

TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura Esecutiva n. R.G.E. 176/2021 + 151/2023

avanti all'Ill.mo Sig. **G.E.** dott.ssa **Paola Torresan**

Udienza di comparizione delle Parti fissata per il giorno 08.11.2023.

* * * * *

Integrazione della perizia

secondo quanto stabilito nell'Udienza del 29.03.2023

STIMA LOTTO 3

INDICE

3.	LOTTO DI VENDITA n. 3 IN PIENA PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO.....	2
3.1.	LOTTO N. 3.....	5
3.2.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
3.3.	CONFINI DEL LOTTO.....	5
3.4.	DESCRIZIONE DEGLI INTERNI.....	5
3.5.	CONSISTENZA.....	8
3.6.	IMPIANTI.....	8
3.7.	STATO DI CONSERVAZIONE.....	9
3.8.	ACCATASTAMENTO.....	9
3.9.	CONFORMITÀ EDILIZIA.....	9
3.10.	ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	9
3.11.	DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	9
3.12.	STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	10
3.12.1.	Valore unitario.....	10
3.12.2.	Superficie commerciale.....	10
3.12.3.	Stima.....	10



3.13. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	11
3.14. RIEPILOGO.....	11
3.15. ELENCO ALLEGATI LOTTO 3.....	12

* * * * *

STIMA LOTTO 3 – RELAZIONE

Il giorno 31.03.2022, l'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Paola Torresan ha nominato la sottoscritta ing. Cristina Candelli, libera professionista iscritta al n. A2071 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso ed ivi risiedente al civico 51/d di via Alzaia, quale Esperto Stimatore nel Procedimento di Pignoramento Immobiliare n. 176/2021 R.G.E., al fine di redigere la relazione di stima ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

La scrivente ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito in data 03.04.2022.

La perizia di stima recante data 19.03.2023 è stata depositata in data 20.03.2023, entro il termine assegnato, ed ha riguardato i beni all'epoca pignorati, che sono stati compresi in numero due lotti.

All'udienza del 29.03.2023 la scrivente è stata invitata "... *ad integrare la perizia di stima anche all'appartamento sito al primo piano ...*".

La presente relazione riguarderà il suddetto alloggio, che verrà identificato come Lotto 3.

3. LOTTO DI VENDITA n. 3 IN PIENA PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO.

Come indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare recante data 11.04.2023, oggetto della perizia è la "... *porzione immobiliare in titolarità del debitore, ad oggi priva di accatastamento, realizzata in sopraelevazione dei piani interrato e terra già pignorati ...*", piani questi ultimi così catastalmente individuati al C.F. del Comune di Vedelago (TV): Sez. E, Fg. 2, part. 1059 subb. 5, 6 e 7.



La porzione di immobile in questione fa parte di un fabbricato sito in via Stazione n. 67 nel Comune di Vedelago, frazione Albaredo.

Le caratteristiche che accomunano il lotto 3 oggetto della presente relazione ai lotti 1 e 2 oggetto della perizia di stima recante data 19.03.2023 sono riportate nella prima parte di quest'ultima perizia, a cui si rimanda.

Per quanto riguarda l'identificazione catastale, si precisa che il lotto 3 non risulta tuttora accatastato.

L'Ufficio Tecnico del Comune, in data 03.10.2023, ha riferito che non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie, oltre a quelle già illustrate nell'elaborato peritale del 19.03.2023.

Si ritiene, comunque, opportuno richiamare brevemente quanto indicato al paragrafo 9. della perizia del 19.03.2023.

Il primo progetto, autorizzato con C.E. n. 173 del 1994, prevedeva la realizzazione di un'abitazione, che avrebbe occupato il piano primo del fabbricato in esame.

Il successivo Permesso di Costruire n. 146 del 2003 prevedeva sempre la realizzazione del piano primo a destinazione residenziale.

I lavori relativi al piano primo non sono stati conclusi.

Attualmente, il primo piano non è accatastato e, internamente, è allo stato grezzo, mentre esternamente l'involucro risulta terminato e le finestre e le portefinestre sono dotate di serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno.

Nell'edificio vi è un unico vano scale che conduce sia all'alloggio al piano primo sia al magazzino artigianale sito al piano interrato. Ad oggi, il vano scale a livello del piano terra è compreso nel sub. 5, che identifica anche tutto il magazzino del piano interrato.



Il vano scale, a progetto, risulta aperto sul magazzino artigianale, ma quest'ultima categoria funzionale, secondo le norme attuali, non può essere comunicante con quella residenziale.

Ne consegue che risulterà necessario prevedere una partizione che separi il vano scale dal magazzino.

Si ritiene, altresì, che sarà, con ogni probabilità, necessario effettuare lo scorporo del vano scale dal magazzino artigianale, con conseguente frazionamento catastale e la creazione di un nuovo subalterno comune non censibile.

Il fabbricato è dotato di un'area scoperta comune di mq 1098, così catastalmente identificata al C.F. del Comune di Vedelago (TV): Sez. E, Fg. 2, part. 1059, sub. 9, B.C.N.C. ai subb. 5, 6 e 7.

La disposizione dei posti auto nello scoperto comune è prevista dalla D.I.A. prot. 12670 del 09.06.2009, dove risulterebbero destinati al bar n. 7 posti auto, mentre i “parcheggi artigianali” sarebbero 14 e quelli “residenziali” sarebbero 2. In realtà, comparando la conformazione della particella 1059 indicata nella D.I.A. con la conformazione della stessa particella nell'estratto di mappa, si sono riscontrate delle differenze e si è evinto, tramite la visura catastale storica per immobile al Catasto Terreni, che tale particella è stata oggetto di frazionamento nel marzo del 2018. Attualmente, i posti auto non risultano segnati, lo spazio a sud destinato a 3 “parcheggi artigianali” è compreso in altra particella non oggetto di pignoramento ed una parte di quelli destinati al magazzino artigianale a nord sono adibiti a giardino. Inoltre, nella zona dove sarebbero previsti i “posti auto residenziali”, si erge un gazebo in utilizzo al bar.

Anche alla luce di quanto indicato nella D.I.A. citata al precedente capoverso,



si ritiene che dovrà essere verosimilmente aggiornato anche l'accatastamento dell'area scoperta che è identificata come area comune non solo ai subb. 5, 6 e 7, ma anche al subalterno che, a conclusione dei lavori, identificherà l'appartamento al piano primo.

3.1. LOTTO N. 3.

Il lotto di vendita n. 3 è costituito da una porzione di immobile a destinazione residenziale, internamente al grezzo, la quale occupa il piano primo del fabbricato sito al civico 67 di via Stazione, nella frazione di Albaredo di Vedelago (TV). La quota pignorata è l'intera proprietà dell'Esecutato.

3.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Il lotto 3 non risulta ancora censito ed è così identificato nell'Atto di Pignoramento: C.F. del Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Fg. 2, mapp. 1059, cat. F/3, unità sovraeretta ai subb. 6 e 7 in corso di costruzione, via Stazione, p. 1.

3.3. CONFINI DEL LOTTO.

La porzione di immobile in esame confina, al piano primo, da nord, in senso orario con: affaccio sullo scoperto, vano scale, affaccio sullo scoperto.

3.4. DESCRIZIONE DEGLI INTERNI.

Si premette che, per il dettaglio dello stato del bene, si rimanda al rilievo fotografico allegato.

L'accesso alla porzione di immobile al piano primo avviene dal vano scale dell'edificio, privo di ascensore. Il vano scale conduce anche al magazzino al piano interrato, parte del lotto 1.

Il vano scale presenta pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati di bianco e scale rivestite da una pietra rosa. Vi sono gradini a piè d'oca. Il parapetto delle rampe, che conducono dal piano terra al piano primo, è costituito da un muretto



intonacato e tinteggiato di bianco, la cui faccia superiore è rivestita della stessa pietra rosa delle scale. Il pianerottolo, al piano primo, si sviluppa per la larghezza completa della scala ed è finestrato. Nella porzione inferiore della scala, in corrispondenza della pedata di un gradino, è stata realizzata una partizione di chiusura con una porta d'accesso, non prevista a progetto e non a norma. Tale porta si apre sul magazzino al piano interrato, parte del lotto 1.

Alla porzione di immobile oggetto di perizia si accede tramite un portoncino blindato, che si apre su uno spazio unico al grezzo, delimitato dalle pareti perimetrali in bimattoni. Il soffitto è costituito da lastre in calcestruzzo del solaio predalles. Il piano di calpestio è rivestito da teli verosimilmente in fibre e si trova ad una quota di circa cm 15,00 al di sotto del piano di calpestio delle logge, che sono finite e che presentano una pavimentazione in piastrelle di piccole dimensioni rettangolari color sabbia. All'interno, risultano installati i montanti delle pareti in cartongesso, che dovrebbero costituire le partizioni del previsto appartamento. La posizione dei vari montanti pare sostanzialmente corrispondere alle pareti indicate nel progetto autorizzato. Mancano gli impianti, fatta eccezione per le colonne di scarico e la presenza di telecamere di sorveglianza. E' presente una scala retrattile, che conduce, tramite una botola, ad un soprastante sottotetto. La porzione di immobile è dotata di quattro logge, che si aprono una su ogni lato dell'edificio. Le finestre e le porte finestre sono dotate di serramenti in legno con vetrocamera e scuri in legno.

Con riferimento alle superfici calpestabili dello stato di fatto, si specifica che è stato eseguito un rilievo dimensionale della porzione di immobile in esame. Considerando che i muri non presentano alcun tipo di finitura, le dimensioni complessive rilevate risultano, verosimilmente, compatibili con quelle riportate nello



stato di progetto autorizzato. Si segnala, però, che le logge sono difformi da quanto restituito negli elaborati grafici licenziati. Nel prospetto principale est è stata, infatti, realizzata una loggia non prevista, che ha ridotto la superficie calpestabile abitabile complessiva dell'abitazione di circa mq 3,15. Per contro, le logge nord e sud hanno superfici minori, con conseguente aumento della superficie calpestabile abitabile complessiva dell'alloggio di circa mq 2,42.

Nel progetto autorizzato, erano previsti i seguenti vani:

- ingresso / soggiorno-pranzo, sup. calp. circa mq 39,59,
- servizio con antibagno, sup. calp. circa mq 7,13,
- cucina, sup. calp. circa mq 17,71,
- corridoio, sup. calp. circa mq 5,33,
- camera, sup. calp. circa mq 14,44,
- camera, sup. calp. circa mq 10,55,
- camera, sup. calp. circa mq 16,61,
- bagno, sup. calp. circa mq 8,45,
- sottotetto al piano primo, sup. calp. circa mq 11,00 ed altezza pari a m 2,00,
- loggia ovest, sup. calp. circa mq 5,46,
- loggia nord, sup. calp. circa mq 3,66,
- loggia sud, sup. calp. circa mq 3,66.

La superficie calpestabile abitabile da progetto, escluse logge e sottotetto al piano primo, è pari a circa mq 119,81, con altezza pari a m 2,70.

La superficie calpestabile complessiva abitabile dell'immobile, attualmente allo stato grezzo, è pari a circa mq 123,62 e l'altezza interna è pari a circa m 2,92. La superficie calpestabile del sottotetto al grezzo al piano primo è pari a circa mq 11,30 e l'altezza interna varia da circa m 2,70 a circa m 3,30.



3.5. CONSISTENZA.

La stima della consistenza superficiale viene effettuata considerando la superficie esterna lorda (S.E.L.), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione, e, quindi, considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento. Nel presente caso, la SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi.

Le Superfici Esterne Lorde del bene sono state calcolate utilizzando le dimensioni così come illustrato al precedente paragrafo 1.4.

Alle superfici accessorie vengono applicati i rapporti mercantili indicati dal Sistema Italiano di Misurazione.

Si sottolinea che, ai fini del presente elaborato peritale, le superfici riportate sono puramente indicative, in quanto la valutazione verrà effettuata a corpo e non a misura.

Si segnala, inoltre, che viene conteggiata anche la S.E.L. del vano scalo al piano primo, in quanto tale vano servirà esclusivamente il lotto 3.

S.E.L. del lotto 3 internamente al grezzo:

Superf. principali abitazione	1,00 *	148,28 mq	circa	148,28 mq
Superf. sottotetto al piano primo	0,80 *	14,73 mq	circa	<u>11,79 mq</u>
Totale S.E.L. grezzo:				160,07 mq

S.E.L. del lotto 3 finito:

Superf. scale al piano primo	1,00 *	14,11 mq	circa	14,11 mq
Superf. logge	0,35 *	13,61 mq	circa	<u>4,76 mq</u>
Totale S.E.L.:				18,87 mq

3.6. IMPIANTI.

Il lotto 3 è privo di impianti, fatta eccezione per le colonne di scarico e la



presenza di telecamere di sorveglianza.

Dai progetti depositati in Comune, il fabbricato che ospita il lotto risulterebbe servito dall'acquedotto e, per quanto inerente gli scarichi fognari, da una vasca condensagrassi e da una fossa imhoff con subirrigazione.

3.7. STATO DI CONSERVAZIONE.

Il lotto al grezzo si trova sostanzialmente in medio/buone condizioni.

3.8. ACCATASTAMENTO.

La porzione di immobile non è accatastata.

Eventuali spese di accatastamento, nonché di aggiornamento catastale delle parti comuni, sono da considerarsi già contabilizzate nella quantificazione del valore unitario di mercato del lotto al grezzo indicato al successivo paragrafo 3.12.1.

3.9. CONFORMITÀ EDILIZIA.

Le difformità rilevate rispetto a quanto autorizzato sono state già esposte al precedente paragrafo 3.4 e si possono così sintetizzare:

- il pianerottolo del vano scala al piano primo ha dimensioni maggiori,
- nel prospetto principale est è stata realizzata una loggia non prevista, che presenta un'unica porta finestra, anziché due come indicato in progetto,
- le logge nord e sud hanno superfici minori.

Eventuali spese di regolarizzazione sono da considerarsi già contabilizzate nella quantificazione del valore unitario di mercato del lotto al grezzo indicato al successivo paragrafo 3.12.1

3.10. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Il bene è al grezzo, pertanto non vi è alcun Attestato di Prestazione Energetica.

3.11. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Il lotto è al grezzo ed al momento del sopralluogo è risultato libero.



3.12. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

3.12.1. Valore unitario.

Vista la tipicità del bene, la scrivente ha ritenuto di procedere come esposto nel seguito, al fine di valutarne il più probabile valore unitario di mercato.

Si è individuato il valore commerciale unitario di immobili simili, nel Comune di Vedelago, frazione di Albaredo, mediante database informatici, tra cui quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, di agenzie immobiliari e delle aste giudiziarie.

Considerato, quindi, quanto sopra esposto e tenuto in debito conto di tutte le caratteristiche del bene descritto nei precedenti paragrafi, in particolar modo dell'epoca di realizzazione delle parti finite, nonché del fatto che l'immobile al grezzo dovrà essere terminato dall'aggiudicatario e che, una volta finito, sarà in condizioni assimilabili al nuovo, la scrivente ritiene che i più verosimili valori unitari di mercato, attribuibili al lotto 3 in vendita, siano pari a circa:

- €/mq 300,00, per la porzione al grezzo. Il valore è stato stimato detraendo dal valore al nuovo, il costo dei lavori comprensivo delle spese tecniche necessarie,

- €/mq 1.000,00, per le parti finite.

3.12.2. Superficie commerciale.

Si richiamano le superfici individuate al precedente paragrafo 3.5.

3.12.3. Stima.

La valutazione del lotto 3 è da considerarsi effettuata a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, apparenti e non, e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie o l'esistenza di eventuali vizi e/o irregolarità e/o difformità non riportati in perizia, non



modificano la valutazione del lotto stesso.

Viene stimato, quindi, il valore del lotto come segue.

Valore commerciale del lotto 3:

mq 300,00 x €/mq 160,07 =	€	48.021,00
mq 1.000,00 x €/mq 18,87 =	€	<u>18.870,00</u>
	€	66.891,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulterebbe pari ad € 66.891,00, che si arrotonda ad € 67.000,00.

3.13. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.

Alla luce del fatto che, nel caso di vendita all'asta, vi è difficoltà a visionare l'immobile e non è possibile assumere quale base imponibile il valore catastale del bene, dato che devono essere considerati i tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento del bene ed entrarne in possesso, visto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene, considerato che il periodo di commercializzazione è inadeguato, poiché i beni non sono esposti nel mercato a sufficienza, visto anche che, però, non vi sono costi per l'onorario notarile e per le spese di intermediazione, si ritiene che il valore di vendita forzata possa essere considerato pari al più probabile valore di mercato diminuito di un 10% e, quindi:

$$€ 67.000,00 \times 0,90 = € 60.300,00$$

Il valore di vendita forzata dell'immobile risulta pari ad € 60.300,00, che si arrotonda ad € 60.000,00.

3.14. RIEPILOGO.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO: € 60.000,00 (Euro sessantamila/00)

PER LA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO 3 NON ANCORA CENSITO E COSÌ IDENTIFICATO

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:



Catasto Fabbricati, Comune di Vedelago (TV), Sez. E, Fg. 2, mapp. 1059, cat. F/3, unità sovraeretta ai subb. 6 e 7 in corso di costruzione, via Stazione, p. 1.

3.15. ELENCO ALLEGATI LOTTO 3.

- AII. 3.1.** Rilievo Fotografico interni.
- AII. 3.2.** Scheda dell'Ordinanza di Vendita Lotto 3.
- AII. 3.3.** Note del Creditore e relative considerazioni dell'Esperto Stimatore - corrispondenza.

Treviso, 28 ottobre 2023

ing. Cristina Candelli, Esperto Stimatore

