

**Geom. Raffaele Dalessandri**

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/579865 - Email: raffaele@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

**Tribunale di Treviso**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 382/2012**

**G.E.: dr.ssa Francesca VORTALI**

**Udienza del 11.01.2017**

**RAPPORTO DI STIMA**



## **1. INCARICO**

Il sottoscritto **Geom. Raffaele Dalessandri** con Studio in Treviso via delle Absidi n. 14 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2390 è stato nominato Esperto Stimatore in data 23/05/2016 dal G.E. Dott.ssa Francesca Vortali con comparizione in data 01/07/2016, presso la Cancelleria delle Esecuzioni presso il Tribunale di Treviso, per il giuramento di rito ed il ritiro della documentazione in atti (certificato storico ventennale ipo-catastale).

Incarico conferito per la relazione di stima ex art. 173bis Disp. Att. C.P.C..

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Prima di effettuare qualsiasi attività il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed acquisiva, presso l'Ufficio delle Entrate-Territorio di Treviso l'estratto di mappa e le planimetrie catastali ivi depositate.

Lo scrivente ha accertato la conformità della descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo, sui beni oggetto della presente perizia, in data 01/09/2016 accompagnato dal Custode Giudiziario all'uopo nominato (Avv. Marzio Bolondi) dove ha eseguito rilievi fotografici, metrici e delle caratteristiche qualitative dell'immobile. Era presente l'esecutato.

In data 01/09/2016 si recava presso gli Uffici Comunali del Comune di Maserada sul Piave al fine di effettuare una verifica Tecnico-Urbanistica e la richiesta di accesso e rilascio copia dei progetti e documenti utili alla dimostrazione o meno della conformità urbanistica del bene oggetto di perizia. Successivamente in data 29/09/2016 mi recavo presso gli Uffici Comunali per visionare gli incartamenti ivi depositati e per richiedere copia degli stessi.

Successivamente lo scrivente effettuava accesso presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso al fine di effettuare visure delle planimetrie, aggiornamento delle interrogazioni al catasto e presso la Conservatoria dei RR. II. in aggiornamento alle ispezioni di cui al depositato certificato notarile ventennale ipo-catastale datato al 16/10/2012.



### 3. FORMAZIONE LOTTI

Come meglio si descriverà di seguito i beni oggetto di analisi di stima sono composti da abitazione con annessa cantina ed autorimessa pertinenziale.

Il sottoscritto predispone la presente relazione in **Lotto Unico** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene esecutato.

### 4. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di abitazione, cantina ed autorimessa ubicati in Comune di Maserada sul Piave, via IV Novembre n. 21 su fabbricato in condominio denominato "IV Novembre".

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Maserada sul Piave

- Sez. A – Foglio 10 – Particella n. 291 – sub. 5 e sub. 6 graffiati – cat. A/2 – cl. 2 – vani 3,5 – RCL € 280,18 – via IV Novembre – P T;
- Sez. A – Foglio 10 – Particella n. 291 – sub. 15 – cat. C/6 – cl. U – mq 13 – RCL € 38,27 – via IV Novembre – P S1;
- Sez. A – Foglio 10 – Particella n. 291 – sub. 19 – cat. C/2 – cl. I – mq 6 – RCL € 11,47 – via IV Novembre – P S1.

L'intestatario in ditta corrisponde all'esecutato con la proprietà per l'intero.

Al catasto Terreni l'intero compendio condominiale è descritto al Foglio 10, particella n. 291 (Ente Urbano).

Gli immobili di cui sopra partecipano alla comproprietà delle parti comuni condominiali a sensi di legge ed in particolare alle seguenti (stesso comune, sezione e foglio):

- Area di sedime del fabbricato;
- Area scoperta di mq. 100 – m.n. 291 sub. 1 – bene comune non censibile (accesso pedonale);
- Spazio di manovra, disimpegni, vano scale, vano contatori e autoclave - m.n. 291 sub. 2 – bene comune non censibile;
- Fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e quant'altro



necessario e previsto dall'art. 1117 del C.C..

Il condominio è disciplinato dal regolamento e tabelle millesimali che si trovano allegati all'atto in data 02/08/1996 n. 86883 di Rep. Notaio Santomauro di Treviso e trascritto a Treviso il 05/08/1996 ai nn. 21408/15515.

**Confini:** L'alloggio confina, da nord in senso orario (compresa l'area esclusiva sub. 6), m.n. 158 al C.T., sub. 4 e 3, sub. 2, sub. 7 e 8, m.n. 158 C.T.. Superiormente con sub. 9. L'autorimessa confina da nord in senso orario con muro condominiale, sub. 16, sub. 2, muro condominiale. Il magazzino/cantina confina da nord in senso orario con sub. 18, muro condominiale, sub. 20, sub. 2.

**Descrizione:** Gli immobili sopra identificati fanno parte di un fabbricato in condominio denominato "TV Novembre" composto da piano interrato ad uso autorimesse e cantine, oltre locali tecnici con accesso plurimo tramite ingresso carraio per le autovetture e ingressi pedonali tramite scale interne. Il compendio è costituito da sei alloggi, sei autorimesse e cinque cantine. Il fabbricato si sviluppa in due piani fuori terra ed un piano entro terra.

L'abitazione è posta sul lato nord/ovest del fabbricato al piano terra. Essa è composta da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, n. 1 camera matrimoniale, n. 1 bagno, n. 1 locale studio e scoperto esclusivo con accesso dalla camera e dal locale soggiorno/cucina. Le finiture sono costituite, per i pavimenti, in piastrelle di monocottura in ingresso/soggiorno/cucina e corridoio, in parquet nella camera e studio, piastrelle di ceramica nel bagno. Nella zona cottura e nel bagno si rileva rivestimento in ceramica. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera con scuri in legno. I serramenti interni (porte) sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è del tipo blindato. Il bagno ha sanitari in ceramica con rubinetteria cromata. Il marciapiede a servizio dell'abitazione facente parte della corte esclusiva ha piastrelle in monocottura antigelive e antisdrucolo.

L'impianto di riscaldamento e produzione acque calda sanitaria è autonomo a gas con allocazione della caldaia su alloggiamento esterno ove si rileva anche la predisposizione per l'allacciamento di lavatrice (rubinetto



dell'acqua, presa di corrente e scarico). I termosifoni sono del tipo in ferro lamellare verniciati. Vi è la presenza di un termostato ambiente per la regolazione della temperatura interna.

L'esecutato non ha prodotto alcun documento comprovante la regolare manutenzione della caldaia (libretto).

L'impianto elettrico è dell'epoca e comunque risulta a norma.

L'acqua viene prelevata tramite pozzo "northon" condominiale.

L'autorimessa è posizionata al piano interrato e vi si accede, come sopra detto, tramite rampa esterna comune e area di manovra. Il vano ha basculante in ferro verniciato e impianto elettrico con punto luce e presa. Le pareti sono finite ad intonaco civile e tinteggiate. Il pavimento è in battuto di cls lisciato.

Il locale cantina ha accesso dal corridoio comune interrato. Ha porta in tamburato, pareti finite ad intonaco civile tinteggiato, pavimento in piastrelle di monocottura e finestra in alluminio. Ha dotazione di impianto elettrico con punto luce e presa.

La corte esclusiva è governata a verde (giardino) con siepe perimetrale e recinzione con rete in ferro plastificata sorretta da stanti. L'accesso all'area avviene, oltre che dall'alloggio, anche da un cancelletto esterno.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento appare sufficiente in quanto si sono rilevate ampie manifestazioni di muffe sulle pareti dovute principalmente alla cattiva gestione dell'alloggio nei periodi invernali con poco o assente riscaldamento dei locali; questo comporta il determinarsi di temperature minime di esercizio che causano il così detto "punto di rugiada", cioè il fenomeno dove l'umidità naturale interna dell'appartamento si condensa sui punti più freddi delle pareti (circa 14°C) creando l'effetto rugiada e la contestuale formazione delle muffe. Si è rilevato, inoltre, che il vetro della porta finestra del soggiorno che accede allo scoperto esclusivo è rotto.

Lo stato di manutenzione dell'autorimessa e della cantina, per la loro destinazione e l'uso, sono da considerare discrete.

Il complesso condominiale appare in più che buono stato di conservazione e manutenzione in quanto è stato recentemente oggetto di dipintura esterna



con sistemazione della copertura. L'accesso pedonale ha cancelletto con apertura elettrica, citofono e cassette postali esterne. L'accesso alla rampa carraiata avviene dalla strada tramite cancello motorizzato. Il portone d'ingresso è in alluminio e vetro. L'androne d'ingresso e le scale sono finiti con piastrelle in monocottura. Le pareti ad intonaco civile tinteggiate.

La superficie utile dell'alloggio è pari a mq 55,55 circa, la corte esclusiva ha superficie pari a mq 163,00. La superficie lorda è pari a mq 63,00.

La superficie utile dell'autorimessa è pari a mq 13,16. La superficie lorda è pari a mq 15,42.

La superficie utile della cantina è pari a mq 5,93. La superficie lorda è pari a mq 6,82.

## **5. STATO DI POSSESSO**

L'intero compendio immobiliare è posseduto dall'esecutato.

## **6. SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO**

Da informazioni assunte presso l'amministratore dello stabile e letto i documenti che lo stesso ha inviato allo scrivente si evince che il debito verso il condominio ammonta ad Euro 4.907,30. Detto importo è costituito da Euro 312,48 quale saldo a debito consuntivo 01/06/2015-31/05/2016; Euro 4.321,87 quale saldo a debito consuntivo lavori di dipintura esterna condominiale e sistemazione copertura periodo 01/10/2015-31/07/2016; Euro 272,95 quale saldo a debito preventivo gestione ordinaria 01/06/2016-31/05/2017.

L'immobile ha ricompresa la proprietà sulle parti ed impianti comuni come risultanti dal regolamento di condominio con allegate tabelle millesimali di cui all'atto in data 02/08/1996 n. 86883 di Rep. Notaio Santomauro di Treviso e trascritto a Treviso il 05/08/1996 ai nn. 21408/15515.

## **7. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Le unità oggetto della presente perizia sono ubicate in condominio. Lo stesso è entro la Z.T.O. C1.5 del P.R.G.

In data 25 marzo 2010, ai sensi dell'art. 15 comma 6, della Legge Regionale



n. 11/2004, si è riunita presso gli Uffici della Direzione urbanistica della Regione Veneto, in Venezia, la conferenza di servizi che ha approvato il Piano di Assetto del Territorio. La Giunta Provinciale, con Delibera di Giunta Provinciale n. 127 del 17 maggio 2010 ha ratificato l'approvazione del P.A.T. a seguito degli esiti della conferenza dei servizi sopra indicata.

#### **8. CONFORMITA' URBANISTICA**

Gli immobili sono stati edificati in forza della Concessione n. 3363 del 27/05/1995 e Concessione in variante n. 3363 del 31/07/1996. Resi abitabili in data 02/08/1996 con Certificato n. 38.

Si rileva, inoltre, il rilascio dell'Autorizzazione allo scarico n. 197 del 02/08/1996.

Dall'accesso agli atti eseguito con estrazione di copia dei grafici depositati, dalla lettura delle planimetrie catastali e dai rilievi metrici effettuati sul posto si può accertare che gli immobili sopra catastalmente identificati sono conformi. Lievi difformità metriche, sull'ordine del centimetro, non inficiano quanto sopra enunciato in quanto rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34-2ter del DPR 380/01 (2%).

Non si rilevano opere abusive o quantomeno opere edilizie da regolarizzare.

#### **9. ATTO DI PROVENIENZA**

Atto di compravendita del 25/10/2004 Rep. n. 144252 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, Registrato in Treviso il 29/10/2004 al n. 13226 Serie IT, trascritto a Treviso in data 03/11/2004 ai nn. 45824/29687 con il quale l'esecutato acquistava, per la piena proprietà, i seguenti immobili siti in Comune di Maserada sul Piave e descritti al Catasto Fabbricati alla Sez. A, foglio 10, Part. n. 291, sub. 5 graffato con il sub. 6; Sez. A, foglio 10, Part. n. 291, sub. 15; Sez. A, foglio 10, Part. n. 291, sub. 19;

#### **10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE**

Iscrizione del 07/05/2007 ai nn. 21666/5879. Atto notarile pubblico del 03/05/2007 Rep. n. 3235 Notaio Carlo Santamaria Amato di Bassano del



Grappa (Vi). Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario per capitale Euro 169.880,00 e totale Euro 254.820,00 sui seguenti immobili siti in Comune di Maserada sul Piave e descritti al Catasto Fabbricati alla Sez. A, foglio 10, Part. n. 291, sub. 5 graffato con il sub. 6; Sez. A, foglio 10, Part. n. 291, sub. 15; Sez. A, foglio 10, Part. n. 291, sub. 19. Contro l'esecutato per la piena proprietà sugli immobili oggetto di perizia.

Trascrizione del 11/06/2012 ai nn. 17914/13235. Verbale di pignoramento immobili in data 28/04/2012. Rep. 1722 Ufficiali Giudiziari di Treviso. Contro l'esecutato per la piena proprietà sugli immobili oggetto di perizia.

#### **11. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE**

Alla data del 09/12/2016 non risultano ulteriori Trascrizioni e/o Iscrizioni in capo all'esecutato come da nota che si allega.

Le visure catastali aggiornate riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti.

#### **12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non si rileva alcun A.P.E. in essere in capo alle unità.

#### **13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA**

Tale aspetto non è stato preso in considerazione in quanto le unità fanno parte di un fabbricato in condominio. Eventuale volumetria residua va riferita all'intero compendio condominiale.

#### **14. METODOLOGIA DI STIMA**

È opportuno evidenziare che ci troviamo di fronte alla determinazione di un *valore di vendita forzata*. Questa circostanza si discosta dalle linee guida dell' IVS (International Valuation Standards) che appaiono inapplicabili nel caso in esame.

Il *valore di vendita forzata* viene definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo lungo perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla





definizione del valore di mercato. La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto al mercato a sufficienza. Il prezzo di una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore.

Quanto sopra è analizzato dal postulato dello scopo che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione avendo ogni valutazione un proprio scopo. Infatti tutte le metodologie di stima devono fare riferimento al mercato ed al periodo di riferimento a cui si riferisce il valore ricercato.

Nella fattispecie di *valore di vendita forzata* ci si trova di fronte a due aspetti tecnico funzionali: il primo riferito ad un non mercato (la vendita delle aste giudiziarie non fanno riferimento a nessuna casistica dell'IVS); il secondo al periodo in cui il bene viene pubblicizzato, ovvero messo sul "mercato" per mezzo dell'asta pubblica. È notorio che raramente il primo esperimento abbia esito positivo con rilanci sul prezzo base. Mentre è più realistico che il bene sia venduto dopo il secondo ribasso e a distanza anche di anni. È da tenere conto che l'andamento del mercato immobiliare, soprattutto per immobili di una certa vetustà e che non rientrano in classi energetiche che il mercato chiede, il valore va a diminuire.

Fatte le seguenti premesse estimative lo scrivente effettuerà la valutazione ricorrendo a dati ufficiali (banca dati Osservatorio Immobiliare Italiano) e sentendo operatori immobiliari della zona atualizzando la vetustà dell'immobile con indici di riferimento.

## 15. RAPPORTO DI STIMA

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili in condominio,



costituito da un'abitazione, cantina e autorimessa ubicati in Comune di Maserada sul Piave (Tv) via IV Novembre n. 21.

L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo normale per l'epoca ed il suo stato di manutenzione è buono.

Più che buono è lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato. Le parti comuni sono adeguate alle normative antincendio e di sicurezza in generale.

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 1.072,50/mq (importo comprensivo delle pertinenze comuni). Detto valore è scaturito dal prezzo indicato dall'OMI in Euro 1300,00/mq applicando il coefficiente di vetustà dello 0,825.

La superficie lorda commerciale è stata ricavata applicando i coefficienti di omogeneizzazione citati nel DPR 23/03/1998 n. 138 che di seguito si riassumono:

- Superficie alloggio mq 63,00 x 1,00	=	mq	63,00
- Superficie corte mq 63,00 x 0,10	=	mq	6,30
- Superficie corte mq 100 x 0,02	=	mq	2,00
- Superficie cantina mq 6,82 x 0,25	=	mq	1,71
- Superficie garage mq 15,42 x 0,50	=	mq	7,71

Per un totale di superficie commerciale pari a mq 80,72.

### LOTTO UNICO PER L'INTERO

Catasto Fabbricati – Comune di Maserada sul Piave

- Sez. A – Foglio 10 – Particella n. 291 – sub. 5 e sub. 6 graffiati – cat. A/2 – cl. 2 – vani 3,5 – RCL € 280,18 – via IV Novembre – P T;
- Sez. A – Foglio 10 – Particella n. 291 – sub. 15 – cat. C/6 – cl. U – mq 13 – RCL € 38,27 – via IV Novembre – P S1;
- Sez. A – Foglio 10 – Particella n. 291 – sub. 19 – cat. C/2 – cl. 1 –



mq 6 – RCL € 11,47 – via IV Novembre – P S1.

Valore lotto (abitazione, cantina, garage) mq 80,72 x € 1,072,50/mq = **Euro 86.572,20.**

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, nessun debito verso il condominio, ecc...). Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi e/o spese: allo stato di manutenzione dell'alloggio e all'assenza del libretto di caldaia si applicherà una riduzione del 5%; decurtazione della percentuale del 10% per la vendita forzata del bene.

Valore calcolato	Euro 86.572,20
Decurtazione per stato manutenzione (5%)	Euro 4.328,61
Decurtazione per la vendita forzata (10%)	Euro <u>8.657,22</u>
<b>Totale base d'asta lotto unico</b>	<b><u>Euro 73.586,37</u></b>

Si conclude che il prezzo base d'asta degli immobili facenti parte il lotto unico per la quota dell'intero della piena proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 73.600,00 (Settantatremilaseicento/00)**.

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio, la S.V.I., per la fiducia accordatami.

Treviso, 09.12.2016

Il Consulente Perito Estimatore



Geom. Raffaele Dalessandri

**ALLEGATI:**

- A) Visure aggiornate;
- B) Estratto di mappa;

Esec. Imm. 382/12



- C) Planimetrie catastali (Abitazione, Cantina, Garage);
- D) Atto di provenienza;
- E) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- F) Concessione edilizia originaria;
- G) Concessione edilizia in variante;
- H) Certificato di abitabilità;
- I) Elaborati grafici di progetto della variante (tavola 2, 3, 4, 5, 6, 7);
- J) Autorizzazione allo scarico;
- K) Documentazione fotografica;
- L) Documento attestante l'invio della perizia alle parti;
- M) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita.

