

STUDIO BRUNI E ASSOCIATI

Studio di architettura ingegneria e urbanistica



[www.bruniassociati.it](http://www.bruniassociati.it)

GIULIANO BRUNI Ingegnere Architetto

Ordine degli Ingegneri N. 525

[g.bruni@bruniassociati.it](mailto:g.bruni@bruniassociati.it)

giuliano.bruni@ingpec.eu

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Esecuzione Immobiliare n. 169/2015**

**Attore**                      **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA**

**Rappresentata da** *Avv. ENRICO SPINA*

**Giudice Relatore:** dott.ssa **Francesca Vortali**

Custode del compendio immobiliare: IVG Silea

**Data prossima udienza:** 04/07/2018 ore 10:00

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DI UNA ABITAZIONE E FABBRICATO AD USO  
MAGAZZINO SITI NEL COMUNE DI SALGAREDA, Via Tommaseo**



## **INDICE**

- 1. PREMESSA**
- 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI**
  - 2.1. Ubicazione**
  - 2.2. Definizione del lotto ed identificazione catastale**
  - 2.3. Conformità catastale**
  - 2.4. Descrizione degli immobili**
  - 2.5. Divisibilità del bene**
- 3. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**
  - 3.1. Titoli autorizzativi**
  - 3.2. Vincoli legislativi**
  - 3.3. Abusi edilizi**
- 4. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**
- 5. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI**
  - 5.1. Verifica del titolo di provenienza**
  - 5.2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**
- 6. PRESTAZIONE ENERGETICA**
- 7. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**
- 8. IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**
- 9. STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**
  - 9.1. Fonti di riferimento**
  - 9.2. Stima degli immobili**
  - 9.3. Determinazione del possibile valore del mercato**



#### 9.4. Determinazione del valore di realizzo

##### 1. PREMESSA

In data 05/02/2018 il sottoscritto ing. Giuliano Bruni, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. 525, è comparso, su invito del G.E. dott.ssa Alessandra Burra, in Cancelleria, dichiarando di accettare l'incarico e prestando giuramento di rito per l'incarico per lo svolgimento di una perizia di stima di immobili siti in Salgareda, via Tommaseo al n. 18.

Con atto di pignoramento immobiliare n. 169/2015 del 10/03/2015 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 21 aprile 2015 ai nn. 10.651/7.825, venivano pignorati all'esecutato, per la piena proprietà, gli immobili oggetto di esecuzione:

Comune di Salgareda: N.C.E.U. – Sez A – Fg 1 – Via Tommaseo

Map. 913-Sub 2 – cat. C2 – magazzini e depositi- mq 167

Map. 913-Sub 3 – cat. A/7 – Vani 8,5 villino

Map. 913-Sub 4 – ente comune

E al Catasto Terreni:

Comune di Salgareda F. 1 Mappale n. 928 superficie mq 1.280

Al sottoscritto C.T.U. estimatore veniva assegnato l'incarico di redigere perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.- allegato al verbale di giuramento del 18/01/2016.



Preso atto dei contenuti dell'incarico affidato e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente provvedeva a contattare il custode al fine di organizzare il necessario sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento, eseguendo preliminarmente le necessarie verifiche catastali con richiesta delle visure, degli estratti di mappa e delle relative planimetrie, depositando altresì tramite pec, in data del 06/02/2018, idonea richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda per la verifica urbanistica/edilizia dei beni; in data 25/02/2017 provvedeva al ritiro della documentazione richiesta.

In data del 12/03/2018, previo accordo con il custode, ed accompagnato dallo stesso, veniva eseguito il sopralluogo presso gli immobili pignorati durante il quale avvenivano le necessarie operazioni di rilievo metrico dei beni oggetto della presente procedura, nonché il rilevamento fotografico.

In data 09/05/2018 veniva richiesta all'ufficio del Registro di Treviso l'eventuale esistenza di contratti di locazione in essere, non riscontrando nulla di interesse alla procedura, a seguito della risposta in data 11/05/2018. In realtà l'immobile risulta occupato con contratto d'affitto in data 25/luglio/2011 a favore del Sig. ██████████ ██████████ con rinnovo del contratto di anni due. Infine in data del 28/05/2018, si provvedeva alla ulteriore verifica della correttezza dei contenuti delle certificazioni notarili allegate agli atti, in merito alla presenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, non riscontrando alcuna ulteriore nota rispetto ai contenuti delle certificazioni notarili.



Preso atto dei contenuti della documentazione allegata agli atti e da quanto emerso attraverso le ispezioni e le verifiche sopraelencate, il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la presente relazione di stima.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

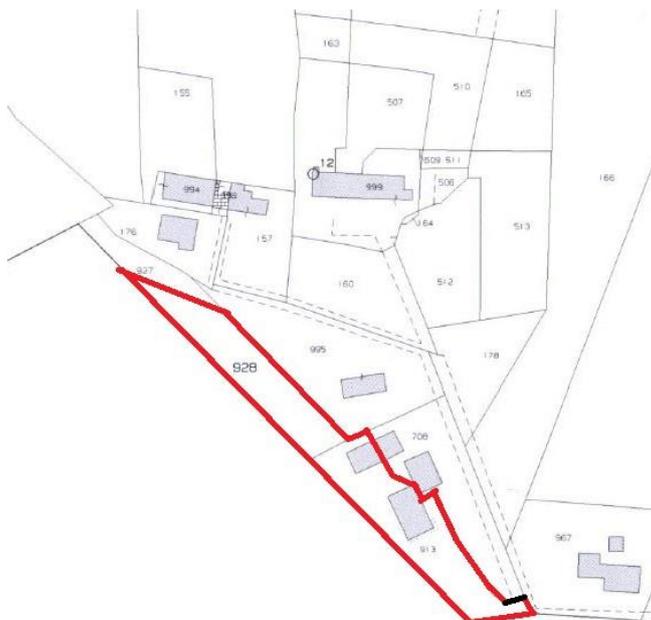
### 2.1. Ubicazione

Si individua con il presente lotto un complesso immobiliare a destinazione residenziale e a magazzino, situata nel Comune di Salgareda (TV), in via Tommaseo al civico 18.



Aerofoto con individuazione del bene oggetto di esecuzione





Estratto di mappa – Comune di Salgareda – Foglio 1 – Mappali n. 928, 913

Confini:

L'area dove sorgono le unità immobiliari confina:

- Il mappale 928 a nord col mappale 927 altra proprietà, ad est con il mappale N. 995 altra proprietà, a sud con il mappale 913 stessa proprietà ad ovest col mappale 177 Foglio 5 del Comune di Ponte di Piave;
- Il mappale 913 confina a nord col mappale 928 stessa proprietà e col mappale 995 altra proprietà, ad est col mappale 708 altra proprietà e col mappale 967 altra proprietà, a sud col mappale 264 Foglio 5 Comune di Ponte di Piave, ad ovest coi mappali 177 e 178 Foglio 5 Comune di Ponte di Piave, altra proprietà.

**2.2. Definizione del lotto ed identificazione catastale**



I beni, abitazione con garage e magazzino, oggetto della presente stima sono individuati catastalmente come segue:

#### **Nuovo Catasto Edilizio Urbano:**

##### **Comune di Salgareda (TV) - Sezione A – Foglio 1**

- MN. 913 sub. 2 - Via Tommaseo n. 18 – Piano T-1, cat. C/2, classe 1 di mq 167, rendita catastale € 51,75;
- MN 913 sub 3, Via Tommaseo n. 18 – Piano T-1° - cat. A/7 - cl. 1 - vani 8,5 - RC Euro 409,14;
- MN. 913 sub. 4 – Via Tommaseo – bene comune non censibile, area scoperta di pertinenza ai mappali 913 sub 2 e 3, di mq 1.430.

#### **Catasto Terreni:**

##### **Comune di Salgareda (TV) Foglio 1**

- **Mappale n. 928 di mq 1.280;**
- **Mappale n. 913 area urbana**

### **2.3 Conformità catastale**

La planimetria catastale delle unità immobiliari non è conforme alla realtà dei luoghi. In particolare non sono riportate al N.C.E.U. il porticato pertinente all'abitazione e il garage interrato.

### **2.4 Descrizione degli immobili**

In data 12/03/2018, su invito del custode Aste 33, mi sono recato presso gli immobili esecutati, per visionare i beni. Trattasi di una abitazione singola su quattro livelli: a piano parzialmente interrato il garage con soprastante



porticato; a piano terra ingresso all'abitazione con due magazzini (ora utilizzati come soggiorno e camera) e un w.c. con centrale termica; a piano rialzato l'abitazione con cucina e soggiorno e, all'esterno un ampio porticato; mediante una scala si sale al primo piano ad un disimpegno che serve tre ampie camere ed un bagno (ancora in fase di finitura: mancano pavimenti, serramenti interni, punti luce e sanitari).

Al complesso, edificato nei primi anni 70 con successivi interventi, si accede dalla pubblica via, tramite un cancello pedonale e carraio telecomandato; una strada sterrata fiancheggiata da un ampio giardino conduce dapprima all'abitazione successivamente al magazzino; proseguendo si arriva al mappale 928, coltivato a seminativo.

#### Bene 1 ABITAZIONE

L'abitazione è confinante, sul lato est, ad altra abitazione costruita contemporaneamente e di pari grandezza; anche il magazzino è confinante, sempre ad est, ma soltanto a piano terra, con un altro magazzino di altra proprietà: entrambi gli edifici sono serviti da altro accesso.

Il contesto urbano è quello tipico del territorio veneto, e cioè di una campagna ampiamente antropizzata.

Si dà una prima descrizione fotografica dell'immobile lasciando all'allegato n. 7 una più ampia visione.





L'abitazione è composta da:

- Ingresso a piano terra; tramite un disimpegno si accede ad un locale attualmente utilizzato come camera e ad un altro locale (bagno e centrale termica);
- mediante una rampa di scale di tre gradini si arriva al piano rialzato che comprende la cucina/soggiorno/pranzo ed una camera: tutti i pavimenti sono in marmo, serramenti esterni ed interni in legno; non esistono scuri ma solo inferriate esterne a protezione delle finestre e delle porte. Buoni gli accessori per gli impianti elettrici e di riscaldamento; è presente l'impianto TV. Sia dalla sala cucina-pranzo e soggiorno che dalla camera si può accedere all'ampio porticato, protetto da cadute verso l'esterno con un parapetto in acciaio. L'alloggio si presenta all'interno in ottimo stato di



manutenzione; i serramenti perimetrali presentano struttura in legno con vetro camera; l'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale ad elementi radianti del tipo lamellare. Il riscaldamento è autonomo con centrale termica posta a piano terra nel locale w.c.

- Dalla scala esterna del porticato si arriva al locale parzialmente interrato destinato a garage, chiuso da una serranda manovrata elettricamente, le cui pareti sono in calcestruzzo al grezzo; il locale è però soggetto ad infiltrazioni d'acqua;
- Dal locale a piano terra adiacente al soggiorno, si sale al primo piano che comprende tre camere e un bagno; tutti i locali e la scala d'accesso non sono finiti; manca infatti il pavimento delle camere ed il rivestimento del bagno, i radiatori non sono allacciati all'impianto termico, mancano sanitari e i frutti dell'impianto elettrico.
- La copertura è costituita da un tetto a falde con manto in tegole marsigliesi di cemento.

#### BENE 2 Magazzino

Il magazzino è costituito da un fabbricato di lati di ml 8,60 x 11,40 per un'altezza di circa 6 m, su due piani collegati tra loro con una scala interna.

Il fabbricato ha muratura in laterizio spessore cm 20 ed è intonacato all'esterno ma non all'interno, non è dotato di impianti tecnologici, i serramenti sono in lamiera di ferro, il solaio è in laterocemento tipo Bausta al piano primo mentre per la copertura è formato da travetti in c.a. con sovrastante tavellonato e manto di copertura in tegole marsigliesi di



cemento. Il pavimento, sia a piano terra che primo, è in battuto di cemento. Il fabbricato è stato costruito negli anni 70 del '900. Anche questo fabbricato, sul lato est e limitatamente al piano terra, confina con altro magazzino di altra proprietà.

#### BENE 3 – Terreno agricolo

Il terreno agricolo, in parte incolto, è costituito da una striscia di terreno a cui si accede proseguendo oltre il magazzino sul retro dell'immobile. È di fatto pertinenza dello stesso magazzino.

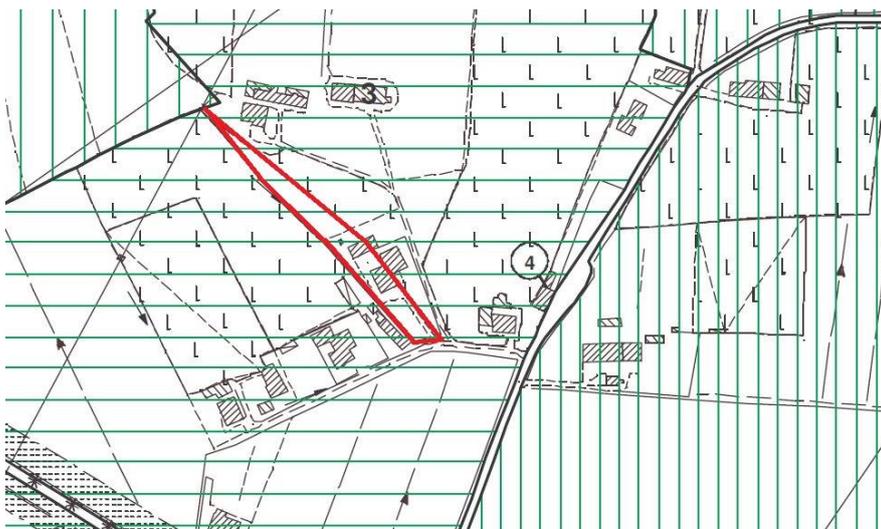
### 2.5 Divisibilità del bene

I beni non sono divisibili e sono oggetto di esecuzione nel loro complesso.

## 3. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

### 3.1. Individuazione urbanistica del complesso immobiliare

Il lotto di beni, oggetto di esecuzione, trovasi all'interno di una zona definita dal Piano degli Interventi (P.I.) del comune di Salgareda come zona Zto E3" Zona agricola".



ESTRATTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI



(perimetrata in colore rosso l'area di sedime dei beni esegutati)

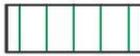
#### LEGENDA



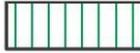
Z.T.O. D2a - commercio, artigianato di servizio, direzioni



Z.T.O. D3 - autoparco e servizi logistici



Z.T.O. E1



Z.T.O. E2



Z.T.O. E3



Z.T.O. E4

#### Zone per Attrezzature di Interesse Comune



aree per l'istruzione

“1) In queste zone sono ammessi solo gli interventi di cui ai punti a, b, c, d, dell'art. 31 della legge 457/78 e cioè: a) Manutenzione ordinaria; b) Manutenzione straordinaria; c) Restauro e risanamento conservativo; d) Ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle presenti N.T.A. del P.R.G. Sono altresì ammessi: 1) La demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti per inderogabili motivi di staticità o di tutela della Pubblica incolumità.

2) Sono altresì ammessi gli ampliamenti fino a 800 mc. ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85, purché il fabbricato sia stabilmente abitato da almeno sette anni.”

### **3.1. Titoli autorizzativi**

Dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda (TV), si rilevano le seguenti pratiche urbanistico-edilizie:



- **Licenza di esecuzione di lavori edili**, rilasciata in data 29 novembre 1971, a nome di [REDACTED] e [REDACTED], per la “costruzione di casa rurale a due abitazioni ed annessi rustici”.
- **Licenza di abitabilità in data 11/11/1972;**
- **Denuncia di inizio di attività edilizia in data 27/giugno 2002 prot. N. 6108**, riguardante opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell’immobile;
- **Concessione onerosa n. 37/2003 del 16/giugno/2003** per “ampliamento fabbricato esistente per ricavo portico e modifiche esterne;
- **Denuncia opere in conglomerato cementizio armato del 27/giugno/2003**
- **Inizio lavori di cui alla concessione n. 37/2003 in data 04/luglio/2003;**
- **Denuncia di inizio lavori relativi ad autorizzazione esecuzione opere edili del 30/luglio/ 2003 n. 56/03** per “tombamento fosso, attraversamento della sede stradale, spostamento recinzione in via Tommaseo”;
- **Denuncia di inizio attività prot. 11662 del 17/dicembre 2003 per “variante a concessione n. 37/2003 del 16/06/2003 e precisamente nella realizzazione di un garage interrato da**



realizzarsi al di sotto del porticato oggetto della concessione sopracitata. Si precisa che non vi è aumento di volume in quanto la parte fuoriuscente dal terreno era già stata conteggiata nella volumetria di progetto del porticato”;

- **Rinnovo permesso di costruire n. 37/2003 in data 22/febbraio/2007.**
- **Non sono stati reperiti documenti riguardanti il deposito delle strutture riguardanti la variante al permesso di costruire n. 37/2003 con riferimento alla esecuzione del garage interrato.**
- **Non si sono reperiti documenti riguardanti l’agibilità delle opere di cui al permesso di costruire n. 37/2003 e relativa DIA in variante, mentre esiste la dichiarazione di agibilità della prima licenza edilizia del 1972.**

### **3.2. Vincoli legislativi**

Non esistono vincoli di tipo paesaggistico, ambientale, storico, architettonico, idrogeologico e alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici.

### **3.3. Abusi edilizi**

In merito alla legittimità dell’immobile si precisa che il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare alcune difformità tra permessi di costruire, lo stato di fatto e le planimetrie catastali, che andiamo a precisare.

In particolare, come risulta dai grafici di rilievo eseguiti (Allegato n. 6)



- 1) il porticato è stato realizzato in ampliamento in misura superiore a quanto consentito ed in modo analogo il sottostante garage seminterrato; l'aumento di volume è pari a:
- $$4,60 \times 10,50 \times ((2,85 + 2,40) / 2 + 0,70) = \text{mc } 160,60$$
- che, sommato al volume esistente ed autorizzato di mc 646,31 (vedi concessione n. 37/2003) porta ad un volume complessivo di mc 806,91 > mc 800 consentiti per la zona ZTO E3. Il volume autorizzato in ampliamento, secondo la concessione edilizia 37/2003, era di mc 145,47, con una tolleranza pari al 2% e pari quindi a mc 2,91; il volume edilizio costruito in difformità è pari a mc  $(160,60 - 145,47 - 2,91) = \text{mc } 12,22$ . Tale volume può essere sanato in via ordinaria per parziale difformità fino alla concorrenza di 800 mc e quindi per mc  $(12,22 - 6,91) = \text{mc } 5,31$ ; per la parte eccedente pari a mc 6,91 è prevista la demolizione, ma se questa non può avvenire senza danneggiare le parti realizzate legittimamente, come in questo caso in quanto la demolizione causerebbe il crollo della restante parte, può essere applicata una multa pari al doppio del costo di costruzione.
- 2) Una difformità parziale è rappresentata da due setti contrassegnati con colore giallo in quanto non eseguiti: è segnalata con colore giallo nei grafici di rilievo: non comporta alcuna sanzione;
- 3) Un'altra parziale difformità è rappresentata da una porta chiusa nella stanza a piano terra, anche questa segnalata con colore rosso come ricostruzione: non comporta alcuna sanzione.



Non si segnalano difformità nel magazzino.

Da quanto sopra indicato ai punti 3.1. e 3.3 è necessario presentare un permesso di costruire in sanatoria presentando altresì la denuncia delle opere strutturali ed il collaudo finale, previa nomina del collaudatore.

Successivamente dovrà essere presentata la denuncia di variazione al N.C.E.U.

Il costo complessivo della sanatoria può essere così quantificato:

- Quanto a oblazione € 4.000;
- Quanto a spese tecniche € 5.000;
- Quanto a inserimento al N.C.E.U. € 1.000 (comprehensive di spese tecniche).

#### **VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

Dal sopralluogo eseguito, si rileva che l'immobile risulta attualmente occupato dalla famiglia del Sig. [REDACTED] figlio dell'esecutato.

Dalla consultazione degli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Treviso, non risultano in essere contratti di locazione o di comodato alla data del 30 maggio 2018.

#### **4. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI**

##### **5.1. Verifica del titolo di provenienza**

La proprietà dell'immobile oggetto di consulenza in capo all'esecutato risulta derivare da atto di compravendita in data 01/03/2001 del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, n. di repertorio 106549, registrato a Treviso in data 14 marzo 2001 ai nr. 10614/7770.



## 5.2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e dalla documentazione ipotecaria e catastale prodotta in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni relative all'immobile:

- 1 – **costituzione di diritti reali a titolo gratuito** trascritta a Treviso in data 16 luglio 1999 a favore della Azienda Agricola Aratro s.n.c. per servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dell'originario mappale n. 159 Catasto Terreni.
- 2 - **Ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 14/03/2001 n. 106157/1680** a favore della "Banca Intesa S.P.A." in forza di atto a rogito dott. Giovanni battista Dall'Armi di Treviso in data 01/03/2001 n. di rep. 106550, somma iscritta € 450.000, somma capitale € 300.000, scadenza anni 10.
- 3 - **Ipoteca giudiziale** a favore di BANCA ANTONIANA VENETA SPA, in data 25/06/2007 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 29/06/2007 rep. 6409, somma iscritta € 112.000, somma capitale € 84.416,18;
- 4 – **Ipoteca legale iscritta a Treviso in data 2 luglio 2009 ai nn. 25.294/5.647 a favore della Equitalia Polis SPA in forza di atto emesso da EQUITALIA POLIS SPA IN DATA 17 GIUGNO 2009 REP. N. 115.921, SOMMA ISCRITTA € 488.342,60, SOMMA CAPITALE € 244.171,30.**



- 5 - **Pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso repertorio n 2491/2015**, trascritto all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 21/04/2015 ai nn. 10651/7825 a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA.

## 6. PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica degli immobili, si precisa che gli stessi risultano edificati a partire dalla data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda non sono stati rinvenuti Attestazioni di Qualificazione Energetica e/o di Certificazione Energetica.

Lo scrivente ha preso atto della richiesta di procedere, in assenza, alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica a seguito dell'aggiudicazione del bene.

Si precisa tuttavia che dal 15 ottobre 2014 ai fini della registrazione dell'Attestato di Prestazione Energetica presso la Regione Veneto è obbligatorio che l'impianto di riscaldamento sia registrato presso il catasto unico degli impianti termici della Regione Veneto "C.I.R.C.E"; l'impianto in questione non risulta a tutt'oggi registrato e pertanto non è possibile registrare l'APE; solo successivamente alla registrazione obbligatoria che potrà avvenire alla prossima manutenzione, si potrà procedere con il regolare adempimento e conseguentemente registrare l'Attestato di Prestazione Energetica.



## **7. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale. E da rilevare che la servitù di passaggio pedonale e carraio comporterà a carico dei beni soggetti a servitù oneri di manutenzione che sono difficilmente quantificabili, ma che si presumono in circa € 500/anno.

## **8. IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

L'immobile risulta essere in proprietà della società esecutata, con sede in Salgareda, in forza dell'atto di compravendita del 01 marzo 2001 del notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, repertorio n.106.549, registrato a Treviso ai nn. 10614/7770 in data 14/03/2001.

## **9. STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Dopo aver fatto un esame analitico delle unità immobiliari costituenti l'oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della loro reale consistenza, delle attuali condizioni strutturali e conservative del fabbricato, con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi.

La valutazione dei beni è stata condotta in assenza di ipoteche e simili.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa mq 72, come risulta dalla seguente tabella, calcolando il 100% dei locali dell'abitazione, il 20% della terrazza, il 60% del garage e del magazzino a piano interrato, il 10% della



superficie scoperta. Si sono stimate al 85% le parti dell'abitazione (al primo piano) non terminate.

#### Tabella superfici dei locali di abitazione

piano	vano	S.netta (mq)	%	S. netta comm.
<b>Seminterrato</b>	garage	45,50	60	<b>27,30</b>
<b>Piano terra e rialzato</b>	camera	26,60	100	26,60
	cucina	22,50	100	22,50
	disimpegno	3,65	100	3,65
	sottoscala	2,50	60	1,50
	portico	42,20	25	10,55
	magazzino	32,80	60	19,68
	CT w.c.	5,30	60	3,18
	disimpegno	2,80	60	1,68
	magazzino	18,80	60	11,28
		<b>Totale</b>		
<b>Piano primo</b>	camera	14,25	85	12,11
	camera	14,15	85	12,03
	camera	18,90	85	16,07
	bagno	5,00	85	4,25
	disimpegno	5,10	85	4,34
		<b>Totale</b>		
<b>TOTALE ABIT.</b>				<b>176,71</b>
<b>Area scoperta</b>		1430,00	10	<b>143,00</b>
<b>TOTALE GENERALE SUP. NETTA COMMERCIALE</b>				<b>319,71</b>



## Tabella superfici magazzino

Piano	vano	S netta. (mq)	%	S. netta comm.
Piano terra	magazzino	12,50	50	6,25
	magazzino	30,15	50	15,08
	magazzino	42,70	50	21,35
Piano primo				
	magazzino	42,80	50	21,40
	magazzino	39,00	50	19,50
<b>Totale</b>		167,15		<b>83,575</b>

### 9.1 Fonti di riferimento

In seguito all'esame analitico dell'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della sua reale consistenza, delle attuali condizioni strutturali e conservative, con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi. Sulla base di appropriate indagini di mercato, tenuto conto di opportuni criteri di raffronto con beni immobili aventi caratteristiche simili all'oggetto del compendio, si sono conseguiti altri elementi di valutazione.

Ulteriormente è stata fatta una valutazione oggettiva basata sulla rendita reale e possibile futura degli immobili stessi.

Da una approfondita analisi comparativa dei tre criteri di valutazione sopra esposti, tenuto conto anche di tutti gli elementi e le informazioni possibili per una stima il più obiettiva ed aderente al mercato nel momento attuale e tenuto altresì conto di tutto quanto può influire sul valore dei beni, si



sono ottenuti dei consolidati parametri di riferimento che vanno a permettere di mediare il giusto equilibrio valutativo.

## **9.2 Stima degli immobili**

Raffrontando infine il risultato complessivo delle analisi sopra citate, è stato altresì constatato che il mercato immobiliare ha subito negli ultimi anni una considerevole contrazione, che pone il compendio in questione in un segmento di mercato praticamente statico derivante altresì dall'attuale crisi economica in cui versa il paese; valutate infine, tutte le variabili che possono ulteriormente influenzare il locale mercato immobiliare nel momento attuale, il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il più probabile valore del bene identificato vada individuato come segue:

### **Bene 1: Abitazione**

**mq 319,71 x €/mq 800,00 = € 255.768**

**a cui dobbiamo sottrarre i costi della sanatoria (circa 10.000 €) e quindi il valore del bene si stima essere in:**

**€ 245.768 (dicasi duecentoquarantacinquemilasettecentosessantotto)**

### **Bene 2: Magazzino**

**mq 83,575 x €/mq 200=€ 16.715 (dicasi sedicimilasettecentoquindicimila)**

### **Bene 3: Terreno**

**mq 1.280x 3 €/mq = € 3.840 (dicasi tremilaottocentoquaranta)**

## **9.3 Determinazione del probabile valore di mercato**



Con riferimento a quanto esposto nella perizia di stima si conclude che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima descritto nei paragrafi precedenti e libero da qualsiasi gravame e oneri è arrotondato a

**BENE 1: € 245.000 (dicasi duecentoquarantacinquemila);**

**BENE 2: € 15.000 (dicasi quindicimila)**

**BENE 3: € 3.500 (tremilacinquecento)**

#### **9.4. Determinazione del valore di realizzo**

Accogliendo anche le recenti indicazioni espresse e già in uso presso alcuni Tribunali nell'ambito di procedure di esecuzioni immobiliari, ai fini della migliore appetibilità dei beni oggetto di stima, si ritiene utile suggerire un secondo valore definito come "valore di realizzo" per procedere alla collocazione del bene secondo quest'ultimo parametro ritenuto più appetibile per il mercato.

In considerazione dell'attuale condizione del mercato immobiliare il "valore di realizzo" è stato desunto dalla "stima del più probabile valore di mercato" operando una riduzione del 20% e quindi in definitiva valutato in

**€ 210.000 (euro duecentodiecimila).**

Allegati:

- ALLEGATO 1 – Estratto di Mappa
- ALLEGATO 2 – Planimetrie catastali e visura
- ALLEGATO 3 – Permessi di costruire
- ALLEGATO 4 – Grafici di progetto allegati ai permessi di costruire
- ALLEGATO 5 – Agibilità



- ALLEGATO 6 – Rilievo
- ALLEGATO 7 – Relazione fotografica
- ALLEGATO 8 – Copia atto di compravendita (notaio repertorio)
- ALLEGATO 9 – Ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 10 – Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita

In fede

Treviso, lì 28 maggio 2018

Il C.T.U.

Ing. Giuliano Bruni



INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA TRASMESSA ALLE PARTI.

Alla data del 15 GIUGNO 2018 non sono pervenute da parte attrice e parte esecutata osservazioni alla presente perizia, trasmessa alle parti tramite pec il 29 maggio 2018 e con lettera raccomandata all'esecutato in stessa data, dando loro termine di 15 giorni per produrre osservazioni o controdeduzioni.

In data 15 maggio 2018 si è eseguita una ispezione ipotecaria non riscontrando nulla di nuovo rispetto a quelle eseguite da parte attrice.

18 giugno 2018

ing. Giuliano Bruni

