

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 518/2019 R.G.E.

Giudice Esecutore: Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

RAPPORTO DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Esperto del Giudice: Geom. BALLESTO LUCIANO

Esecuzione Immobiliare R.G. 518/2019



1. PREMESSA

Con provvedimento del 16/12/2020, l'Ill.mo Signor Giudice Esecutore della procedura in epigrafe, Dott.ssa ALESSANDRA BURRA, nominava il sottoscritto geom. BALLESTO LUCIANO, con studio in Farra di Soligo (TV) frazione Col San Martino, Via Borgo San Martino n. 22/1, quale esperto stimatore dei beni immobili di proprietà dell'Esecutato, situati in Comune di Salgareda, Via Paradiso.

Lo scrivente esperiva le seguenti indagini preliminari:

- Verifiche immobiliari e catastali con accesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare per acquisizione delle planimetrie urbane (Allegato "A"), delle visure degli immobili e dell'estratto di mappa vettoriale (Allegato "B");
- Verifiche documentali sugli atti di provenienza con richiesta di copia dell'Atto di Compravendita Rep. n. 167122 in data 25/05/2007 notaio Dott. Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso (Allegato "C");
- Verifiche edilizie ed urbanistiche con accesso all'ufficio tecnico comunale di Salgareda per accertamento delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili (Allegato "F").

Il 16/02/2021, alle ore 11.00, effettuava sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, previo accordo con il signor Fabio Dal Negro dell'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Silea (TV) incaricato alla custodia degli immobili, ed effettuava un'attenta ricognizione dei beni nonché un rilievo metrico e fotografico degli stessi.



Eseguiti gli opportuni accertamenti ed acquisita ogni altra informazione ed elemento utile all'espletamento dell'incarico, lo scrivente elaborava il rapporto di stima di seguito riportato.

Successivamente inviava il rapporto preliminare di stima

- all'Avv. SILVIA DANTINI, procuratrice della società procedente PENELOPE SPV s.r.l. – Comunicazione mail PEC in data 05/03/2021;

- all'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Agente della Riscossione per le Province di Treviso e Venezia, intervenuta nel procedimento – Comunicazione mail PEC in data 05/03/2021;

- al custode degli immobili, Istituto Vendite Giudiziarie – Comunicazione mail PEC in data 05/03/2021;

- all'Esecutato, a mezzo di plico postale inviato con raccomandata e ricevuta di ritorno in data 04/03/2021;

Chiedeva, altresì, alle parti di depositare eventuali osservazioni sugli elaborati preliminari entro il giorno 29/03/2021.

Entro il termine stabilito non perveniva presso lo studio dello scrivente alcuna osservazione agli elaborati peritali.

2. FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato che il procedimento esecutivo riguarda due unità immobiliari legate da un rapporto complementare e funzionale, destinate rispettivamente ad abitazione e garage, e che tali unità non risultano fisicamente ed economicamente divisibili, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO.

3. DESCRIZIONE CATASTALE

BENE – 1: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'



Comune di SALAGAREDA – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 10°

Mapp. 217 sub 23 Via Paradiso CP. SNC P.T cat. A/2 cl. 2^ vani 6,5 (superficie catastale mq 134 – escluse aree scoperte mq. 127) - R.C. € 428,01 – Abitazione di tipo civile

BENE – 2: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di SALGAREDA – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 10°

Mapp. 217 sub 10 Via Paradiso CP. P.S1 cat. C/6 cl. U - 35 mq. (superficie catastale mq 35) - R.C. € 99,42 – Garage

PRECISAZIONI:

- I beni sopra identificati ricadono al Catasto Terreni del Comune di Salgareda nella particella censita al Foglio 23° mn 217 Ente Urbano di ha 0.23.18.

L'attuale consistenza e descrizione catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione deriva dalla Denuncia di Fabbricato Urbano presentata in data 06/05/1987 prot. n. 22938 per il BENE 2, e in data 01/03/2018 prot. n. TV0023915 per il BENE 1, nonché dalla Variazione nel Classamento del 01/03/2019 prot.n. TV0024740 (Allegato "A").

- L'elaborato planimetrico presente in banca dati catastale non trova corrispondenza nella partita speciale A relativa alla stessa particella, in quanto l'elenco dei subalterni, pur riportato nella grafica, non compare nella banca dati numerica.



- Le unità immobiliari sopra descritte dispongono della quota proporzionale di comproprietà dei beni comuni non censibili distinti al Catasto dei Fabbricati, Sezione B – Foglio 10

- * mn. 217 sub. 1, Via Paradiso CP., P.T., area scoperta;
- * mn. 217 sub. 19, Via Paradiso CP., P.S1, corridoio (non presente nella banca dati catastale, vedi punto precedente);
- * mn. 217 sub. 30, Via Paradiso CP., P.T., ingresso-vano scala (non presente nella banca dati catastale, vedi punto precedente).

I beni comuni sopra descritti, pur non presenti nella banca dati catastale, sono correttamente riportati anche nel Regolamento di Condominio (rif. art. 4) del quale si allega l'estratto (Rif. Allegato "P").

- La toponomastica indicata in visura catastale e nell'atto di pignoramento risulta via Paradiso CP. mentre quella corretta, è via Paradiso CP. n. 11.

Conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali:

Con riferimento alle U.I. sopra descritte, il sottoscritto dichiara che le planimetrie catastali risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto, salvo lievi incongruenze riguardanti la rappresentazione grafica di alcuni fori porta o finestra e lievi traslazioni o variazioni di spessore di alcune pareti.

Inoltre si segnala che l'altezza utile del vano corridoio presente nella zona notte dell'abitazione, ha un'altezza utile di ml 2,22 e non di ml 2,75 come indicato nella planimetria catastale.

Lo scrivente ritiene che le incongruenze sopra descritte siano tali da non influire sulla consistenza catastale complessiva delle U.I. e, comunque, tali da non costituire impedimento per la corretta identificazione dei beni in oggetto.



Tali difformità andranno comunque regolarizzate a cura della parte aggiudicataria per ottenere la perfetta corrispondenza con lo stato di fatto.

4. CONFINI DEI BENI

Partendo da sud ed in senso orario, l'abitazione (mn 217 sub. 23) confina, al piano rialzato, con affaccio sull'area scoperta comune sia a sud che ad ovest; vano scala a nord; ad est con altra abitazione in aderenza (sub. 22) ed affaccio sull'area scoperta comune, salvo altri o variati.

Il garage (mn 217 sub. 10) al piano seminterrato, confina a sud con altro garage (sub. 11); con il corridoio e con il vano scala comune ad ovest; a nord con il vano scala comune e con altro garage (sub. 9; con l'area scoperta comune ad est, salvo altri o variati.

5. PROPRIETA'

I beni in argomento, nella consistenza già descritta al precedente punto 3 risultano intestati all'Esecutato per l'intero della piena proprietà.

Vi è corrispondenza, pertanto, tra l'intestatario dei beni ed il soggetto esecutato.

Il luogo di residenza dell'Esecutato risulta attualmente in Comune di Cimadolmo Via Fornace n. 2 (Rif. Allegato "N").

6. PROVENIENZA STORICA

Per la provenienza storica nel ventennio si richiama integralmente la certificazione notarile redatta in data 20/12/2019 dal Notaio Dott. Rolando Laura di Venezia (Rif. Allegato "E").

7. STATO DI POSSESSO



Alla data del sopralluogo le unità immobiliari in argomento risultavano occupate da soggetti terzi in forza di Contratto di Locazione ad uso abitativo registrato il 15/03/2019 al n. 2626 serie 3T (ID. TELEMATICO: T9D19T002626000PG).

La durata prevista della locazione risulta di 3 anni, con inizio dal 01/11/2018, e rinnovo tacito di ulteriori 3 anni ossia fino al 31/10/2024.

Detto contratto risulta opponibile nel procedimento esecutivo in quanto stipulato precedentemente alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

La richiesta di accertamento dell'eventuale esistenza di ulteriori contratti di locazione e/o comodato sugli immobili in argomento, già presentata con pec in data 09/01/2021 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - ha confermato l'esistenza unicamente del contratto suddetto (Rif. Allegato “ M”).

E' emerso, inoltre, che la prima annualità delle imposte da corrispondere all'Agenzia delle Entrate relativa al contratto di affitto sopra citato, risulta non pagata, ed essa ammonta ad € 225,90 (corrispondente all'imposta di registro, imposta di bollo e relative sanzioni ed interessi). Non risultano pagate neanche le annualità successive.

8. SERVITU' E VINCOLI

Oltre alle servitù, attive e passive, nascenti dalla situazione di condominio, o stabilite e poste in essere dalla Legge a carico di ciascun condomino, l'esame degli atti di provenienza degli immobili non ha rilevato l'esistenza di altre servitù.

Gli immobili, pertanto, verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con le servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite.

9. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



Relativamente ai beni oggetto di perizia risultano attive le seguenti formalità:

1 Iscrizione in data 04/06/2007 nn. 26645/7289 (presente nel certificato notarile depositato in atti)

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della somma capitale di € 135.000,00 istituita con atto in data 25/05/2007 Rep. N. 167123 Notaio Dott. Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso (TV), a favore di "INTESA SANPAOLO SPA", con sede in Torino, e contro l'Esecutato, relativa ai seguenti beni:

Per l'intero della Proprietà: Unità negoziali in Comune di Salgareda – Catasto Fabb. – Sezione B - Foglio 10° Mapp.n. 217 sub 10-23.

2 Iscrizione in data 18/03/2015 nn. 7154/1062 (presente nel certificato notarile depositato in atti)

Ipoteca legale ai sensi dell' art.77 del DPR 602 del 1973, nascente da atto n. 600/11315 del 16/03/2015 emesso da Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano, della somma capitale di € 46.233,72 a favore di "EQUITALIA NORD S.P.A." con sede in Milano, e contro l'Esecutato relativa ai seguenti beni:

Per l'intero della Proprietà: Unità negoziali in Comune di Salgareda – Catasto Fabb. – Sezione B - Foglio 10° Mapp.n. 217 sub 10-23.

3 Iscrizione in data 08/11/2019 nn. 43626/7178 (presente nel certificato notarile depositato in atti)

Ipoteca della riscossione, nascente da atto n. 3146/11319 del 07/11/2019 emesso da Agenzia della Entrate-riscossione con sede in Roma, della somma capitale di € 92.307,12 a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE" con sede in Roma, e contro l'Esecutato relativa ai seguenti beni:



Per l'intero della Proprietà: Unità negoziali in Comune di Salgareda – Catasto Fabb. – Sezione B - Foglio 10° Mapp.n. 217 sub 10-23.

4 Trascrizione in data 06/12/2019 nn. 48121/33841 (presente nell'ispezione ipotecaria depositata in atti)

Verbale di pignoramento immobili in data 14/11/2019 Rep. 9516 di U.n.e.p. del Tribunale di Treviso a favore di “PENELOPE SPV S.R.L.” con sede in Conegliano, e contro l'Esecutato, relativa ai seguenti beni:

Per l'intero della Proprietà: Unità negoziali in Comune di Salgareda – Catasto Fabb. – Sezione B - Foglio 10° Mapp.n. 217 sub 10-23.

Eseguite le opportune verifiche presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, lo scrivente ha accertato che non vi sono ulteriori formalità.

10. INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Negli atti del procedimento immobiliare in epigrafe si segnala:

- * il ricorso per intervento dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione – Agente della Riscossione per la Provincia di Treviso per un credito di € 95.777,84 in capo all'Esecutato;
- * il ricorso per intervento dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione – Agente della Riscossione per la Provincia di Venezia per un credito di € 15.122,64 in capo all'Esecutato.

11. DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Secondo la pianificazione territoriale del Comune di Salgareda (P.I.), i beni in argomento ricadono in “Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo a prevalente destinazione Residenziale” Z.T.I.O. 2.6 .



In queste Z.T.I.O. sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi (tra loro non cumulabili):

a) aumento volumetrico “una tantum” delle case unifamiliari e bifamiliari con un massimo di 150 per una sola volta (anche in più interventi – purché complessivamente non sia superato l’aumento di 150 mc. di cui sopra) e purché non siano aumentate le unità abitative.

Tale norma non si applica alle case che abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dal precedente PRG, ovvero che abbiano usufruito di ampliamenti ammessi dal c.d. “Piano Casa”.

Questa norma trova applicazione anche se l’ampliamento supera l’indice di fabbricabilità della Z.T.I.O..

Per gli edifici a blocco (condomini), a destinazione residenziale, è ammesso un unico ampliamento di mc. 150 riferito alla totalità delle volumetrie esistenti.

b) Recupero delle volumetrie esistenti, purché aventi le destinazioni d’uso conformi alla destinazione di zona, (ammessi gli interventi di cui all’art. 3 DPR 380/2001 lettera: a), b), c), d) purché senza demolizione e ricostruzione)

La norma si applica anche nel caso le volumetrie esistenti residenziali superino gli indici di zona (art. 42.2). Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione purché non interessino più del 20% dell’intero volume.

Sono sempre ammessi gli interventi di demolizione totale e ricostruzione purché nel limite degli indici di zona.

c) applicazione dei parametri urbanistici definiti per le aree normate dalle schede delle “aree progetto” di cui alle “tabelle di normativa” allegate;

d) applicazione delle norme specifiche contenute nelle “Schede progetto” di cui alle “tabelle di normativa” allegate.

e) applicazione dei parametri urbanistici dei P.U.A. convenzionati vigenti.

f) costruzione di garage a servizio della residenza.



E' consentita la costruzione di un garage per ogni alloggio legittimo, costruito prima della Legge 122 del 24/03/1989 e privo di garage coperti, purché sia rispettato quanto di seguito prescritto:

- Il garage può essere realizzato, "una tantum", per ogni unità abitativa qualora non esistente (anche se la sua edificazione comporta il superamento degli indici di edificabilità), purché abbia superficie utile lorda non superiore a mq: 30,00, e non inferiore a mq. 15 ed un volume non superiore a 60 mc. e h= 2,40 mt.

- I garage devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio principale, recuperandone in tal senso, materiali e tecniche costruttive.

- I garage, se realizzati al servizio di edifici plurifamiliari, devono costituire preferibilmente un unico corpo e comunque devono essere oggetto di un progetto unitario. Il volume totale dei garage fuori terra realizzati ai sensi del presente paragrafo non potrà, comunque, superare il 10% del volume esistente a cui accede.

Ai sensi dell'articolo 41 sexies L.U. "nelle nuove costruzioni connesse alla residenza debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq/10 mc. di costruzione".

Per "nuove costruzioni" si intendono:

- le nuove costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore del P.A.T. (06.06.2011);
- le costruzioni oggetto di ristrutturazione edilizia comportanti cambio di destinazioni d'uso con o senza opere.

Il riferimento degli standard di cui sopra (1mq/10mc) deve essere così distinto:

- almeno un posto macchina all'interno dell'edificio delle dimensioni minime di mq. 15;
- le aree a parcheggio restanti (fino al raggiungimento di 1mq/10mc) devono essere ricavate all'interno delle aree fondiarie pertinenti.

Costruzioni preesistenti al P.A.T. (06.06.2011)



Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento dell'esistente, di cambio di destinazione d'uso con o senza opere e di frazionamento di immobiliari dovranno garantire il reperimento degli standard (1mq/10mc) per parcheggi privati con un minimo di mq. 15;

Gli stessi potranno essere ricavati anche solo sulle aree fondiarie pertinentziali.

Le superfici a parcheggio saranno calcolate con l'esclusione delle aree di manovra.

Nelle aree prevalentemente edificate prima del D.M. 2 aprile 1968 e in generale sugli interventi di ristrutturazione edilizia ove sia dimostrata l'impossibilità del reperimento unità degli standard privati ne all'interno del fabbricato ne sulle aree fondiarie, ovvero reperiti in aree adiacenti (nel raggio di 200 mt) gli stessi potranno essere monetizzati.

g) Recupero delle volumetrie esistenti aventi destinazioni diverse della residenza, fino al raggiungimento degli indici di zona (anche in ampliamento dell'esistente).

Ammessi gli interventi di cui all'art. 3 DPR 380 – lett. a), b), c), d) compresa la demolizione e ricostruzione fino al raggiungimento degli indici di zona.

h) Piccole costruzioni in legno (art. 38 ter R.E.).

Le piccole costruzioni in legno di cui all'art. 38 ter del R.E. sono ammissibili anche in deroga agli indici di Z.T.I.O..

Sono ammesse distanze dalle strade comunali fino a mt. 1,50 alle seguenti condizioni:

“L'autorizzazione alla costruzione in fregio alla strada comunale è condizionata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo (non registrato) in cui il richiedente si impegna incondizionatamente allo spostamento o alla demolizione senza alcun onere per il comune nel caso lo stesso - per motivi di interesse pubblico (ampliamento della strada, problemi di visibilità ecc.) ovvero di decoro urbano - ne ordini la rimozione”.

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



1. residenza;
2. annessi alla residenza (garage, costruzioni accessorie);
3. uffici pubblici e privati;
4. attività commerciali di vicinato (fino a 250 mq)
5. attività commerciali medie strutture di vendita (fino a 500 mq);
6. attrezzature pubbliche e servizi sociali;
7. strutture turistiche e ricettive. Si intendono alberghi, motel, (L.R. 26/1997);
8. pubblici esercizi e strutture ricreative;
9. autorimesse ad uso pubblico;
10. impianti sportivi privati a servizio della residenza;
11. artigianato di servizio compreso attività di produzione, lavorazione e riparazione di beni o servizi riferibili alla residenza (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: parrucchiere, estetista e servizi per la cura del corpo, sarto, calzolai e servizi collegati all'abbigliamento, orafo, orologiaio e servizi collegati, idraulico, elettricista, tappezziere, restauratore, vetraio e servizi collegati all'arredo e alla manutenzione della casa, riparazione cicli e motocicli).

Le destinazioni d'uso escluse sono:

- commerciale in medie (con superficie di vendita superiore ai 500 mq) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. n.50/2012;
- artigianale e produttivo, escluso artigianato di servizio compatibile con la residenza;
- agricolo produttive.
- discoteche e sale da ballo.
- Ogni altra attività che a giudizio della P.A. risulti in contrasto con la residenza.

A prescindere dalle specifiche norme edilizie sopra descritte, si precisa che per le U.I. in oggetto non sono fisicamente possibili ampliamenti.



12. CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salgareda, lo scrivente ha rilevato che i beni immobili in argomento sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti (rif. Allegato "F"):

- Concessione Edilizia n. 1193 in data 29/07/1977 e pari numero in data 11/09/1980 per la costruzione del fabbricato ad otto appartamenti;
- Certificato di abitabilità n. 1193 in data 25/09/1981;
- Autorizzazione n. 34/97 del 09/02/1998 per l'installazione di tende esterne;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. n. 248 in data 10/01/2018 – sanatoria per modifiche interne e prospettiche;

Attraverso la comparazione dello stato di fatto, con i progetti autorizzati dal Comune, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/2001, il sottoscritto ha verificato quanto segue:

Relativamente all'abitazione, mappale n. 217 sub. 23 (Bene 1) lo stato di fatto risulta parzialmente difforme al progetto approvato, per la presenza di traslazioni delle pareti interne, in misura variabile da un minimo di 10 ad un massimo di 35 cm., o per variazioni del loro spessore. Inoltre, una porzione della parete esterna, verso la loggia esistente sul prospetto ovest, risulta traslata verso l'esterno di circa cm. 55 definendo un modesto ampliamento del locale attiguo destinato a cucina/soggiorno.

Vi sono anche difformità prospettiche riguardanti la posizione dei fori di porte e finestre, dovute, principalmente, alla loro traslazione o variazioni dimensionali (rif. allegato "Q").



Il locale corridoio della zona notte ha un'altezza utile di soli ml 2,22 perché il soffitto è stato abbassato al fine di occultare le condotte dell'impianto di climatizzazione. Tale situazione non è ammissibile perché l'altezza minima regolamentare dei locali accessori dovrebbe essere di ml 2,40.

Per concludere, si precisa che, contrariamente al progetto approvato, il locale camera (angolo sud/est) non ha i requisiti minimi di aria e luce previsti dalla normativa (1/8 della superficie del locale).

Relativamente al garage, mappale n. 217 sub. 10 (Bene 2), lo stato di fatto coincide sostanzialmente con il progetto approvato, salvo una modesta traslazione del portone d'ingresso ed una riduzione nel senso della lunghezza di circa cm. 25 (rif. allegato "Q").

SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVAMENTE REALIZZATE E/O DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE

Ai sensi dell'art. 36 del DPR N. 380/2001 si dichiara che le opere difformi sopra descritte risultano sanabili.

In particolare sono sanabili le difformità interne e prospettiche presenti nell'abitazione e nel garage seminterrato, in quanto conformi alla disciplina urbanistica / edilizia vigente alla data odierna ed alla data della loro esecuzione (rif. 1° comma art. 36 del DPR N. 380/2001).

Ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01, inoltre, il lieve aumento volumetrico dell'abitazione non costituisce violazione edilizia in quanto contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo originario.



Quanto al locale “camera” (camera 3) la cui superficie finestrata è inferiore a quella minima regolamentare (1/8 della superficie di pavimento), esso dovrà essere destinato ad usi accessori ma non a vano principale.

Il controsoffitto del corridoio, presente nella zona notte, dovrà essere rimosso e riposizionato in modo da portare il locale ad un'altezza utile non inferiore a ml 2,40.

Si precisa che i controlli sulla conformità edilizia sono stati effettuati per le sole porzioni di fabbricato oggetto di stima e non sono stati estesi al resto del fabbricato condominiale in quanto non interessato dall'indagine.

13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Dalla documentazione acquisita, risulterebbe che l'alloggio in argomento disponesse di un A.P.E., valido fino al 02/03/2028 (Certificato n. 19875/2018), in quanto citato nel contratto di affitto. Ciò nonostante, non avendo la disponibilità del Codice Chiave relativo al generatore di calore installato sull'immobile, non è stato possibile acquisire la copia depositata nella banca dati Regionale.

A titolo puramente indicativo, tuttavia, le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare fanno supporre che essa appartenga ad una classe energetica ad elevato consumo, verosimilmente di tipo “E” o “F”.

14. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili in argomento ricadono in un fabbricato condominiale costituito da dieci abitazioni e sedici posti auto, situato in Comune di Salgareda via Paradiso C.P., a circa 4,5 chilometri del centro del capoluogo.



Il lotto edificato è ubicato a ridosso della via pubblica (via Paradiso C.P.), che vi comunica lungo tutto il confine ovest.

Il fabbricato è composto da un blocco di forma pressoché rettangolare, orientato in senso nord/sud, ed è costituito da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato (rif. Allegato “H”- foto 1,2,3, 4 e 6).

Il piano seminterrato è destinato interamente a garage ed è costituito da una struttura verticale composta da pilastri e muri perimetrali in c.a. con solaio in laterocemento. La struttura verticale dei piani fuori terra è composta da un telaio di pilastri in c.a. e muratura semplice con solai intermedi in laterocemento. Le pareti divisorie sono in laterizi forati leggeri, legati con malta comune o in cartongesso; la copertura è a padiglione.

Gli immobili in sono raggiungibili tramite due accessi pedonali appaiati ed altrettanti accessi carraio ubicati lungo il fronte ovest del lotto, lungo la recinzione adiacente a via Paradiso.

L’area scoperta comune (sub.1) è destinata a parcheggio e manovra per i veicoli, a verde nonché, per una modesta porzione (angolo sud/est), ad orto. In particolare la zona destinata ad orto è suddivisa in più porzioni chiuse delimitate da recinzione in pali e rete, con graticci in canne vegetali o telo ombreggiante. La loro esistenza rappresenta un utilizzo improprio della corte comune, che non trova traccia nella documentazione catastale o nel Regolamento di Condominio.

Il lotto risulta completamente delimitato da recinzioni (rif. Allegato “H”- foto 1,2,3).

Finiture esterne del fabbricato e delle parti comuni:



Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate a civile e tinteggiate di colore azzurro chiaro, per la porzione emergente del piano seminterrato, e di colore grigio e bianco per il resto delle facciate (rif. Allegato “H”- foto 1,2,3, 4, 6 e 7).

Il portone dell’ingresso condominiale è costituito da un telaio in metallo di colore oro con specchi centrali in vetro ed è composto da due ante (rif. Allegato “H”- foto 9).

Il vialetto pedonale è delimitato da cordoli in cls e per la porzione vicina al fabbricato da due muri di contenimento, sempre in cls, che fungono anche da muri di contenimento di due delle rampe di accesso ai garage del piano seminterrato. Esso è pavimentato con fondo cementizio con finitura a ghiaino lavato; le scale esterne di collegamento tra il vialetto e l’ingresso hanno le alzate rivestite in marmo “Trani” e le pedate rivestite con fogli di linoleum bugnato. Sul lato esterno sono delimitate da delle fioriere in cemento a vista verniciato di colore grigio (Rif. Allegato “H” – foto 8 e 9).

La scala condominiale ed i corridoi interni per accedere alle diverse abitazioni, hanno la pavimentazione in fogli di linoleum; le alzate sono sempre in marmo “Trani” come le scale esterne. I corridoi al piano seminterrato hanno la pavimentazione in calcestruzzo liscio (rif. Allegato “H”- foto 10,11,12 e 13). Le scale sono provviste di ringhiera metallica a disegno semplice.

Le rampe esterne di accesso ai garage sono pavimentate con fondo in calcestruzzo; l’area di transito e manovra dei veicoli è in ghiaia compatta mentre le superfici non carrabili sono coperte di manto erboso (rif. Allegato “H”- foto 3,4,6 e 7).

L’area verde si sviluppa tutt’intorno al fabbricato, con eccezione delle rampe di accesso e del vialetto pedonale, e risulta delimitata da cordone prefabbricate in calcestruzzo (rif. Allegato “H”- foto 3, 4 e 6).



Si segnala, che gli sporti della copertura condominiale, sul lato sud, presentano segni di infiltrazioni dell'acqua meteorica proveniente dal tetto (Rif. Allegato "H"– foto 5).

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA:

BENE – 1: PER L'INTERO DELLA PROPRIETA'

Comune di SALGAREDA – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 10°

Mapp. 217 sub 23 Via Paradiso CP. SNC P.T cat. A/2 cl. 2^ vani 6,5 (superficie catastale mq 134 – escluse aree scoperte mq. 127) - R.C. € 428,01 – Abitazione di tipo civile

Si tratta dell'appartamento situato al piano rialzato, lato sud/ovest, del fabbricato condominiale sopra descritto, censito al civico n. 11 di via Paradiso CP.

Esso è raggiungibile attraverso un ingresso comune posto sul fronte ovest del fabbricato (rif. Allegato "H"- foto 8 e 9).

L'alloggio si compone dei seguenti vani: ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, wc, tre camere, bagno e due terrazze.

Tutti i locali dell'abitazione hanno un'altezza utile di ml. 2,75 salvo il corridoio della zona notte la cui altezza risulta di soli ml 2,22.

Finiture interne dei locali e relative superfici utili:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	PAVIMENTAZIONE	FORMATO PAVIMENTAZ.	FINITURA MURATURE	FINITURA SOFFITTO
INGRESSO	13,07	2,75	RESINA SINTETICA		INTONACO	INTONACO
CUCINA/SOGG.	41,08	2,75	RESINA SINTETICA		INTONACO	INTONACO
WC	3,15	2,75	RESINA SINTETICA		PIASTRELLE E INTONACO	INTONACO
DISBRIGO	6,62	2,20	LISTONI IN LAMINATO FINITURA ROVERE	CM. 90X9	INTONACO	INTONACO



CAMERA 3	12,71	2,75	LISTONI IN LAMINATO FINITURA ROVERE	CM. 90X9	INTONACO	INTONACO
CAMERA 2	9,34	2,75	LISTONI IN LAMINATO FINITURA ROVERE	CM. 90X10	INTONACO	INTONACO
CAMERA 1	17,41	2,75	LISTONI IN LAMINATO FINITURA ROVERE	CM. 90X11	INTONACO	INTONACO
BAGNO	5,64	2,75	PIASTRELLE IN PORCELLA	CM. 25X25	PIASTRELLE E INTONACO	INTONACO
TERRAZZA 1	10,39		PIASTRELLE DI GRES	CM. 10X20	INTONACO	INTONACO
TERRAZZA 2	6,99		PIASTRELLE DI GRES	CM. 10X20	INTONACO	INTONACO

Altre finiture:

Le soglie e i davanzali sono realizzati con lastre di marmo “Trani” o similare (rif. Allegato “H”- foto 34).

I serramenti esterni delle porte e delle finestre sono in legno o pvc e sono provvisti di vetrocamera. Le chiusure dei fori sono realizzate con tapparelle avvolgibili in pvc (rif. Allegato “H”- foto 31 e 32).

Le porte interne sono in pannelli di compensato impiallacciati, tinta noce, con interno vuoto (rif. Allegato “H”- foto 33) ed eccezione della porta divisoria tra zona giorno e zona notte, costituita da un pannello in vetro opaco. I battiscopa sono costituiti da profili di legno a disegno semplice. La porta d’ingresso è blindata.

I parapetti delle terrazze sono principalmente in muratura con sovrastante corrimano in metallo (rif. Allegato “H”- foto 35 e 39).



L'impianto di riscaldamento è autonomo, con generatore "Junkers" a gas, installato nella terrazza prospiciente la cucina/soggiorno, in apposito vano (rif. Allegato "H"- foto 36 e 37).

I corpi riscaldanti sono costituiti da radiatori tubolari presenti in tutti i locali (rif. Allegato "H"- foto 19).

Il servizio igienico principale è costituito da lavandino, vasca da bagno, wc e bidet; quello secondario solo da doccia e punto acqua sprovvisto di lavandino. In esso si trova anche l'attacco di scarico per la lavatrice.

Stato di manutenzione/conservazione:

L'abitazione in argomento risulta in stato di manutenzione e conservazione discreto, ma risente dell'usura ed della scarsa frequenza delle manutenzioni.

Impianti:

L'abitazione dispone dei seguenti impianti:

- impianto idro-termo-sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto citofonico;
- impianto di antenna tv;
- impianto di riscaldamento;
- impianto fognario;
- impianto di climatizzazione.

Si segnala che l'impianto di climatizzazione, di recente installazione, è stato eseguito mediante canalette esterne alla muratura, che attraversano la camera n.3 (lungo i lati est e nord), per collegare il gruppo refrigerante collocato nella vicina terrazza, con i diffusori. La distribuzione dell'aria dall'impianto refrigerante avviene



attraverso bocchette di ventilazione le cui condotte si diramano nell'intercapedine di un controsoffitto realizzato su tutto il corridoio.

Gli altri impianti risalgono verosimilmente all'epoca di costruzione del fabbricato e, pertanto, risentono del degrado dovuto all'uso ed alla vetust .

Prima del futuro utilizzo si consiglia di effettuare le necessarie verifiche per accertarne il loro stato funzionale e la conformit  alle vigenti norme di Legge.

Condizioni di Agibilit :

L'abitazione in argomento PUO' RITENERSI AGIBILE alle seguenti condizioni:

- **Il vano camera, lato sud/est (camera 3) dovr  essere destinato ad usi accessori poich  la superficie finestrata   inferiore a quella minima regolamentare (1/8 della superficie di pavimento);**
- **Il controsoffitto del corridoio, presente nella zona notte, dovr  essere rimosso e riposizionato in modo da portare il locale ad un'altezza utile non inferiore a ml 2,40.**

Dati metrici complessivi dell'abitazione:

La superficie esterna lorda dell'abitazione (S.E.L.) misura complessivamente mq 132,92; oltre alle terrazze che misurano mq. 19,28.

La superficie interna netta (S.I.N.), invece, misura complessivamente mq 111,68; oltre alle terrazze.

BENE – 2: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di SALGAREDA – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 10°



Mapp. 217 sub 10 Via Paradiso CP. P.S1 cat. C/6 cl. U - 35 mq. (superficie catastale mq 35) - R.C. € 99,42 – Garage

Il garage consiste in un posto auto avente la superficie utile (S.I.N.) di circa mq 33,21 per una superficie lorda (S.E.L.) di mq 37,55 ed un'altezza utile interna di circa ml 2,15.

Esso è situato al piano seminterrato del fabbricato condominiale e, consiste in un vano chiuso (delimitato da murature), raggiungibile direttamente dall'area scoperta comune, lato est, mediante una breve rampa con pavimentazione in calcestruzzo.

Tramite una porta interna esso è collegato al corridoio comune che conduce alle scale condominiali e di lì all'abitazione (BENE-1).

Il portone esterno è in metallo, color testa di moro, ad apertura basculante manuale (rif. Allegato "H" – foto 42).

Finiture interne:

- pavimentazione in massetto di calcestruzzo liscio (rif. Allegato "H"- foto 40,41);
- murature perimetrali e soffitto intonacati a civile (rif. Allegato "H"- foto 40,41);

Stato di manutenzione/conservazione:

Il garage vige in uno stato di conservazione e manutenzione discreto (rif. Allegato "H"- foto 40,41).

Impianti: Il garage dispone solo dell'impianto elettrico realizzato all'epoca di costruzione del fabbricato e risente del degrado dovuto all'uso ed alla vetustà.

Prima del futuro utilizzo sono indispensabili le necessarie verifiche per accertarne lo stato funzionale e la conformità alle vigenti norme di Legge.

Condizioni di Agibilità:

Il garage in argomento PUO' RITENERSI AGIBILE.



15. SUPERFICIE CONVENZIONALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Come già specificato nella descrizione dei beni, ai fini della stima lo scrivente ha definito la loro consistenza calcolando le relative superfici con riguardo alla definizione della S.I.N. e della S.E.L.

Per S.I.N. (superficie interna calpestabile) s'intende la superficie dell'unità immobiliare misurata al suo interno, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che la costituiscono, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali tecnici degli impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi.

Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, i portici ricavati all'interno della proiezione dell'edificio o contigui ad esso, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per S.E.L. s'intende l'area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori.

Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, i portici ricavati all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico, ecc.



Valutando la consistenza delle U.I. in base ai criteri di calcolo sopra indicati, sono stati ricavati i valori già espressi nella loro descrizione e riportati nella planimetria allegata (rif. – Allegato “G”) e le cui risultanze si riportano di seguito:

- 1 – Abitazione mn 217 sub. 23: S.E.L. mq 132,92 oltre a mq. 19,28 di terrazze
S.I.N. mq 111,68 (superficie netta calpestabile)
- 2 – Garage mn 217 sub. 10: S.E.L. mq 37,55
S.I.N. mq 33,21 (superficie netta calpestabile)

16. SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Il procedimento estimativo è stato condotto utilizzando la S.E.L. delle unità immobiliari. Tale superficie è stata suddivisa in porzione omogenee definite a seconda della tipologia e della destinazione, ciascuna delle quali è stata moltiplicata per il proprio rapporto mercantile riferito alla superficie principale.

E’ stata così ottenuta la superficie commerciale utilizzata per la stima, come indicato nella tabella che segue:

N. U.I.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.) mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE DERIVATA
ABITAZIONE mn 217 sub.23	LOCALI ABITABILI	132,92	100%	132,92
	TERRAZZE	19,28	25%	4,82
GARAGE mn 217 sub.10	GARAGE	37,55	50%	18,78
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq.				156,52

17. STATO LOCATIVO



Alla data del sopralluogo le unità immobiliari in argomento risultavano occupate da soggetti terzi in forza di Contratto di Locazione ad uso abitativo registrato il 15/03/2019 al n. 2626 serie 3T (ID. TELEMATICO: T9D19T002626000PG).

La durata prevista della locazione risulta di 3 anni, con inizio dal 01/11/2018, e rinnovo tacito di ulteriori 3 anni ossia fino al 31/10/2024.

Detto contratto risulta opponibile nel procedimento esecutivo in quanto stipulato precedentemente alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

Dalla verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso (p.e.c. in data 09/01/2021) lo scrivente ha accertato che il contratto suddetto è l'unico esistente che riguarda gli immobili in argomento (Rif. Allegato “M”).

Dalla nota ricevuta dall'Agenzia delle Entrate si riscontra, peraltro, che le imposte ed i tributi relativi alla registrazione del contratto (prima annualità), per complessivi € 255,90, risulta non pagata.

18. INSOLUTI CONDOMINIALI:

Da informazioni assunte presso l'amministratore del condominio, Sig. Geom. ROBERTO CATTERIN con sede a Salgareda (TV) in Via Roma n. 14/3, risulta che le spese condominiali insolute per le U.I. oggetto di esecuzione, riferite all'esercizio 2019/2020, ammontano complessivamente ad € 559,83. Sommando detto importo al bilancio preventivo per l'esercizio 2020/2021 (comprensivo di alcune somme straordinarie), le spese condominiali **ammontano complessivamente ad € 1.777,86** (Rif. Allegato “O”).

Si precisa che il costo medio annuo di gestione per le U.I. in oggetto ammonta a circa € 560,00.

19. TRIBUTI COMUNALI INSOLUTI:



Da informazioni assunte presso il Comune di Salgareda, Ufficio Tributi, è emerso che a seguito dello spostamento di residenza dell'Esecutato, avvenuto l'01/11/2018, gli immobili in argomento hanno perso l'esenzione al pagamento dell'IMU riservata alla casa di abitazione principale e relativa pertinenza, e che i relativi tributi non sono stati pagati.

Nello specifico i tributi dovuti e non pagati risultano i seguenti

- € 154,00 per l'anno 2018;
- € 922,00 per l'anno 2019;
- € 922,00 per l'anno 2020 per un totale di € 1.998,00

Agli importi suddetti vanno sommate le sanzioni e gli interessi a norma di legge (Rif. Allegato "R").

20. ONERI E COSTI PER REGOLARIZZARE LE PRATICHE EDILIZIE E GLI IMMOBILI

La regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari presuppone lo svolgimento degli adempimenti tecnico-amministrativi di seguito descritti:

ATTIVITA' DI REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA E DI SANATORIA EDILIZIA:

a) Pratica di sanatoria delle difformità edilizie presenti sulle unità immobiliari, mediante la presentazione di una pratica SCIA (art. 22 del D.P.R. N. 380/2001) con relativi grafici .

• Per costi di progettazione comprensivi di spese tecniche ed ogni altro onere (a corpo)	€	1.500,00
• Per sanzione amministrativa (DPR 380/2001)	€	516,00
		<hr/>
Sommano	€	2.016,00

ATTIVITA' DI AGGIORNAMENTO CATASTALE:

b) Rettifica delle planimetrie catastali riguardanti l'abitazione ed il garage mediante presentazione della pratica DOCFA



• Per costi di svolgimento della pratica comprensivi di spese tecniche ed ogni altro onere (a corpo)	€	900,00
• Per diritti catastali	€	100,00
		<hr/>
Sommano	€	1.000,00

ADEGUAMENTO ALTEZZA UTILE DEL CORRIDOIO ZONA NOTTE:

c) Rimozione e rifacimento del controsoffitto esistente in cartongesso e rifacimento dello stesso portando l'altezza utile del vano a quella minima di Legge (ml 2,40) compresa l'eventuale rimozione delle canalette dell'impianto di climatizzazione (superficie mq 6,60).

• Per costi demolizione e ricostruzione controsoffitto (a corpo)	€	700,00
• Per adeguamento canalette climatizzazione (a corpo)	€	1.200,00
		<hr/>
Sommano	€	1.900,00

Sommano Complessivamente € 4.916,00

che si arrotondano ad € 4.900.00 (euro quattromilanovecento/00)

PRECISAZIONI E RISERVE:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare l'impossibilità pratica di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso, non pare possibile intendere che questo voglia sostituirsi all'espressione che compete, per legge, agli uffici deputati alla definizione dei termini di ammissione delle istanze nonché all'indicazione dei relativi adempimenti comprensivi di oneri, sanzioni e pagamenti.



Gli uffici stessi, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano ogni deliberazione all'esito dell'istruttoria che sarà conseguente alla presentazione della pratica, completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di rappresentare un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Si precisa, pertanto, che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni, ovvero variazioni, e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

21. METODO DI STIMA:

Per determinare il valore di mercato dei beni in oggetto, lo scrivente ha tenuto conto di quanto fino ad ora esposto ed ha svolto le opportune indagini preliminari allo scopo di approfondire i caratteri peculiari degli immobili negoziati appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La finalità è quella di produrre un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali fissati dal IVS (International Valuation Standards).

Il rapporto di valutazione si prefigge di definire il valore di stima degli immobili; di esporre il procedimento estimativo nonché di indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.



Tale definizione è analoga a quella fornita dalle linee guida ABI pubblicate il 14/12/2015, che, facendo espresso richiamo al Regolamento 575/2013/UE, definiscono il valore di mercato come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITANTI

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il presente Rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione all'Esperto del Giudice.

Non vi sono particolari condizioni limitanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione. Nell'esprimere il valore finale dei beni, tuttavia, lo scrivente dovrà apportare, come di prassi, un abbattimento standard al valore stimato per le particolari condizioni dovute alla vendita forzata dei beni.

ANALISI DEL MERCATO

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. Essa considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

α) Andamento dei prezzi:

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.



Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Attualmente il livello di prezzo nel mercato è in fase di stagnazione.

β) Identificazione del regime di mercato:

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

Il probabile regime di mercato nella quale si formerà il prezzo è la “concorrenza monopolistica”, ed è caratterizzato da un grande numero di acquirenti e di venditori, con un prodotto relativamente omogeneo.

χ) Analisi del segmento di mercato:

Il mercato immobiliare è suddiviso in sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione.

La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il segmento di mercato è formato da appartamenti in condominio, siti in zona semi-centrale di tipo residenziale.

Si tratta di un comparto abitativo nel quale gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia e risultano prevalentemente in uso ai proprietari. Nel segmento di mercato sono stati rilevati dei comparabili identificati per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono noti i prezzi di vendita.

CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI:

Il campione di dati immobiliari è costituito da due appartamenti e una porzione di trifamiliare, compravendute di recente, le cui caratteristiche sono meglio sintetizzate nelle seguenti tabelle (rif. Allegato “L”):



COMPARABILE A - Comune di Salgareda - Fg. B/5°, mn. 811, sub. 6-17			
Tipologia	Alloggio in condominio		
Ubicazione	Salgareda - via Enopolio, 13		
Epoca di costruzione	agibilità del 09/10/2008		
Classe energetica	E		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	S1	81,54
	Balconi-portici	BAL	8,72
	Accessori diretti	S2	0,00
	Accessori indiretti	S3	0,00
	Area scoperta esclusiva	AREA	188,00
	Garage / Posto Auto coperto	PA	37,33
n° Servizi Igienici	1		
Stato di conservazione: - scadente = 1 - sufficiente = 2 - medio = 3 - buono = 4 - ottimo = 5	5		
Livello di piano	S1-T		
Zona di pregio: Pregio elevato 3 Pregio medio 2 Pregio basso 1	2		
Presenza di servizi ed utilità comuni (parcheggi, verde, ecc.): Ottima = 5 Buona = 4 Media = 3 Sufficiente = 2 Scadente = 1	4		
Provenienza dato	Compravendita - Rep. 3878 Notaio DARIA INNOCENTI		
Data	15/04/2019		
Prezzo	€	145.000,00	



COMPARABILE B - Comune di Salgareda - Fg. B/5°, mn. 146, sub. 16-30			
Tipologia	Alloggio in condominio		
Ubicazione	Salgareda - via Antiga, 1		
Epoca di costruzione	abitabilità del 30/06/1998		
Classe energetica	E		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	S1	76,70
	Balconi-portici	BAL	9,84
	Accessori diretti	S2	0,00
	Accessori indiretti	S3	0,00
	Area scoperta esclusiva	AREA	0,00
	Garage / Posto Auto coperto	PA	24,53
n° Servizi Igienici	1		
Stato di conservazione: - scadente = 1 - sufficiente = 2 - medio = 3 - buono = 4 - ottimo = 5	3		
Livello di piano	T-2		
Zona di pregio: Pregio elevato 3 Pregio medio 2 Pregio basso 1	2		
Presenza di servizi ed utilità comuni (parcheggi, verde, ecc.): Ottima = 5 Buona = 4 Media = 3 Sufficiente = 2 Scadente = 1	4		
Provenienza dato	Compravendita - Rep. 20427 Notaio STEFANO MANZAN		
Data	02/07/2020		
Prezzo	€	90.000,00	



COMPARABILE C - Comune di Salgareda - Fg. B/5°, mn. 557, sub. 3-8-9			
Tipologia	Porzione di trifamiliare		
Ubicazione	Salgareda - via dell'Asilo, 57		
Epoca di costruzione	abitabilità del 26/07/1994		
Classe energetica	F		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	S1	121,78
	Balconi-portici	BAL	25,07
	Accessori diretti	S2	0,00
	Accessori indiretti	S3	30,57
	Area scoperta esclusiva	AREA	329,00
	Garage / Posto Auto coperto	PA	33,56
n° Servizi Igienici	2		
Stato di conservazione: - scadente = 1 - sufficiente = 2 - medio = 3 - buono = 4 - ottimo = 5	3		
Livello di piano	S1-T-1		
Zona di pregio: Pregio elevato 3 Pregio medio 2 Pregio basso 1	2		
Presenza di servizi ed utilità comuni (parcheggi, verde, ecc.): Ottima = 5 Buona = 4 Media = 3 Sufficiente = 2 Scadente = 1	4		
Provenienza dato	Compravendita - Rep. 38925 Notaio ANNA BIANCHINI		
Data	18/06/2020		
Prezzo di vendita	€	170.000,00	



INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU — highest and best use*).

L' *highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni :

- * Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);
- * Legalmente consentite (vincolo giuridico);
- * Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);
- * Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

Dalle indagini di mercato si deduce che la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione sia quella attuale. Si presuppone, infatti, che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

22. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:

Il valore di mercato è stato stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (*market comparison approach*), il metodo finanziario (*income approach*) e il metodo dei costi (*cost approach*).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *market comparison approach (MCA)*, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il



confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Sostanzialmente il *MCA* è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico economiche. L'applicazione dell'*MCA* avviene attraverso aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto messe in relazione alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Il procedimento estimativo è stato condotto utilizzando la S.E.L. delle unità immobiliari. Tale superficie è stata suddivisa in porzione omogenee definite a seconda della tipologia e della destinazione, ciascuna delle quali è stata moltiplicata per il proprio rapporto mercantile riferito alla superficie principale.

Tanto premesso, il valore attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza e funzionalità, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, della dotazione delle parti comuni, delle attuali condizioni del mercato, delle previsioni del P.I., delle servitù attive e passive, con riferimento al prezzo di mercato degli immobili comparabili, a giudizio del sottoscritto risulta espresso dalla seguente tabella (rif. allegato "L"):



TABELLA DI VALUTAZIONE			
PREZZI E CARATTERISTICHE	COMPRAVENDITE		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO	€ 145.000,00	€ 90.000,00	€ 170.000,00
DATA	€ -	€ -	€ -
S1	€ 50.579,16	€ 55.343,72	€ 10.966,37
S2	€ -	€ -	€ -
S3	€ -	€ -	-€ 15.046,76
BAL	€ 2.598,85	€ 2.323,22	-€ 1.424,94
P.AUTO	€ 108,29	€ 6.408,53	€ 1.963,90
SCOP	-€ 9.253,49	€ -	-€ 16.193,60
BAGNI	€ 5.333,33	€ 5.333,33	€ -
STM	-€ 76.000,00	-€ 38.000,00	-€ 38.000,00
PREZZI CORRETTI	€ 118.366,15	€ 121.408,81	€ 112.264,97

DIVERGENZA **8,14%**
VALORE MEDIO € **117.346,64**

Sup. commerciale 156,52
Valore medio a mq € 749,75

La sintesi conclusiva della valutazione considera il valore di mercato della quota immobiliare di 1/1 della piena proprietà pari ad € **117.346,64** che si arrotondano ad € **117.000,00**.

RIEPILOGO:

BENE – 1: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di SALAGAREDA – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 10°

Mapp. 217 sub 23 Via Paradiso CP. SNC P.T cat. A/2 cl. 2^ vani 6,5 (superficie catastale mq 134 – escluse aree scoperte mq. 127) - R.C. € 428,01 – Abitazione di tipo civile

BENE – 2: PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di SALGAREDA – Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 10°



Mapp. 217 sub 10 Via Paradiso CP. P.S1 cat. C/6 cl. U - 35 mq. (superficie catastale mq 35) - R.C. € 99,42 – Garage

Abitazione e garage:

Superficie commerciale	mq. 156,52	valore di mercato = € 117.000,00
------------------------	------------	----------------------------------

DETRAZIONI:

- Dal valore complessivo degli immobili, così come sopra determinato, vanno detratti:

* i costi e gli oneri presunti per la sanatoria edilizia e la regolarizzazione catastale.

Il tutto meglio descritto al precedente punto 19, per complessivi = € 4.900,00

- Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata dei beni, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

Valore di stima € 117.000,00 x 20% = € 23.400,00

Si ottiene il VALORE BASE DEI BENI pari ad € 88.700,00

che si arrotondano ad € 89.000,00 (euro ottantanovemila/00)

PRECISAZIONI:

Come già specificato le unità immobiliari sopra descritte fanno parte di un fabbricato condominiale e, per questo motivo, esse dispongono anche di utilità comuni.

Per la natura del diritto e per l'assenza di utilizzo a titolo esclusivo, il relativo valore è de considerarsi insito in quello attribuito alle unità immobiliari asservite.



23. RACCOMANDAZIONI:

Lo scrivente raccomanda la parte aggiudicataria di verificare autonomamente, in modo puntuale, la regolarità degli immobili, sotto ogni profilo e di analizzare accuratamente le loro condizioni.

Precisa che il valore degli immobili come sopra determinato non è stato scontato degli oneri condominiali isolati e dei tributi comunali non pagati dall'Esecutato.

Precisa, altresì, che gli oneri ed i costi della sanatoria edilizia devono intendersi a carattere orientativo poiché definiti in assenza di un regolare progetto, all'uopo presentato, e del conseguente vaglio da parte dei funzionari preposti.

24. CONGEDO:

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., il sottoscritto ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Farra di Soligo lì 30 marzo 2021.-

**L'Esperto del Giudice
BALLESTO geom. LUCIANO**

ALLEGATI

- ALL. "A" – Planimetrie catastali originarie delle Unità Urbane con relativo elaborato planimetrico;
- ALL. "B" – Visura catastale e mappa vettoriale aggiornata;
- ALL. "C" – Copia dell'atto di compravendita degli immobili;
- ALL. "D" – Ispezione dei beni svolta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare;
- ALL. "E" – Certificato Notarile;
- ALL. "F" – Copia dei provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Salgareda



relativamente alle unità immobiliari;

ALL. “G” – Planimetria delle unità immobiliari con rappresentazione della S.I.N. e della S.E.L.;

ALL. “H” – Documentazione fotografica degli immobili;

ALL. “I” – Ortofoto;

ALL. “L” – Comparabili e Tabelle di stima;

ALL. “M” – Certificato dell’Agenzia delle Entrate sullo stato di occupazione dell’immobile;

ALL. “N” – Certificato Anagrafico dell’Esecutato;

ALL. “O” – Prospetto spese condominiali insolute;

ALL. “P” – Estratto Regolamento di Condominio;

ALL. “Q” – Elaborato grafico comparativo tra lo stato di fatto ed i progetti autorizzati dal Comune;

ALL. “R” – Accertamento Ufficio Tributi.

