

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LEONARDO BIANCO

* * *

N. 450/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da: [REDACTED]

Udienza 29/05/2024

Ore 11.20

contro

ESECUTATO 1 – ESECUTATA 2

* * *

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 08/10/2023, nominava lo scrivente arch. Alessandro Caronia, con recapito professionale in Treviso, via Zermanese n. 44/c, Esperto Stimatore.

Il giorno 9 ottobre 2023, il sottoscritto arch. Alessandro Caronia depositava con modalità telematica in cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento. Sono stati contestualmente allegati al provvedimento di nomina, e inviati al sottoscritto, i chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

- Dati di pignoramento: Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 28/12/2022, Reg. Part. 36108, Reg. Gen. 51957, n.° rep. 7404/2022 del 15/11/2022, è stata pignorata la seguente quota di proprietà sul bene immobile sottoindicato, a favore del procedente [REDACTED]

- 1/1 del diritto di nuda proprietà e 1/1 del diritto di usufrutto del seguente immobile:



Catasto Fabbricati del Comune di Carbonera (TV), bene intestato a:**Esecutato 1 – nuda proprietà per 1/1****Esecutata 2 – diritto di usufrutto per 1/1**Catasto Fabbricati del Comune di Carbonera (TV) - Sezione Urbana B- Foglio 3

○ Particella 444 Sub 5, natura T, indirizzo via Codalunga;

(area scoperta di pertinenza)

○ Particella 444 Sub 6, natura A/3, consistenza 7 vani, indirizzo via Codalunga, piano T;

(casa singola)

○ Particella 444 Sub 7, natura C/6, consistenza 28 mq, indirizzo via Codalunga, piano T.

(autorimessa ricavata nell'edificio di cui sopra)

- Verifica della documentazione: In base all'esame della documentazione in atti, si è verificata la sua idoneità secondo quanto previsto dall'ex art. 567 cod.

proc. civ.

- Verifica della corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto

pignorato: Si riscontra la corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale

(come da visure per immobile in data 16/10/2023) e l'identificazione catastale

dell'immobile riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari agli

atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, e dopo

aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonera

(TV) e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, espone quanto

segue.



* * *

FORMAZIONE DEI LOTTI

L'Esperto Stimatore, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha ritenuto conveniente, al fine di favorire la vendibilità dei beni, la formazione di un Lotto Unico, così composto:

LOTTO UNICO

Intera proprietà di casa singola con piano terra, con autorimessa e area scoperta di pertinenza (Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 3, Particella 444 Sub 6, Sub 7, Sub 5).

Superficie commerciale complessiva della casa singola (Particella 444 Sub 6), di ca. mq 127,70

Superficie lorda dell'autorimessa (Particella 444 Sub 7) di ca. mq 33,85

Superficie complessiva dell'area scoperta di pertinenza (Particella 444 Sub 5) di ca. mq 439,00.

1.1 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Casa singola con piano terra, autorimessa e area scoperta di pertinenza, in via Codalunga n. 105, nel Comune di Carbonera (TV).

1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati del Comune di Carbonera (TV), beni intestati a:

Esecutato 1 – nuda proprietà per 1/1;

Esecutata 2 – usufrutto per 1/2;



(OMESSO) - usufrutto per 1/2.

N.B: nella visura storica catastale effettuata in data 16/10/2023 1/2 del diritto di usufrutto risulta ancora intestato a (OMESSO), deceduto in data 07-04-2021, in seguito al cui decesso l'Esecutata 2 è divenuta titolare dell'intero del diritto di usufrutto delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Sezione Urbana B - Foglio 3

○ Particella 444 Sub 5, Categoria F/1, Consistenza 439 mq, via Codalunga, Piano T – AREA SCOPERTA MQ. 439.

(area scoperta di pertinenza)

○ Particella 444 Sub 6, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, via Codalunga n. 105 Piano T, Superficie Totale 121 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 121 mq, Rendita Euro 433,82.

(casa singola con piano terra)

○ Particella 444 Sub 7, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 28 mq, via Codalunga n. 105 Piano T, Superficie Totale 35 mq, Rendita Euro 52,06.

(autorimessa ricavata in una porzione dell'edificio con piano terra di cui sopra)

1-3 - CONFINI

LOTTO UNICO

Casa singola con piano terra, con autorimessa e area scoperta di pertinenza

(Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 3, Particella 444 Sub 6, Sub 7,

Sub 5: da Nord in senso orario: via Codalunga, M.N. 446, M.N. 443, M.N.



445, M.N. 97.

1-4 - SERVITU' ATTIVE O PASSIVE

Nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione, Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, Repertorio n.° 72893/34509 del 07/11/2013, trascritto a Treviso in data 12/11/2013, Reg. Part. n.° 4685, Reg. Gen. n° 32699, viene dichiarato che la vendita del compendio viene fatta "...nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, ed in particolare con il vincolo non aedificandi di cui atto in data 12 ottobre 1982 rep. n. 28832 del Notaio A. Manavello, trascritto a Treviso in data 19 ottobre 1982 ai nn. 22281/18707."

Vedere Allegato 09 – Copia Atto di Provenienza.

1.5 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

LOTTO UNICO

- Ditta intestataria:

Esecutato 1 – nuda proprietà per 1/1;

Esecutata 2 – usufrutto per 1/1.

- Titolo di provenienza: con atto di compravendita Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, Repertorio n.° 72893/34509 del 07/11/2013, trascritto a Treviso in data 12/11/2013, Reg. Part. n.° 4685, Reg. Gen. n° 32699, l'Esecutato acquistava la nuda proprietà degli immobili oggetto di perizia nel Comune di Carbonera (TV).



di Euro 13.100,95, oltre ad interessi e spese per la somma complessiva di Euro 35.000,00;

Soggetti contro: Esecutato 1, per i diritti di 1/1 di nuda proprietà.

- Ipoteca della riscossione ruolo, atto [REDACTED] del 19/05/2016 rep. n. 1120/11316, iscritta a Treviso in data 23/05/2016 al n. generale 16451 e al n. particolare 2847;

Immobili: NCEU di Carbonera (TV) – Sezione Urbana B – Foglio 3 – Particella 444 Sub 6, Particella 444 Sub 7;

Soggetto a favore: [REDACTED] per capitale di Euro 27.085,48 oltre ad interessi e spese per la somma complessiva di Euro 54.170,96;

Soggetti contro: Esecutato 1, per i diritti di 1/1 di nuda proprietà.

- Ipoteca della riscossione ruolo, atto [REDACTED] del 23/05/2016 rep. n. 1130/11316, iscritta a Treviso in data 26/05/2016 al n. generale 16937 e al n. particolare 2933;

Immobili: NCEU di Carbonera (TV) – Sezione Urbana B – Foglio 3 – Particella 444 Sub 5, Particella 444 Sub 6, Particella 444 Sub 7;

Soggetto a favore: [REDACTED] per capitale di Euro 53.539,71 oltre ad interessi e spese per la somma complessiva di Euro 107.079,42.

Soggetti contro: Esecutato 1, per i diritti di 1/1 di nuda proprietà.

- Verbale di pignoramento immobili, atto Uff. Giud. Unep Tribunale di Treviso del 15/11/2022 rep. n. 7404, trascritto a Treviso in data 28/12/2022 al n. generale 51957 e al n. particolare 36108;

Immobili: NCEU di Carbonera (TV) – Sezione Urbana B – Foglio 3 –



Particella 444 Sub 5, Particella 444 Sub 6, Particella 444 Sub 7;

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetti contro: Esecutato 1, per i diritti di 1/1 di nuda proprietà; Esecutata 2, per i diritti di 1/1 di usufrutto.

**1.7 – DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO E PARTICOLARE
DI CIASCUN BENE CHE LO COMPONE**

LOTTO UNICO

Il compendio oggetto di esecuzione è costituito da una casa singola con piano terra, con autorimessa e area scoperta di pertinenza, in via Codalunga n. 105, nel Comune di Carbonera (TV).

In base alla documentazione acquisita e alle verifiche effettuate presso il Comune di Carbonera, l'edificio è stato costruito in data anteriore al 1967 (autorizzazione alla costruzione in data 31/12/1959 e dichiarazione di abitabilità in data 16/12/1961), con intervento di ampliamento realizzato nel periodo 1963-1965, e successivi interventi di ampliamento realizzati nel periodo 1982-1996 (concessione edilizia in sanatoria per ampliamento in data 23/03/1996).

L'edificio, che sorge su un'area a giacitura pianeggiante, ha una localizzazione che consente l'accesso ai servizi e alle attrezzature della frazione di Mignagola, e si trova a una distanza di ca. 3,3 Km dal capoluogo comunale.

Il fabbricato presenta un'elevazione fuori terra (piano terra), con un corpo di fabbrica principale nel quale è ricavata la porzione abitativa, e corpi di fabbrica di ampliamento nei quali sono ricavati un'autorimessa, un



magazzino, una sbratta e un ripostiglio. L'accesso esterno al fabbricato avviene dal prospetto Sud-Est, provenendo dalla via Codalunga, mediante un cancello pedonale e un cancello carrabile ad apertura manuale, attraverso l'area scoperta di pertinenza.

La struttura portante dell'edificio è mista, in muratura con solai di copertura cementizi, con finitura esterna a intonaco in scadente stato generale di manutenzione e conservazione, con ampie formazioni di muffa e con distacchi di finitura, con particolare riguardo alle parti basamentali. Gli infissi esterni sono in parte in legno verniciato, con vetro singolo, e in parte in alluminio anodizzato con vetro singolo; in particolare, le aperture della porzione abitativa presentano doppi serramenti esterni, con, dall'interno verso l'esterno, infissi in legno verniciato con vetro singolo, con tapparelle esterne in PVC, e infissi in alluminio anodizzato con vetro singolo. Le coperture dell'edificio sono a falde inclinate.

L'edificio è dotato di un'area scoperta di pertinenza, in parte con una pavimentazione perimetrale e di ingresso pedonale in marmette di graniglia, e con una pavimentazione in asfalto per l'accesso all'autorimessa, e in parte sistemata a giardino con alcune alberature e siepi, e ad orto. La recinzione Sud-Est e Nord-Est (su strada) di confine è realizzata in muretti intonacati, su cui si aprono un cancello pedonale e un cancello carrabile in ferro verniciato ad apertura manuale; la recinzione di confine Nord-Ovest e Sud-Ovest è realizzata con pali e rete metallica. Sull'area scoperta si trovano un piccolo gazebo in legno, e un piccolo pollaio in ferro e legno dal carattere provvisorio e amovibile. La superficie dell'area scoperta di pertinenza è di ca. 439,00 mq; le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'area scoperta di



pertinenza sono sufficienti; si rileva in particolare la presenza di formazioni di muffa sui prospetti dei muri intonacati di recinzione e il mediocre stato di conservazione e manutenzione della pavimentazione in asfalto per l'accesso all'autorimessa.

La casa singola oggetto di perizia è così composta: piano terra: ingresso - disimpegno dalla superficie utile di ca. 13,25 mq; soggiorno dalla superficie utile di ca. 16,00 mq; pranzo dalla superficie utile di ca. 11,95 mq; zona cottura dalla superficie utile di ca. 4,80 mq; camera dalla superficie utile di ca. 18,00 mq; disimpegno dalla superficie utile di ca. 3,60 mq; locale dalla superficie utile di ca. 11,90 mq; sbratta dalla superficie calpestabile di ca. 11,45 mq; magazzino dalla superficie calpestabile di ca. 9,50 mq; ripostiglio con accesso unico esterno, dalla superficie calpestabile di ca. 5,45 mq.

La superficie commerciale complessiva della casa singola è di ca. 127,70 mq.

La qualità generale delle finiture interne dell'abitazione è medio-bassa; lo stato generale di conservazione e manutenzione delle finiture interne è sufficiente; si rileva la presenza diffusa di formazioni di muffa sulla parete

Sud-Ovest del magazzino, lo scadente stato di manutenzione e conservazione degli intonaci del ripostiglio con accesso unico esterno, e la presenza di eternit nella copertura di detto ripostiglio. Lo stato di manutenzione e conservazione delle parti esterne del fabbricato è scadente; si riscontra in particolare la presenza di macchie di umidità con distacchi di finitura e formazioni di muffa, su porzioni basamentali dei prospetti, e su altre porzioni degli intonaci esterni.

Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti della casa singola con piano terra.

o Le pareti attrezzate della zona cottura presentano rivestimenti in



piastrelle ceramiche; le pareti del bagno presentano rivestimenti in

piastrelle ceramiche; le pareti della sbratta presentano rivestimenti in

perlinato in legno; tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate.

○ Soffitti piani intonacati e tinteggiati.

○ I pavimenti dell'ingresso-disimpegno, del soggiorno, della camera, del pranzo e del disimpegno sono in ceramica con battiscopa in legno; il

pavimento della zona cottura è in ceramica; il pavimento del bagno è

in piastrelle ceramiche; il pavimento del locale accessibile dal

disimpegno è in parquet in legno, con battiscopa in legno; i pavimenti

della sbratta e del magazzino sono in piastrelle ceramiche di piccolo

formato; il pavimento del ripostiglio con accesso unico esterno è in

cemento, in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

○ Le porte interne sono in tamburato laccato, con alcuni inserti in vetro.

○ I serramenti esterni sono in parte in legno verniciato con vetro singolo,

e in parte in alluminio anodizzato con vetro singolo, con tapparelle in

PVC; le due finestre del locale accessibile dal disimpegno verso

l'autorimessa presentano degli scuri esterni in legno verniciato.

○ Il bagno è dotato di doccia e sanitari con rubinetterie.

○ Impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria

con caldaia murale ubicata nel bagno, e radiatori.

○ N. 1 unità di condizionamento "split" a parete nell'ingresso-

disimpegno, con unità esterna sul prospetto Nord-Ovest.

○ Impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte fuori traccia.

In una porzione dell'edificio è ricavata un'autorimessa, con accesso esterno

carrabile dal prospetto Sud-Est mediante un infisso vetrato a due ante, altro



accesso esterno sul prospetto Sud-Ovest, e accesso interno sul lato Nord-Ovest del locale.

L'autorimessa è così composta: piano terra: locale unico dalla superficie calpestabile di ca. 29,40 mq. La superficie lorda dell'autorimessa è di ca. 33,85 mq. Le condizioni generali di conservazione e manutenzione delle finiture interne dell'autorimessa sono sufficienti. Si rileva la presenza attuale, sull'angolo del prospetto Sud-Ovest del locale opposto all'ingresso, di un camino in muratura con canna fumaria esterna in muratura, non indicato nei grafici di progetto approvato. Segue una descrizione sintetica delle finiture interne e degli impianti dell'autorimessa.

- Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.
- Soffitto inclinato costituito dalla copertura a unica falda, intonacato e tinteggiato.
- Pavimento in ceramica, con battiscopa in legno.
- Infisso di ingresso carrabile sul prospetto Sud-Est, a doppie ante a ribalta vetrate (con vetro singolo), in alluminio anodizzato.
- Porta esterna di accesso pedonale sul prospetto Sud-Ovest, ad anta vetrata (con vetro singolo) in alluminio anodizzato.
- N. 2 finestre sul prospetto Sud-Ovest, con infissi in alluminio anodizzato con vetro singolo.
- Porta di accesso interna di collegamento col magazzino, in legno laccato con inserto vetrato.
- Impianto elettrico fuori traccia, con punti luce a parete.

- Riepilogo consistenza commerciale del lotto unico:

La superficie commerciale complessiva della casa singola con piano terra



(Particella 444 Sub 6), puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie commerciale complessiva della casa singola con piano terra

(Particella 444 Sub 6), di ca. mq 127,70

La superficie lorda dell'autorimessa al piano terra (Particella 444 Sub 7),

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie lorda dell'autorimessa al piano terra (Particella 444 Sub 7) di ca.

mq 33,85

La superficie dell'area scoperta di pertinenza (Particella 444 Sub 5),

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Superficie dell'area scoperta di pertinenza (Particella 444 Sub 5) di ca. mq

439,00

- Verifica esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (a carico

dell'acquirente, da cancellarsi o non opponibili all'acquirente), informazioni

di cui all'art. 173 bis punto 9 disp. att. C.P.C.:

In base alla documentazione acquisita e ai sopralluoghi effettuati, e come

illustrato, si è riscontrato che il compendio oggetto di esecuzione è costituito

da una casa singola ad un'elevazione fuori terra, con autorimessa e area

scoperta di pertinenza, e che detto compendio non è soggetto ad

amministrazione condominiale.

1.8 - DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO UNICO

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto

Stimatore dal Comune di Carbonera in data 21/12/2023, l'area sulla quale

sorge l'immobile oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni del



Comune di carbonera al Foglio 9 Mappale 444, risulta avere la seguente

destinazione urbanistica:

Piano degli Interventi n. 2: classificato all'interno del SISTEMA

AMBIENTALE, nella componente denominata "TR2 N. 13 – TESSUTI

EXTRAURBANI DI EDIFICAZIONE DA SOTTOPORRE A RIORDINO",

di cui agli artt.li 80 (*norme generali*) e 86 delle Norme Tecniche Operative;

Profilo vincolistico: il mappale ricade in area A "*zona di limitazione per la*

presenza di discariche ed altre fonti attrattive di fauna selvatica" ed in E "*area*

entro la quale è richiesta una valutazione specifica di ENAC per

l'installazione di impianti eolici", per le quali si applicano i vincoli e

limitazioni dell'art. 707 del Codice della Navigazione e le disposizioni di cui

all'art. 41 bis delle Norme Tecniche Operative del P.I. n. 2.

Vedere Allegato 06 – C.D.U.

- Verifica esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o

indivisibilità, diritti demaniali o usi civici:

In base ai contatti avuti con il Comune di Carbonera, e al C.D.U. di cui sopra,

non si riscontrano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o

indivisibilità, diritti demaniali o usi civici inerenti agli immobili oggetto di

esecuzione.

1.9 – CONFORMITA' EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita ed all'ispezione effettuata presso il

Comune di Carbonera, l'edificio oggetto di esecuzione è stato edificato in data

anteriore al 1967; in base all'accesso atti effettuato presso il Comune, risultano

le seguenti pratiche edilizie in merito agli immobili oggetto di perizia:



- Dichiarazione e Certificazione, in data 16/12/1961, del rilascio in data

31/12/1959 di “autorizzazione alla costruzione di un fabbricato urbano”;

- Dichiarazione di Abitabilità di “casa di nuova costruzione” in data

16/12/1961 Prot. N. 7469;

- Nullaosta per “ampliamento di fabbricato urbano”, in data 23/09/1963 Prot.

N. 6004;

- Dichiarazione di Abitabilità per “ampliamento di fabbricato urbano” in data

12/05/1965 Prot. N. 2770;

- Licenza di Esecuzione di Lavori Edili per “la costruzione di un magazzino”,

in data 09/05/1966;

- Licenza di Costruzione per “variante recinzione” in data 30/10/1975 Prot. N.

5015;

- Concessione per “costruzione di una recinzione” Prot. N. 159/1978;

- Concessione per “ampliamento fabbricato urbano ad uso alloggio per ricavo

porticato” in data 09/08/1982 Prot. N. 116;

- Concessione per “variante al progetto di ampliamento ad uso alloggio per

ricavo porticato ad uso garage” in data 26/01/1983 Prot. N. 11;

- Concessione Edilizia in Sanatoria per “ampliamento di fabbricato

residenziale” in data 23/03/1996 Prot. N. 43.

In base al sopralluogo effettuato, ed al confronto tra lo stato di fatto rilevato

dell’immobile oggetto di perizia, i grafici del progetto approvato e la

planimetria catastale, si riscontra in generale la corrispondenza tra l’impianto

planimetrico-distributivo dell’immobile pignorato e quello indicato negli

elaborati grafici di progetto approvato e nelle planimetrie catastali.

Nell’accesso atti si è riscontrato che, in seguito al rilascio della Concessione



Edilizia in Sanatoria per “ampliamento di fabbricato residenziale” in data 23/03/1996 Prot. N. 43, non è stato richiesto il certificato di abitabilità / agibilità dell’immobile, che potrà eventualmente essere richiesto dall’aggiudicatario.

1.10 – DISPONIBILITA’ DELL’IMMOBILE

LOTTO UNICO

In base al sopralluogo congiunto degli immobili pignorati, effettuato assieme al Custode Aste 33 in data 09/02/2024, a quanto dichiarato a verbale in sede di sopralluogo dall’Esecutato 1, e alle comunicazioni cumulative di residenza e stato di famiglia acquisite in data 21-02-2024 dal Comune di Carbonera, l’immobile oggetto di esecuzione risulta attualmente occupato dall’Esecutato 1, da sua madre Esecutata 2, e dalla badante di quest’ultima (vedere Allegato 10 - Verbale del Sopralluogo e Allegato 11 - Comunicazioni Residenza Anagrafe).

Si è trasmessa in data 08-12-2023, a mezzo P.E.C., richiesta all’Agenzia delle Entrate della Provincia di Treviso di verifica e copia di eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati (vedere Allegato 12 – Verifica Locazioni). Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha ricevuto, alla data odierna, risposta a detta richiesta, e comunica piena disponibilità al Giudice dell’Esecuzione qualora vengano richieste ulteriori verifiche in merito.

1.11 – DIVISIBILITA’

LOTTO UNICO

In base all’esame del lotto unico, costituito da casa singola ad un’elevazione



fuori terra (piano terra), con autorimessa e area scoperta di pertinenza, si ritiene che questo non sia comodamente divisibile.

1.12 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO UNICO

Il valore commerciale del bene, ossia il più probabile valore di mercato, è stato determinato mediante procedimento sintetico pluriparametrico, considerando, quali caratteri significativi, le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche qualitativo - architettoniche. È stata effettuata un'indagine di mercato avente come oggetto un campione di immobili simili a quello da stimare, e si è ricavato un prezzo unitario per l'immobile oggetto di perizia pari a 1.254 €/mq. L'immobile si colloca in prossimità dell'estremo inferiore del campione, i cui prezzi unitari oscillano da 1.190 €/mq a 1.478 €/mq, con un valore medio di 1.358 €/mq. Il prezzo unitario di 1.254 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, fornisce il valore di € 160.142.

- Per quanto concerne l'adeguamento correttivo per lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, si precisa che il procedimento di stima sintetica pluriparametrica applicato tiene conto dello stato di manutenzione confrontando direttamente il bene da stimare con i beni di confronto a mezzo degli adeguati prezzi parametrici, come già indicato nella descrizione del procedimento, in cui tra le caratteristiche prese in considerazione compaiono quelle tecnologiche, che includono lo stato manutentivo.

Si è infine valutata come segue la potenzialità edificatoria residua del



mappale. Come detto, il lotto oggetto di perizia ricade, nelle Norme Tecniche

Operative della Variante n. 4 al Piano degli Interventi n. 2, all'interno del

Sistema Ambientale, nella componente denominata "TR2 N. 13 – Tessuti

Extraurbani di Edificazione da sottoporre a Riordino", e nel relativo Art. 86

delle Norme Tecniche Operative, viene specificato che sono consentiti "...gli

interventi di recupero ed ampliamento degli edifici residenziali esistenti ai

sensi degli art.li 43, 44 e 45 della Legge Regionale 23-04-2004 N. 11...";

nell'Art. 44 Comma 5 di detta Legge Regionale 23-04-2004 N. 11 viene

specificato che è consentito "l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di

abitazione, fino a un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente...".

In base a quanto sopra, il volume ancora edificabile nel lotto oggetto di perizia

risulta determinato come segue: mc 800,00 (massimo volume realizzabile) –

mc 527,03 (volume complessivo esistente) = mc 272,97. Si è moltiplicata detta

cubatura ancora realizzabile per il valore a metro cubo nella fascia di

ubicazione territoriale periferica reperito dalla tabella "Aree Edificabili -

Valori al 01-01-2017" per le Z.T.O. C1 ed E4, fascia di ubicazione territoriale

rurale, pari a 103 €/mc: $272,97 \text{ mc} \times 103 \text{ €/mc} = \text{€ } 28.115$.

Il valore di stima del Lotto Unico oggetto di perizia è dunque pari a € 160.142

+ € 28.115 = € 188.257.

1.13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di stima dell'immobile oggetto di perizia è pari a € 188.257.

Trattandosi di bene sottoposto a vendita forzata, su tale valore si è applicata la

seguinte riduzione:

- Riduzione del 15%, trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva:



€ 188.257 x 0,15 = € 28.238.

Il prezzo dell'immobile così determinato è pari a € 188.257 - € 28.238 =

€ 160.019 = € 160.000 in cifra tonda.

1.14 - RIEPILOGO

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in un lotto unico.

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di:

Lotto Unico: intero diritto di nuda proprietà e intero diritto di usufrutto di casa singola con autorimessa e area scoperta di pertinenza, in via Codalunga n. 105 nel Comune di Carbonera (TV).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche, e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO BENE (LOTTO UNICO) € 160.000 (euro centosessantamila/00).

* * *



1.15 – ELENCO ALLEGATI

Elenco Allegati:

- o 02 - Foto
- o 03a - Piante - Planimetrie Catastali
- o 03b - Piante - Rilievo Stato di Fatto
- o 04 - Scheda Sintetica
- o 05 - Concessioni Comunali - Abitabilità
- o 06 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- o 07 - Mappa - Visure Catastali
- o 08 - Visura Conservatoria
- o 09 - Copia Atto di Provenienza
- o 10 - Verbale del Sopralluogo
- o 11- Comunicazioni Residenza Anagrafe
- o 12 - Verifica Locazioni

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Treviso, 28/02/2024

L'ESPERTO STIMATORE

Alessandro Caronia architetto

