,28/236
Pranzo/sogg.	18,80	2,28/236
Ingresso	6,00	2,28/236
Vano scale	2,50	2,28/236
Deposito	2,00	2,28/236
Bagno	6,00	2,28/236

- *Piano Primo*

Locale	Superficie mq.	Altezza ml.
Disimpegno 1	15,30	2,20/2,23
Vano scala	3,00	2,20/2,23
Camera 1	6,60	2,20/2,23
Camera 2	13,74	2,20/2,23
Camera 3	9,70	2,20/2,23
C.T.	1,17	2,20/2,23
Disimpegno 2	0,90	2,20/2,23

- *Piano secondo*

Locale	Superficie mq.	Altezza media ml.
Vano scala	3,00	2,30
Soffitta	37,00	2,60

Locale	Superficie mq.
Terrazza	14,50

L'unità immobiliare ha esposizione libera su tre lati.

- 2.BENE 02 - Area scoperta (sub 1), gravata da servitù di passaggio a favore di terzi:
Area scoperta di mq. 52,00 su fronte nord del fabbricato.

Dimensioni lorde e commerciali secondo i coefficienti di rapporto mercantile adottati:

- Abitazione 100%;
- Terrazza 15%;
- Soffitte non agibili 40%;
- Aree scoperte 10% ;

Beni	Superficie lorda Mq.	Rapporto commerciale	Superficie commerciale Mq.
<u>BENE 01 - Unità residenziale sub 2</u>			
Piano terra	44,80	1,00	44,80
Piano primo	50,41	1,00	50,41
Piano secondo-soffitta non agibile	40,00	0,40	16,00
Piano secondo - Terrazza	14,50	0,15	2,18
<u>BENE 02 – area scoperta (sub 1)</u> mq 52,00	52,00	0,10	5,20
<i>Superficie commerciale complessiva arrotondata Mq.</i>			118,00



1.8 Situazione ed oneri condominiali

Considerato la natura dell'immobile, con unica proprietà e la conformazione, non si rientra nell'ambito Condominiale.

1.9 Destinazione urbanistica – conformità

Destinazione urbanistica

Le unità immobiliari attualmente ricadono in:

- 1) Zona "T1 – Tessuto storico", regolata dall'art.22 delle N.T.O. del Piano degli Interventi vigente (allegato 11);
- 2) Zona limitrofa a "villa Veneta" regolata dall'art.67 delle N.T.O. del Piano degli Interventi vigente (allegato 11);

Conformità edilizia

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione, dalla documentazione presente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Farra di Soligo (TV), risultano edificati, conseguentemente ai seguenti atti autorizzativi e documenti correlati:

- Dichiarazione di fabbricato realizzato precedentemente al 01.09.1967, come dichiarato all'art. 7 e 8 dell'atto di compravendita del 11.05.1989 (allegato 10);
- Licenza edilizia del 1962 per sopraelevazione parziale (allegato 07);
- Comunicazione per lavori di manutenzione ordinaria, ai sensi art 7 del R.E.C. e art 26 punto 1 delle N.T.A., del 29/01/2008, prot. 1685) (allegato 08);

Nessuna altra pratica edilizia interessanti le specifiche unità immobiliari oggetto della presente relazione, è stata individuata a nome degli attuali proprietari o dei precedenti proprietari. Si precisa che nessun'altra documentazione è stata fornita e reperita dal Comune di Farra di Soligo.

Dal confronto con lo stato esistente (che viene individuato con quanto indicato nella planimetria catastale del 25.11.1987 allegata alla comunicazione "lavori di manutenzione ordinaria" di cui sopra) delle unità oggetto della presente relazione e quanto autorizzato e/o assentito, risultano presenti le seguenti difformità (allegato 15-Rilievo) e precisamente:

- a) Al piano terra - Bene 1 (sub 2). Demolizione di parete divisoria nel locale pranzo/soggiorno e formazione contro parete su locale bagno;
- b) Al piano primo - Bene 1 (sub 2). Demolizione di parete divisoria nel locale disimpegno e formazione parete divisoria leggera in legno su locale C.T./disimpegno2;
- c) Al piano primo - Bene 1 (sub 2). Formazione contro parete su camera 1;

Il restante realizzato risalente precedentemente al 01.09.1967 è da ritenersi (come confermato dal personale degli uffici tecnici comunali) conforme anche se i locali presentano altezze inferiori alla vigente normativa. Naturalmente in caso di interventi di manutenzione/ristrutturazione dovranno essere mantenute la destinazioni attuali dei singoli locali.

La regolarizzazione Edilizia, rende necessario procedere con una pratica (C.I.L.A./S.C.I.A.) per la regolarizzazione "in sanatoria" (ai sensi art 37, comma 4), completa di tutta la documentazione necessaria di rito, con costi quantificabili in € 4.500,00 circa, di cui €3.000,00 per pratiche urbanistico-edilizie/amministrative/catastali, rilascio dichiarazioni, spese tecniche ed i restanti per sanzioni, oneri e diritti segreteria.



Precisazione in ordine alla sanabilità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sulle unità immobiliari, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico Comunale.

Per quanto sopra esposto si ritiene non dichiarabile la conformità edilizia.

Attestato di certificazione energetica

Dalla verifica presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Farra di Soligo (TV), non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

La tipologia attuale del fabbricato e dotazioni impiantistiche (se ripristinate), fa presumere che la classe energetica dell'edificio sarà ricompresa tra quelle meno performanti.

Nemmeno il contratto di locazione del 25.03.2016 richiama o riporta gli estremi di un Attestato di certificazione energetica.

Aspetti Acustici

Essendo il fabbricato edificato anteriormente all'anno 1967, i requisiti acustici passivi si ritiene non rispondano alle vigenti normative.

Non si sono eseguite valutazioni e verifiche sulla rispondenza alle normative vigenti, trattandosi di vendita forzata, le unità immobiliari vengono vendute nello stato di fatto in cui si trovano.

Aspetti Statici

Essendo il fabbricato edificato anteriormente all'anno 1967, i requisiti statici e conformità sismica si ritiene non rispondano alle vigenti normative.

Non si sono eseguite valutazioni e verifiche sulla rispondenza alle normative vigenti, trattandosi di vendita forzata, le unità immobiliari vengono vendute nello stato di fatto in cui si trovano.

1.10 Conformità catastale

Catasto Terreni

La rappresentazione grafica del fabbricato nel mappale 35 è aggiornata con i fabbricati esistenti;



Catasto Fabbricati

La planimetria catastale relativa al sub 2 (edificio), presente in atti, non risulta aggiornata con la reale distribuzione interna dei locali e la consistenza ed andranno aggiornate; I costi per l'aggiornamento degli atti catastali sono stati ricompresi nelle pratiche di regolarizzazione indicate al punto precedente.

Si segnala che catastalmente l'immobile viene indicato al civico 20 di via Rialto, mentre è effettivamente al n. 24.

Per quanto sopra esposto si ritiene non dichiarabile la conformità catastale.

1.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità residenziale e delle pertinenze (area esterna gravata da servitù), Non è né opportuna e né giustificata la vendita suddivisa in più parti, ma esclusivamente in un unico lotto.

Il pignoramento interessa 1/1 della quota dei beni.

1.12 Disponibilità dell'unità immobiliare

L'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Treviso, in data 17.08.2023 con comunicazione (*allegato 05*), inviata via PEC, riscontrava la presenza di un contratto di locazione.

Il contratto è stato fornito in copia dal Conduttore (*allegato 06*).

Contratto di locazione (relativo al solo sub 2) stipulato il 25/03/2016, con decorrenza dal 25.03.2016 al 24.03.2020 con tacito rinnovo per ulteriori 4 anni se non formalizzata disdetta motivata dei locatori antecedentemente ai 6 mesi della scadenza contratto. Scadenza attuale al 24.03.2024.

Il contratto, registrato a Treviso il 28.04.2016 al n.1850 serie 3T (T5N16T001850000UC), prevede con canone di locazione di € 4.200,00 annui suddiviso in 12 rate mensili.

Canone di locazione, che considerato lo stato "inutilizzabile" del fabbricato appare più che congruo in quanto pari a circa € 3,00/mq/mese, rispetto ai valori di riferimento di €4,95/mq/mese indicati dai valori medi OMI dell'agenzia delle entrate.

Da quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate il contratto risulta carente nel versamento delle registrazioni annuali dal 2018 in poi, né risulta registrata la proroga.

Il contratto prevede disdetta mediante raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della scadenza contrattuale.

Contratto di locazione originario registrato antecedentemente al pignoramento così come la proroga automatica dell'ulteriore quadriennio.

L'immobile risulta occupato da cose e materiali dal Conduttore, che non vi abita più, per inagibilità parziale di alcuni locali al piano terra, da alcuni mesi come dichiarato dallo stesso in sede di sopralluogo e come riscontrabile dallo stato dei locali dell'intero stabile.

L'immobile è quindi da considerarsi "libero da persone occupato da cose del locatore in forza di contratto di locazione" con titolo opponibile alla procedura.

L'area esterna (sub 1) non è inserita nel contratto di locazione.

1.13 Vincoli sull'unità immobiliare

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali, artistici, diritti demaniali, usi civici o altro.

Il tutto meglio richiamato al punto 1.4 del presente elaborato di stima.

Nessun'altra servitù attiva o passiva o vincolo risultano apparire o sono visibili.



1.14 Stima del più probabile valore di mercato

Le unità immobiliari sono ubicate a Farra di Soligo (TV), in Via Rialto n.24, piano terra, primo e secondo, in una zona completamente edificata (centro storico) a destinazione residenziale, ubicate a circa 0,3 km dal nucleo centrale di Farra.

Nella zona e nel quartiere sono presenti tutti i principali servizi e attività commerciali e terziarie.

L'edificio risulta realizzato antecedentemente al 01.09.1967, successivamente non è stato oggetto di interventi di manutenzione o straordinaria sostanziale.

Come elementi incrementali del valore si possono considerare:

- la presenza di un posto auto non materializzato nell'area di pertinenza;
- la vicinanza con il centro storico del comune;
- dimensione calpestable dell'appartamento nella media;
- l'esposizione libera su tre lati;

Come elementi decrementali si può considerare:

- il mediocre/pessimo stato d'uso e manutenzione interne ed esterne del fabbricato;
- La presenza di lavori di ripristino in corso al piano terra ed agli impianti, che rende di fatto il fabbricato inutilizzabile;
- la presenza di un unico servizio igienico;
- la vetustà dell'immobile (oltre 50 anni);
- assenza di parcheggi pubblici in adiacenza.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili e non considerando le eventuali possibilità edificatorie residue del lotto in quanto difficilmente realizzabili vista la conformazione del fabbricato e le distanze dai confini dell'edificio.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi/similari nell'area, nonché degli elementi incrementali e decrementali sopra indicati.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;



- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc.) si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili.

Sono stati visionati i Valori OMI disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre anno 2023) per i beni simili relativi al Comune di Farra di Soligo (TV) -Zona B1 (zona centrale), destinazione Residenziale, abitazioni civili, stato ottimo, che dà i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TREVISO
 Comune: FARRA DI SOLIGO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1100	1200	L	4,1	5,6	L
Autorimesse	NORMALE	520	770	L	2,5	3,6	L
Ville e Villini	OTTIMO	1100	1200	L	4,3	5,6	L

Per il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati residenziali viene utilizzata la seguente formula (provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate):

$$V_n = V_{min} + (V_{max} - V_{min}) \times K$$

K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) : 4$

I due valori K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:

Taglio superficie	K 1
Fino a mq. 45	1
Oltre mq. 45 e fino a mq. 70	0,8
Oltre mq. 70 e fino a mq. 120	0,5
Oltre mq. 120 e fino a mq. 150	0,3
Oltre mq. 150	0,00

Livello di piano	K 2
Seminterrato	0
Piano terreno	0,2
Piano primo	0,4
Piano intermedio	0,5
Ultimo piano	0,8
Attico	1,0

risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 1.200,00 + [(1.200,00 - 1.100,00) \times ((0,5 + 3 \times 0,2) : 4)] = \text{€/mq } 1.228,00 \text{ (valore OMI)}$$

Sono stati visionati e si è proceduto ad una analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati in comune di Treviso in zone limitrofe, rilevando quelli più significativi:

- Annuncio 1 - Comune di Farra di Soligo, via Rialto, zona centrale, residenziale, superficie di 150 mq. – Prezzo di vendita € 126.000,00, pari ad € 840,00/mq.;
- Annuncio 2 - Comune di Farra di Soligo, via Credazzo, zona centrale, residenziale, superficie di 150 mq. – Prezzo di vendita € 130.000,00, pari ad € 870,00/mq.;



Gli elementi raccolti fanno comprendere che unità residenziali quasi similari, ubicati nel medesimo Comune e zone limitrofe ed aventi caratteristiche quasi simili alle unità in oggetto di valutazione (destinazione d'uso e tipologia), esprimono in prezzo medio unitario pari a circa € 855,00/mq.

Dall'esame, inoltre, del sito "borsinoimmobiliare.it", che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Ag. Entrate OMI, ISTAT e Banca D'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Abitazioni ville & villini – Zona centrale, valore medio €1.009,00/mq.



Effettuate le sopradescritte indagini, si è quindi, proceduto con la media aritmetica dei valori per metro quadrato, al fine di ottenere un valore di mercato verosimile da poter applicare (opportunamente corretti) ai beni in oggetto di valutazione:

$(€ 1.228,00/mq + € 855,00/mq + € 1.009,00/mq.) / 3 = € 1.030,00/mq$ arrotondato

Gli elementi raccolti nel loro complesso, fanno comprendere che unità residenziali quasi similari in normali condizioni di funzionamento e d'uso, ubicati nel medesimo Comune e zona ed aventi caratteristiche quasi simili alle unità in oggetto di valutazione (destinazione d'uso e tipologia), esprimono in prezzo medio unitario pari a circa € 1.030,00/mq.

Tale valutazione media unitaria, trova riscontro dall'esame dei dati provenienti da aste immobiliari in corso in cui sono stati individuati i seguenti dati:

- Procedura 260/2021, abitazione in via del Prosecco 41, P.R. mq 318, valore al mq di €920,00; Elaborato di stima di gennaio 2023;

Valore medio che però va ridotto complessivamente di circa il 35% per la vetusta del fabbricato, lo stato di conservazione, la presenza di lavori di ripristino al piano terra iniziati ma non conclusi (che di fatto lo rendono inutilizzabile), i necessari lavori di ripristino e messa a norma degli impianti tecnologici, la presenza della servitù di passaggio sull'area esterna a favore di terzi.

Valore unitario reale di € 1.030,00 - € 360,00 (1.030x35%) = €670,00/mq.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione nell'ambito della procedura esecutiva per le specifiche caratteristiche delle unità, la sua superficie netta nella media degli immobili in zona, sia da assumere il seguente prezzo unitario corretto di **€ 1.030,00/mq** arrotondato.



In considerazione delle rispettive ragioni sopra elencate, vengono assunti i seguenti valori unitari, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni (precedentemente indicate), meglio definiti nella sottostante tabella che moltiplicati per le relative superfici commerciali, fanno risultare un valore di mercato di € 121.000,00=.

Settori	Superficie commerciale lorda Mq.	Valore Unitario €/Mq.	Valore €
Lotto Unico - Unità residenziale ed area scoperta di pertinenza	118,00	1.030,00	121.540,00
<i>Valore totale di mercato arrotondato Euro</i>			121.000,00

1.15 Stima del valore di vendita forzata

La valutazione economica sopraindicata va ridotta, come precedentemente definito, per quanto segue:

- 1) Regolarizzazione Urbanistica delle difformità, per il precedente punto 1.9) mediante la predisposizione di idonea pratica in sanatoria, con costi quantificabili in euro 4.500,00.= (punto 1.9);
- 2) Riduzione complessiva del valore unitario del 35% per la vetusta del fabbricato, lo stato di conservazione, la presenza di lavori di ripristino al piano terra iniziati ma non conclusi (che di fatto lo rendono inutilizzabile), i necessari lavori di ripristino e messa a norma degli impianti tecnologici, la presenza della servitù di passaggio sull'area esterna a favore di terzi.

Mq 118,00 x € 360,00/mq.= Euro € 42.480,00;

Pertanto, il valore effettivo è pari ad Euro 74.020,00=. (€121.000,00-4.500,00-42.480,00)

In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene e della bassa classe energetica, la presenza di un contratto di locazione in essere con scadenza 24.03.2024, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20% (15% per vendita forzata e 5% per presenza locazione).

Pertanto, i valori di vendita forzati dei beni pignorati saranno i seguenti:

€ 74.020,00-(€ 74.020,00 x 0,80) = € 74.020,00 - € 14.804,00= € 59.216,00, arrotondati ad €59.000,00

1.16 Riepilogo - Prezzo base di vendita forzata intero unico lotto

Prezzo base d'asta: 59.000,00 (cinquantanovemila//00).



1.17 Elenco Allegati

1. Inquadramento fotografico;
2. Estratto mappa e visura terreni-enti urbani;
3. Planimetrie e visure dei sub 1 e 2;
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni particella 35;
5. Comunicazione Agenzia Entrate;
6. Contratto Locazione;
7. Licenza Edilizia sopraelevazione parziale del 1962;
8. Comunicazione lavori Manut. Ordinaria del 2008;
9. Certificato Notarile del 07.09.2022;
10. Copia atto di provenienza 1999;
11. Estratto Piano Interventi Comune Farra di Soligo;
12. Rilievo;
13. Ispezioni ipotecarie;
14. Documentazione fotografica;

Il Tecnico Esperto Estimatore ritiene, con il presente elaborato che si compone di quindici pagine e quattordici allegati (numerati da allegato 01 ad allegato 14), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ponzano Veneto (TV), lì 18.10.2023

Sartori geom. Ermanno

