

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N° r. g. e. 70 / 2022

Giudice dell'esecuzione: Dott. Leonardo BIANCO

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

1) INCARICO E OGGETTO DELLA PERIZIA

Al sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Dalla Val, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A 918, è stato conferito dal giudice Dott. Leonardo Bianco (giusta nomina del 12 / 02 / 2023 e giuramento del 15 / 02 / 2023), l'incarico di perito stimatore dei beni immobili, siti nel comune di San Vendemiano, di cui alla procedura. Il sottoscritto ha reperito presso i Comuni la documentazione amministrativa e tecnico-urbanistica ed ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva, in data 13 / 03 / 2023.

Poiché trattasi di beni disomogenei aventi caratteristiche autonomamente valutabili, si procederà con la suddivisione di sei lotti, chiamati dal lotto 1 a lotto 6. Tutte le unità costituenti i sei lotti si trovano in un unico stabile, denominato Condominio RESIDENCE PERIN, in via Liberazione a san Vendemiano (TV).

	INDIRIZZO	QUOTA	DATI CATASTALI
LOTTO 1 Commerciale	VIA LIBERAZIONE 36	PIGNORATO PER L'INTERO	Sez. A foglio 10 mapp. n° 937 sub. 64 P. S1-T , cat. C/1 cl. 1 sup. 97 mq.
LOTTO 2 Commerciale	VIA LIBERAZIONE 34 / B	PIGNORATO PER L'INTERO	Sez. A foglio 10 mapp. n° 937 sub. 65 P. T, cat. C/1 cl. 3 sup. 79 mq.
LOTTO 3 Commerciale	VIA LIBERAZIONE 34 / A	PIGNORATO PER L'INTERO	Sez. A foglio 10 mapp. n° 937 sub. 66 P. S1-T , cat. C/1 cl. 2 sup. 113 mq.
LOTTO 4 Direzionale	VIA LIBERAZIONE 38	PIGNORATO PER L'INTERO	Sez. A foglio 10 mapp. n° 937 sub. 5 P. 1, cat. A/10 cl. 1 vani 4 e sub. 49 P. S1, cat. C/6, cl. 4 mq. 20
LOTTO 5 Residenziale	VIA LIBERAZIONE 38	PIGNORATO PER L'INTERO	Sez. A foglio 10 mapp. n° 937 sub. 8 P. 1, cat. A/2 cl. 2 vani 4 e sub. 38 P. S1, cat. C/6, cl. 4 mq. 19
LOTTO 6 Residenziale	VIA LIBERAZIONE 38	PIGNORATO PER L'INTERO	Sez. A foglio 10 mapp. n° 937 sub. 15 P. 2, cat. A/2 cl. 2 vani 3 e sub. 34 P. S1, cat. C/6, cl. 4 mq. 22



DATI COMUNI A TUTTI LOTTI

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

CATASTO FABBRICATI:

Sez. A – foglio 10 del Comune di San Vendemiano

- mappale n° 937 via Liberazione sub. 5 – 8 – 15 – 34 – 38 – 49 – 64 – 65 – 66
- mappale n° 938 via Liberazione P. T. cat. F/1 area urbana di 25 mq.
- mappale n° 939 via Liberazione P. T. cat. F/1 area urbana di 16 mq.
- mappale n° 940 via Liberazione P. T. cat. F/1 area urbana di 8 mq.
- mappale n° 941 via Liberazione P. T. cat. F/1 area urbana di 4 mq.

3) CONFINI DEL LOTTO, SERVITU' E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'intero fabbricato, denominato RESIDENCE PERIN, confina con i seguenti mappali: a Nord con via Liberazione, a Sud con i mapp. 237 e 727, ad Est con i mapp. 243 e 942 e ad Ovest con i mapp. 149 e 728. Per i confini delle singole unità si rimanda alla descrizione di ogni lotto. Per quanto riguarda le servitù attive e passive sono quelle proprie di un condominio, quali area esterna in comune, impianti fognari, contatori acquedotto e metano. Inoltre è presente una servitù di elettrodotto trascritta il 30/12/1972 ai nn. 24291 / 21461. Da informazioni raccolte presso l'Amministratore ad oggi risulta un residuo insoluto complessivo di spese condominiali, pari a **9.369,09 €**, a carico della ditta esecutata.

4) DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROPRIETA'

Dalle ricerche effettuate, le proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, site a San Vendemiano, via Liberazione, risultano essere intestate alla Società esecutata per l'intero. Esse provengono dalla compravendita rogitata in data 25 / 07 / 2019 (rep. n. 9143, racc. n. 7472) dal notaio Laura ROLANDO, con sede a Mestre-Venezia, che si allega.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ISCRIZIONE

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
03/12/2007	57189	15944	IPOTECA VOLONTARIA	BANCA POPOLARE DI VERONA-S.GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. VERONA C.F. 03689960239	PIENA PROPRIETA'	1/1



TRASCRIZIONE

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
06/04/2022	12861	9196	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	BANCO BPM S.P.A. MILANO C.F. 09722490969	PIENA PROPRIETA'	1/1

6) DESTINAZIONE URBANISTICA E SITUAZIONE PROGETTUALE

Dal P.I. attuale si evince che l'area in oggetto si trova in zona ZTO B/10 (zona residenziale consolidata e di ristrutturazione) con indice 0.36. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico si è riscontrata la pratica relativa all'edificazione originale, di cui al P.d.C. N. 213 del 26 / 03 / 2007 e successive varianti (N. 213 del 21 / 01 / 2008 e del 23 / 04 / 2010) e S.C.I.A. varie, con successive agibilità parziali del 30 / 12 / 2010 per i subb. 5 – 8 – 38 e 49, del 05 / 08 / 2011 per i subb. 15 e 34, del 09 / 06 / 2014 per il sub. 65 e del 23 / 12 / 2015 per i subb. 64 e 66. Si allega copia dei documenti più significativi.

7) PRINCIPI, CRITERIO E METODO DI STIMA

Per la valutazione immobiliare è stato considerato il “Codice delle Valutazioni Immobiliari” di Tecnoborsa (editore Flaccovio) attenendosi ai principi generali ivi contenuti. Per quanto riguarda i Principi di Valutazione (capitolo 3) si sono considerati solo i tre seguenti, in quanto i più significativi per il caso in questione:

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

Per quest'ultimo principio, ai sensi del capitolo 3°, punto 3.4, si sono “pesate” anche eventuali destinazioni alternative a quelle di tali unità, non riscontrandone alcuna realizzabile o economicamente conveniente.

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

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



LOTTO 1

COMMERCIALE

1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

CATASTO FABBRICATI:

Sez. A – foglio 10 del Comune di San Vendemiano

- mappale n° 937 via Liberazione sub. 64 P. S1-T , cat. C/1 cl. 1 sup. 97 mq.

2.1) CONFINI DEL LOTTO E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Il subalterno in questione confina con i seguenti : sub 56, 65 e 52 al piano terra, 36, 37 e 55 nell'interrato. Per tutte e tre le unità commerciali è importante segnalare che esse provengono dalla divisione (regolarmente approvata) di un unico negozio, che aveva un impianto di riscaldamento elettrico a pompa di calore. La divisione fisica in tre unità non ha più consentito l'utilizzo dell'impianto, perché unico, costringendo le stesse a dotarsi di un proprio impianto, come poi vedremo. Le altre servitù sono quelle proprie del condominio.

3.1) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare commerciale di tale lotto è ubicata al piano terra (con altezza netta di 3.00 ml.) ed ha un magazzino al piano interrato (con altezza netta di 2.60 ml.) raggiungibile con una scala interna. Il bene oggetto di stima è costituito dai seguenti vani di superficie netta approssimata:

- Salone : 76.10 mq.
- Antibagno: 3.80 mq.
- Bagno: 3.80 mq.

La superficie netta complessiva è pari a circa 84.00 mq., mentre quella lorda è di circa 102.00 mq. Il magazzino interrato ha superficie netta di circa 34.00 mq. e lorda di circa 41.00 mq. Al piano terra sono presenti pareti divisorie attrezzate, che non arrivano al soffitto, di proprietà dell'affittuario, che non sono da considerare nella stima, così come tutti gli arredi.

Il riscaldamento ed il condizionamento dell'unità sono costituiti da pompa di calore elettrica autonoma con gruppo esterno e gruppi interni. Come già indicato, tale impianto è



stato realizzato dal Conduttore che lo rimuoverà quando cesserà l'affitto. Pertanto si renderà necessario realizzarne uno nuovo. Il quadro elettrico è dotato di salvavita, inoltre la Proprietà ha fornito la dichiarazione di conformità dello stesso, che si allega.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, esso è completo e allacciato alla fognatura pubblica. La funzionalità e la regolarità dovranno però essere debitamente verificati.

L'unità è pavimentata con piastrelle. I locali igienici sono rivestiti, fino a circa 2.00 ml. di altezza, con piastrelle in ceramica. I serramenti, con vetrocamera, sono in alluminio, le porte interne invece sono lisce in legno tamburato. Le scale interne, che scendono al magazzino interrato sono in marmo e lo stesso ha pavimentazione in cemento liscio, soffitto in lastre Predalles, due finestre su bocca da lupo e porta di accesso al corridoio di manovra dell'interrato. La struttura portante è a telaio in c.a. con solai in latero cemento e pareti intonacate al civile e tinteggiate.

Le finiture sono complessivamente di buona qualità, lo stato di manutenzione è da considerarsi ottimo.

4.1) OPERE ABUSIVE, SANABILITA', RELATIVI COSTI E SPESE CONDOMINIALI

Dal sopralluogo si è riscontrata una difformità al piano terra tra lo stato di fatto e quello approvato, in quanto è presente un lieve ampliamento del bagno e dell'antibagno. Sarà necessario, pertanto, provvedere alla sanatoria di tale abuso che prevede un costo complessivo di circa 1.500 €. Per quanto riguarda le spese condominiali, da informazioni raccolte dall'Amministratore, l'importo biennale delle spese, essendo l'unità affittata, sono solo quelle di proprietà, pari a circa € 800 €.

5.1) STATO CATASTALE, DISPONIBILITA' E CONGRUITA' DEL CANONE D'AFFITTO

Lo stato di fatto del bene è oggi sostanzialmente conforme all'accatastamento del 2015. L'unità risulta affittata con un contratto registrato e trascritto (fornitomi dalla Ditta esecutata e che si allega), così come risulta da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate che si allega. La locazione, con durata sei anni, scadrà il 30 / 04 / 2027, con possibilità di rinnovo, per altri 6 anni, con rinuncia, da parte del locatore, alla facoltà di disdetta. Fino al 30 Aprile di quest'anno il canone è di 900,00 € al mese, più i.v.a., poi diventerà di 1.200,00 € al mese. Considerata la posizione e visibilità dell'unità, il sottoscritto ritiene più che congruo il canone mensile.

6.1) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DI VENDITA FORZATA

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



Relativamente alle prime, sono prese in considerazione:

1. L'essere fronte strada di una via a grande traffico, aspetto importante per un'attività.
2. La presenza di un magazzino nell'interrato, con accesso diretto dal locale.
3. La vicinanza al casello autostradale.
4. La sussistenza di adeguati parcheggi per i clienti.
5. La bontà delle finiture e la recente costruzione del fabbricato.
6. L'esistenza di un contratto d'affitto, potenzialmente valido fino ad inizio 2033, di importo considerevole.

Le caratteristiche negative invece sono:

1. Il non favorevole momento di mercato per unità commerciali e direzionali.
2. Elevata presenza sul mercato di tipologie commerciali simili, con conseguente riduzione dei prezzi.
3. La necessità di realizzare un nuovo impianto di riscaldamento e condizionamento autonomo.

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA			
DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE-PERTINENZE	SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
Negozio	84.00	1,00	84.00
Magazzino interrato	34.00	0.40	13.60
SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.			97.60



VALORE DI STIMA				
VALORE DI MERCATO	mq.	97.60	€ 1.350,00	131.760,00 €
SPESE CONDOMINIALI BIENNALI	€ 800,00			
SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA	€ 1.500,00			
TOTALE				<u>129.460,00 €</u>

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

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

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

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

A tale importo vanno detratte le spese condominiali biennali e quelle per la sanatoria del distributivo interno, per un totale di circa 2.300 €. Pertanto il valore di vendita forzata è di:

$$131.760,00 - (20\% \text{ di } 131.760,00) - 2.300,00 = 103.108,00 \text{ €}$$

in conto tondo **103.000,00 €**
(Euro centotremila, 00).

E quindi stima in **103.000,00 €** il valore dei beni pignorati, in capo all'esecutata per l'intero.



LOTTO 2

COMMERCIALE

1.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

CATASTO FABBRICATI:

Sez. A – foglio 10 del Comune di San Vendemiano

- mappale n° 937 via Liberazione sub. 65 P. T, cat. C/1 cl. 3 sup. 79 mq.
- mappale n° 938 via Liberazione P. T. cat. F/1 area urbana di 25 mq.
- mappale n° 939 via Liberazione P. T. cat. F/1 area urbana di 16 mq.
- mappale n° 940 via Liberazione P. T. cat. F/1 area urbana di 8 mq.
- mappale n° 941 via Liberazione P. T. cat. F/1 area urbana di 4 mq.

E' da segnalare che queste quattro piccole aree urbane, aventi superficie complessiva di 53 mq., non sono state catastalmente unificate al mappale principale 937 e nell'atto di acquisto sono state definite dal Notaio "piccoli reliquati di area scoperta" dati in pertinenza al sub. 65 di cui a questo lotto. Sono piccole aree scoperte facenti di fatto parte dell'intera area esterna comune a tutte le unità e non hanno praticamente valore economico.

2.2) CONFINI DEL LOTTO E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Il subalterno in questione confina con i seguenti : sub 56, 64, 66 e 52 al piano terra. Per tutte e tre le unità commerciali è importante segnalare che esse provengono dalla divisione (regolarmente approvata) di un unico negozio, che aveva un impianto di riscaldamento elettrico a pompa di calore. La divisione fisica in tre unità non ha più consentito l'utilizzo dell'impianto, perché unico, costringendo le stesse a dotarsi di un proprio impianto, come poi vedremo. Le altre servitù sono quelle proprie del condominio.

3.2) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare commerciale di tale lotto è ubicata al piano terra, con altezza netta di 3.00 ml. Il bene oggetto di stima è costituito dai seguenti vani di superficie netta approssimata:

- Salone : 74.50 mq.
- Antibagno: 2.20 mq.
- Bagno: 2.20 mq.



La superficie netta complessiva è pari a circa 79.00 mq., mentre quella lorda è di circa 90.00 mq.

Il riscaldamento ed il condizionamento dell'unità sono costituiti da pompa di calore elettrica autonoma con gruppo esterno e gruppi interni. Come già indicato, tale impianto è stato realizzato dal Conduttore che lo rimuoverà quando cesserà l'affitto. Pertanto si renderà necessario realizzarne uno nuovo. Il quadro elettrico è dotato di salvavita, inoltre la Proprietà ha fornito la dichiarazione di conformità dello stesso, che si allega.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, esso è completo e allacciato alla fognatura pubblica. La funzionalità e la regolarità dovranno però essere debitamente verificati.

L'unità è pavimentata con piastrelle. I locali igienici sono rivestiti, fino a circa 2.00 ml. di altezza, con piastrelle in ceramica. I serramenti, con vetrocamera, sono in alluminio, le porte interne invece sono lisce in legno tamburato. La struttura portante è a telaio in c.a. con solai in latero cemento e pareti intonacate al civile e tinteggiate.

Le finiture sono complessivamente di buona qualità, lo stato di manutenzione è da considerarsi buono.

4.2) OPERE ABUSIVE E SPESE CONDOMINIALI

Dal sopralluogo non si sono riscontrate difformità tra progetto e stato di fatto. Per quanto riguarda le spese condominiali, da informazioni raccolte dall'Amministratore, l'importo biennale, essendo l'unità affittata, sono solo quelle di proprietà, è pari a circa 500 €.

5.2) STATO CATASTALE, DISPONIBILITA' E CONGRUITA' DEL CANONE D'AFFITTO

Lo stato di fatto del bene è oggi sostanzialmente conforme all'accatastamento del 2015. L'unità risulta affittata con un contratto registrato e trascritto (fornitomi dalla Ditta esecutata e che si allega), così come risulta da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate che si allega. La locazione, con durata di sei anni, è scaduta il 30 / 06 / 2020 e si è automaticamente rinnovata per altri 6 anni, fino al 30 / 06 / 2026. Il canone è di 1.000,00 € al mese, più i.v.a. Considerate la superficie, la posizione e la scarsa visibilità dell'unità, il sottoscritto ritiene più che congruo il canone mensile.

6.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DI VENDITA FORZATA

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

Relativamente alle prime, sono prese in considerazione:

1. La vicinanza al casello autostradale.
2. La sussistenza di adeguati parcheggi per i clienti.



3. La bontà delle finiture e la recente costruzione del fabbricato.
4. L'esistenza di un contratto d'affitto con importo mensile più che adeguato.

Le caratteristiche negative invece sono:

1. La necessità di realizzare un nuovo impianto di riscaldamento e condizionamento autonomo.
2. Il non favorevole momento di mercato per unità commerciali e direzionali.
3. La scarsa visibilità dalla via principale, cosa assai negativa per un'attività.
4. Elevata presenza sul mercato di tipologie commerciali simili, con conseguente riduzione dei prezzi.
5. La mancanza di un magazzino.

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

Detraendo dal valore di mercato le spese condominiali biennali e quelle per la sanatoria si ottiene il **valore di stima**.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA			
DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE-PERTINENZE	SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
Negozi	79.00	1,00	79.00
SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.			79.00

VALORE DI STIMA				
VALORE DI MERCATO	mq.	79.00	€ 1.260,00	99.540,00 €
SPESE CONDOMINIALI BIENNALI	€ 500,00			
<u>TOTALE</u>				<u>99.040,00 €</u>



Dott. Ing. Giorgio Dalla Val

studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

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

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

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

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

A tale importo vanno detratte le spese condominiali biennali di circa 500 €. Pertanto il valore di vendita forzata è di:

$$99.540,00 - (20\% \text{ di } 99.540,00) - 500,00 = 79.132,00 \text{ €}$$

in conto tondo **79.000,00 €**
(Euro settantanovemila, 00).

E quindi stima in **79.000,00 €** il valore dei beni pignorati, in capo all'esecutata per l'intero.



LOTTO 3

COMMERCIALE

1.3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

CATASTO FABBRICATI:

Sez. A – foglio 10 del Comune di San Vendemiano

- **mappale n° 937 via Liberazione sub. 66 P. S1 - T, cat. C/1 cl. 2 sup. 113 mq.**

2.3) CONFINI DEL LOTTO E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Il subalterno in questione confina con i seguenti : sub 1, 52, 56, 59 e 65 al piano terra, sub 29, 30 e 55 al piano interrato. Per tutte e tre le unità commerciali è importante segnalare che esse provengono dalla divisione (regolarmente approvata) di un unico negozio, che aveva un impianto di riscaldamento elettrico a pompa di calore. La divisione fisica in tre unità non ha più consentito l'utilizzo dell'impianto, perché unico, costringendo le stesse a dotarsi di un proprio impianto, come poi vedremo. Le altre servitù sono quelle proprie del condominio.

3.3) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare commerciale di tale lotto è ubicata al piano terra, con altezza netta di 3.00 ml. ed al piano interrato, con altezza netta di 2.60 ml. Il bene oggetto di stima è costituito dai seguenti vani di superficie netta approssimata:

- Salone : 104.10 mq.
- Antibagno: 2.40 mq.
- Primo w. c. : 3.60 mq.
- Secondo w. c. : 2.00 mq.
- Ripostiglio : 7.60 mq.

La superficie netta complessiva è pari a circa 120.00 mq., mentre quella lorda è di circa 140.00 mq. Inoltre è presente nell'interrato un magazzino, accessibile dal negozio tramite una scala interna, avente superficie netta di circa 28.00 mq. ed una lorda di 32.00 mq.

E' importante segnalare che, come si evince dalle foto, il negozio è stato oggetto di una divisione interna, debitamente autorizzata dal Comune, tramite pareti attrezzate, creando



spogliatoio e cabine utilizzate da un centro estetico. Trattasi di arredamento e finiture che sono di proprietà dell'affittuario e pertanto non sono state considerate nel valore di stima. In tal senso la pianta considerata è quella iniziale (cfr. progetto allegato), costituita dai vani appena indicati.

Il riscaldamento ed il condizionamento dell'unità sono costituiti da pompa di calore elettrica autonoma con gruppo esterno e gruppi interni. Come già indicato, tale impianto è stato realizzato dal Conduttore che lo rimuoverà quando cesserà l'affitto. Pertanto si renderà necessario realizzarne uno nuovo. Il quadro elettrico è dotato di salvavita, inoltre la Proprietà ha fornito la dichiarazione di conformità dello stesso, che si allega.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, esso è completo e allacciato alla fognatura pubblica. La funzionalità e la regolarità dovranno però essere debitamente verificati.

L'unità è stata pavimentata dall'affittuario con un pavimento flottante in laminato, ma il pavimento sottostante originale è in piastrelle. I locali igienici sono rivestiti, fino a circa 1.20 ml. di altezza, con piastrelle in ceramica. I serramenti, con vetrocamera, sono in alluminio, le porte interne invece sono lisce in legno tamburato. Il magazzino interrato, al quale si accede con scala rivestita in marmo, ha pavimento in cemento liscio, finestra su bocca da lupo, accesso tramite porta al corridoio di manovra dell'interrato e soffitto a lastre Predalles in C.A. La struttura portante è a telaio in c.a. con solai in latero cemento e pareti intonacate al civile e tinteggiate.

Le finiture sono complessivamente di buona qualità, lo stato di manutenzione è da considerarsi ottimo.

4.3) OPERE ABUSIVE E SPESE CONDOMINIALI

Dal sopralluogo non si sono riscontrate difformità tra progetto e stato di fatto. Per quanto riguarda le spese condominiali, da informazioni raccolte dall'Amministratore, l'importo biennale delle spese, essendo l'unità affittata, sono solo quelle di proprietà, pari a circa 700 €.

5.3) STATO CATASTALE, DISPONIBILITA' E CONGRUITA' DEL CANONE D'AFFITTO

Lo stato di fatto del bene è oggi sostanzialmente conforme all'accatastamento del 2015. L'unità risulta affittata con un contratto registrato e trascritto (fornitomi dalla Ditta esecutata e che si allega), così come risulta da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate che si allega. La locazione, con durata di sei anni, terminerà il 31 / 08 / 2026 . con possibilità di rinnovo, per altri 6 anni, con rinuncia, da parte del locatore, alla facoltà di disdetta. Il canone è di 800,00 € al mese, più i.v.a. Considerata la superficie e pur tenendo conto della scarsa visibilità dell'unità, il sottoscritto valuta un po' scarso il canone mensile, che ritiene possa essere più congruo con una cifra pari a 900,00 / 950,00 € mensili.



6.3) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DI VENDITA FORZATA

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

Relativamente alle prime, sono prese in considerazione:

1. La vicinanza al casello autostradale.
2. La sussistenza di adeguati parcheggi per i clienti.
3. La bontà delle finiture e la recente costruzione del fabbricato.

Le caratteristiche negative invece sono:

1. Il non favorevole momento di mercato per unità commerciali e direzionali.
2. La scarsa visibilità dalla via principale, cosa assai negativa per un'attività.
3. L'elevata presenza sul mercato di tipologie commerciali simili, con conseguente riduzione dei prezzi.
4. La necessità di realizzare un nuovo impianto di riscaldamento e condizionamento autonomo.
5. L'esistenza di un contratto d'affitto con un importo un po' scarso.

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

Detraendo dal valore di mercato le spese condominiali biennali e quelle per la sanatoria si ottiene il **valore di stima**.



DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA			
DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE-PERTINENZE	SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
Negozi	120.00	1,00	120.00
Magazzino interrato	28.00	0.40	11.20
SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.			131.20

VALORE DI STIMA				
VALORE DI MERCATO	mq.	131.20	€ 1.070,00	140.384,00 €
SPESE CONDOMINIALI BIENNALI	€ 700,00			
TOTALE				139.684,00 €

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

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

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

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

A tale importo vanno detratte le spese condominiali biennali di circa 700 €. Pertanto il valore di vendita forzata è di:

$$140.384,00 - (20\% \text{ di } 140.384,00) - 700,00 = 111.607,00 \text{ €}$$

in conto tondo **112.000,00 €**
(Euro centododicimila, 00).

E quindi stima in **112.000,00 €** il valore dei beni pignorati, in capo all'esecutata per l'intero.



LOTTO 4

DIREZIONALE

1.4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

CATASTO FABBRICATI:

Sez. A – foglio 10 del Comune di San Vendemiano

- **mappale n° 937 via Liberazione sub. 5 P. 1, cat. A/10 cl. 1 vani 4 e sub. 49 P. S1, cat. C/6, cl. 4 mq. 20**

2.4) CONFINI DEL LOTTO

Il subalterno 5 confina con i sub 4, 53 e 62 al piano primo, il sub 49 con i sub 48, 50 e 55 al piano interrato.

3.4) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare direzionale, che si trova al primo piano ed ha altezza netta di 2.70 ml, è costituito dai seguenti vani di superficie netta approssimata:

- Ufficio (pranzo-soggiorno con angolo cottura): 25.50 mq.
- Disimpegno: 5.10 mq.
- W.C cieco: 3.10 mq.
- Bagno finestrato: 4.80 mq.
- Ufficio (camera): 14.30 mq.
- Ufficio (camera): 11.70 mq.

Tra parentesi è stata indicata la destinazione dei vani in caso di trasformazione da direzionale a residenziale. Urbanisticamente ciò è possibile (con costi modesti) e oggi, in questa zona, sono più richieste le destinazioni residenziali. Tuttavia l'orientamento a Nord e l'affaccio su una via assai trafficata sono penalizzanti per la residenza, meno per il direzionale. Per questa somma di considerazioni si ritengono le due destinazioni sostanzialmente equivalenti dal punto di vista estimativo.

La superficie netta complessiva è pari a circa 64.00 mq., mentre quella lorda è di circa 78 mq. L'unità ha anche un terrazzo in loggia di circa 7.00 mq. ed un garage chiuso di circa 20 mq. al piano interrato.



Il riscaldamento dell'alloggio è costituito da radiatori ed una caldaia autonoma a metano, che si trova nel terrazzo, il cui scarico fumi sembra a norma; il quadro elettrico sembrerebbe a norma e dotato di salvavita. Non sono stati forniti certificati di conformità di alcun impianto, ma, vista la recente data di costruzione (una decina d'anni), si può ragionevolmente presumere che tali impianti siano adeguati alla normativa.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, è completo e allacciato alla fognatura pubblica. La funzionalità e la regolarità dovranno però essere debitamente verificati.

L'unità è pavimentata con piastrelle in ceramica, così come le pareti dei locali igienici fino ad un'altezza di circa 2.00 ml. La terrazza invece è finita con piastrelle in gres porcellanato, di media qualità. I serramenti, con vetrocamera, sono in alluminio, gli oscuri in legno laccato e le porte interne sono lisce in legno tamburato. Le pareti perimetrali sono finite, sia internamente che esternamente, con intonaco al civile e tinteggiatura.

Le finiture sono complessivamente di buona qualità, lo stato di manutenzione è da considerarsi ottimo.

4.4) OPERE ABUSIVE E SPESE CONDOMINIALI

Dal sopralluogo non si sono riscontrate difformità tra progetto e stato di fatto. Per quanto riguarda le spese condominiali, da informazioni raccolte dall'Amministratore, l'importo biennale delle spese, essendo l'unità affittata, sono solo quelle di proprietà, pari a circa 400 €.

5.4) STATO CATASTALE, DISPONIBILITA' E CONGRUITA' DEL CANONE D'AFFITTO

Lo stato di fatto del bene è oggi sostanzialmente conforme all'accatastamento del 2015. L'unità risulta affittata con un contratto ad uso non abitativo registrato e trascritto (fornitomi dalla Ditta esecutata e che si allega), così come risulta da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate che si allega. La locazione, con durata di sei anni, è terminata il 30 / 09 / 2022 e si è rinnovata per altri 6 anni, con rinuncia, da parte del locatore, alla facoltà di disdetta. Il canone è di 520,00 € al mese, più i.v.a. Considerate le caratteristiche positive e negative già indicate, il sottoscritto ritiene congruo il canone mensile, sia per la destinazione direzionale, che per quella residenziale.

6.4) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DI VENDITA FORZATA

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

Relativamente alle prime, sono prese in considerazione:

1. La presenza di riscaldamento autonomo.
2. La vicinanza al casello autostradale.



3. La sussistenza di un ampio garage chiuso.
4. La bontà delle finiture e la recente costruzione del fabbricato.
5. L'esistenza di un contratto d'affitto valido per quasi sei anni e dall'importo congruo.

Le caratteristiche negative invece sono:

1. Il non favorevole momento di mercato per unità direzionali.
2. L'orientamento a Nord e l'affaccio su una strada molto trafficata nell'ipotesi di destinazione residenziale.
3. La distanza dai servizi comunali e dai trasporti pubblici.
4. Presenza di un'altra unità sovrapposta al secondo piano, nell'ipotesi residenziale.

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

Detraendo dal valore di mercato le spese condominiali biennali e quelle per la sanatoria si ottiene il **valore di stima**.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA			
DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE-PERTINENZE	SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
Ufficio (Abitazione)	64.00	1,00	64.00
Terrazza	7.00	0.30	2.10
Garage	20.00	0.50	10.00
SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.			76.10

VALORE DI STIMA				
VALORE DI MERCATO	mq.	76.10	€ 1.500,00	114.150,00 €
SPESE CONDOMINIALI BIENNALI	€ 400,00			
<u>TOTALE</u>				<u>113.750,00 €</u>



Dott. Ing. Giorgio Dalla Val

studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

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

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

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

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

A tale importo vanno detratte le spese condominiali biennali pari a circa 300 €. Pertanto il valore di vendita forzata è di:

$$114.150,00 - (20\% \text{ di } 114.150,00) - 400,00 = 90.920,00 \text{ €}$$

in conto tondo **91.000,00 €**
(Euro novantunomila, 00).

E quindi stima in **91.000,00 €** il valore dei beni pignorati, in capo all'esecutata per l'intero.



LOTTO 5

RESIDENZIALE

1.5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

CATASTO FABBRICATI:

Sez. A – foglio 10 del Comune di San Vendemiano

- **mappale n° 937 via Liberazione sub. 8 P. 1, cat. A/2 cl. 2 vani 4 e sub. 38 P. S1, cat. C/6, cl. 4 mq. 19**

2.5) CONFINI DEL LOTTO

Il subalterno 8 confina con i sub 7, 9 e 54 al piano primo, il sub 38 con i sub 37, 39 e 55 al piano interrato.

3.5) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare residenziale, che si trova al primo piano ed ha altezza netta di 2.70 ml, è costituita dai seguenti vani di superficie netta approssimata:

- Pranzo-soggiorno con angolo cottura : 26.00 mq.
- Disimpegno: 5.10 mq.
- W.C cieco: 3.10 mq.
- Bagno finestrato: 4.80 mq.
- Camera : 13.70 mq.
- Camera : 10.50 mq.

La superficie netta complessiva è pari a circa 63.00 mq., mentre quella lorda è di circa 77 mq. L'unità ha anche un terrazzo in loggia di circa 7.00 mq. Fa parte dell'unità immobiliare anche un garage di circa 19.00 mq. disposto al piano interrato.

Il riscaldamento dell'alloggio è costituito da radiatori ed una caldaia autonoma a metano, che si trova nel terrazzo, il cui scarico fumi sembra a norma; il quadro elettrico sembrerebbe a norma e dotato di salvavita. Non sono stati forniti certificati di conformità di alcun impianto, ma, vista la recente data di costruzione (una decina d'anni), si può ragionevolmente presumere che tali impianti siano adeguati alla normativa.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, è completo e allacciato alla fognatura pubblica. La funzionalità e la regolarità dovranno però essere debitamente verificati.



L'unità è pavimentata per la maggior parte con piastrelle, ad esclusione delle camere da letto la cui pavimentazione è realizzata con listoncini in legno. Anche le pareti dei locali igienici sono rivestite con piastrelle in ceramica. La terrazza invece è finita con piastrelle in gres porcellanato, di media qualità. I serramenti, con vetrocamera, sono in alluminio, gli oscuri in legno laccato e le porte interne sono lisce in legno tamburato. Le pareti perimetrali sono finite, sia internamente che esternamente, con intonaco al civile e tinteggiatura.

Le finiture sono complessivamente di buona qualità, lo stato di manutenzione è da considerarsi ottimo.

4.5) OPERE ABUSIVE E SPESE CONDOMINIALI

Dal sopralluogo non si sono riscontrate difformità tra progetto e stato di fatto. Per quanto riguarda le spese condominiali, da informazioni raccolte dall'Amministratore, l'importo biennale delle spese, essendo l'unità sfitta, sono sia quelle di proprietà che quelle di conduzione, pari a circa 1.200 €.

5.5) STATO CATASTALE E DISPONIBILITA'

Lo stato di fatto del bene è oggi sostanzialmente conforme all'accatastamento del 2015. L'unità risulta libera e senza contratti d'affitto o comodato, come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate che si allega.

6.5) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DI VENDITA FORZATA

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

Relativamente alle prime, sono prese in considerazione:

1. La presenza di riscaldamento autonomo.
2. La vicinanza al casello autostradale.
3. La sussistenza di un ampio garage chiuso.
4. La bontà delle finiture e la recente costruzione del fabbricato.
5. Il favorevole orientamento a Sud e l'affaccio (a parte la presenza di due piccoli capannoni) su un'area a verde

Le caratteristiche negative invece sono:

1. La distanza dai servizi comunali e dai trasporti pubblici.
2. Presenza di un'altra unità sovrapposta al secondo piano.



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

Detraendo dal valore di mercato le spese condominiali biennali e quelle per la sanatoria si ottiene il **valore di stima**.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA			
DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE-PERTINENZE	SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
Abitazione	63.00	1,00	63.00
Terrazza	7.00	0.30	2.10
Garage	19.00	0.50	9.50
SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.			74.60

VALORE DI STIMA				
VALORE DI MERCATO	mq.	74.60	€ 1.780,00	132.788,00 €
SPESE CONDOMINIALI BIENNALI				€ 1.200,00
<u>TOTALE</u>				<u>131.588,00 €</u>

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

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



Dott. Ing. Giorgio Dalla Val

studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

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

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

A tale importo vanno detratte le spese condominiali biennali pari a circa 1.000 €. Pertanto il valore di vendita forzata è di:

$$132.788,00 - (20\% \text{ di } 132.788,00) - 1.200,00 = 105.030,00 \text{ €}$$

in conto tondo **105.000,00 €**
(Euro centocinquemila, 00).

E quindi stima in **105.000,00 €** il valore dei beni pignorati, in capo all'esecutata per l'intero.



LOTTO 6

RESIDENZIALE

1.6) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

CATASTO FABBRICATI:

Sez. A – foglio 10 del Comune di San Vendemiano

- **mappale n° 937 via Liberazione sub. 15 P. 2, cat. A/2 cl. 2 vani 3 e sub. 34 P. S1, cat. C/6, cl. 4 mq. 22**

2.6) CONFINI DEL LOTTO

Il subalterno 15 confina con i sub 14, 54 e 68 al secondo piano, il sub 34 con i sub 33, 35 e 55 al piano interrato.

3.6) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare residenziale, che si trova al secondo piano ed ha altezza netta di 2.70 ml, è costituita dai seguenti vani di superficie netta approssimata:

- Pranzo-soggiorno con angolo cottura : 27.00 mq.
- Disimpegno: 2.40 mq.
- Bagno : 5.20 mq.
- Camera : 13.70 mq.

La superficie netta complessiva è pari a circa 48.00 mq., mentre quella lorda è di circa 61 mq. L'unità ha anche un terrazzo in loggia di circa 6.00 mq. Fa parte dell'unità immobiliare anche un garage di circa 22.00 mq. disposto al piano interrato.

Il riscaldamento dell'alloggio è costituito da radiatori ed una caldaia autonoma a metano, che si trova nel terrazzo, il cui scarico fumi sembra a norma; il quadro elettrico sembrerebbe a norma e dotato di salvavita. Non sono stati forniti certificati di conformità di alcun impianto, ma, vista la recente data di costruzione (una decina d'anni), si può ragionevolmente presumere che tali impianti siano adeguati alla normativa.

Per quanto riguarda l'impianto fognario, è completo e allacciato alla fognatura pubblica. La funzionalità e la regolarità dovranno però essere debitamente verificati.

L'unità è pavimentata per la maggior parte con piastrelle, ad esclusione della camera da letto la cui pavimentazione è realizzata con listoncini in legno. Anche le pareti dei locali igienici sono rivestite con piastrelle in ceramica, così come la parte dell'angolo cottura in



cucina. La terrazza invece è finita con piastrelle in gres porcellanato, di media qualità. I serramenti, con vetrocamera, sono in alluminio, con scuri in legno lamellare, le porte interne invece sono lisce in legno tamburato. Le pareti perimetrali sono finite, sia internamente che esternamente, con intonaco al civile e tinteggiatura.

Le finiture sono complessivamente di buona qualità, lo stato di manutenzione è da considerarsi ottimo.

4.6) OPERE ABUSIVE E SPESE CONDOMINIALI

Dal sopralluogo non si sono riscontrate difformità tra progetto e stato di fatto. Per quanto riguarda le spese condominiali, da informazioni raccolte dall'Amministratore, l'importo biennale delle spese, essendo l'unità sfitta, sono sia quelle di proprietà che quelle di conduzione, pari a circa 1.000 €.

5.6) STATO CATASTALE E DISPONIBILITA'

Lo stato di fatto del bene è oggi sostanzialmente conforme all'accatastamento del 2015. L'unità risulta libera e senza contratti d'affitto o comodato, come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate che si allega.

6.6) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DI VENDITA FORZATA

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

Relativamente alle prime, sono prese in considerazione:

1. La presenza di riscaldamento autonomo.
2. La vicinanza al casello autostradale.
3. La sussistenza di un ampio garage chiuso.
4. La bontà delle finiture e la recente costruzione del fabbricato.

Le caratteristiche negative invece sono:

1. La distanza dai servizi comunali e dai trasporti pubblici.
2. Presenza di un'altra unità sovrapposta al terzo piano.

L'importo risultante dalla quotazione del bene, con la dovuta applicazione dei tre principi di valutazione e del metodo di stima (confronto di mercato) è pertanto il criterio di stima scelto, cioè il **valore di mercato**. Si esprime secondo la seguente tabella, dove le varie superfici nette sono state modificate secondo coefficienti di ponderazione e moltiplicate per un valore commerciale unitario, che rappresenta il sunto di tutta la valutazione. Il



sottoscritto non ha utilizzato la superficie lorda, ma quella netta, perché ritiene più corretto che la stima non debba essere influenzata dallo spessore dei muri esterni ed interni, per evitare che, a parità di superfici lorde, si abbiano sensibili differenze in quelle nette, dovute a spessori variabili degli stessi.

Detraendo dal valore di mercato le spese condominiali biennali e quelle per la sanatoria si ottiene il **valore di stima.**

DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA			
DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE-PERTINENZE	SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
Abitazione	48.00	1,00	48.00
Terrazza	6.00	0.30	1.80
Garage	22.00	0.50	11.00
SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.			60.80

VALORE DI STIMA				
VALORE DI MERCATO	mq.	60.80	€ 1.700,00	103.360,00 €
SPESE CONDOMINIALI BIENNALI				€ 1.000,00
<u>TOTALE</u>				<u>102.360,00 €</u>

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

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

In questa valutazione è stato ben considerato l'elemento positivo dell'esenzione, nelle procedure esecutive, da onorario notarile ed eventuali spese di intermediazione. Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene che la percentuale di tale deprezzamento debba corrispondere al 20 % (venti per cento).



Dott. Ing. Giorgio Dalla Val

studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

A tale importo vanno detratte le spese condominiali biennali pari a circa 1.000 €. Pertanto il valore di vendita forzata è di:

$$103.360,00 - (20\% \text{ di } 103.360,00) - 1.000,00 = 81.688,00 \text{ €}$$

in conto tondo **82.000,00 €**
(Euro ottantaduemila, 00).

E quindi stima in **82.000,00 €** il valore dei beni pignorati, in capo all'esecutata per l'intero.

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

Conegliano 11 / 04 / 2023

Dott. Ing. Giorgio DALLA VAL

ALLEGATI

- **1** Identificazione parte eseguita ed atto di acquisto.
- **2** Documentazione catastale.
- **3** P.I. – N.T.A. – Documentazione progettuale
- **4** Ispezioni ipotecarie e contratti d'affitto
- **5 BIS** Documentazione fotografica comune e lotto per lotto
(5 - 5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.5 - 5.6)
- **6** Estratto tabelle millesimali e Regolamento condominiale
- **7** Certificati impianti elettrici

