

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. CLARICE DI TULLIO

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 9/2019

*** **

INTEGRAZIONE PERIZIA

*** **

Indice

1. Incarico	2
2. Quesiti	2
3. Introduzione alle operazioni peritali	3
4. Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili	6
6. Descrizione degli immobili pignorati	6
7. Identificazione catastale degli immobili pignorati	7
8. Confini di proprietà	9
9. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia	9
10. Calcolo delle superfici commerciali	10
11. Descrizione dello stato di conservazione dell'immobile pignorato	11
12. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione	11
13. Occupazione dell'immobile	11
14. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	11
15. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to	
8) disp. att. c.p.c	12

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



16.	Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.	12
17.	Valore degli immobili	12
18.	Valutazione compendio ed eventuale suddivisione in lotti	15
19.	Certificazione energetica	16
20.	Bozza perizia ed osservazioni	16
21.	Allegati	16

*** **

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. 978 (area esterna e due autorimesse).

Nella procedura sono intervenuti [REDACTED] e [REDACTED].

2. Quesiti

Quesiti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

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. Introduzione alle operazioni peritali

Il sottoscritto Perito, dopo aver reperito la documentazione di natura urbanistica e catastale, alla presenza del Custode e dell'esecutata, ha proceduto in data 24/02/2020 al sopralluogo presso l'immobile pignorato, al fine di definire le caratteristiche architettoniche, valutare lo stato di manutenzione, verificare la corrispondenza ai titoli edilizi urbanistici e catastali, eseguire contestualmente gli opportuni rilievi ed infine acquisire la documentazione fotografica necessaria [Allegato 12] per una compiuta descrizione dei beni oggetto di perizia.

4. Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Agli atti è allegato il certificato notarile [Allegato 1] a firma del notaio Antonio Trotta del 28/10/2021 redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.C. dal quale si ricavano sia il titolo di provenienza nonché le iscrizioni e trascrizioni di seguito descritte:

- Atto di compravendita a rogito del notaio Paolo Dall'Armi di Montebelluna in data 11/05/1995 n. di rep. 28230, racc. 2539, trascritto in data 16/05/1995 ai nn. 12905/9420. Il titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Con l'atto l'immobile oggetto di pignoramento veniva acquisito con le seguenti quote di proprietà: Quota 3/10 di nuda proprietà e 2/10 di piena proprietà per il sig. [omissis] fratello e figlio delle esegutate; quota 3/10 di nuda proprietà e 2/10 di piena proprietà per la sig.ra [omissis], esegutata; quota 6/10 di usufrutto

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



per la sig.ra [omissis], eseguita [Allegato 2A]. L'immobile compravenduto era costituito da una casa singola, una autorimessa doppia ed un'area scoperta. Successivamente il fabbricato abitativo veniva suddiviso in due unità a seguito di ristrutturazione.

- Atto di divisione a rogito del notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto in data 06/09/1999 n. di rep. 15194, racc. 3782, trascritto in data 16/09/1999 ai nn. 32510/3782. Il titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Con l'atto di divisione veniva sciolta la comunione sull'intero immobile, mentre venivano identificate sull'immobile oggetto di pignoramento le seguenti quote: 4/10 di piena proprietà e 6/10 di nuda proprietà per la sig.ra [omissis], eseguita; 6/10 di usufrutto per la sig.ra [omissis], eseguita. Si prendeva atto della soppressione delle particelle sub. 1-2-3-4 e costituzione delle nuove particelle sub. 5-6-7-8 [Allegato 2B]

- Ipoteca volontaria contro le eseguite iscritta in data 25/05/2005 reg. gen. e part. nn. 21747/5108, a favore di [redacted] gravante per l'intero della proprietà sui beni individuati al cat. Urbano comune di Vedelago sez. F fg. 3 mapp. 597 sub. 7 e sez. F fg. 3 mapp. 978. L'ipoteca è sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario con contratto a rogito del notaio Andrea Dominijanni Repertorio 7842/2556 del 16/05/2005.

- Ipoteca giudiziale contro le eseguite ed [omissis] iscritta in data 28/11/2007 reg. gen. e part. nn. 56522/15754, a favore di [redacted] gravante per l'intero della proprietà sui beni individuati al cat. Urbano comune di Vedelago sez. F fg. 3 mapp. 597 sub. 5-6-7-8 e sez. F

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



fig. 3 mapp. 978. L'ipoteca è sorta in forza di decreto ingiuntivo (atto giudiziario del 07/11/2007 n. rep. 15488 Trib. di Treviso). A margine si rileva annotazione di restrizione dei beni depositata in data 16/11/2016 ai nn. 37585/5173 (atto giudiziario del 21/07/2016 n. rep. 3070/16 Trib. di Treviso) con il quale veniva svincolato l'immobile distinto al NCEU sez. F fig. 3 mapp. 597 sub. 6 nonché la quota di 1/2 delle unità distinte al NCEU sez. F fig. 3 mapp. 587 sub. 5 ed 8 ed il mapp. 978.

- Iscrizione nn 8199/1245 del 30/03/2015 nascente da ipoteca di rinnovazione – ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Talice Paolo da Montebelluna in data 11/05/1995 rep. n. 28231 a favore di ██████████ contro [omissis]
- Trascrizione del 01/08/2016 - Registro Particolare 17518 Registro Generale 25708 Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso, Repertorio 3070/16 del 21/07/2016. Atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili per ½ della piena proprietà a terzi degli immobili individuati al fg. F3, mapp. 597 sub 5 e 8 e mapp. 978 e di 1/1 della piena proprietà alla medesima terzi dell'immobile individuato all fg. F3, mapp. 597 sub. 6.
- Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Treviso rep. n. 4132 del 26/07/2021 trascritto il 13/09/2021 al numero di reg. gen. 36768, reg. part. 25432 a favore di ██████████ (per Prisma SPV s.r.l.) per 5/10 della proprietà dei beni individuati al Comune di Vedelago catasto fabbricati Sez. F Fg. 3 mapp. n. 597 sub 5 ed 8 e mapp. 978 a carico di [omissis] [Allegato 3].

Da una ispezione ipotecaria effettuata in data 06/06/2022 si è riscontrato che non sono presenti ulteriori atti successivi alla data del certificato notarile

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



[Allegato 4].

5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili

Gli immobili si trovano nel Comune di Vedelago, frazione di Casacorba, al seguente indirizzo: Comune di Vedelago, via Sile civ. 56. [Allegato 5]

La zona è parzialmente urbanizzata e presenta fabbricati residenziali di costruzione non recente e di aspetto discreto alternati ad aree agricole.

Nell'area prossima al fabbricato sono presenti la chiesa ed i campi sportivi (ad una distanza di circa 150 metri), la scuola primaria (a circa 300 metri), nonché stalli per parcheggio pubblico. La possibilità di trovare un parcheggio nelle immediate vicinanze (entro una distanza di 150 metri) è quindi elevata.

6. Descrizione degli immobili pignorati

L'esecuzione immobiliare 9/2019 aveva oggetto di pignoramento un alloggio che costituiva metà di una abbinata ma non comprendeva l'area esterna all'abitazione e neppure i box auto, pur essendo di proprietà delle esecutate (in concorso con la proprietà dell'altra metà dell'abbinata). Con la procedura RGE 343/2021 sono stati pignorati i suddetti immobili, per ½ della proprietà. Gli immobili inclusi nell'esecuzione immobiliare in esame consistono pertanto nell'area esterna all'abitazione ed un fabbricato suddiviso in due box auto.

L'area esterna al fabbricato (mapp. 597 sub 5) dalla quale si accede all'interno dell'immobile abitativo mapp. 597 sub. 7 (già valutato con perizia per la procedura originaria 9/2019) è interamente delimitata da

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



recinzione ed è condivisa sia con il mapp. 597 sub 6 (non soggetto a pignoramento in quanto appartenente ad altra proprietà), sia con il mapp. 597 sub. 8 (autorimesse). La striscia di terreno individuata al mapp. 978 è invece esterna all'area recintata e costituisce area ad uso pubblico destinata al marciapiede che costeggia via Sile.

Sia il fabbricato che l'area comune presentano un aspetto ed uno stato di manutenzione discreti, anche se i box sono privi di intonaco ed una delle due autorimesse non ha basculante (si tratta di quella in uso al sub. 7).

Le strutture portanti del box auto sono in parte in c.a. e parte in muratura di laterizio, il solaio di copertura è in laterocemento, il divisorio tra i due garages è in laterizio.

L'impianto elettrico dei locali è di tipo tradizionale. Non è presente riscaldamento.

7. Identificazione catastale degli immobili pignorati

Alla data di redazione della perizia gli immobili sono così individuati al Catasto Urbano, Comune di Veduggio:

1) Autotimessa, accatastata come magazzini: Sez. F, Foglio 3, mapp. 597 sub. 8; Cat. C/2; classe 2; consistenza 54 mq (sup. cat. 61 mq); rendita 86,46 euro.

2) Area scoperta: Sez. F, Foglio 3, mapp. 597 sub. 5; area urbana di 309 mq,

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

Si allegano le visure al catasto urbano [Allegato 6A]; l'elaborato planimetrico [Allegato 6B] e le planimetrie catastali [Allegato 6C].

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



Si evidenzia che la destinazione d'uso catastale C2 delle due autorimesse come magazzini è impropria, in quanto individua locali ad uso magazzino, mentre quella reale è garage, come è riscontrabile nei grafici architettonici legittimanti la costruzione e come accertato dal sottoscritto perito, e pertanto dovrebbe essere prevista la classe C6. Inoltre le planimetrie catastali non sono aggiornate ma risalgono all'epoca antecedente all'esecuzione delle autorimesse. Inoltre i due garages sono indivisi, ovvero entrambe le autorimesse sono per ½ di proprietà delle esegutate e per il restante ½ afferenti alla proprietà della abbinata adiacente (sub 6, escluso dal pignoramento). Si ritiene pertanto necessario procedere ad una variazione per aggiornare le planimetrie catastali, assegnando nuovi subalterni ai due garages con soppressione del sub. 8, in modo di identificare univocamente le proprietà tra le due abbinata ed agevolare la vendita del compendio.

Per quanto descritto in precedenza, si dichiara che al momento della redazione della perizia i dati relativi al Catasto Urbano indicati nel pignoramento non identificano correttamente gli immobili pignorati e non ne consentono l'univoca individuazione.

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

Si allegano alla perizia la visura [Allegato 7A] l'estratto di mappa [Allegato 7B].

Come per il catasto urbano, le sagome dei fabbricati rappresentati al sub. 8 non sono aggiornate e pertanto i dati attuali al Catasto Terreni non identificano correttamente gli immobili e non ne consentono l'univoca individuazione.

In entrambi i casi si chiede pertanto al G.E. di procedere ad un adeguamento

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

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



dei dati catastali.

8. Confini di proprietà

L'area esterna in comproprietà tra le due abbinate individuata al fg 10 mapp. 596 del C.T. confina a nord con i mapp. 597; ad est con il mapp. 978 (area di proprietà ma di fatto ad uso pubblico), ad ovest con il mappale 608; a sud con il mapp. 598.

L'autorimessa individuata al C.E.U. al fg. F3 mapp. 597 sub. 8 confina a nord ed est con il mapp. 597 sub. 5 e ad ovest col mapp. 608 C.T., a sud con il mapp. 598 C.T..

Il mapp. 978 che, come detto, è area ad uso pubblico. ovvero si tratta del marciapiede lungo via Sile, confina a nord con il mapp. 977 ed a sud con il mapp. 979, oltre che ad ovest con il mapp. 597 sub 5 e ad ovest con via Sile.

9. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia

L'edificio ad uso autorimessa pignorato è legittimato a seguito del seguente provvedimento:

- Concessione edilizia 38/98 [Allegato 8A].

ed è privo del Certificato di Abitabilità.

Dai riscontri effettuati e dai rilievi eseguiti sono state accertate sostanziali difformità rispetto allo stato legittimato, difformità che erano state regolarizzate con il progetto di sanatoria numero 9216 di prot. in data 09/05/2001. La suddetta pratica edilizia, approvata dalla amministrazione comunale con prescrizioni, è tuttavia decaduta in data 10/02/2003 per decorrenza dei termini a seguito del mancato invio delle integrazioni

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



richieste.

Le dimensioni in pianta ed il sedime presentano misure corrispondenti ai grafici di progetto legittimati, tuttavia è difforme la suddivisione interna del garage, così come la sagoma del fabbricato.

Si ribadisce nuovamente che i grafici di variante approvati e successivamente decaduti rappresentavano correttamente l'immobile.

L'immobile pertanto non è conforme dal punto di vista urbanistico ed è necessaria una pratica di sanatoria per adeguare le difformità riscontrate e descritte in precedenza.

10. Calcolo delle superfici commerciali

Il dimensionamento della superficie commerciale è stato eseguito mediante i grafici del rilievo [Allegato 9]

Le superfici misurate sono le seguenti:

Garages: Superficie lorda 53,2 mq, superficie netta 45,6 mq.

Area scoperta: 303 mq,

La porzione di terreno ad uso pubblico (marciapiede) è priva di valore commerciale.

Riassumendo:

Superficie secondaria garage: mq 53,2 con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria 50%. Pertanto superficie omogeneizzata = 26,6 mq. Essendo entrambi i garages in proprietà indivisa tra le esecutate ed i terzi che possiedono l'abbinata di cui al sub. 6, si considera la superficie commerciale omogeneizzata soggetta a vendita pari al 50% del totale ovvero di 26,6 mq = 13,3 mq.

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



Superficie area scoperta: 303 mq con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 10% fino alla dimensione dei vani principali al piano terra (10% di 156 mq=16 mq) e 2% per i restanti 147 mq = 2 mq. Superficie omogeneizzata 18 mq. Essendo tale superficie non ad uso esclusivo, ma in comune con il sub 6, non oggetto di procedura esecutiva, si valuta un contributo di tale superficie omogeneizzata pari al 50%, per un totale di 9 mq.

Pertanto la somma è la seguente: Garage (mq 13,3); Area scoperta (mq 9). Il totale dei metri quadrati commerciali è quindi di 22,3 mq.

11. Descrizione dello stato di conservazione dell'immobile pignorato

La panoramicità degli affacci è normale.

Le finiture, intese come intonaci, sono assenti. Lo stato di manutenzione è medio.

12. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione

Il sottoscritto ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate se fossero presenti contratti attivi di locazione o comodato registrati. La verifica avvenuta in data 12/08/2019 ha dato esito negativo [Allegato 10].

13. Occupazione dell'immobile

L'ispezione ha consentito di accertare che alla data di sopralluogo gli immobili risultavano in uso ai proprietari.

14. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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



Il vigente piano urbanistico comunale è il PAT del luglio 2011 ed il PI variante generale numero 2 e quarta variante normativa.

L'area in esame è identificata dallo strumento urbanistico comunale come Zona Residenziale di Completamento Estensivo B2/12 [Allegato 11].

L'immobile è pertanto costruito in conformità alle destinazioni di piano urbanistico. Dal PI si evince che l'area presenta rischio idraulico.

15. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to 8) disp. att. c.p.c

Non sono presenti vincoli monumentali, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, paesaggistici.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli. Non sono presenti servitù attive e passive.

16. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.

Non sono presenti vincoli di carattere condominiale.

17. Valore degli immobili

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato

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



manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale, comunque ricomprendendo l'area pertinenziale nel valore dei fabbricati stessi.

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato del particolare periodo di grave stagnazione del mercato immobiliare caratterizzato da notevole offerta e domanda limitata, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario.

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 del bene stimato nella presente perizia sia pari ad Euro 17.000 (DICIASSETTEMILA).**

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:

Tipologia dell'immobile analizzato, ovvero:

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](mailto:marco.denardi2@ingpec.eu)



- Categoria fabbricato: Abitazioni civili;
- Superficie (commerciale) circa 170 mq;
- Sito di riferimento: Vedelago zona sud.

Valore medio di vendita degli immobili della categoria analizzata nel sito di riferimento con caratteristiche generali: € 1.050 / 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 in calcestruzzo armato, oppone scarsa resistenza al contenimento dei consumi energetici.

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

Finiture assenti: coeff. 0,90

Stato manutenzione discreto: coeff. 1,00

Infissi esterni (basculante) solo su uno dei due garages: coeff. 0,90

Presenza di parcheggio privato per l'unità immobiliare: coeff. 1,05

Facile disponibilità di posto auto suppletivo su parcheggio pubblico entro 150 metri: coeff. 1,01

Esposizione/visuale ordinaria: coeff. 1,00

Produttoria coefficienti: 0,82

Prezzo commerciale a mq dell'immobile periziato: $1050 \times 0,82 = 861$ euro

Superficie commerciale mq 22,3 x € 861 / mq = € 19.200 arrotondato ad euro 19.000.

A seguito delle difformità riscontrate 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,

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



non presente nella pratica edilizia, ma individuata catastalmente al sub.8, 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 4.000 euro, da suddividere al 50% tra le due 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 10% del valore commerciale. Pertanto $19.000 \times 0,90 = 17.100$ euro, arrotondato ad euro 17.000, a cui si detraggono 4.000 euro per la sistemazione delle difformità e 2.000 per l'abbattimento della baracca abusiva.

Si valuta pertanto come congruo un **valore di vendita forzata del garage e dell'area esterna comune** per una quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà pari ad **Euro 11.000 (UNDICIMILA)**.

18. Valutazione compendio ed eventuale suddivisione in lotti

Si ritiene che i beni pignorati, ovvero il compendio costituito dall'immobile esaminato in questa perizia (individuato al sub. 8), l'area comune (sub. 5) e mapp. 978, l'abitazione (sub 7), questa ultima già esaminata nella precedente perizia depositata il 20/03/2020, debbano essere venduti in un unico lotto.

Relativamente all'evoluzione del costo di mercato e visto il periodo trascorso dalla redazione della prima perizia, si ritiene opportuno aggiornare

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](mailto:pec.marco.denardi2@ingpec.eu)



il prezzo previsto per la vendita dell'abitazione (sub. 7) indicato nella precedente perizia, da un valore di 68.000 a 76.000 euro.

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

Euro 76.000 (risultante dalla prima perizia ed aggiornato nel presente elaborato) + 11.000 (come evidenziato in questo documento peritale integrativo) = **Euro 87.000 (OTTANTASETTEMILA)**

19. Certificazione energetica

L'attestato di Prestazione Energetica verrà prodotto successivamente al trasferimento del bene. Si specifica che l'impianto non è registrato al Catasto Regionale degli impianti termici CIRCE.

20. Bozza perizia ed osservazioni

È stata inviata alle parti nei termini prescritti una bozza della perizia, assegnando loro il termine del 30.11.2021 per le eventuali osservazioni in merito. Successivamente non è pervenuta allo scrivente alcuna nota.

21. Allegati

- 1) Allegato 1: Relazione notarile
- 2) Allegato 2: Atto di compravendita
- 3) Allegato 3: Atto di pignoramento
- 4) Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- 5) Allegato 5: Ortofoto
- 6) Allegato 6A: Catasto urbano – visure
- 7) Allegato 6B: Catasto urbano – elaborato planimetrico

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



- 8) Allegato 6C: Catasto urbano – planimetrie catastali
- 9) Allegato 7A: Visura catasto terreni
- 10) Allegato 7B: Estratto di mappa catastale
- 11) Allegato 8A: Grafici titolo edilizio
- 12) Allegato 8B: Certificato di abitabilità ed agibilità
- 13) Allegato 9: Grafici dei rilievi
- 14) Allegato 10: Verifica contratti Agenzia Entrate
- 15) Allegato 11: Estratto Piano Interventi e PAT
- 16) Allegato 12: Documentazione fotografica
- 17) Allegato 13: Scheda sintetica riassuntiva

*** **

Treviso, li 23 giugno 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@ingpec.eu

