

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 94/2024

Relazione dell'esperto stimatore.

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, tel. 0422411257, veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c., prestava giuramento telematico il 02/12/2024. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti era stata fissata dal G.E. per il giorno 26/06/2025.

Successivamente visionava quanto contenuto nel fascicolo, ex art. 567, c. 2, C.p.c., e riscontrava il certificato notarile con stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 20/03/2024 e risultanze delle visure catastali a tutto il 29/03/2024 relative agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con

allegato estratto di mappa per una esatta contestualizzazione e ne dava comunicazione al Custode in data 13/01/2025, allegando la documentazione aggiornata per l'individuazione nel dettaglio degli immobili pignorati, elaborati planimetrici ed elenco subalterni, le visure catastali e l'elenco sintetico delle formalità.

In data 19/05/2025 si svolgeva il sopralluogo ai beni con il Custode e alla presenza continuativa del Soggetto "1", con il rilievo metrico di massima e fotografico.

In fase di ultimazione della bozza di relazione peritale, riscontrava la mancanza di alcuni titoli edilizi abilitativi non comunicati con la trasmissione degli Atti ricevuti dall'Archivio Storico del Comune di San Biagio di Callalta; formulava istanza di proroga e l'Ill.mo G.E. concedeva il differimento dell'udienza di comparizione avanti a sé delle parti al 08/10/2025.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – piena proprietà



Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un alloggio al piano primo, da un garage e dalle proporzionali quote delle parti comuni, siti in un edificio bifamigliare a due livelli (terra, primo) con attività commerciale al piano terra, percorso di accesso attraverso l'ampia area esterna al garage al piano terra.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

31048 – SAN BIAGIO DI CALLALTA, via Borgo Cattanei, 14

[Coordinate geografiche, civ. 14: 45°42'12"N 12°22'13"E]

L'accesso dalla via pubblica alla proprietà è attraverso un cancello carrabile ad apertura scorrevole e percorso carrabile e pedonale, in regime di servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo a favore del l'immobile staggito, che consente di raggiungere la scala esterna di accesso al piano primo e il garage posto a Sud dell'edificio.

L'immobile, nel suo complesso, è collocato approssimativamente al baricentro di uno spazio esterno di manovra e sosta veicoli, ad uso residenti, clienti e operatori dello spazio commerciale, approssimativamente complanare al livello della strada SP 116.
Nota: evidenzio che il numero civico è il n.14 e non il n.12 e l'abitazione è posta al piano 1° e non al piano terra, come riportato in visura catastale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

31048 – SAN BIAGIO DI CALLALTA (H781)

Catasto Fabbricati – Sez. Urb. C – Fg. 2 – via Borgo Cattanei, 14

Int	p.	MN	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Sup.escl.a.s	R.C.
-	1	183	22	A/2	2	6,5 vani	mq 130	mq 122	570,68 €
-	T	183	16	C/6	U	mq 40	mq 32	-	123,95 €

L'immobile a bifamigliare sorge sull'area individuata al

Catasto Terreni - Fg. 17



		MN	Sub	Porz.	Cl.		Sup.Cat.		Reddito		
		183		-	E.U.		mq 2056	-	-		
	<u>CONFINI DEL LOTTO</u>										
	Da Nord in senso orario, <u>appartamento</u> : affaccio su esterno MN 183 sub 23, MN 183										
	sub 21, altro appartamento; al piano terra la scala di accesso confina: MN 234, MN										
	183 sub 23, MN 183 sub 7; <u>garage</u> : MN 183 sub 23 (area esterna), sub 19 (porticato),										
	sub 7 (negozio).										
	<u>DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA</u>										
	Esecutato "1", piena proprietà 1/1										
	Atto di compravendita in data 30/12/2008, Notaio "A" in Treviso n.rep. 27740 / n.racc.										
	11805, trascritto il 08/01/2009 ai nn. Reg. Part. 446 / Reg. Gen. 601; immobili										
	compravenduti in San Biagio di Callalta, sez.C, fg.2, mn 183, sub.16 (C/6) e sub.22										
	(A/2).										
	Riporto dall'art. 1: <i>"Nella vendita è compresa la corrispondente quota di comproprietà</i>										
	<i>su parti ed impianti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 e seguenti del C. C. in</i>										
	<i>materia di condominio, tra cui il m.n. 183 sub 11, locale centrale termica, ed escluso</i>										
	<i>il m.n. 183 sub 23, area scoperta circostante il fabbricato."</i>										
	Servitù, vincoli										
	Riporto dall'art. 2: <i>"...[Soggetto "2"] quale proprietario del MN 183 sub 23...[...],</i>										
	<i>costituisce a carico di detto mappale 183 sub 23, per una larghezza di metri quattro,</i>										
	<i>servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo, a favore del m.n. 183 sub 16 e 183</i>										
	<i>sub 22...[...]. ...[Soggetto "3" e Soggetto "4"] quali proprietari del m.n. 234 sub 4</i>										
	<i>...[...], costituiscono, senza corrispettivo alcuno, a carico del m.n. 234 sub 4 e per</i>										
	<i>una larghezza di metri quattro, lungo il confine sud del mappale stesso per poi</i>										
	<i>allargarsi progressivamente in direzione di via Borgo Cattanei, servitù di transito a</i>										

piedi e con qualunque mezzo, per l'accesso e il recesso da via Borgo Cattanei, a favore dei m.n. 183 sub 22 e sub 16 ...[...].

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Pregiudizievoli

ISCRIZIONE del 15/05/2012 – Reg. Part. 2074 / Reg. Gen. 14428

Tribunale Di Treviso Sez. Dist. di Montebelluna Repertorio 1634/2012 del 27/04/2012, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo; Capitale € 147.151,63, Totale € 175.000,00, richiedente Soggetto "5", a favore: Banca "1"; contro Esecutato "1", per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; immobili ipotecati in San Biagio di Callalta, sez.C, fg.2, sub.16 e sub.22; su immobili diversi da quelli oggetto della presente procedura esecutiva per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di Soggetto "1" e Soggetto "6".

TRASCRIZIONE del 20/03/2024 – Reg. Part. 7199 / Reg. Gen. 10056

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso Repertorio 1153 del 20/02/2024, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Il pignoramento viene trascritto per € 156.529,73 oltre interessi e spese fino al soddisfo; richiedente Soggetto "7", a favore: Soggetto "8"; contro Esecutato "1", per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; immobili ipotecati in San Biagio di Callalta, sez.C, fg.2, sub.16 e sub.22.

Nota: riguarda la presente procedura esecutiva.

Servitù, vincoli.

TRASCRIZIONE del 08/01/2009 – Reg. Part. 447/448 / Reg. Gen. 602/603

Pubblico ufficiale Cosmo Umberto repertorio 27740/11805 del 30/12/2008, atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso, come riportato al precedente § "Ditta intestataria e titolo di provenienza".

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO



In corso di sopralluogo, si sono visionate le parti esterne, interne ed eseguito il rilievo delle unità immobiliari pignorate, a residenza e a garage, mentre per le aree esterne al fabbricato ho ritenuto sufficiente fare riferimento a quanto descritto negli elaborati grafici catastali, con l'effettuazione di sola verifica a vista.

L'immobile pignorato si trova a San Biagio di Callalta, è localizzato nella frazione di Cavriè, dista circa 3,5 km dal centro del Comune di San Biagio di Callalta, circa 15 km dal centro di Treviso.

E' situato ai margini della frazione prevalentemente di recente edificazione con case a schiera e piccoli condomini generalmente a due/tre piani.

In prossimità vi sono alcuni servizi di quartiere; l'edificio è collocato in buona posizione rispetto alla viabilità di collegamento con Treviso e le frazioni dell'intorno.

L'edificio nel suo insieme si configura nella conformazione tipica del periodo di costruzione, tipologia simmetrica su impianto dalla geometria semplice, tetto a padiglione, piano terra con spazio commerciale (nello specifico rivendita di prodotti caseari), piano primo a residenza. Le parti esterne al momento del sopralluogo si presentavano ben mantenute.

Disposizioni dei vani e delle superfici

Alloggio, piano primo: h.ml 2,71; ingresso disimpegno (18,18), soggiorno-pranzo (18,23), cucina (12,78), ripostiglio lavanderia (7,38), camera 1 (15,84), camera 2 (15,52), camera 3 (10,76), bagno (4,93); pianerottolo d'ingresso (5,20), terrazza cucina (11,46), terrazza-veranda camera 2 (6,21), veranda ingresso (1,64); superficie lorda mq **122,95**, superfici pianerottolo, terrazze e verande mq **24,51**;

Garage, piano terra: h.ml 3,20; garage (17,55); superficie lorda mq **20,98**;

Patio, piano terra: h.ml 3,90-4,22; patio (23,01); superficie lorda mq **23,18**;

Scala di accesso, piano terra: il sedime della scala, catastalmente individuato in mq



14, viene considerato non rilevante per concorrere alla superficie commerciale e pertanto non viene inserito nella successiva somma ragguagliata.

Nota: superfici approssimate indicate come descrittori della consistenza, rilevate in loco con distanziometro a laser e/o verificate a vista e per confronto con elaborati grafici.

DIMENSIONI

Alle superfici individuate ho applicato i rapporti mercantili di riferimento al fine di ragguagliare la superficie commerciale (con rif.: Min.LL.PP. circ.n.12480 del 1966 e n.2945 del 1993, L.392/1978, Codice delle Valutazioni Immobiliari):

	Superficie	Rapporto mercantile	Superficie ragg.
alloggio	122,95	1,00	122,95
terrazze,pianerottolo,verande	24,51	0,25	6,13
garage	20,98	0,50	10,49
patio	23,18	0,25	5,80
sommano	mq		145,37

IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI

L'immobile in cui è collocato l'alloggio, è stato eretto dal 1974, ha pertanto una vetustà approssimativa di 50 anni ed appare in generale di discreta qualità, dall'estetica standard del periodo, ben mantenuto. Le superfici esterne appaiono recentemente tinteggiate con finitura nuvolata. L'alloggio si distribuisce al piano primo nella metà verso Est, ha accesso indipendente attraverso una scala esterna a due rampe, con gradini rivestiti in marmo commerciale, ringhiere, anche ai terrazzi, in ferro leggermente lavorato; al piano terra, zona accesso pedonale in piastrelle per esterni posate a disegno, nei terrazzi in piastrelle per esterni anche del periodo di costruzione in piastrelle a mosaico. Serramenti esterni in legno con vetro singolo, controfinestre



sul filo esterno muro in alluminio anodizzato. in ingresso una portafinestra in alluminio a protezione della porta di accesso. La finestratura della camera 2 è in PVC effetto legno con vetrocamera di recente produzione e i fori finestra sono protetti da inferiate in acciaio antintrusione. Sul parapetto in muratura del terrazzino della camera 2 sono stati montati serramenti in PVC e vetrate coibentate per la realizzazione di una veranda. Oscuramento su tutte le finestre e portefinestre in tapparelle di PVC. L'ampia portafinestra della cucina e il relativo terrazzo è ombreggiato e protetto da tenda solare estensibile e riavvolgibile.

Il garage al piano terra ha finiture dell'epoca ed è in discreto stato di conservazione, serramenti in ferro e vetro singolo di tipo industriale, porta basculante con anta pedonale in metallo ad apertura manuale, pavimento in piastrelle a mosaico del periodo di costruzione. Presenti qualche traccia di muffe per condense e umidità di risalita.

Di interesse, la vista panoramica verso Sud, verso le zone agricole, apprezzabile dalle finestre della camera 1 della camera 2 nonché dal terrazzo/veranda, seppur visivamente disturbata dalla copertura in coppi del sottostante patio e dall'ampio piazzale per la manovra degli automezzi dell'attività produttiva e commerciale attiva al piano terra; mentre gli affacci a Nord e verso Est patiscono interferenze visive e acustiche per la presenza della strada intercomunale via Borgo Cattanei SP 116 e della confinante azienda casearia a conduzione familiare.

Alloggio. Pavimenti: in doghe di legno di buona qualità, posati a correre in continuità tra tutti i vani ad esclusione del pavimento del ripostiglio-lavanderia rivestito in piastrelle dalle dimensioni e qualità commerciali e con posa in diagonale. Rivestimenti: in bagno e nella zona cottura: in piastrelle di piccolo taglio commerciale, posate a seguire. Serramenti: interni in legno, foggia colore e ferramenta di recente produzione,



nelle zone funzionali sono scorrevoli a scomparsa; porta d'ingresso dell'epoca di costruzione. Tinteggiature: tipo civile con lievi caratterizzazioni cromatiche, di recente realizzazione. Impianto idrico-sanitario: di base: lavella in cucina; lavatoio e attacco lavatrice in lavanderia; bagno: lavandino di design, doccia monoblocco in vetroresina, bidet, wc. Cottura cibi: piano di cottura a gas. Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a combustione di gas (EcoFlam mod. "Bluette", installazione anno 1998) anche per la produzione di acqua calda sanitaria (con manutenzione informale non certificata, mancante di libretto di caldaia e di registrazione al portale regionale), posizionata in vano dedicato, contigua ad altra simile caldaia di servizio agli altri subalterni; termostato, termosifoni nei vani in alluminio anche tipo tubolari e di design; (per il riavvio certificato dell'impianto si può prevedere un costo approssimativo di € **900**, salvi ulteriori costi per la sostituzione di parti eventualmente non più funzionanti e/o obsolete). Impianto di raffrescamento: split in disimpegno con elettroaeroscambiatore posizionato nel sottostante patio. Impianto elettrico: aggiornato su base del periodo di costruzione, con sezionatore di sicurezza, luce di emergenza, citofono. Impianto telefonico: punto di prelievo/consegna da servizi di rete. Impianto televisivo: esistente. Acqua: da acquedotto. Fognatura: impianto del periodo di costruzione dell'immobile, a sedimentazione biologica con svuotamento periodico e pozzo disperdente. Energia elettrica: punto di prelievo/consegna da servizi di rete.

Garage. Pavimenti: in piastrelle a mosaico. Impianto idrosanitario: presenza di rubinetteria in zona rivestita in piastrelle, non in uso. Serramenti: telaio metallico per la finestra, portone basculante in lamiera metallica ad apertura manuale.

Tinteggiatura: tipo civile, vetusta, Impianto elettrico: minimale, punti luce funzionali all'uso.



ooo

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA’

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si rileva che l’area sulla quale sorge

l’immobile è così classificata dallo strumento urbanistico generale vigente:

parte “zona agricola non integra”, gravata da fascia di tutela della percezione

paesaggistica, regolamentata dalla normativa prevista agli artt. 39-50-52 e 75 delle

Norme Tecniche Operative allegate al P.I. vigente;

parte “viabilità di piano esistente”, parzialmente gravata da fascia di rispetto

Metanodotto, regolamentata dalla normativa prevista all’art. 68 delle Norme Tecniche

Operative allegate al P.I. vigente.

La suddetta superficie non è ricompresa nelle aree classificate a rischio e a

pericolosità idraulica dal P.G.R.A. 2021/2027.

I terreni individuati al Fg. 17 – Mappale 183 sono altresì soggetti alle indicazioni e

prescrizioni contenute nei seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione

allegate al PAT:

Ambito Territoriale Omogeneo: A.T.O. 4 – Cavriè e San Martino;

TAV. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- Art. 7 – lett. b) Piano d’Area “Medio Corso del Piave”;

- Art. 8 – lett. c) Metanodotti;

- Art. 8 – lett. g) Viabilità e fasce di rispetto stradale;

TAV. 3 – Carta delle Fragilità:

- Art. 16 – lett. a) Aree idonee;

TAV. 4 – Carta della Trasformabilità:

- Art. 36 – Tutela della percezione paesaggistica.

Tutta la documentazione è disponibile al sito istituzionale del Comune:



<https://www.comune.sanbiagio.tv.it/piano-degli-interventi-variante-n-2-approvato/>

<https://www.comune.sanbiagio.tv.it/pat-approvato/>

ooo

Conformità edilizia

A seguito di richiesta di Accesso Atti, l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di San

Biagio di Callalta ha trasmesso, in più invii, le pratiche edilizie relative al compendio:

- L.E. 30/74 del 20/02/1974 (fabbricato urbano con 2 alloggi + negozi);

- L.d.Ab. 30/71 del 15/09/1975 (per 10 vani utili e 12 vani accessori);

- Pratica di sanatoria L.47 del 28/02/1985 n.1125 (prot. 13469 del 30/09/1986);

- Pratica di sanatoria L.47 del 28/02/1985 n.1126 (prot. 13470 del 30/09/1986);

- C.E. 1996/004-202 del 04/11/1996 (riguarda altro edificio su mn 234);

- C.E. 2002/032-199 del 25/09/2002 prot. 16448, per ricavo di portico verso sud;

- P.d.C. 2003/091-40 del 16/02/2004 prot. 2598 (riguarda altra unità, variante negozio);

- D.I.A. 157 del 15/12/2004 prot. 23432 (riguarda l'accesso da via Giacomini su mn 234);

- D.I.A. 15 del 24/02/2005, per rifacimento recinzione lungo la S.P.n.116;

- D.I.A. 31 del 04/04/2005, per variante al P.d.C. 2003/091-40 del 16/02/2004 prot. 2598, in sanatoria (riguarda altra unità, variante negozio);

- C.d.Ab. 2003/091 del 27/12/2005 prot.26938 (agibilità negozio);

- P.d.C. 2006/096-209 del 31/08/2006 (riguarda insegna pubblicitaria);

- P.d.C. in sanatoria 04/168 del 23/09/2007 prot. 20764, P.d.C. n.230 -condono 2004- per posto auto coperto.

Difformità

Dal confronto tra il rilievo di massima effettuato in corso di sopralluogo e gli elaborati



grafici progettuali - dove indicate le misure - di data 1974 (L.E. 30/74) e 2002 (C.E.

2002/032-199); le opere realizzate risultano corrispondenti sostanzialmente a quanto

descritto in progetto; ad esclusione di

- modeste irregolarità dimensionali (a campione) che rientrerebbero nelle tolleranze

ammesse dalle norme;

- parziale diversa conformazione del vano ingresso, con accorpamento del

disimpegno notte;

- diversa posizione della parete dividente camera "1" e camera"2";

- realizzazione di ampio varco di collegamento tra soggiorno e cucina;

- accesso al ripostiglio/lavanderia dal vano ingresso;

- dimensione del terrazzo a sud, chiuso con veranda vetrata;

- chiusura parziale del pianerottolo d'ingresso con veranda protettiva dalle intemperie;

- altezza delle ringhiere e dei parapetti inferiore ai minimi di legge;

- portico con intradosso inclinato anziché piano e scostamenti nelle quote di altezza.

Stimo il presumibile costo delle opere da realizzare per la regolarizzazione, dove

necessarie alla sicurezza, in circa complessivi **€ 5.000**.

Da interrogazione al portale regionale Ve.Net.energia-edifici, l'immobile risulta privo

di Attestazione di Prestazione Energetica.

Stimo, per la pratica di aggiornamento e regolarizzazione complessiva dell'unità

immobiliare, previa verifica della volumetria assentita e disponibile, il corrispettivo del

tecnico professionista in un importo approssimato di circa **€ 6.000**, oltre diritti e oneri

di legge.

Nota: evidenzio che i grafici progettuali del 1974 rappresentano l'immobile con

disposizione invertita lungo l'asse nord-sud.

ooo



Note in merito alle verifiche di allineamento, aggiornamento ed eventuale sanabilità delle difformità.

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione ricevuta telematicamente dagli archivi degli uffici e dalle Norme previste nel Piano degli Interventi per la Zona Territoriale Omogenea nella quale è inserito il compendio e descritte nelle attuali N.T.O.; può essere soggetta a possibili modificazioni e integrazioni; si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa.

Per un quadro dettagliato e definitivo, al momento indeterminabile, si rimanda agli esiti delle istruttorie conseguenti alla presentazione di una o più pratiche, complete di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento, agli uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni, le oblazioni, i tributi, quando dovuti, sono definiti dal Comune, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata e/o dall'Istruttore tecnico-amministrativo delle pratiche, nonché dagli altri Enti di controllo.

Gli adempimenti indicati come opportuni e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia e urbanistica.

Al momento, non è quantificabile una specifica sanzione pecuniaria, da considerarsi genericamente non ricompresa nell'insieme della valutazione del più probabile valore di mercato.

E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati. Si richiamano le norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e s.m.i., nonché dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 in riferimento al termine di 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo



trasferimento del bene, nel quale l'aggiudicatario deve procedere con la regolarizzazione amministrativa urbanistica edilizia.

ooo

Conformità catastale

Per quanto è stato osservato in corso di sopralluogo, gli elaborati catastali non differiscono sostanzialmente e in generale da quanto edificato, se non per quanto evidenziato nel paragrafo difformità edilizie e per l'indicazione

- del numero civico nella visura catastale storica (civ. 14 anziché 12);

- del piano dell'abitazione (piano 1 anziché T).

Per la pratica catastale di aggiornamento e verifica, si può prevedere per il professionista abilitato un costo complessivo approssimato di € 1.100 oltre diritti e oneri di legge.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 30/04/2025 riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, in base alle ricerche ed interrogazioni sul nominativo dell'Esecutato "1", richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, non è stato possibile individuare contratti stipulati da parte dello stesso che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

In corso di sopralluogo il Soggetto "1" riferisce che l'immobile è occupato da lei e dall'Esecutato "1".

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà, della sua disposizione e consistenza, non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE



L'immobile, composto da due unità abitative e unità commerciale non è formalmente costituito in condominio, purtuttavia la gestione delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C. C. in materia di condominio e delle servitù di sosta e passaggio, richiedono proporzionalità e ripartizione degli obblighi e dei diritti. Viene riferito che l'utilizzo parentale delle unità immobiliari riverbera sulle modalità di gestione di tipo familiare.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle quotazioni medie attese in rafforzamento, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, di un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito. Le prospettive del mercato indicano la stabilità delle difficoltà nell'ottenere un mutuo da parte degli acquirenti, influenzata anche dalla irrilevante diminuzione dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva, pur essendo attesi in discesa anche sulla base delle previsioni della B.C.E., non si apprezzano sostanziali flessioni, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle incertezze sui costi delle forniture energetiche e dalla sempre più alta sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico anche in funzione delle recenti direttive europee per gli obiettivi di riduzione delle emissioni, dalle crescenti incertezze nelle previsioni socio-macro-economiche degli operatori di settore.

Il mercato dei canoni di locazione resta vivace: al calo dell'offerta di abitazioni, in parte dovuta alle preferenze dei proprietari per affitti brevi, si affianca una domanda robusta,



ascrivibile secondo gli operatori anche alle difficoltà di acquistare immobili per alcune categorie di affittuari, in particolare nelle aree urbane del Nord.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, oltre che dalla qualità intrinseca dell'immobile, dal contesto in cui il bene si trova, anche dal contesto condominiale, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di qualità medio bassa.

Considerando, quindi, come elementi incrementali di valore: la zona relativamente tranquilla pur nelle vicinanze di una viabilità intercomunale, la vicinanza alla fermata del bus ad orario calendarizzato, il taglio funzionale dell'alloggio, la buona condizione di manutenzione, il riscaldamento autonomo seppur con caldaia da revisionare, la facilità di connessione con le strade di collegamento con i maggiori centri urbani del territorio; mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: alcune vetustà delle finiture e l'estetica datata dell'immobile, la presenza di una servitù di passaggio per raggiungere la proprietà, la mancanza di spazi esterni ad uso esclusivo, il contesto parentale in cui il bene pignorato è inserito, la presenza ridotta di servizi di quartiere nelle immediate vicinanze, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazione

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, in riferimento all'andamento del mercato e alla zona in cui l'immobile è inserito, con media ponderata delle quotazioni a €/mq; dalla verifica del valore catastale e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su abitazioni



	opere di regolarizzazione	-5.000,00 €
	corrispettivo per pratica urbanistica	-6.000,00 €
	corrispettivo per pratica catasto	-1.100,00 €
	totale	132.370,00 €
	al quale si può applicare un deprezzamento	
	per vendita all'asta del 15%, pari a	-19.855,50 €
	ottenendo un valore di	112.514,50 €
	che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di	112.500,00 €
	<u>RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA</u>	
	<u>Per la piena proprietà</u>	
	<u>Prezzo base d'asta € 112.500,00 (euro centododicimilacinquecento/00)</u>	
	ooo	
	<u>ELENCO SOMMARIO ALLEGATI</u>	
	1. Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali	
	2. Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare	
	3. Agenzia delle Entrate – Anagrafe Tributaria	
	4. Ufficio Edilizia e Urbanistica	
	5. Atti	
	6. Documentazione sopralluogo	
	7. Schede	
	ooo	
	Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.	
	Treviso, 23/09/2025	Esperto stimatore
		arch. Alfonso Mayer
		

