

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. LEONARDO BIANCO

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 9/2019

*** **

INTEGRAZIONE PERIZIA

*** **

Indice

1. Incarico	1
2. Nuova identificazione catastale degli immobili pignorati	2
3. Valore degli immobili	3
4. Valutazione compendio ed eventuale suddivisione in lotti	5
5. Allegati	5

*** **

1. Incarico

Il sottoscritto ing. Marco De Nardi con studio in Treviso, vicolo Feltrina C, 8 è stato nominato Esperto Stimatore in data 18/11/2019 nell'ambito del procedimento R.G.E. n° 9/2019, con riferimento ai beni pignorati da:

[REDACTED] contro [omissis].

In data 20/03/2020 è stata depositata la perizia di stima relativa agli immobili individuati catastalmente al Foglio F3, mapp. 597 sub. 7 (abitazione).

Successivamente, in data 16/02/2022, il G.E. ha disposto la riunione delle procedure RGE 343/2021 e 9/2019 e la conseguente integrazione della perizia di stima, al fine di procedere alla valutazione del compendio, con il pignoramento degli immobili individuati al mapp. 597 sub. 5 ed 8 e mapp.

DE NARDI MARCO

Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



978 (area esterna e due autorimesse).

Nella perizia è stata rappresentata l'opportunità di aggiornare i dati catastali degli immobili pignorati, in quanto non erano correttamente rappresentati.

Il giudice in data 13/07/2022 ha incaricato il perito di procedere in tale senso.

2. Nuova identificazione catastale degli immobili pignorati

Gli immobili sono stati aggiornati sia al catasto terreni che urbano, suddividendo le due autorimesse, precedentemente accatastate come unico magazzino, in due nuovi subalterni, entrambi di proprietà comune agli esecutati ed ai terzi proprietari della abbinata adiacente.

Gli immobili ora sono così individuati al Catasto Urbano, Comune di Vedelago:

1) Autorimessa: Sez. F, Foglio 3, mapp. 597 sub. 10; Cat. C/6; classe U; consistenza 23 mq (sup. cat. 27 mq); rendita 67,71 euro.

2) Autorimessa: Sez. F, Foglio 3, mapp. 597 sub. 11; Cat. C/6; classe U; consistenza 26 mq (sup. cat. 26 mq); rendita 76,54 euro.

3) Area scoperta: Sez. F, Foglio 3, mapp. 597 sub. 9; Cat. F/1 di 300 mq,

4) Magazzino (abusivo): Sez. F, Foglio 3, mapp. 597 sub. 12; Cat. C/2; classe 3; consistenza 3 mq (sup. cat. 9 mq); rendita 13,38 euro

5) Marciapiede ad uso pubblico: Sez. F, Foglio 3, mapp. 978; area urbana di 30 mq.

Al catasto terreni gli immobili sono identificati al fg. 50 mapp. 597 e 978.

Si allegano alla perizia la visura al catasto urbano [Allegato 2A] e l'estratto di mappa aggiornato [Allegato 2B].

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



3. Valore degli immobili

A seguito delle modifiche catastali che implicano certamente una semplificazione nella possibilità di vendita, ed accertato che si è riscontrata l'installazione di un basculante anche nel garage che in precedenza ne era privo, si procede ad un ulteriore aggiornamento dei valori stimati.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione interno, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene il che **valore commerciale dell'autorimessa e del terreno comune**, per la porzione interessata dall'esecuzione, sia pari ad **Euro 28.000 (VENTOTTOMILA)**.

Il valore è stato ricavato nel seguente modo, considerando l'estensione dei valori già valutati nella prima perizia e l'avvenuta sistemazione dei parametri catastali necessari per l'univoca individuazione degli immobili:

La superficie lorda è pari a 53,2 mq, mentre quella commerciale, trattandosi di autorimessa, è 26,6 mq, in quanto il coefficiente di omogeneizzazione superficiaria è pari al 50%.

Tipologia dell'immobile analizzato, ovvero:

- Categoria fabbricato: Abitazioni;
- Superficie (commerciale) 26,6 mq;
- Sito di riferimento: Vedelago frazione Casacorba.

Valore medio di vendita degli immobili della categoria analizzata nel sito di riferimento con caratteristiche generali: € 1.150 / mq

Sono stati poi introdotti e valutati i seguenti coefficienti correttivi del valore medio, dando un particolare peso al fatto che l'immobile, essendo costruito

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



in calcestruzzo armato, oppone scarsa resistenza al contenimento dei consumi energetici.

Vetustà (rispetto alla costruzione o ad intervento di ristrutturazione) oltre 20 anni: coeff. 0,95

Finiture parzialmente assenti: coeff. 0,96

Stato manutenzione discreto: coeff. 1,00

Produttoria coefficienti: 0,91

Prezzo commerciale a mq dell'immobile periziato: $1.150 \times 0,91 = 1.046,5$ euro

Superficie commerciale mq 26,6 x € 1.046,5 / mq = € 27.836,9 arrotondato ad euro 28.000.

Ai fini dell'analisi contenuta in questa perizia il valore stimato deve essere considerato al 50% rispetto al prezzo commerciale calcolato, essendo la proprietà degli immobili comune tra i terzi proprietari della metà dell'abbinata non interessata dal pignoramento e gli esecutati. Pertanto suddividendo il valore pari ad $\frac{1}{2}$ per ciascuna ditta, il valore utile per la perizia è 14.000 euro.

A seguito delle difformità riscontrate nel garage è necessaria una pratica di sanatoria, con costo per elaborazione tecnica e sanzioni amministrative valutato nell'ordine di 4.000 euro. È inoltre presente nel lotto una baracca abusiva, non presente nella pratica edilizia, ma individuata catastalmente al sub.12, per cui se ne ipotizza la costruzione non regolare in epoca antecedente alla C.E. 38/98 e la mancata demolizione della supefettazione abusiva. È tuttavia necessario procedere ora in tale senso, per cui si ipotizza un costo di demolizione pari a 2.000 euro, da suddividere al 50% tra le due

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



proprietà del lotto (ovvero tra i proprietari degli immobili pignorati ed i terzi proprietari della restante porzione dell'abbinata), in quanto la proprietà è comune.

In base alla tipologia di immobile, al suo posizionamento ed al prezzo stimato, si ipotizza per la vendita forzata una decurtazione pari al 5% del valore commerciale. Pertanto $14.000 \times 0,95 = 13.300$ euro, arrotondato ad euro 13.500, a cui si detraggono 2.000 euro per la sistemazione delle difformità e 1.000 per l'abbattimento del magazzino abusivo.

In base a quanto considerato, si valuta come congruo un **valore di vendita forzata dei due garages e dell'area esterna comune** per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà pari ad **Euro 11.000 (UNDICIMILA)**.

4. Valutazione compendio ed eventuale suddivisione in lotti

Si ritiene che i beni pignorati, ovvero il compendio costituito dagli immobili esaminati in questa perizia (individuati ai sub. 10-11 e l'abusivo magazzino al sub 12), l'area comune (sub. 9) ed il mapp. 978, l'abitazione (sub 7), questa ultima già esaminata nella perizia depositata il 20/03/2020, debbano essere venduti in un unico lotto.

Pertanto il **prezzo di vendita del compendio** dovrà essere:

Euro 76.000 (risultante dalla precedente perizia) + 11.000 (come evidenziato in questo documento peritale integrativo) = **Euro 87.000 (OTTANTASETTEMILA)**

5. Allegati

1) Allegato 1: Visure aggiornate catasto urbano

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



2) Allegato 2: Scheda sintetica riassuntiva aggiornata

*** **

Treviso, li 04 dicembre 2022

L'Esperto Stimatore

ing. Marco De Nardi

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - 335 5293163
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu

