

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Esecuzione immobiliare n° 536/2018**  
**Giudice Dott. FRANCESCA VORTALI**

Esecuzione promossa da:

**SIENA NPL 2018 s.r.l.**

Con Avv. Raffaella Greco

Contro



**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

1



### **PREMESSA:**

Lo scrivente Geometra Giovanni PARPINELLO, con studio in Via Degli Alpini n°10 a Oderzo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1540, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del 18 marzo 2019, dal G.E. Dott. Francesca Vortali del Tribunale di Treviso, nella Esecuzione Immobiliare di cui in epigrafe, il cui verbale di giuramento viene, per comodità e completezza, allegato alla presente (sub 1), unitamente alle indicazioni e disposizioni di cui alla circolare dei Giudici dell'esecuzione titolata "Chiarimenti relativi all'art. 173bis, disposizioni attuative al cpc", dava inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione, le verifiche presso i competenti uffici pubblici ed a sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente E.I. effettuati a partire dal 16.07.2019.

Dall'esito delle risultanze, dalle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relaziona.

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da due unità di diversa tipologia, site in comuni diversi, autonomamente fruibili. Ritenendo più agevole la collocazione frazionata sul mercato, i beni, ai fini della presente, sono suddivisi in due lotti, denominati rispettivamente lotto A e lotto B.



## INDICE

### LOTTO A

VERIFICA DOCUMENTAZIONE	PAGINA	4
DESCRIZIONE DEI BENI	PAGINA	4 - 6
CONFORMITA' DATI	PAGINA	6
CONFORMITA' CATASTALE	PAGINA	6
DIVISIBILITA' QUOTE	PAGINA	7
VALUTAZIONE	PAGINA	7 - 10

### LOTTO B

VERIFICA DOCUMENTAZIONE	PAGINA	10
DESCRIZIONE DEI BENI	PAGINA	11 -15
CONFORMITA' DATI	PAGINA	15
CONFORMITA' CATASTALE	PAGINA	16
CONFORMITA' URBANISTICA	PAGINA	16
DIVISIBILITA' QUOTE - VINCOLI	PAGINA	16
VALUTAZIONE	PAGINA	16 - 19



## **LOTTO A:**

### **Terreno in San Polo di Piave, località Guizza**

## **RELAZIONE - RISPOSTE AI QUESITI**

### **VERIFICA DOCUMENTAZIONE**

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messi a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto allegare certificato notarile, come previsto dal 2° comma art. 567 c.p.c., attestante, alla data del 19 ottobre 2018, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, allegato alla presente (sub 2), unitamente ad ispezioni ipotecarie di aggiornamento sino al 05.09.2019. Si è provveduto ottenere copie atti di provenienza in capo all'esecutato dei beni oggetto di pignoramento: cessioni di quota immobiliare in date 31 ottobre 2007 e 12 giugno 2008, repertori notaio dott. Gianluca forte 189.188 e 190.484 rispettivamente, che si allegano (sub. 3A); inoltre si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi telematici all'Agenzia delle Entrate, le visure, la mappa catastale, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico, che si allegano (sub 4A).

Trattandosi di compendio comprendente dei terreni e solo parzialmente allibrato al Catasto Urbano, in effetti terreno parzialmente edificabile, è stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica, così come disposto dal 2° comma art. 30 D.P.R. 380 del 06 giugno 2001, che si allega (sub 5A).

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

L'accesso ai luoghi è avvenuto, previa comunicazione alle parti, nella mattinata del giorno 03 giugno u.s. unitamente ad un collaboratore di studio.



### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati sono come di seguito descritti e da descriversi presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso: Catasto Edilizio Terreni, comune di San Polo di Piave, foglio 18°:

Mappale 485, seminativo arborato 1<sup>a</sup>, superficie ha 0.39.96, RD 35,72 RA 21,67; Mappale 496, Ente Urbano, superficie ha 0.17.20.

Presso il medesimo Dipartimento, Catasto Edilizio Urbano, trovano altresì riscontro con Comune di San Polo di Piave, sezione Urbana B, foglio 13, particella 496:

- subalterno 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, Rendita € 225,95;
- subalterno 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 115 m<sup>2</sup>, Rendita € 35,64;
- subalterno 3, bene comune non censibile, comune ai subalterni 1 e 2.

Precisandosi che, risultando i fabbricati demoliti, i sopradescritti identificano un terreno in unico corpo, complessivamente esteso ha 0.57.16, sito in san Polo di Piave, località Guizza, nella mappa del Catasto terreni posto fra confini costituiti da Via Pubblica ad ovest, quindi in senso orario dai mappali 266, 230, 433, 227, 249 e 466.

### DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato nel comune di San Polo di Piave, a circa 4 km dalla sede municipale nell'antica località denominata Guizza, caratterizzata da una piccola chiesa, circondata da una ventina di costruzioni per uso agricolo e residenziale, un terzo delle quali dismesso o diruto, il piccolo centro è di fatto contiguo all'abitato di Roncadelle, frazione del comune di Ormelle.

Il terreno, prospiciente via guizza, a circa 400 metri dall'incrocio con la S.P 33 della sinistra Piave che consente rapidi collegamenti per ogni luogo, è in unico corpo, di forma regolare complessa, planimetricamente costituito da un rettangolo e da un trapezio rettangolo isoscele in cui il lato minore del parallelogramma ed un cateto del secondo sono parte della stessa retta: il primo



con superficie di circa ½ del secondo, indice di allungamento 2:1, lato corto attestato su Via Pubblica, il tutto con giacitura in piano e parzialmente recintato. Sul terreno, nella parte immediatamente a ridosso della strada, era un fabbricato, demolito in conformità al Permesso di Costruire 37/2010 del 28.05.2010 allegato (sub 6A); tale fabbricato si trovava in stato di inagibilità e precarie condizioni di stabilità, come da documentazione reperita presso il comune ed allegata (sub7A).

Il terreno è destinato a prato, l'erba cresciuta spontaneamente è periodicamente oggetto di sfalcio ai fini di pulizia, non quindi inteso quale impianto per la produzione di foraggi destinati all'alimentazione animale.

#### **CONSISTENZA**

La superficie catastale del terreno assomma a n° 5.716, dei quali circa 1.700 ricadono in zona edificabile, il residuo in zona agricola. La porzione agricola ha accesso attraverso la porzione edificata, separata dalla quale risulterebbe interclusa; d'altro canto l'edificazione pur ammessa non deve impedire l'accesso alla retrostante zona agricola.

#### **CONFORMITA' DATI.**

Esiste precisa identità tra i dati catastali descrittivi ed identificativi degli immobili e quelli indicati nel pignoramento, i beni sono pertanto univocamente determinati.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Non esiste precisa identità fra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale. Si rilevano imprecisioni nella indicazione dei subalterni fra visura ed elaborato planimetrico; il fabbricato è comunque stato demolito, necessita ottemperare alla relativa pratica catastale, il cui costo è molto modesto.



## **DIVISIBILITA' IN QUOTE**

Il bene in oggetto è pignorato per l'intero e non comodamente divisibile.

## **VALUTAZIONE**

Nel comune di San Polo di Piave, antica località denominata Guizza, è il compendio immobiliare oggetto di stima, costituito da terreni in unico corpo, parte agricoli e parte edificabili non urbanizzati

### **ELEMENTI OGGETTIVI DELLA VALUTAZIONE**

Il sottoscritto perito, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati nonché delle proprie, personali, esperienze e conoscenze, rileva come l'immobile, nel suo stato attuale, soddisfi le esigenze per le quali è, e che rappresenti il più conveniente ed il migliore degli usi possibili; pertanto ritiene di dover eseguire la stima mediante comparazione con beni simili aventi analoghe caratteristiche.

Ai fini dell'analisi estimativa il segmento di mercato cui appartiene l'oggetto di stima viene definito entro i seguenti parametri: terreni estesi circa m<sup>2</sup> 5.000 che consentano una edificazione urbana in zone non urbanizzate di località e frazioni dei comuni di San Polo di Piave e limitrofi.

La raccolta dei dati e delle informazioni relativi ai numericamente non rilevanti trasferimenti di beni immobili nel settore agricolo, indica che, complice il particolare momento economico e la stagnazione di tutto il settore con esclusione del comparto vitivinicolo, le compravendite riguardano generalmente venditori in difficoltà o soggetti a procedimenti concorsuali, acquirenti già proprietari di fondi contermini o mossi da motivazioni fortemente speculative, rapporti parentali o societari tra i contraenti, il che induce lo scrivente a presumere trattarsi di dati generalmente non validi ai fini di stima con metodo M.C.A., i dati raccolti inoltre non si sono rilevati omogenei.



Anche una ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare, non ha consentito rivelazione di annunci riferentesi ad immobili sicuramente appartenenti a tale segmento di mercato.

La valutazione immobiliare sintetica non può e non deve prescindere da dati e procedimenti di largo consenso, noti al mercato dei possibili compratori/venditori e da questi pacificamente accettati. In tale contesto la Giunta Comunale di San Polo di Piave, con delibera n° 67 del 09.09.2014, volta alla determinazione dei valori medi delle aree edificabili, ha indicato lo stesso in 45 €/m<sup>3</sup> con riferimento all'intero territorio, senza differenziazione per indice edilizio, per zona od ubicazione, importo successivamente non modificato, che gli abitanti del comune di San polo di Piave hanno sin qui pacificamente riconosciuto al fine del pagamento delle imposte, ma che l'Amministrazione Comunale ha in animo di rimodulare in funzione dell'ubicazione e dei parametri edilizi.

La larghezza del terreno nella porzione edificabile risulta di circa 24 metri, entro i quali deve essere consentita l'edificazione, il distacco dai confini e la servitù di transito; tale dimensione è molto penalizzante, consentendo la costruzione di un unico fabbricato in linea della volumetria massima di m<sup>3</sup> 800.

Per i motivi su esposti lo scrivente ritiene che il valore indice delle aree edificabili debba essere ridotto di almeno il 20%.

Per la porzione agricola, in mancanza di dati validi relativi a trasferimento di beni simili, si sono consultati i Valori Agricoli Medi (VAM) espressi nella Banca dati dei VAM c/o l'Agenzia delle Entrate, per la regione agraria n° 3 della provincia di Treviso, denominata "pianura trevigiana nord orientale", ricomprendente il comune di San Polo di Piave. I valori VAM per quanto in oggetto, sono indicati in € 21.000 per ettaro per i terreni a pascolo o pascolo cespugliato per l'anno 2017 (ultimo dato noto). Tali valori sono riferiti a terreni considerati liberi da contratti agrari, con dati raccolti l'anno precedente (2016),





in considerazione di una consistenza che permetta la gestione di una attività agricola, cioè circa 20-30 ettari.

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. Al momento i VAM esprimono valori mediamente superiori di circa il 25% in una comparazione con i prezzi espressi dal mercato, probabilmente perché recepiscono valori per la determinazione dell'indennità di esproprio, alla quale sono principalmente destinati e perché la stima comprende le dotazioni medie, compresi i fabbricati rurali cui ora viene attribuito separato valore, comunque assenti nel caso di specie.

In relazione ai terreni agricoli in zona l'oggetto di stima è di dimensioni molto piccole, il che dovrebbe favorire l'appetibilità (+20%), intercluso ma con comoda accessibilità (-5%), di forma irregolare che limita il comodo utilizzo di macchine operatrici (- 5%), per il quale il mercato non prevede variazione di valore (=).

#### **ESPRESSIONE DEI VALORI**

Preso atto di quanto sopra il sottoscritto identifica il valore della porzione edificabile in:  $m^3 800 \times 45€/m^3 \times (1 - 20\%) = € 28.800$ ;

ed in:  $(0,5716 - 0,0800) \times (1 - 25\%) \times (1 + 20\%) \times (1 - 5\%) = € 8.826$  il valore della porzione agricola, conseguendo un valore medio di mercato raffrontato all'offerta di € 37.500 ( $28.800 + 8.826 = 37.628$ ).

Tenuto debito conto di tutti i fattori contingenti e del particolare momento economico, considerata una cifra che possa agevolmente ricomprendere le spese per cancellazione delle formalità, e più in generale ogni onere anche indiretto a



carico dell'acquirente dato poi che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico dal proprio investimento, e che, stante la prevedibile stagnazione della dinamica dei prezzi tale incentivazione può ora essere rappresentata esclusivamente da uno sconto all'acquisto, il sottoscritto perito identifica pertanto in € 30.000 (trentamila) il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.

Oderzo, 05 settembre 2019

L'esperto stimatore  
Geom. Giovanni P ARPINELLO

## **LOTTO : B**

**Abitazione in via Mansuè viale P. Molin, civico 8/11**

### **RELAZIONE - RISPOSTE AI QUESITI**

#### **VERIFICA DOCUMENTAZIONE**

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messi a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto allegare certificato notarile, come previsto dal 2° comma art. 567 c.p.c., attestante, alla data del 19 ottobre 2018, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, allegato alla presente (sub 2), unitamente ad ispezioni ipotecarie di aggiornamento sino al 30.08.2019. Si è provveduto ottenere copie atti di provenienza in capo all'esecutato dei beni oggetto di pignoramento: compravendita in data 15 luglio 2004, repertorio 54908 notaio dott. Francesco Candido Baravelli, che si allega (sub. 3B); inoltre si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi telematici all'Agenzia delle Entrate, le visure, la mappa catastale, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico, che si allegano (sub 4B).

10



Trattandosi di compendio allibrato al solo Catasto Edilizio Urbano ed avente superficie inferiore a m<sup>2</sup> non è stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica, così come disposto dal 2° comma art. 30 D.P.R. 380 del 06 giugno 2001.

## DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso ai luoghi è avvenuto, previa comunicazione alle parti, nella mattinata del giorno 15 luglio u.s. unitamente ad un collaboratore di studio.

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati sono come di seguito descritti e da descriversi presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano, comune di Mansuè, sezione B, foglio 3, particella 1660:

- subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza m<sup>2</sup> 14, rendita € 36,88;
- subalterno 15, categoria C/2, classe 4, consistenza m<sup>2</sup> 5, rendita € 10,07;
- subalterno 37, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3, rendita € 271,14.

Essi trovano altresì riscontro infra altri, presso il medesimo dipartimento, Catasto Terreni, con Comune di Mansuè (TV), foglio 11, mappale 1660 ente urbano di totali ha 0.22.92.

Precisandosi che i sopradescritti identificano una unità ad uso abitazione in fabbricato condominiale, accessori relativi siti in Mansuè (TV), viale Paolo Molin, civico 8 interno 11, nella mappa del Catasto terreni posto fra confini costituiti da viabilità Pubblica (mappale 982) ad est, quindi in senso orario dai mappali 1840, 1839, 1838, 1837, 390, 590, 589, 588, 1131, 1071 e 1489. L'unità subalterno 37, abitazione al piano secondo, confina con vano scala ed ascensore subalterno 40 (b.c.n.c.), con altra abitazione subalterno 36, con muro perimetrale su due lati, con altra abitazione subalterno 38; l'unità ad uso cantina subalterno 15 confina con similare unità subalterno 16, con autorimessa subalterno 14, con muro perimetrale, con similare unità subalterno 24 e con rampa, corsia dei



garage e corridoio delle cantine subalterno 41 (b.c.n.c.); l'unità ad uso autorimessa subalterno 3 confina con similari unità subalterni 2 e 4 su due lati contrapposti, con muro perimetrale, con rampa, corsia dei garage e corridoio delle cantine subalterno 41 (b.c.n.c.).

Dette unità partecipano alle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 del C.C., nel particolare dell'area coperta e di quanto risultante dall'elaborato planimetrico.

#### DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui sono le unità oggetto della presente è costruzione condominiale con tipologia "a Torre" denominata "Condominio Castello", ubicato nel centro del capoluogo, in ottima posizione riguardo ai servizi ed agli impianti, sia primari che secondari, offerti dalle strutture collettive dell'insediamento urbano del comune di Mansuè, in zona residenziale urbanizzata nel relativo recente ed in fatto satura, standard coerenti. Il corpo di fabbrica in cui sono allocate le unità immobiliari oggetto della presente si eleva su quattro livelli, seminterrato, rialzato, primo e sottotetto, (convenzionalmente sotto strada, terra, primo e secondo) con autorimesse e locali di servizio al seminterrato (convenzionalmente sotto strada), tredici abitazione suddivise con quattro abitazioni ai piani rialzato e primo (convenzionalmente terra e primo), e cinque abitazioni al piano secondo (sottotetto) ciascuna con accesso dal comune vano scala ed ascensore, che si ripetono con quasi identica distribuzione nei vari livelli, costruzione realizzata con struttura intelaiata, tetto in legno e tamponamenti in muratura. Le parti comuni sono curate e ben rifinite, conferendo al tutto un aspetto signorile

La costruzione, vetusta sedici anni, ha tipologia tipica di un periodo di grande sviluppo edilizio in cui la progettazione anche urbanistica era protesa alla saturazione degli indici per la realizzazione del massimo vendibile, qualche rara leziosità ed alcune concessioni al decoro senza per altro incidere sulla spesa



globale, il tutto mutuando costruzioni identiche per tipologia e disposizione realizzate nell'immediato intorno; può essere definita apparentemente in ordine ed in stato conservativo e manutentivo buono, finiture standard e comuni per il periodo, anche pregevoli, comunque idonee per funzionalità, fruibilità ed aspetto esteriore, con aspetto complessivamente sobrio.

L'abitazione si sviluppa al piano secondo (sottotetto), l'accesso dallo scoperto comune ed attraverso il vano scala ed ascensore comune, immette direttamente nel locale giorno, questo comunicante con un piccolo disimpegno posto fra il bagno e la camera, una loggia coperta comune al locale giorno ed al bagno, un piccolo balcone a servizio della camera; gli spazi convenientemente esposti, disposti e distribuiti, i locali sono di dimensione da considerarsi medio-grandi, ariosi e luminosi, vista libera con distacco su due fronti contigui, ovest e sud. Nell'interrato, direttamente raggiungibile dall'abitazione attraverso spazi comuni, sono posti un locale ad uso magazzino ed una autorimessa, questa accessibile da portone carraio e chiusura assicurata da basculante a contrappesi in lamiera, preceduta da spazio coperto comune di accesso, costituita da un unico locale di dimensioni sufficienti per un autoveicolo, agevoli le manovre di accesso e deflusso e da un locale di sgombero (cantina) con porta in lamiera e dotata di finestra.

Le finiture sono quelle originali, in buono stato di conservazione e manutenzione, funzionali all'utilizzo cui sono destinate, più che accettabili considerate le odierne aspettative del mercato in termini estetici. Esse constano di pavimenti in piastrelle in ceramica con effetto maiolica 30x30" con posa normale nel locale giorno con rivestimenti in tozzetti 10x10" nella zona cottura; in gres 20x20" per pavimento e rivestimento del bagno, quest'ultimo sino ad altezza di metri 2,20 con posa diagonale; legno di rovere in listoncini, con posa a correre, per la pavimentazione della zona notte; serramenti di finestra e portafinestra in legno tinto, del tipo a monoblocco, su telaio da 57 mm con



vetrocamere, guarnizioni di tenuta, aperture ad anta e ribalta; scuri in legno tinto apribili a libro; davanzali e soglie in pietra naturale; porte interne tamburate cieche su telaio da mm 40; intonaci a base cementizia del tipo a civile con tinteggiatura.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, del tipo "a termosifone" con produzione di acqua calda per circuito di riscaldamento ed uso sanitario, funzionamento a gas, caldaia in uso, IMMERGAS modello Zeus Major di modesta potenza, radiatori in acciaio. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchi Vimar, sono presenti protezioni magnetotermiche e differenziali. Esistono agli atti certificazioni di conformità degli impianti all'origine ai sensi della L. 46/90 allora vigente.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risultano effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica qualsiasi dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Mansuè, non sono stati rinvenuti Attestati Energetici di qualsiasi natura. Considerati quindi la consistenza dell'immobile, la sua superficie, il volume, il rapporto S/V fra i due, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, valutate le tecniche costruttive dell'involucro edilizio in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio-alti rispetto ai fabbricati più recenti, indice di scadente qualità energetica. Si suppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse (F, G) sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Nel merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio rilasciato posteriormente al 20.02.1998, pertanto, nello specifico, corre obbligo del rispetto dei requisiti di cui al



D.P.C.M. 05.12.1997. Agli atti del comune nessuna relazione nel merito è stata reperita, considerate quindi la tipologia e la consistenza dell'immobile, lo stato generale di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture, la qualità delle stesse ed analizzato lo schema strutturale, valutate le tecniche costruttive, e della struttura e dell'involucro edilizio e degli impianti fissi, in uso al tempo in cui è stata realizzata la costruzione, si ritiene che lo stesso abbia prestazioni acustiche modeste.

In riguardo al disposto di cui alla L. 13/89, successive modificazioni ed integrazioni, recante disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse, la costruzione apparentemente sembra poter soddisfare il requisito della "ADATTABILITA".

#### **CONSISTENZA**

La consistenza catastale dell'abitazione è di 3 vani, m<sup>2</sup> 5 quella del locale di sgombero, per l'autorimessa indicata in m<sup>2</sup> 14, le superfici catastali sono indicate in m<sup>2</sup> 72, 6 e 15 rispettivamente, con esclusione delle aree scoperte.

Le superfici adibite assommano a m<sup>2</sup> 72 comprese loggia e terrazza per l'abitazione, m<sup>2</sup> 6 per il magazzino, m<sup>2</sup> 15 per l'autorimessa. La superficie lorda convenzionale vendibile dell'intero compendio, determinata così come convenzionalmente in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso somma complessivamente mq 82 ed è determinata dalle superfici lorde delle unità abitative per l'intero, dell'autorimessa per quota di ½, del magazzino, di logge e terrazze per quota di ¼.

#### **CONFORMITA' DATI.**

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi dei beni e quelli indicati nel pignoramento, i beni sono pertanto univocamente determinati.



## **CONFORMITA' CATASTALE**

Esiste precisa identità fra lo stato dei luoghi dei beni staggiti e la documentazione catastale, del che si rende attestazione di conformità ai sensi art 19, comma 14, L. 122/2010 che si allega (sub. 5B).

## **CONFORMITA' URBANISTICA**

I lavori per la costruzione del fabbricato ricomprendente le unità immobiliari in oggetto sono stati iniziati il 24.05.1999 ed ultimati il 30.10.2003, autorizzati dal Comune di Mansuè con: Concessione Edilizia n° 634 in data 20 maggio 1998 per costruzione di fabbricato plurifamiliare; Concessione 3809 in data 28 maggio 2002 per ultimazione dei lavori; Concessione 4999 per modifiche interne e prospettiche. Constatata la regolare esecuzione è stato rilasciato certificato di agibilità n° 3855/3657. Documentazione tutta allegata (sub 6B).

Lo stato attuale del bene e dei luoghi sono conformi all'assentito.

## **DIVISIBILITA' IN QUOTE - VINCOLI**

Il bene in oggetto è pignorato per l'intero e non divisibile.

Si segnalano servitù di tipo condominiali venutesi a formare in seguito alla vendita frazionata della originaria costruzione.

L'immobile è condotto in locazione con contratto allegato (sub 7B), non opponibile alla procedura.

## **VALUTAZIONE**

Nel comune di Mansuè, in posizione centrale rispetto al capoluogo, zona urbanizzata centrale, comoda ai servizi collettivi, è ubicata l'abitazione oggetto di stima, articolata su due locali e servizi, vetusta poco meno di un ventennio, in





stato manutentivo e conservativo buono, impiantistica certificata in origine, dotazioni e finiture dell'epoca, agibile ed abitabile.

#### **ELEMENTI OGGETTIVI DELLA VALUTAZIONE**

Il sottoscritto perito, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati nonché delle proprie, personali, esperienze e conoscenze, rileva come l'immobile possa soddisfare egregiamente, le esigenze per le quali è stato realizzato e che, nel suo stato attuale, rappresenti il più conveniente ed il migliore degli usi possibili, pertanto ritiene di dover eseguire la stima mediante comparazione con beni simili aventi analoghe caratteristiche.

Ai fini dell'analisi estimativa il segmento di mercato cui appartiene l'oggetto di stima viene definito entro i seguenti parametri: abitazioni con tipologia di appartamento bilocale (miniappartamento) con autorimessa e superficie convenzionale vendibile compresa fra mq 45 e 85 in fabbricati recenti, non nuovi né recentemente ristrutturati, comunque agibili ed abitabili, in stato manutentivo e conservativo buono, siti nel comune di Mansuè, capoluogo, in zone residenziali urbanizzate, posizioni centrali o prossimi al centro.

I valori reperiti, relativi a trasferimenti recenti di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, non si sono rilevati omogenei, verosimilmente in funzione di vetustà diverse, di ristrutturazioni più o meno accurate eseguite in tempi più o meno recenti in zone variamente servite e diverso contesto urbano.

I valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), a cura dell'Agenzia delle Entrate, per tipologia residenziale in zona centrale B1 del comune di Mansuè e relativi al 2° semestre 2018 (ultimo dato noto), sono indicati fra 920 e 1.050 €/m<sup>2</sup> per uno stato conservativo ottimo.

Il patrimonio immobiliare del comune di Mansuè è costituito da 2008 abitazioni, per la maggior parte edificate nel decennio 1970 - 1979, con tipologia di casa singola. Il prezzo medio richiesto per le abitazioni in vendita risulta di 783 €/m<sup>2</sup>, in diminuzione del 29,2% rispetto ad agosto 2018 (fonte immobiliare.it); il



valore delle abitazioni civili in Mansuè oscilla fra i 773 €/m<sup>2</sup> per le zone di minor pregio ed i 956 €/m<sup>2</sup> per le zone di maggior pregio, con una media di 864 €/m<sup>2</sup> (fonte borsinoimmobiliare.it). Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 39% inferiore alla quotazione media regionale ed anche di circa il 29% inferiore alla quotazione media provinciale. Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo, l'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata, la quotazione dei singoli appartamenti in Mansuè è più disomogenea della media (fonte mercato-immobiliare.info).

L'unità oggetto di stima è dotato di una superficie maggiore alla media del segmento di mercato, che per le abitazioni di tipologia mini, a parità quindi di vani e servizi, oscilla generalmente fra 45 e 70 m<sup>2</sup>, quindi il valore superficiale marginale unitario deve essere proporzionalmente ridotto in ragione della maggiore superficie. La relativa ricerca sui principali siti internet di pubblicità immobiliare è stata quindi compiuta non già in raffronto alla superficie ma al numero dei vani (3 vani o 2/3 locali), il che ha permesso di selezionare 5 annunci postati nei mesi recenti, riferentesi a tale segmento di mercato e situati in Mansuè, giocoforza nelle immediate vicinanze dell'oggetto di stima per controvalori fra € 52.000 ed € 80.000, con prezzo medio € 67.300.

#### *ESPRESSIONE DEI VALORI*

Per quanto sopra considerate le dimensioni in rapporto ai comparabili, il sottoscritto identifica in € 80.000 il valore di medio mercato raffrontato all'offerta. Tenuto debito conto di tutti i fattori contingenti e del particolare momento economico, considerata una cifra che possa agevolmente ricomprendere le spese per cancellazione delle formalità, e più in generale ogni onere anche indiretto a carico dell'acquirente, dato poi che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico dal proprio investimento e che, stante la prevedibile stagnazione della dinamica dei prezzi tale incentivazione può ora essere rappresentata esclusivamente da uno sconto



all'acquisto, il sottoscritto perito identifica in € 65.000 (sessantamila) il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto.

Oderzo, 05 settembre 2019

L'esperto stimatore  
Geom. Giovanni PARPINELLO

