

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N° r. g. e. 100 / 2024

Giudice dell'esecuzione: Dott. Leonardo BIANCO

Esperto Stimatore: Dott. Ing. Giorgio DALLA VAL di Conegliano

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

1) INCARICO

Al sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Dalla Val, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A 918, è stato conferito dal giudice Dott. Leonardo Bianco (giusta nomina del 10 / 01 / 2025 e giuramento del 14 / 01 / 2025), l'incarico di perito stimatore dei beni immobili, in Comune di Vittorio Veneto, di cui alla procedura. Il sottoscritto si è recato presso il Comune, al fine di reperire la documentazione amministrativa e tecnico-urbanistica ed ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva, in data 12 / 03 / 2025.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Oggetto di questa perizia è un'unità ad uso residenziale, in Comune di Vittorio Veneto (TV) via Frassinelli n. 7, porzione di un fabbricato residenziale in linea, sviluppantesi su due piani fuori terra, con area esterna, in parte ad uso esclusivo, in parte in comune con altra unità ed in parte utilizzata come quota parte di via Donizetti. Gli immobili sono catastalmente censiti nel seguente modo:

CATASTO FABBRICATI:

Sez. E – foglio 10 del Comune di Vittorio Veneto

- mappale n° 466 sub. 2, via Frassinelli n. 7 piani T-1, cat. A3 cl. 2 vani 5.5
- mappale n° 466 sub. 1, via Frassinelli n. 7 piani T area urbana di mq. 133
- mappale n° 773 sub. 7, via Donizetti piano T, area urbana di mq. 130

CATASTO TERRENI:

Foglio 65 del Comune di Vittorio Veneto

- mappale n° 457, via Donizetti sem. arb. Cl. 2 ha. 0.00.62 r. d. 032, r. a. 0,21



Si specifica che il mapp. 466 sub 1 (di proprietà per la quota di 1 / 2) riguarda l'area scoperta fronte abitazione (cortile recintato), comune anche all'unità residenziale del mappale n. 541 (altra ditta). Il mapp. 466 sub 2 riguarda l'abitazione, il mapp. 773 un'area scoperta contigua ed il mapp. 457 è quota parte di via Donizetti, strada comunale.

3) CONFINI DEL LOTTO E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Il mappale n. 466 confina: ad Ovest con via Donizetti, a Nord con via Frassinelli, ad Est col mappale n. 541 e a Sud con i mappali n. 771 e 773. Non risultano esserci né servitù attive né passive, salvo quelle relative alla linea fognaria, in comune con l'unità del mappale 541, realizzata sul mappale 466 sub 1 in comproprietà e quella del mappale 457 (semi strada).

4) DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROPRIETA'

Dalle ricerche effettuate, la proprietà oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere intestata all'esecutata per l'intero, per quanto riguarda i mappali 466 sub.2, 773 e 457 e per un mezzo per il mappale n. 466 sub 1.

Essa proviene dalla compravendita rogitata in data 25 / 10 / 2016, rep. n. 209103 dal notaio Antonio Gagliardi, che si allega.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ISCRIZIONI

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
03/11/2016	36051	6610	IPOTECA VOLONTARIA	BANCA PREALPI SAN BIAGIO C.C. DI TARZO P. IVA 00254520265	PIENA PROPRIETA'	1/1

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
12/07/2023	26257	3581	SURROGAZIONE IPOTECA	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	PIENA PROPRIETA'	1/1

TRASCRIZIONI

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
07/03/2024	8397	5974	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	PIENA PROPRIETA'	1/1



6) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare residenziale oggetto di stima è ubicata nel Comune di Vittorio Veneto, si sviluppa la piano terra e primo di una parte di un fabbricato, di vecchia costruzione, oggetto di ristrutturazione negli anni '60 e nel 1990, come poi meglio precisato. Il piano terra, con altezza netta di circa 2.70 ml., è costituito dai seguenti vani di superficie netta approssimata : un'entrata di 6.30 mq., un soggiorno di 13.40 mq., un bagno di 4.00 mq., un pranzo di 10.00 mq, un angolo cottura, aperto sul pranzo, di 5.00 mq. ed un vano scale di 5.10 mq. (la cui misura viene considerata solo al piano terra). È presente nel sottoscala un mini-vano contenente la centrale termica.

Il piano primo, di altezza netta 2.50 ml. è costituito dai seguenti vani di superficie netta approssimata : un disbrigo di 5.00 mq., un ripostiglio di 7.30 mq., una camera di 11.10 mq., una camera di 15.30 mq. ed un bagno di 5.80 mq.

Il totale è pertanto di circa 88.30 mq. netti e di circa 132.00 mq. lordi. La grossa differenza di valori tra il netto ed il lordo è data dal consistente spessore dei muri perimetrali, caratteristica dei vecchi fabbricati in muratura portante. Al primo piano vi è un terrazzo di circa 4.50 mq.

Inoltre è presente un'area esterna ad uso esclusivo, per un totale di circa 130 mq.

Il riscaldamento dell'alloggio è costituito da radiatori ed una caldaia Immergas a metano, ubicata in un vano realizzato nel sottoscala, con griglia esterna di areazione, il cui scarico fumi sembra a norma. Per quanto il sottoscritto ha potuto visionare il quadro elettrico, dotato di salva vita, risulta a norma, anche se non sono stati riscontrati certificati di conformità di alcun impianto.

L'impianto fognario, le cui vasche sono nell'area scoperta e pavimentata posta di fronte all'abitazione (mappale n. 466 sub 1 in comproprietà con la ditta del mappale n. 541), è completo ed allacciato al circuito pubblico presente in via Donizetti. La funzionalità e la regolarità dovranno però essere debitamente verificati.

L'unità è pavimentata per la maggior parte del piano terra con simil palladiana, ad esclusione del servizio igienico la cui pavimentazione è realizzata con piastrelle, così come il rivestimento del bagno con piastrelle simil marmo. Il rivestimento della scala interna è in marmo. Al primo piano (parte notte) i pavimenti sono in listoncino di legno, il bagno è piastrellato, con rivestimento in ceramica fino all'altezza di circa 2 ml. La terrazza è piastrellata. I serramenti, con vetrocamera, sono in legno, con tapparelle, il tutto di media qualità, così come le porte interne lisce in legno. La struttura portante è in muratura. con solai in latero cemento e pareti esterne finite internamente ed esternamente con intonaco civile e tinteggiatura. Il tetto sembra in buono stato e non sono evidenti segni di umidità o di infiltrazioni. Le finiture sono complessivamente di media qualità, lo stato di manutenzione è da considerarsi buono. Allegato all'atto di proprietà vi è l'Attestato di Prestazione Energetica, che dichiara che l'edificio è in classe G.



7) DESTINAZIONE URBANISTICA E SITUAZIONE PROGETTUALE

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto, al fine di verificare la situazione urbanistica e la presenza di progetti dei beni oggetto di stima. Dal P.R.G. attuale si evince che l'area in oggetto si trova in zona ZTO A1 (aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale ed ambientale, con vincolo BB. AA.). Si allega copia della documentazione relativa. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico non si è riscontrata la pratica relativa alla edificazione originale, data la vetustà dell'impianto originale, ma la licenza prot. N. 00873 del 24 / 02 / 1964, con indicati nei prospetti le modifiche forometriche imposte dalla Commissione Edilizia, che sono state sostanzialmente rispettate e costituiscono lo stato approvato. In data 03 / 05 / 1990, prot. N. 27420 / 89 è stata autorizzata la manutenzione straordinaria relativa al rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura della facciata Nord, su via Frassinelli. Si allegano le documentazioni relative, mentre non è stata trovata l'agibilità.

8) OPERE ABUSIVE, SANABILITA' E RELATIVI COSTI

Risultano essere presenti alcune opere abusive. Al piano terra e precisamente nel soggiorno, è stata realizzata una paretina per ricavare un angolo cottura parzialmente aperto sul pranzo. La cucina presente nel progetto è stata trasformata in soggiorno ed è stato realizzato un bagno finestrato. Sono presenti, inoltre, alcune lievi modifiche forometriche. Il tutto è sanabile, con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, il pagamento dell'oblazione ed una variazione catastale, per un importo di circa 3.500 €. Inoltre sul mappale n. 773 è presente una tettoia ad uso ricovero auto in legno, con copertura in lamiera ondulata ed una baracca in lamiera. Questi manufatti sono abusivi e vanno rimossi e smaltiti in discarica con un costo di circa 1.000 €.

9) STATO CATASTALE, DISPONIBILITA' E DIVISIBILITA' DEL BENE

L'attuale accatastamento, come appena detto, non rappresenta correttamente lo stato di fatto e dunque si rende necessaria la variazione catastale. L'unità risulta disabitata ancorché arredata quasi completamente, non è divisibile e pertanto costituisce lotto unico. Non risulta esserci alcun contratto d'affitto o comodato in corso, come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate che si allega.

10) PRINCIPI, CRITERIO E METODO DI STIMA

Per la valutazione immobiliare è stato considerato il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" di Tecnoborsa (editore Flaccovio) attenendosi ai principi generali ivi contenuti.



Per quanto riguarda i Principi di Valutazione (capitolo 3) si sono considerati solo i tre seguenti, in quanto i più significativi per il caso in questione:

- Principio del prezzo: il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o, genericamente, in termini monetari.
- Principio dello scopo: il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione.
- Principio di comparazione: il giudizio di stima è comparativo (comparazione tra l'immobile oggetto di stima ad altri immobili, dal prezzo noto, con caratteristiche simili).

Per quest'ultimo principio, ai sensi del capitolo 3°, punto 3.4, si sono “pesate” anche eventuali destinazioni alternative a quella residenziale, per tale immobile, non riscontrandone alcuna realizzabile o economicamente conveniente.

Per quanto riguarda il Criterio di stima (capitolo 3, punto 2.5.2.), tra i cinque criteri indicati dalla metodologia estimativa (valore di mercato, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione), quello scelto dal sottoscritto è il **valore di mercato**.

Per quanto riguarda il Metodo di stima (capitolo 7, punto 2.0), tra i tre procedimenti indicati (confronto di mercato, capitalizzazione e riproduzione deprezzato) quello preferito è il **confronto di mercato**. Base di questo metodo è l'analisi del mercato per la rilevazione di acquisti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ottenuta anche ricorrendo ad Agenzie Immobiliari della zona ed a operatori del settore. Altre fasi del metodo sono la rilevazione dei dati immobiliari completi e la scelta delle caratteristiche immobiliari (capitolo 8, punto 3.23 del Codice citato).

11) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DI VENDITA FORZATA

Per la determinazione del più probabile **valore di stima** dell'immobile, sono da tenere in considerazione anche e soprattutto le caratteristiche generali e particolari, oggettive e soggettive, siano esse positive o negative.

Relativamente alle prime, esse sono:

1. È analoga ad una bifamiliare, essendo libera su tre lati.
2. Ha il riscaldamento autonomo a metano.
3. È dotata di una piccola area scoperta di proprietà, contigua e recintata.
4. È assai vicina al casello autostradale di Vittorio Veneto Sud.
5. Possiede un buon stato di manutenzione ed è velocemente usufruibile.
6. È in zona tranquilla e non molto trafficata.

Le caratteristiche negative invece sono:



1. La distanza dai servizi e dal centro.
2. La promiscuità del cortile fronte casa e la relativa introspezione visiva della parte giorno.
3. Due lati del fabbricato prospicienti a strade comunali, ancorché poco trafficate.

L'importo risultante dalla quotazione del bene, con la dovuta applicazione dei tre principi di valutazione e del metodo di stima (confronto di mercato) è pertanto il criterio di stima scelto, cioè il **valore di mercato**. Si esprime secondo la seguente tabella, dove le varie superfici nette sono state modificate secondo coefficienti di ponderazione e moltiplicate per un valore commerciale unitario, che rappresenta il sunto di tutta la valutazione. Il sottoscritto non ha utilizzato la superficie lorda, ma quella netta, perché ritiene più corretto che la stima non debba essere influenzata dallo spessore dei muri esterni ed interni, per evitare che, a parità di superfici lorde, si abbiano sensibili differenze in quelle nette, dovute a spessori variabili degli stessi.

Detraendo dal valore di mercato le spese condominiali biennali e quelle insolute, si ottiene il **valore di stima**.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA			
DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE-PERTINENZE	SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
Abitazione	88.3	1.00	88.3
Area esterna ad uso esclusivo	130	0.10	13.0
Terrazza	4.5	0.25	1.12
SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.			102.42

VALORE DI STIMA				
VALORE DI MERCATO	mq.	102.42	€ 1.100 ,00	112.662,00 €
SANATORIA E DEMOLIZIONE MANUFATTI ABUSIVI	4.500 ,00 €			
TOTALE				<u>108.162,00 €</u>



Il richiesto **valore di vendita forzata** deve tener conto, infine, del deprezzamento percentuale, da applicare sul valore di mercato, dovuto alle seguenti circostanze negative, che determinano maggiori oneri rispetto ad un acquisto sul mercato libero:

1. difficoltà a visionare l'immobile;
2. tempo necessario per il trasferimento del bene;
3. assenza della garanzia di vizi;
4. mancata attività di marketing.

In questa valutazione è stato ben considerato l'elemento positivo dell'esenzione, nelle procedure esecutive, da onorario notarile ed eventuali spese di intermediazione.

Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene che la percentuale di tale deprezzamento debba corrispondere al 20 % (venti per cento).

A tale importo vanno detratte le spese per sanatoria e demolizione manufatti abusivi, per un totale di circa 4.500,00 €.

Pertanto il valore di vendita forzata è di:

$$112.662,00 - (20\% \text{ di } 112.662,00) - 4.500,00 = 85.630,00 \text{ €}$$

in conto tondo **85.500,00 €**

(dicasi ottantacinquemila e cinquecento Euro , 00).

E quindi stima in **85.500,00 €** il valore dei beni pignorati, in capo all'esecutato per l'intero.

Ad evasione dell'incarico conferitomi, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Conegliano 03 / 06 / 2025

Dott. Ing. Giorgio DALLA VAL

ALLEGATI

- **A** Identificazione parte esecutata, atto di acquisto ed Attestato di Certificazione Energetica
- **B** Documentazione catastale.
- **C** P.R.G. – Documentazione progettuale.
- **D** Ispezioni ipotecarie ed insussistenza di contratti d'affitto.
- **E** Documentazione fotografica.

