

## TRIBUNALE DI TREVISO

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.N. 212/2024

Data udienza: 24/09/2025

Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo BIANCO

\*\*\*\*\*

Promossa da:

[REDACTED]

contro:

ESECUTATO 1

\*\*\*\*\*

### SOMMARIO

<b>A) - PREMESSA</b> .....	2
<b>B) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	3
<b>C) - RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.</b> .....	4
VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c.....	4
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....	4
DIVISIBILITA' DEI BENI .....	5
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	5
<b>PARTE GENERALE COMUNE AI LOTTI</b> .....	6
PROVENIENZA.....	6
DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....	8
VALORE COMMERCIALE DEI BENI .....	9
SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI .....	12
<b>LOTTO 1</b> .....	12
<b>LOTTO 2</b> .....	19

<b>LOTTO 3.....</b>	<b>26</b>
<b>LOTTO 4.....</b>	<b>33</b>
<b>DATI RIEPILOGATIVI .....</b>	<b>37</b>
<b>ALLEGATI:.....</b>	<b>38</b>

\*\*\*\*\*

#### **A) - PREMESSA**

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Leonardo Bianco, in data 17/01/2025 nominava il sottoscritto Domenico Rocco, residente in Treviso via Botteniga n.40, iscritto all'ordine degli Architetti di Treviso al n. 122 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Treviso al n. 27, quale esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe per redigere la perizia dei beni pignorati sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c..

venendogli assegnato l'incarico di:

- verificare la completezza della documentazione ex art. 567, 2°c. c.p.c.;
- acquisire l'atto di provenienza in capo agli esecutati;
- effettuare la formazione dei lotti;
- verificare l'identificazione catastale degli immobili;
- effettuare la descrizione dei beni;
- verificare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- verificare la regolarità edilizia ed urbanistica;
- verificare servitù ed altri oneri;
- determinare il valore commerciale attuale dei beni.

Lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, per via telematica, in data 21/01/2025.

\*\*\*\*\*

## **B) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 09 maggio 2025, previo accordi con il custode del compendio immobiliare, veniva eseguito sopralluogo nel corso del quale veniva effettuato rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari.

I beni pignorati consistono in n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale, n. 1 unità ad uso direzionale, all'interrato n. 3 posti auto e n. 1 garage con ampio ripostiglio.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico si rendevano necessari:

- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle visure e delle planimetrie relative agli immobili oggetto di esecuzione;
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine della verifica delle formalità pregiudizievoli, a carico degli esecutati, successive alla data della documentazione depositata;
- convegno presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana per richiesta di accesso agli atti, verificare la situazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare, richiedere e successivamente ritirare copia delle pratiche edilizie assentite.

Eseguiti accertamenti e verifiche lo scrivente ha provveduto a redigere l'elaborato peritale e ad inviarne bozza alle Parti ed al Custode Giudiziario in data 20/08/2025 dando tempo fino al 05/09/2025 per produrre eventuali osservazioni.

\*\*\*\*\*

**C) - RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 bis DISP. ATT. C.P.C.**

**VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c.**

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti i seguenti documenti:

- a. certificato notarile datato 17/06/2024
- b. atto di pignoramento ex art. 2912 c.c. notificato mediante consegna a mani in data 10/05/2024
- c. nota di trascrizione del 11/06/2024 atto di pignoramento
- d. estratto di mappa

L'ulteriore verifica è stata eseguita in data 21/01/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali ed in data 18/08/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare.

\*\*\*\*\*

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**DATI CATASTALI**

I beni immobili pignorati risultano così catastalmente censiti:

COMUNE DI ISTRANA (TV)

N.C.E.U. – Sez. C Foglio 5

Per l'intero

m.n. 30 sub 18 via Santo Stefano p.T, cat. A/2, cl 2, cons. vani 3, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 60, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 60, R.C.€ 263,39

m.n. 30 sub 17 graffato m.n. 594 sub 15 via Santo Stefano p.T, cat. A/10,

cl U, cons. 4,5 vani, Sup. Catast. m<sup>2</sup> 97, R.C.€ 1.022,58

m.n. 30 sub 15 via Santo Stefano p.1, cat. A/2, cl 2, cons. vani 3, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 62, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 62, R.C.€ 263,39

m.n. 594 sub 19 via Santo Stefano p.S1, cat. C/6, cl 2, cons. m<sup>2</sup> 45, Sup.

	Catast. m <sup>2</sup> 38, R.C.€ 118,53
	m.n. 594 sub 20 via Santo Stefano p.S1, cat. C/6, cl 2, cons. m <sup>2</sup> 78, Sup.
	Catast. m <sup>2</sup> 29, R.C.€ 205,45
	m.n. 594 sub 21 via Santo Stefano p.S1, cat. C/6, cl 2, cons. m <sup>2</sup> 26, Sup.
	Catast. m <sup>2</sup> 28, R.C.€ 68,48
	m.n. 594 sub 22 via Santo Stefano p.S1, cat. C/6, cl 2, cons. m <sup>2</sup> 27, Sup.
	Catast. m <sup>2</sup> 31, R.C.€ 71,12
	<b>PROPRIETA'</b>
	Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. C foglio 5° m.n. 30 sub 15, 17, 18
	Sez. C foglio 5° m.n. 594 sub 15, 19, 20, 21, 22 risultano catastalmente
	intestati per l'intero a:
	- ESECUTATO 1
	<b>DIVISIBILITA' DEI BENI</b>
	Considerata la tipologia del compendio pignorato, trattandosi di due unità residenziali, un'unità direzionale, n. 3 posti auto, n. 1 garage chiuso con adiacente magazzino avente accesso dal garage, il sottoscritto ritiene di proporre una vendita frazionata per lotti del compendio.
	Vengono quindi individuati n. 4 lotti abbinando un posto auto a ciascuna delle due unità residenziali ed il garage con magazzino all'unità direzionale.
	<b>FORMAZIONE DEI LOTTI</b>
	Considerato che i beni pignorati costituiscono entità autonome si possono suddividere nei seguenti lotti:
	<b>LOTTO N. 1 – Unità direzionale in via Santo Stefano</b>
	Comune di Istrana N.C.E.U. Sezione C Foglio 5:
	m.n. 30 sub 17 graffato m.n. 594 sub 15 e m.n. 594 sub 19

**LOTTO N. 2 – Abitazione piano terra in via Santo Stefano**

Comune di Istrana N.C.E.U. Sezione C Foglio 5:

m.n. 30 sub 18 e m.n. 594 sub 22

**LOTTO N. 3 – Abitazione piano primo in via Santo Stefano**

Comune di Istrana N.C.E.U. Sezione C Foglio 5:

m.n. 30 sub 15 e m.n. 594 sub 21

**LOTTO N. 4 – Posto auto interrato in via Santo Stefano**

Comune di Istrana N.C.E.U. Sezione C Foglio 5:

m.n. 594 sub 20

\*\*\*\*\*

#### **PARTE GENERALE COMUNE ai LOTTI da 1 a 4**

##### **PROVENIENZA**

I beni sono pervenuti all'esecutato per l'intero in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita in data 04/12/2002, rep. 54287 Notaio Paolo

Talice di Treviso, trascritto a Treviso in data 13/12/2002 ai n.ri

57426/41519.

\*\*\*\*\*

##### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore precedente, e dalle visure esperite dal sottoscritto in data 18 agosto 2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni

##### ***Trascrizioni a carico***

- Trascrizione in data 11/06/2024 n.ri 21309 RG/15462 RP.

Verbale di pignoramento immobili del 10/05/2024 repertorio N. 3543

Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 11/06/2024 ai n.ri  
21309 RG/15462 RP. pignorati alla Sezione C foglio 5 del Catasto Urbano  
del Comune di Istrana i m. n. 30 sub 17 graffato al m.n. 594 sub 15, m.n.  
30 sub 15, m.n. 30 sub 18, m.n. 594 sub 19, m.n. 594 sub 20, 2 m.n. 594  
sub 21, m.n. 594 sub 22, per la quota dell'intero contro ESECUTATO, a  
favore di [REDACTED] con sede in Roma.

***Iscrizioni a carico***

- Iscrizione in data 12/04/2005 n.ri 14805 RG/3502 RP.

Ipoteca volontaria per €. 800.000,00.= derivante da contratto di mutuo,  
per l'importo di €. 400.000,00= con atto notarile pubblico del 06/04/2005  
rep. 60529/15391 notaio Paolo Talice di Treviso, contro ESECUTATO,  
a favore di [REDACTED] con sede in Roma, gravante  
sul m.n. 30 sub. 17 m.n. 594 sub. 15 graffati, m.n. 30 sub 15, m.n. 30 sub  
18, m.n. 594 sub 19, m.n. 594 sub 20, 2 m.n. 594 sub 21, m.n. 594 sub 22  
della sezione C foglio 5 per la piena proprietà.

- Iscrizione in data 21/03/2025 n.ri 10210 RG/1846 RP.

Ipoteca **in rinnovazione** di ipoteca volontaria per concessione a garanzia  
di finanziamento derivante da contratto di mutuo, per capitale di €.  
400.000,00= durata anni 15 totale €. 800.000,00.= atto notarile pubblico  
del 06/04/2005 rep. 60529/15391 notaio Paolo Talice di Treviso, contro  
ESECUTATO, a favore di [REDACTED] con sede in  
Roma, gravante sul m.n. 30 sub. 10 e sub 12, m.n. 594 sub. 5 e sub 7 con  
la precisazione che i m.n. 30 sub 10 e m.n. 594 sub 5, attualmente  
soppressi, hanno generato il m.n. 30 sub. 17 m.n. 594 sub. 15 graffati, m.n.  
30 sub 15, m.n. 30 sub 18, m.n. 594 sub 19, m.n. 594 sub 20, 2 m.n. 594

sub 21, m.n. 594 sub 22 della sezione C foglio 5.

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato ex rurale, ubicato nella periferia sud del centro storico di Istrana a ca. Km.1 dalla strada regionale n. 53 Castellana, sviluppato in parte a due e parte a tre piani fuori terra con sottotetto abitabile, ristrutturato negli anni 2004-2005 con ricavo di unità residenziali ed una unità direzionale.

Il fabbricato presenta un corpo di fabbrica a forma rettangolare disposto lungo l'asse nord-sud.

Al piano terra sono stati realizzate n. 1 unità direzionale ed 1 unità residenziale ed al piano primo n. 2 unità residenziali.

Al piano interrato, cui si accede da rampa posta sul fronte ovest, sono stati realizzati n. 3 garage e n. 4 posti auto.

L'area esterna, adibita a parcheggio e viabilità d'accesso al piano interrato, è in comproprietà con le unità immobiliari poste al piano terra e primo e l'accesso al piano primo avviene mediante una scala baricentrica che conduce ad un ballatoio che disimpegna due residenze.

L'area di pertinenza è recintata.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- struttura del fabbricato in laterizio intonacato al civile e tinteggiato, solai in laterocemento, tetto in legno a due falde con copertura in tegole, con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- serramenti esterni in legno verniciato, dotati di vetro camera ed oscuri in

legno alla veneta;

- pareti intonacate al civile e tinteggiate;

Il ballatoio al piano primo è caratterizzato da ringhiera in legno a doghe verticali.

Un'unica rampa posta all'estremità ovest del fabbricato dà accesso all'autorimessa con 3 box e n. 4 posti auto.

Le pareti perimetrali sono in cemento intonacato e tinteggiato, il pavimento in cemento lisciato e trattato al quarzo.

Dall'interrato si accede, mediante un vano scala, al piano terra ed ai piani superiori del fabbricato.

\*\*\*\*\*

### **VERIFICA URBANISTICO EDILIZIA**

In data 26 febbraio 2004 veniva rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Istrana il Permesso di Costruire n. 132;

- in data 30/08/2004 veniva rilasciato il PdC n. 234 in variante al PdC n. 132;
- in data 24/01/2005 veniva rilasciato il PdC n. 11 in variante al PdC n. 132;
- in data 25/10/2005 veniva rilasciato il PdC n. 189 in variante al PdC n. 132;
- in data 15/03/2007 veniva rilasciato il certificato di agibilità prot. n. 3573
- in data 22/12/2017 con prot. n. 15630 veniva depositata la S.C.I.A. per frazionamento dell'unità al piano terra con parziale cambio d'uso da direzionale a residenziale.

\*\*\*\*\*

### **VALORE COMMERCIALE DEI BENI**

La valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona, dell'andamento attuale del mercato immobiliare generale ed in particolar modo locale, della particolare ubicazione dell'unità immobiliare.

Tale valore **sarà ricercato attraverso due diversi procedimenti estimativi.**

Il primo procedimento si basa sul **confronto diretto** del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui siano noti i prezzi.

Il secondo procedimento si fonda sulla **capacità reddituale** del bene.

#### ***Procedimento sintetico comparativo***

Una prima ricerca è stata indirizzata verso le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili, in merito alle quotazioni di beni immobili assimilabili a quello di stima.

Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico-economici di carattere puntuale relativi a beni immobili proposti in vendita ed aventi caratteristiche posizionali ed edilizie simili al bene in esame.

- *Dati desunti da fonti informative di carattere ufficiale*

Il primo indirizzo di ricerca ha riguardato le quotazioni immobiliari fornite da “fonti indirette”, anche chiamate “fonti accreditate”.

Le fonti consultate sono:

- l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio;
- l’Osservatorio Immobiliare Urbano FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali);
- la rivista tecnica “Il Consulente Immobiliare”;
- la pubblicazione “Osservatorio Immobiliare” del Gruppo Tecnocasa.

Dall’analisi dei valori espressi dall’osservatorio della banca dati quotazioni immobiliari (OMI) relative al 2° semestre dell’anno 2024 per il territorio di Istrana, espone per le abitazioni civili, allo stato conservativo “ottimo”, valori minimo e massimo varianti da €./mq. 1.100,00 a €./mq. 1.200,00 e per le autorimesse il valore a mq. lordo per lo stato conservativo “normale” varia da

€./mq. 520,00 a €./mq. 770,00 mentre per gli uffici allo stato conservativo

“ottimo” espone valori minimo e massimo varianti da €./mq. 950,00 a €./mq. 1.050,00

Con provvedimento del 27/07/2007 l’Agenzia delle Entrate ha dato attuazione al disposto del comma 307 della legge 27/12/2006 n. 296 in merito ai criteri per la determinazione del “*valore normale*” dei fabbricati.

Al punto 1.2. l’allegato al provvedimento riporta testualmente: “.... *Il valore normale dell’immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale .... ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell’immobile*”.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell’Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$Valore\ normale\ unitario = Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

- *Dati desunti da indagini dirette*

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone similari delle frazioni del Comune di Istrana e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

Operatori immobiliari e privati in zona propongono unità direzionali a valori a metroquadro varianti da €. 1.000,00 a €. 1.300,00 per l'usato abitabile e valori varianti da €. 1.200,00 a €. 1.400,00 per unità residenziali.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

\*\*\*\*\*

## SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI

Previo accordi con il dott. [REDACTED] dell'IVG di Treviso nominata custode dei beni pignorati, alla presenza del rappresentante della ditta esecutata, sono stati effettuati i sopralluoghi il giorno 09/05/2025.

\*\*\*\*\*

## LOTTO 1

Unità direzionale posta al piano terra con box e magazzino al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di ISTRANA

**N.C.E.U. – Sezione C Foglio 5°**

### **BENE 1**

m.n. 30 sub 17 graffato m.n. 594 sub 15 via Santo Stefano p.T, cat. A/10, cl U, cons. 4,5 vani, Sup. Catast. m<sup>2</sup> 97, R.C.€ 1.022,58

**BENE 2**

m.n. 594 sub 19 via Santo Stefano p.S1, cat. C/6, cl 2, cons. m<sup>2</sup> 45, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 38, R.C.€ 118,53

\*\*\*\*\*

**PROPRIETÀ**

Beni immobili censiti al N.C.E.U. alla Sez. C Fg 5<sup>o</sup> m.n. 30 sub 17 e m.n.

594 sub 19 risultano intestati per l'intero a: **ESECUTATO 1**

\*\*\*\*\*

**CONFINI**

In senso orario procedendo da nord per l'unità direzionale sono:

- Nord m.n. 30 sub 18 e vano scala comune
- Est muratura esterna
- Sud muratura esterna
- Ovest muratura esterna

Per il garage e magazzino interrati in senso orario procedendo da nord

sono:

- Nord muratura perimetrale
- Est sub 10
- Sud corsia di manovra sub 23
- Ovest muratura perimetrale

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare è ubicata nel corpo a sud avente due piani fuori terra ed un piano interrato.

Attualmente l'unità, un tempo adibita a mostra della propria produzione,

è ad oggi adibita a deposito ed utilizzata dall'esecutata.

Presenta pianta a forma rettangolare con una superficie coperta lorda di ca. mq. 99,00 con le murature di tamponamento prospettanti ad est, sud ed ovest verso l'esterno, a nord in comunione con altra unità e vano scala. Al piano interrato è ubicato il garage di mq. 21,00 dal quale si accede ad un magazzino di mq. 26,00 lordi.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- pareti intonacate al civile e tinteggiate;
- pavimenti in piastrelle di ceramica 30x30;
- L'unità è dotata impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano ed elementi radianti in acciaio ed impianto elettrico.

Gli impianti necessitano di verifiche di funzionalità al fine di accertarne la conformità alle vigenti norme.

L'impianto distributivo dell'unità immobiliare **non rispetta quanto evidenziato nelle tavole grafiche indicate alla S.C.I.A. e nelle planimetrie catastali depositate**; in particolare non sono stati realizzati il servizio igienico e l'antiservizio ed il rimanente spazio è stato suddiviso, con pareti in cartongesso, in due vani.

L'altezza è pari a ml. 2,69.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma

UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Ufficio: mq. 99,00 x coeff. 1,00 = mq. 99,00*

*Garage:* mq. 21,00 x coeff. 0,50 = mq. 10,50

*Magazzino:* mq. 26,00 x coeff. 0,30 = mq. 7,80

Superficie commerciale complessiva **mq. 117,30**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava occupata dall'esecutata e pertanto **libera**.

\*\*\*\*\*

### **VERIFICA URBANISTICO EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata non risultano esserci, rispetto a quanto autorizzato, difformità per quanto concerne i prospetti e le dimensioni pianoalimetrichi ma **dovrà essere richiesta sanatoria** per la suddivisione interna effettuata, o in alternativa rimosso il divisorio in cartongesso, e realizzato il servizio igienico.

\*\*\*\*\*

### **VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

La valutazione avviene attraverso una ricerca tra le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili e per comparazione con beni similari della stessa zona, dell'andamento attuale del mercato immobiliare generale ed in particolar modo locale, della particolare ubicazione dell'unità immobiliare.

Una prima ricerca è stata indirizzata verso le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili, in merito alle quotazioni di beni immobili

assimilabili a quello di stima.

Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico-economici di carattere puntuale relativi a beni immobili proposti in vendita ed aventi caratteristiche posizionali ed edilizie simili al bene in esame.

*A) - Dati desunti da fonti informative di carattere ufficiale*

La fonte di riferimento per il calcolo di detto valore è individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Al punto 1.2. l'allegato al provvedimento riporta testualmente: “.... *Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale .... ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile*”.

Per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Val OMI}_{MAX} + \text{Val OMI}_{MIN})/2$$

Categoria A/10 m.n. 30 sub 17 graffato 594 sub 15 di mq. 97,00

	a	b	c	d
	Valore Min	Valore Max	Valore nominale	Valore nominale
			(a+b)/2	
	€ 950,00	€ 1.050,00	€ 1.000,00	€ 97.000,00

Categoria C/6 m.n. 594 sub 19 di mq. 45,00

	a	b	c	d
	Valore Min	Valore Max	Valore nominale	Valore nominale

			unitario	c*mq
			(a+b)/2	
	€ 520,00	€ 770,00	€ 645,00	€ 29.025,00

Il valore del bene è dato dalla somma dei due valori sopra esposti:

$$€. (97.000,00 + 29.025,00) = €. 126.025,00$$

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone similari del Comune di Istrana e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

Operatori immobiliari in zona propongono unità direzionali in zona centrale di Istrana a valori a metroquadro varianti da €. 1.000,00 a €. 1.300,00 per l'usato abitabile, con la precisazione che da molti mesi vi è offerta ma non richiesta e che ai valori sopra esposti vanno altresì applicati i coefficienti di ubicazione, piano e orientamento; coefficienti che nel caso specifico corrispondono a (0,80), (1).

Il valore a metroquadro risulta pertanto:

$$€. 1.150,00 \times 0,80 = €./mq. 920,00.$$

Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del “*più probabile valore di mercato*” i “**valori di offerta**”, cioè di “*immobili attualmente in vendita*”, si **utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d. margine di trattativa**, essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue che il valore medio a metroquadro sopra determinato di €. 920,00 va modificato in €. 805,00.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile è ricercato

moltiplicando la consistenza commerciale del bene per il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq} \quad 805,00 \times \text{mq. } 117,30 = \text{€. } 94.426,50$$

Mediando i valori si ottiene:

$$\text{€. } (126.025,00 + 94.426,50)/2 = \text{€. } 110.225,75$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 110.000,00**.

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della "vendita forzata", della carenza di richieste si ritiene utile determinare un "Valore di Realizzo" mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

$$\text{€. } (110.000,00 - 22.000,00) = \text{€. } 88.000,00$$

### **VALORE DEL LOTTO n. 1**

$$\text{€. } 88.000,00 \text{ (euroottantottomila/00)}$$

\*\*\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'esecutato ha prodotto un certificato di prestazione energetica relativo a due unità immobiliari inserite nel medesimo fabbricato ma non

corrispondenti alle unità pignorate e non è stato in grado di produrre quelle specifiche dei subalterni.

Si prende atto comunque che la classe energetica di appartenenza è la "F".

\*\*\*\*\*

## LOTTO 2

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Unità residenziale posta al piano terra con posto auto al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di ISTRANA

**N.C.E.U. – Sezione C Foglio 5°**

#### **BENE 1**

m.n. 30 sub 18 via Santo Stefano p.T, cat. A/2, cl 2, cons. vani 3, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 60, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 60, R.C.€ 263,39

#### **BENE 2**

m.n. 594 sub 22 via Santo Stefano p.S1, cat. C/6, cl 2, cons. m<sup>2</sup> 27, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 31, R.C.€ 71,12

\*\*\*\*\*

### PROPRIETA'

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 5° m.n. 30 sub 18 e m.n.

594 sub 22 risultano catastalmente intestati per l'intero all' **ESECUTATO**

\*\*\*\*\*

### CONFINI

In senso orario procedendo da nord per l'unità residenziale sono:

- Nord m.n. 30 sub 13
- Est muratura esterna

- Sud sub 17 e vano scala comune

- Ovest muratura esterna

Per il garage e magazzino interrati in senso orario procedendo da nord

sono:

- Nord corsia di manovra sub 23
- Est corsia di manovra sub 23
- Sud sub 21
- Ovest muratura perimetrale

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato a nord del vano scala di collegamento al piano superiore

Dall'area esterna si accede direttamente al soggiorno-pranzo-cottura ( $m^2$  21,64) che disimpegna la camera verso nord ( $m^2$  13,70), verso ovest l'antiservizio ( $m^2$  1,93), servizio igienico ( $m^2$  3,00) e lavanderia/centrale termica ( $m^2$  6,10). Dalla lavanderia si accede ad un ripostiglio ( $m^2$  3,49) posto al di sotto del vano scala condominiale.

La superficie coperta linda di ca. mq. 55,30 con le murature di tamponamento prospettanti ad est ed ovest verso l'esterno, a nord in comunione con altra unità ed a sud con altra unità e vano scala.

Al piano interrato è ubicato un posto auto di mq. 28,00.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- struttura del fabbricato in laterizio intonacato al civile e tinteggiato, solai in laterocemento, tetto in legno a due falde con copertura in tegole, con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata;

- impianto di riscaldamento autonomo;
- serramenti esterni in legno verniciato, dotati di vetro camera ed oscuri in legno alla veneta;
- pareti intonacate al civile e tinteggiate;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nella zonza giorno e servizi, in legno nella camera;
- L'unità è dotata dei seguenti impianti:
  - impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano ed elementi radianti in acciaio;
  - impianto elettrico;
  - impianto TV.

Gli impianti necessitano di verifiche di funzionalità al fine di accertarne la conformità alle vigenti norme.

L'impianto distributivo dell'unità immobiliare rispetta quanto evidenziato nelle tavole grafiche indicate alla S.C.I.A. del 22/12/2017 prot. n. 15630 e nelle planimetrie catastali depositate.

L'altezza è pari a ml. 2,69.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:* mq. 55,30 x coeff. 1,00 = mq. 55,30

*Posto auto:* mq. 28,00 x coeff. 0,30 = mq. 8,40

*Magazzino:* mq. 4,85 x coeff. 0,30 = mq. 1,45

Superficie commerciale complessiva **mq. 65,15**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica

allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

### STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **locata** con contratto registrato a Treviso in data 13/07/2021 Serie 3T n.6289 tacitamente rinnovabile alla prima scadenza del 01/08/2025.

Il canone di locazione di €. 4.584,00 annui è da considerarsi **congruo**.

Si precisa che nel contratto di locazione è stato riportato erroneamente il m.n. 30 sub 15 in luogo del sub 18 e la superficie catastale di m<sup>2</sup> 62 in luogo di m<sup>2</sup> 60.

\*\*\*\*\*

### VERIFICA URBANISTICO EDILIZIA

Dalla verifica effettuata non risultano esserci difformità rispetto a quanto autorizzato.

\*\*\*\*\*

### VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$Valore\ normale\ unitario = (Val\ OMI_{MAX} + Val\ OMI_{MIN})/2$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$$

Categoria A/2 m.n. 30 sub 18 di mq. 60,00

a	b	c	d	e	f	g
K					Valore nominale	Valore normale
K1	K2	(K1+3K2)/4	Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
0,8	0,2	0,35	€ 1.100,00	€ 1.200,00	€ 1.135,00	€ 68.100,00

Categoria C/6 m.n. 594 sub 22 di mq. 27,00

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario
€ 520,00	€ 770,00	€ 645,00	€ 17.415,00

Considerato che trattasi di posto auto e non box chiuso il valore esposto di €. 17.415,00 va ridotto al 50%.

Il valore del bene è dato dalla somma dei due valori sopra esposti:

$$\text{€. } (68.100,00 + 8.707,50) = \text{€. } 76.807,50$$

#### ***- Dati desunti da indagini dirette***

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone similari del Comune di Istrana e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

Operatori immobiliari in zona propongono unità residenziali in zona semicentrale di Istrana a valori a metroquadro varianti da €. 1.200,00 a €. 1.400,00 per l'usato abitabile, con la precisazione che da molti mesi vi è offerta ma non richiesta e che ai valori sopra esposti vanno altresì applicati i coefficienti di ubicazione, piano e orientamento; coefficienti che nel caso specifico corrispondono a (0,80), (1).

Il valore a metroquadro risulta pertanto:

$$\text{€. } 1.300,00 \times 0,80 = \text{€./mq. } 1.040,00.$$

Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del “*più probabile valore di mercato*” i “**valori di offerta**”, cioè di “*immobili attualmente in vendita*”, si **utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d. margine di trattativa**, essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue che il valore medio a metroquadro sopra determinato di €. 1.040,00 va modificato in €. 910,00.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile è ricercato moltiplicando la consistenza commerciale del bene per il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq } 910,00 \times \text{mq. } 65,15 = \text{€. } 59.286,50$$

Mediando i valori si ottiene:

$$\text{€. } (76.807,50 + 59.286,50)/2 = \text{€. } 68.047,00$$

#### ***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 4.584,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfitto, ecc. quantificabili in €. 1.834,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 2.750,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€/anno } 2.750,00 / 4,00\% = \text{€. } 68.750,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq. } (68.047,00 + 68.750,00)/2 = \text{€./mq. } 70.575,37$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 70.000,00**.

\*\*\*\*\*

#### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della "vendita forzata", della carenza di richieste si ritiene utile determinare un "Valore di Realizzo" mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

€. (70.000,00 – 14.000,00) = €. 56.000,00

Per cui arrotondando si stima:

### **VALORE DEL LOTTO n. 2**

**€. 56.000,00 (eurocinquantaseimila/00)**

\*\*\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'esecutato ha prodotto un certificato di prestazione energetica relativo a due unità immobiliari inserite nel medesimo fabbricato ma non corrispondenti alle unità pignorate e non è stato in grado di produrre quelle specifiche del subalterno.

Si prende atto comunque che la classe energetica di appartenenza è la "F".

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 3**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Unità residenziale posta al piano terra con posto auto al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di ISTRANA

**N.C.E.U. – Sezione C Foglio 5°**

#### **BENE 1**

m.n. 30 sub 15 via Santo Stefano p.1, cat. A/2, cl 2, cons. vani 3, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 62, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 62, R.C.€ 263,39

#### **BENE 2**

m.n. 594 sub 21 via Santo Stefano p.S1, cat. C/6, cl 2, cons. m<sup>2</sup> 26, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 28, R.C.€ 68,48

\*\*\*\*\*

## PROPRIETA'

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 5° m.n. 30 sub 15 e m.n.

594 sub 21 risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO**

\*\*\*\*\*

## CONFINI

In senso orario procedendo da nord per l'unità residenziale sono:

- Nord m.n. 30 sub 13
- Est muratura esterna e sub 11
- Sud sub 19 e vano scala comune
- Ovest muratura esterna

Per il posto auto interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord sub 22
- Est corsia di manovra sub 23
- Sud sub 20
- Ovest muratura perimetrale

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato a nord del vano scala di collegamento al piano terra.

Dal ballatoio si accede direttamente al soggiorno-pranzo-cottura (m<sup>2</sup> 18,78) che disimpegna la camera verso nord (m<sup>2</sup> 18,09), verso ovest l'antiservizio (m<sup>2</sup> 1,35), servizio igienico (m<sup>2</sup> 4,03) e stanza pluriuso (m<sup>2</sup> 7,83).

La superficie coperta linda di ca. mq. 60,00 con le murature di tamponamento prospettanti ad est ed ovest verso l'esterno, a nord in

comunione con altra unità ed a sud con altra unità e vano scala.

Al piano interrato è ubicato un posto auto di mq. 26,20.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- struttura del fabbricato in laterizio intonacato al civile e tinteggiato, solai in laterocemento, tetto in legno a due falde con copertura in tegole, con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- serramenti esterni in legno verniciato, dotati di vetro camera ed oscuri in legno alla veneta;
- pareti intonacate al civile e tinteggiate;
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nella zonc giorno e servizi, in legno nella camera;
- L'unità è dotata dei seguenti impianti:
  - impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano ed elementi radianti in acciaio; - impianto elettrico; - impianto TV.

Gli impianti necessitano di verifiche di funzionalità al fine di accertarne la conformità alle vigenti norme.

L'impianto distributivo dell'unità immobiliare rispetta quanto evidenziato nelle tavole grafiche allegate ai titoli abilitati e nelle planimetrie catastali depositate.

L'altezza è pari a ml. 2,69.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti

dalle consuetudini locali.

*Abitazione: mq. 60,00 x coeff. 1,00 = mq. 60,00*

*Posto auto: mq. 26,24 x coeff. 0,30 = mq. 7,87*

Superficie commerciale complessiva **mq. 67,87**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **locata** con contratto registrato a Treviso in data 20/03/2024 Serie 3T n.2734 tacitamente rinnovabile alla prima scadenza del 01/03/2028.

Il canone di locazione di €. 4.800,00 annui è da considerarsi **congruo**.

\*\*\*\*\*

### **VERIFICA URBANISTICO EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata non risultano esserci, rispetto a quanto autorizzato, difformità.

\*\*\*\*\*

### **VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore

normale unitario riporta la seguente formula:

$$Valore\ normale\ unitario = (Val\ OMI_{MAX} + Val\ OMI_{MIN})/2$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$$

Categoria A/2 m.n. 30 sub 18 di mq. 62,00

a	b	c	d	e	f	g
		$K$			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	$f \times mq$
		$(K_1+3K_2)/4$			$d + (e-d) \times c$	
0,8	0,4	0,35	€ 1.100,00	€ 1.200,00	€ 1.150,00	€ 71.300,00

Categoria C/6 m.n. 594 sub 21 di mq. 28,00

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
Valore Min	Valore Max	unitario	$c \times mq$
		$(a+b)/2$	
€ 520,00	€ 770,00	€ 645,00	€ 18.060,00

Considerato che trattasi di posto auto e non box chiuso il valore esposto di €. 18.060,00 va ridotto al 50%.

Il valore del bene è dato dalla somma dei due valori sopra esposti:

$$€. (71.300,00 + 9.030,00) = €. 80.330,00$$

#### ***- Dati desunti da indagini dirette***

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone similari del Comune di Istrana e

dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

Operatori immobiliari in zona propongono unità residenziali in zona semicentrale di Istrana a valori a metroquadro varianti da €. 1.200,00 a €. 1.400,00 per l'usato abitabile, con la precisazione che da molti mesi vi è offerta ma non richiesta e che ai valori sopra esposti vanno altresì applicati i coefficienti di ubicazione, piano e orientamento; coefficienti che nel caso specifico corrispondono a (0,80), (1).

Il valore a metroquadro risulta pertanto:

€. 1.300,00 x 0,80 x 1 = €./mq. 1.040,00.

Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del “*più probabile valore di mercato*” i “**valori di offerta**”, cioè di “*immobili attualmente in vendita*”, si **utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d. margine di trattativa**, essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue che il valore medio a metroquadro sopra determinato di €. 1.040,00 va modificato in €. 910,00.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile è ricercato moltiplicando la consistenza commerciale del bene per il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$Vm = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq} \quad 910,00 \times \text{mq. } 67,87 = \text{€. } 61.761,70$$

Mediando i valori si ottiene:

$$\text{€. } (80.330,00 + 61.761,70)/2 = \text{€. } 71.045,85$$

***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 4.800,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfitto, ecc. quantificabili in €. 1.920,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 2.880,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€/anno } 2.880,00 / 4,00\% = \text{€. } 72.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq. } (71.045,85 + 72.000,00)/2 = \text{€./mq. } 71.522,92$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 72.000,00**.

\*\*\*\*\*

**VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, della carenza di richieste si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato

al comma precedente.

€. (72.000,00 – 14.400,00) = €. 57.600,00

Per cui arrotondando si stima:

### **VALORE DEL LOTTO n. 3**

**€. 58.000,00 (eurocinquantaottomila/00)**

\*\*\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'esecutato ha prodotto un certificato di prestazione energetica relativo a due unità immobiliari inserite nel medesimo fabbricato ma non corrispondenti alle unità pignorate e non è stato in grado di produrre quelle specifiche del subalterno.

Si prende atto comunque che la classe energetica di appartenenza è la "F".

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 4**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Posto auto al piano interrato.

Il bene immobile pignorato è così catastalmente censito:

COMUNE di ISTRANA

**N.C.E.U. – Sezione C Foglio 5°**

#### **BENE 1**

m.n. 594 sub 20 via Santo Stefano p.S1, cat. C/6, cl 2, cons. m<sup>2</sup> 78, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 29, R.C.€ 205,45

**Si evidenzia l'incongruenza tra la consistenza di m<sup>2</sup> 78 e la superficie catastale di m<sup>2</sup> 29 con la precisazione che la rendita catastale dell'immobile è stata calcolata sull'errata consistenza di m<sup>2</sup> 78**

\*\*\*\*\*

## PROPRIETA'

Bene immobile censito al NCEU alla Sez. E Fg 5° m.n. 594 sub 20 risulta catastalmente intestato per l'intero a: **ESECUTATO**

\*\*\*\*\*

## CONFINI

Per il posto auto interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord sub 21
- Est corsia di manovra sub 23
- Sud sub 17
- Ovest muratura perimetrale

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare consiste in un posto auto al piano interrato del fabbricato, servito da rampa esterna per l'accesso degli autoveicoli e collegato con il piano terra da vano scala baricentrico.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Posto auto: mq. 26,52 x coeff. 0,30 = mq. 7,96*

**Superficie commerciale mq. 7,96**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **libera**.

\*\*\*\*\*

## VERIFICA URBANISTICO EDILIZIA

Dalla verifica effettuata non risultano esserci difformità rispetto a quanto autorizzato.

\*\*\*\*\*

## VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni similari della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Val OMIMAX} + \text{Val OMIMIN})/2$$

Categoria C/6 m.n. 594 sub 20 di mq. 29,00

	a	b	c	d
			Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario	c*mq
			(a+b)/2	
	€ 520,00	€ 770,00	€ 645,00	€ 18.705,00

Considerato che trattasi di posto auto e non di box chiuso il valore

espresso ridotto del 50% pervenendo ad un valore del bene di €. 9.352,50

**- *Dati desunti da indagini dirette***

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone similari del Comune di Istrana e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

Operatori immobiliari in zona propongono unità residenziali in zona semicentrale di Istrana a valori a metroquadro varianti da €. 1.200,00 a €. 1.400,00 per l'usato abitabile, con la precisazione che da molti mesi vi è offerta ma non richiesta e che ai valori sopra esposti vanno altresì applicati i coefficienti di ubicazione, piano e orientamento; coefficienti che nel caso specifico corrispondono a (0,80), (1).

Il valore a metroquadro risulta pertanto: €. 1.300,00 x 0,80 = €./mq. 1.040,00.

Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del “più probabile valore di mercato” i “**valori di offerta**”, cioè di “immobili attualmente in vendita”, si **utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d. margine di trattativa**, essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue che il valore medio a metroquadro sopra determinato di €. 1.040,00 va modificato in €. 910,00.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile è ricercato moltiplicando la consistenza commerciale del bene per il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$Vm = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq} \quad 910,00 \times \text{mq. } 7,96 = \text{€. } 7.243,60$$

Mediando i valori si ottiene:

$$\text{€. } (9.352,50 + 7.243,60)/2 = \text{€. } 8.298,05$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene,  
arrotondando il valore sopra esposto, **€. 8.000,00**.

\*\*\*\*\*

### VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della  
“vendita forzata”, della carenza di richieste si ritiene utile determinare un  
“Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato  
al comma precedente.

$$\text{€. } (8.000,00 - 1.600,00) = \text{€. } 6.400,00$$

Per cui arrotondando si stima:

### VALORE DEL LOTTO n. 4

**€. 6.500,00 (euroseimilacinquecento/00)**

\*\*\*\*\*

### DATI RIEPILOGATIVI

LOTTO	VALORE COMMERCIALE	PREZZO BASE D'ASTA
1	110.000,00 €	88.000,00 €
2	70.000,00 €	56.000,00 €
3	72.000,00 €	58.000,00 €

4	8.000,00 €	6.500,00 €
SOMMANO	<b>260.000,00 €</b>	<b>208.500,00 €</b>

\*\*\*\*\*

Treviso, 10/09/2025

L'Esperto Stimatore

arch. Domenico Rocco

**ORDINE degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGIsti  
CONSERVATORI  
della provincia di  
TREVISO**

**DOMENICO  
ROCCO**  
n° 122

**ARCHITETTO**

ALLEGATI:

**COMUNI A TUTTI I LOTTI**

- 1 -** Dati esecutato
- 2 -** Atto di provenienza
- 3 -** Visura catastale
- 4 -** Estratto di mappa
- 5 -** Ispezione ipotecaria al 18/08/2025
- 6 -** Titoli abilitativi
- 7 -** Agibilità
- 8 -** APE
- 9 -** Valori OMI

**LOTTO 1**

- 1 -** Planimetrie catastali
- 2 -** Rilievo
- 3 -** Documentazione fotografica
- 4 -** Scheda per vendita

**LOTTO 2**

- 1 -** Planimetrie catastali
- 2 -** Contratto di locazione
- 3 -** Rilievo
- 4 -** Documentazione fotografica
- 5 -** Scheda per vendita

**LOTTO 3**

- 1 -** Planimetrie catastali
- 2 -** Contratto di locazione
- 3 -** Rilievo
- 4 -** Documentazione fotografica
- 5 -** Scheda per vendita

**LOTTO 4**

- 1 -** Planimetrie catastali
- 2 -** Rilievo
- 3 -** Documentazione fotografica
- 4 -** Scheda per vendita

