

Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699-579864 - Email: raffaele@studio-dalessandri.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38/2023

G.E.: dott. Leonardo BIANCO

Udienza del 02.10.2024

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 12.01.2024 dal G.E. con comunicazione PEC del 12.01.2024. Lo scrivente ha effettuato l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico con comunicazione PEC in data 12.01.2024 ed ha estrapolato dal fascicolo telematico la 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 23.02.2024 accompagnato dal Custode Giudiziario all'uopo nominato (Aste 33 Srl) dove ha eseguito rilievi fotografici, metrici e delle caratteristiche qualitative dell'immobile.

Lo scrivente e si recava presso gli Ufficio Comunale del Comune di Mogliano Veneto al fine di effettuare la verifica Tecnico-Urbanistica e la richiesta di accesso e rilascio copia dei progetti e documenti utili alla dimostrazione o meno della conformità urbanistica dei bene oggetto di perizia.

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 alla data del 02.02.2023.



3. FORMAZIONE LOTTI

Come meglio si descriverà di seguito i beni oggetto di analisi di stima sono composti da abitazione, ripostiglio ed autorimessa in condominio.

Il sottoscritto predispone la presente relazione in **n. 1 (uno) Lotto** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene esecutato.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di abitazione, ripostiglio ed autorimessa in fabbricato in condominio denominato "Azalea" ubicato in Comune di Mogliano Veneto, via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino civici 27 e 29 costituito da n. 22 abitazioni, n. 28 autorimesse e n. 24 magazzini.

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

Catasto Fabbricati – Comune di Mogliano Veneto

- Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 27 graffato con sub. 28 – cat. A/2 – cl. 2 – vani 4,5 – Superficie catastale totale mq. 91, escluse aree scoperte mq. 76 – RCL € 453,19 – via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 29 – interno 2 - P T;
- Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 56 – cat. C/6 – cl. 4 – mq 22 – Superficie catastale totale mq. 22 – RCL € 64,20 – via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino - P S1;
- Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 89 – cat. C/2 – cl. 5 – mq 3 – Superficie catastale totale mq. 3 – RCL € 7,75 – via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino - P S1.

L'intero plesso condominiale insiste sulla particella descritta al Catasto Terreni del Comune di Mogliano Veneto, al foglio 35, particella n. 913 di mq 4.364 – Ente Urbano.

La ditta in atti corrisponde agli esecutati 1 e 2 per la rispettiva quota di $\frac{3}{4}$ ed $\frac{1}{4}$ ciascuno dell'intera proprietà.

Confini: l'intero edificio: Catasto Terreni, foglio 35, da nord in senso orario: 1261, 1254, 1258, 836, Ferrovia.

Descrizione: Trattasi di abitazione in fabbricato in condominio denominato



“Azalea” costituito da unità residenziali. Si compone di due scale con accesso dalla via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino dai civici 27 e 29 (accessi pedonali). Mentre l’accesso carraio avviene da unica cancellata e rampa posizionata sul lato nord del fabbricato ove sono allocate al piano interrato le autorimesse ed i ripostigli.

Ogni atrio (scala) condominiale è dotato di ascensore. I piani sono collegati verticalmente, oltre che dall’ascensore, anche da vano scala interno (dal piano interrato fino all’ultimo livello). Si rileva scale esterne che dal piano terra accedono al piano interrato.

L’intero plesso è recintato con zoccolo in cls e sovrastante ringhiera in ferro dipinta.

L’accesso al civico 29 avviene da strada pubblica tramite cancello pedonale ove nell’immediato si trovano le cassette postali e la targa citofonica. Il camminamento pedonale è in blocchi di ghiaio lavato fino all’ingresso tramite portone comune in alluminio estruso. Al lato del camminamento si rilevano contatori del gas di rete protetti da armatura in ferro ed accesso alla rampa scale esterna che collega il piano interrato.

L’androne ha pavimentazione in piastrelle di marmo e pareti al civile tinteggiate.

Nell’androne, su armatura in legno, si trovano i contatori dell’energia elettrica ed i relativi quadri con gli interruttori differenziali.

Dal piano terra si accede all’alloggio descritto al sub. 27 graffiato con il sub. 28 tramite porta blindata con finitura in strato di lamina in legno.

L’abitazione posta al piano terra è composta da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno, camera singola, camera doppia, bagno e ripostiglio.

Dalla camera doppia e dalla zona giorno si accede ad una terrazza/portico esterno ed area scoperta esclusiva (descritta al sub. 28) di mq 102.

I pavimenti della zona giorno, ripostiglio, disimpegno e bagno sono in piastrelle di monocottura. Nelle camere in parquet pre-finito.

Si rileva nella zona cottura, nel bagno e nel ripostiglio rivestimento in piastrelle di ceramica.

Il bagno ha sanitari in ceramica con rubinetteria cromata.

Le pareti sono al civile tinteggiate.



I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera ed avvolgibili in plastica. Il loro stato di manutenzione non è ottimale. Infatti si notano degli ammaloramenti del profilo ligneo esterno. Quelli interni in legno tamburato. Gli impianti elettrico ed idrico risultano dell'epoca dell'edificazione e, ad una prima visione, a norma. Il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo a gas con caldaia stagna posta nel ripostiglio. In merito alla caldaia la stessa risulta essere stata revisionata in data 11.03.2024 da ditta qualificata. I radiatori sono in ghisa con tubazioni sottotraccia.

La pavimentazione della terrazza/portico è in piastrelle di monocottura antigelive. L'area scoperta è governata a verde con presenza di siepe perimetrale e qualche albero di piccole dimensioni. Si rileva presa d'acqua esterna.

L'immobile è allacciato all'acquedotto di rete con singolo contratto, ha contratto di gas di rete (gas metano), ha proprio contatore dell'energia elettrica. Il plesso è collegato alla fognatura comunale giusta Autorizzazione allo Scarico Prot. 16033/1995 - Allacciamento nn. 1235-1236-1237 del 09.08.1995.

Lo stato di manutenzione appare appena buono in quanto si rilevano alcune zone interessate da muffe senz'altro provocate dalla mal gestione di riscaldamento dell'immobile.

La superficie netta dell'alloggio è pari a circa mq 62,97 e circa mq 21,43 riferite al portico/terrazza oltre a mq 102 dell'area scoperta esclusiva. La superficie commerciale lorda è pari a circa mq 72,42 a cui si devono aggiungere le superfici ragguagliate del portico e dell'area scoperta che portano alla superficie totale ragguagliata, ai sensi del DPR 23/03/1998 n. 138, in mq 87,57.

L'autorimessa posta al piano interrato ha accesso tramite rampa comune condominiale ed area di manovra anch'essa condominiale.

Ha basculante in ferro. Pavimenti in piastrelle di grès. Pareti al grezzo in blocchi a vista.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono per l'uso a cui è proposto. La superficie netta è pari a mq. 23,19. La superficie commerciale lorda è pari a mq. 25,80.



Il ripostiglio posto al piano interrato a cui si accede dal corridoio comune collegato sia dal vano scala interno che dal vano scala esterno tramite porta in ferro.

Ha pavimento in piastrelle di grès, pareti al grezzo in blocchi a vista.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono per l'uso a cui è proposto.

La superficie netta è pari a mq. 2,77. La superficie commerciale lorda è pari a mq. 3,08.

5. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dagli esecutati 1 e 2.

6. SERVITU'

L'immobile è stato edificato in condominio denominato "Azalea". Lo stesso è regolato dal Regolamento di Condominio, con annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato all'atto in data 10 ottobre 1995 n. 61703 di Repertorio del Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto, registrato a Treviso il 26 ottobre 1995 al n.5803/V atti pubblici, ed ivi trascritto il 17 ottobre 1995 ai n.ri 27138/20318 che si allegano alla presente relazione.

E' compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio anche ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, in quanto esistenti per Legge, titoli e destinazione, nonché del vigente Regolamento di Condominio. In particolare costituiscono parti comuni alle unità immobiliari oggetto della presente relazione:

- area scoperta di accesso di mq. 56 individuata con il sub. 7;
- ingresso, ascensore, vano scala e vano tecnico individuati con il sub. 8;
- scale e corridoi individuati con i subb. 9 e 10;
- rampa e corsia di manovra individuati con il sub. 13;
- locale tecnico e quadri pompe individuati con il sub. 14.

Tutti indicati nell'elenco elaborato planimetrico presente nel D.B. censuario del Catasto Fabbricati.

Si richiamano, se ed in quanto attuali e vigenti, le seguenti servitù:

- servitù reciproche per canalizzazione, scarichi e allacciamenti esistenti sia in aree e locali comuni che in aree e locali in proprietà esclusiva;



- servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL e costituita con atto in data 28/12/1988 ai Rep. nn. 33930 e 34265 del Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso il 27/01/1989 ai nn. 2912/2333;
- servitù derivanti dalla lottizzazione in seguito specificata con l'ulteriore servitù a carico della viabilità di lottizzazione.

Si richiama la convenzione di lottizzazione stipulata con atto in data 3 maggio 1990 al Rep. n. 40169 del Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto, debitamente registrato e trascritto a Treviso il 24/05/1990 ai nn. 13466/10036 e successiva convenzione integrativa e modificativa in data 23 novembre 1994 al Rep. n. 58021 del Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto.

Nell'atto di provenienza del 23.05.1997 vi è la seguente dicitura: *“e' escluso dalle parti condominiali il volume tecnico della parte di sottotetto sovrastante ciascuna delle sei abitazioni al piano secondo, compreso tra le strutture di appoggio delle tegole di copertura (solaio o tavellonato) e le abitazioni stesse, volume che e' stato o verra' trasferito in proprieta' unitamente alle unita' abitative al piano secondo; rimangono comunque condominiali il manto di copertura e le strutture portanti ad eccezione delle aperture esistenti e di quelle eventualmente aperte successivamente dai singoli proprietari, che avranno ogni onere per il loro mantenimento”*.

7. ONERI DI CONDOMINIO

Lo scrivente ha contattato l'Amministratore dello stabile che ha fornito gli ultimi bilanci Consuntivo 01.11.2021/30.10.2022 – 01.11.2022/30.10.2023 e Preventivo 01.11.2023/30.10.2024. Dai predetti si evince che il saldo a debito consuntivo riferito alle unità ammonta ad Euro 3.457,11 derivante da Euro 1084,61 per saldo passivo ante gestione 2021/2022, Euro 863,17 per saldo passivo gestione a consuntivo 2021/2022, Euro 784,34 per saldo passivo gestione a consuntivo 2022/2023 ed Euro 724,97 per gestione previsionale 2023/2024.

Lo stesso Amministratore mi comunica che è stata deliberata una spesa straordinaria per rifacimento linea scarico lato nord per un importo complessivo di Euro 4.400,00 di cui, a carico delle unità oggetto di



relazione, la spesa ammonta ad Euro 188,08.

8. CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia numero 50 rilasciata dal Comune di Mogliano Veneto in data 17 Marzo 1994;
- In data 30 Marzo 1995 il Comune di Mogliano Veneto ha rilasciato Concessione Edilizia in Variante n. 76;
- in data 22 Febbraio 1996 è stata presentata al Comune di Mogliano Veneto, Denuncia di Inizio Attività, ed è stato dichiarato abitabile con autorizzazione in data 24 giugno 1996 pratica numero 24/93-13584.

A seguito degli accessi e rilievi e confronti con i grafici depositati presso il Comune di Mogliano Veneto e le planimetrie catastali lo scrivente ritiene conforme gli immobili dal punto di vista urbanistico-catastale anche se in fase di sovrapposizione si ha avuto qualche difficoltà di interpretazione grafica con gli elaborati scansionati ed inviati dal Comune di Mogliano Veneto in quanto non erano presenti le quotature interne degli ambienti.

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%).

9. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti agli esecutati 1 e 2 in forza del seguente atto:

- Atto notarile pubblico – compravendita - del 23.05.1997 Rep. n. 68109 Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto – Trascritto a Treviso il 18.06.1997 ai nn. 18801/13580 con cui l'esecutato 1 ed il coniuge acquistano in comunione legale dei beni dell'intera proprietà gli immobili descritti al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Mogliano Veneto: Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 27 graffato con sub. 28 – cat. A/2 – cl. 2 – vani 4,5 – P T, Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 56 – cat. C/6 – cl. 4 – mq 22 –



P S1, Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 89 – cat. C/2 – cl. 5 – mq 3 P S1.

- Denuncia di Successione del coniuge dell'esecutato 1 apertasi il 06.04.2013 Registrata all'Ufficio del Registro di Treviso il 04.11.2013 al n. 3049 Vol. 9990 e trascritta il 22.11.2013 ai nn. 33781/23286 con cui i beni descritti al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Mogliano Veneto: Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 27 graffato con sub. 28 – cat. A/2 – cl. 2 – vani 4,5 – P T, Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 56 – cat. C/6 – cl. 4 – mq 22 – P S1, Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 89 – cat. C/2 – cl. 5 – mq 3 P S1, sono stati devoluti per legge all'esecutato 1 e 2.
- Trascrizione del 11.12.2023 nn. 45868/33052 accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi esecutato 1 e 2 in virtù dell'atto di concessione a garanzia mutuo del 21.02.2014 Rep. 122865 Notaio Paolo Mammucari.

10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE

Si è proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiornamento alla data del 30.08.2024:

- Iscrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 28.02.2014 nn. 5481/773 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 21.02.2014 Rep. n. 122865/32773 Notaio Paolo Mammucari contro gli esecutati 1 e 2 per l'intera proprietà degli immobili descritti al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Mogliano Veneto: Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 27 graffata al sub. 28 – cat. A/2 – cl. 2 – vani 4,5 – P T, Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 56 – cat. C/6 – cl. 4 – mq 22 – P S1, Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 89 – cat. C/2 – cl. 5 – mq 3 – P S1, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la somma capitale Euro 110.000,00 e totale Euro 176.000,00 per la durata di anni 25.



- Iscrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 23.06.2014 nn. 16244/2437 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 16.06.2014 Rep. n. 123242/33083 Notaio Paolo Mammucari contro gli esecutati 1 e 2 per l'intera proprietà degli immobili descritti al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Mogliano Veneto: Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 27 graffata al sub. 28 – cat. A/2 – cl. 2 – vani 4,5 – P T, Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 56 – cat. C/6 – cl. 4 – mq 22 – P S1, Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 89 – cat. C/2 – cl. 5 – mq 3 – P S1, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Bolzano per la somma capitale Euro 55.000,00 e totale Euro 88.000,00 per la durata di anni 25.
- Iscrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 25.06.2019 nn. 24493/3998 – Ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo e Avviso Addebito Esecutivo del 24.06.2019 Rep. n. 2937/11319 emesso da [REDACTED] con sede in Roma contro l'esecutato 2 per la quota di ¼ della proprietà degli immobili descritti al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Mogliano Veneto: Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 27 graffata al sub. 28 – cat. A/2 – cl. 2 – vani 4,5 – P T, Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 56 – cat. C/6 – cl. 4 – mq 22 – P S1, Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 89 – cat. C/2 – cl. 5 – mq 3 – P S1, a favore di [REDACTED] con sede in Roma per la somma capitale Euro 38.474,30 e totale Euro 76.948,60.
- Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso del 02.02.2023 nn. 3974/2914 – Verbale di Pignoramento Immobiliare del 10.01.2023 Rep. n. 142 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso contro gli esecutati 1 e 2 per l'intera proprietà degli immobili descritti al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Mogliano Veneto: Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 27 graffata al sub. 28 – cat. A/2 – cl. 2 – vani 4,5 – P T, Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 56 – cat. C/6 – cl. 4 – mq 22 – P S1, Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 89 – cat. C/2 –



cl. 5 – mq 3 – P S1, a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (Tv).

11. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE

Alla data del 30.08.2024 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo agli esecutati ed agli immobili oggetto di perizia e come da ispezione sintetica 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 alcuna Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Tale aspetto non è stato preso in considerazione in quanto le unità fanno parte di un più ampio compendio ed una eventuale edificazione e/o ampliamento dovrà precedere il coinvolgimento dell'intero plesso.

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 oltre a delle compravendite di immobili effettuate nell'anno 2023 presso lo stesso condominio. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicato dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio riferiti al secondo semestre 2023.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili residenziali in condominio, costituiti da abitazione, autorimessa e ripostiglio/magazzino siti in Mogliano Veneto, via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino civici 27 e 29.

L'immobile è caratterizzato da finiture originarie all'edificazione ed il suo stato di manutenzione appare appena buono.



Si evidenzia che l'alloggio confina con la linea ferroviaria Treviso-Mestre/Venezia con un traffico dei treni importante. Infatti nella linea, costituita da due binari, vi transitano i treni regionali (pendolari), nazionali e delle merci.

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 1.400,00/mq. Detti valori sono scaturiti dal riferimento dei prezzi di abitazioni civili con stato normale indicato dall'OMI in Euro 1.350,00/1.550,00/mq, e dal prezzo medio a mq degli immobili compravenduti tra il 19.05.2023 ed il 31.07.2023 (n. 3 comparabili).

La superficie lorda commerciale è stata ricavata applicando i coefficienti di omogeneizzazione citati nel DPR 23/03/1998 n. 138 già descritta al paragrafo 4. che di seguito si riassumono:

- | | | |
|---|-----------|-------------|
| - Superficie commerciale abitazione | mq | 87,57 |
| - Superficie garage mq 25,80 x 0,5 = | mq | 12,90 |
| - Superficie magazzino mq 3,08 x 0,50 = | <u>mq</u> | <u>1,54</u> |

Per un totale di superficie commerciale dell'alloggio, autorimessa e ripostiglio/magazzino pari a mq 102,01.

LOTTO UNICO PER L'INTERO

Catasto Fabbricati – Comune di Mogliano Veneto

- Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 27 graffato con sub. 28 – cat. A/2 – cl. 2 – vani 4,5 – Superficie catastale totale mq. 91, escluse aree scoperte mq. 76 – RCL € 453,19 – via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 29 – interno 2 - P T;
- Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 56 – cat. C/6 – cl. 4 – mq 22 – Superficie catastale totale mq. 22 – RCL € 64,20 – via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino - P S1;
- Sez. D – Foglio 9 – Particella n. 913 – sub. 89 – cat. C/2 – cl. 5 – mq



3 – Superficie catastale totale mq. 3 – RCL € 7,75 – via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino - P S1.

Valore lotto unico:

- Abitazione, garage, ripostiglio/magazzino - mq 102,01 x € 1.400,00/mq = Euro 142.814,00

Per un totale di **Euro 142.814,00.**

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc...). Come sopra descritto l'immobile si trova in appena buono stato di conservazione e manutenzione (Presenza di alcuni affioramenti di muffe, alcuni serramenti esterni che necessitano di manutenzione, ecc...).

Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi:

Valore calcolato	Euro 142.814,00
Decurtazione per vendita forzata (10%)	<u>Euro 14.281,40</u>
Totale valore intera proprietà	<u>Euro 128.532,60</u>

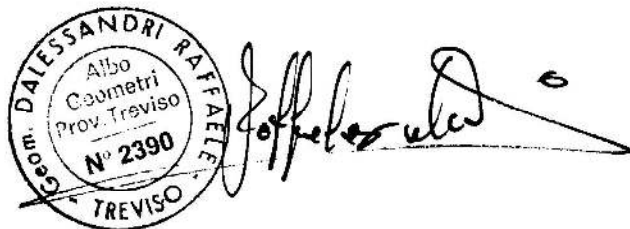
Si conclude che il prezzo base d'asta dell'immobile facenti parte il Lotto Unico per la quota dell'intera proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 129.000,00 (Centoventinovemila/00).**

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

Treviso, 02.09.2024

Il Consulente Perito Estimatore

Geom. Raffaele Dalessandri



ALLEGATI:

- A) Estratto di mappa, Visure aggiornate, Elaborato planimetrico, Planimetrie catastali;
- B) Atto di provenienza;
- C) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- D) Permessi ad edificare con allegati e certificato abitabilità;
- E) Documentazione fotografica;
- F) Regolamenti di condominio e tabelle millesimali;
- G) Documento attestante l'invio della perizia alle parti;
- H) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
- I) Elenco eseguiti.

