

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 251/2021

G. E. dott.ssa TORRESAN PAOLA

(prossima udienza in data 09.11.2022)

promossa da

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

per

RED SEA S.P.V. S.R.L.

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto Per. Ind. edile MAURIZIO TONON, con studio in Vittorio Veneto Via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista, iscritto al n° 376 del Collegio dei Periti Industriali della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott.ssa ALESSANDRA BURRA, in data 23.03.2022, veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nella presente esecuzione.

L'accettazione dell'incarico ed il giuramento venivano effettuati in modalità telematica, con firma digitale, in data 24.03.2022.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Studio Notarile dott. Matteo Contento per richiedere copia dell'atto di provenienza;
- Studio Notarile dott. Andrea Dominijanni per richiedere copia di atto d'obbligo;
- Studio Notarile dott. Gianluca Forte per richiedere copia di un rogito di precostituzione di Condominio e costituzione di servitù;
- Ufficio Tecnico del Comune di Zero Branco al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa;



Previo accordo con il custode nominato, Aste33, ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 28 luglio 2022 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili. In tale occasione il proprietario esecutato non ha consentito la ripresa di foto interne all'unità.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea, e consiste nella relazione notarile sostitutiva.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali, con la mappa, con l'elaborato planimetrico e con le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

Come da quesito/chiarimenti all'esperto, si allega copia del titolo di provenienza.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Quanto alla divisibilità il problema non si pone dal momento che i beni immobili sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

Quanto alla eventuale formazione di lotti va detto che trattasi di un'abitazione di modeste dimensioni, con garage e posto auto pertinenziali non comodamente frazionabile in lotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Appartamento con garage e posto auto, facente parte di fabbricato condominiale di n. 7 unità nel comune di Zero Branco, via Pastrello n° 16C, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **ZERO BRANCO** catasto dei fabbricati – Sezione **C** - Foglio **4**

Mapp. **968** Sub. **46** Via Pastrello, 16/C p. 1-2 Cat. **A/2** cl. **2** vani **4,5** R.C.€ **441,57**

Mapp. **968** Sub. **23** Via Pastrello, 16/C p. T Cat. **C/6** cl. **1** mq. **13** R.C.€ **20,14**

Mapp. **968** Sub. **38** Via Pastrello, 16/C p. T Cat. **C/6** cl. **3** mq. **18** R.C.€ **39,97**

Il tutto facente parte del mappale 968 del catasto terreni al foglio 16: Ente Urbano di 1.989 mq.

L'unità mappale 968 sub. 46 deriva dall'unità subalterno 36, di cui al titolo di provenienza, a seguito variazione catastale depositata in data 17/04/2013 al prot. TV0079319.

Alle unità spetta la comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili previste dall'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare sull'unità mappale 968 sub 1 Bene Comune, Non Censibile, – vano scala comune ai sub 38, 43, 44, 46 e 47 e sull'unità mappale 968 sub 26 Bene Comune, Non Censibile – area scoperta comune a tutti i subalterni.

La planimetria catastale del posto auto scoperto sub. 23, è allegata alla denuncia di variazione n° 403064 del 26.08.2003 ed è conforme allo stato di fatto.

La planimetria catastale del garage sub. 38, è allegata alla denuncia di variazione n°



543149 del 22.12.2003, mentre quella dell'appartamento sub. 46 è allegata alla denuncia di variazione depositata al catasto in data 17/04/2013 al prot. TV0079319. Entrambe dette planimetrie presentano minime difformità rispetto allo stato di fatto, tuttavia, non si dovrà procedere con il loro aggiornamento. Come verrà meglio precisato nella sezione relativa alla conformità urbanistica, infatti, vi sono difformità che risultano irrilevanti e difformità conseguenti ad abusi nei confronti dei quali si dovrà procedere con una messa in pristino. Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

confini:

Il mappale 968 confina, da Nord in senso orario, con i mappali 948, 888, 363 e 362, con via Pastrello e con il mappale 861.

L'unità sub. 23, confina a Nord con il sub 22, e nei restanti lati con il sub 26;

L'unità sub. 38, confina a Nord con il sub 32, ad Est con il sub 26, a sud con il sub 43, e ad ovest con i sub 1 e 30;

L'unità sub. 46, al piano primo confina con i sub 1 e 44 e con muri perimetrali mentre al piano secondo confina con il sub 44 e con muri perimetrali.

accesso:

L'accesso all'area condominiale avviene direttamente dalla strada Pubblica via Pastrello.

servitù:

- Lungo il confine Ovest del mappale 968, esiste una servitù di passaggio della larghezza di metri 5 "per tutti gli usi e con tutti i mezzi da esercitarsi in ogni ora del giorno e della notte" a carico del mappale 968 stesso (ex mappale 950) e a favore del mappale 948, come espressamente indicato all'art. 12 dell'atto di Cessioni di Quota - Costituzione di Condominio redatto per scrittura privata autenticata nelle firme in data 13.06.2003 al Rep. 59536 del Notaio Forte Gianluca di Treviso.

- La porzione del mappale 968 posta a Sud, fra la strada pubblica, l'area destinata ai posti auto esclusivi del condominio e la servitù di passaggio, è soggetta a vincolo di destinazione di uso pubblico a verde, parcheggio e spazi di manovra come da atto d'obbligo redatto in forma di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Andrea Dominijanni di Vedelago, Suo Rep. 3027 del 30.01.2003.

PROPRIETÀ

I beni immobili risultano in piena proprietà dell'esecutato, per l'intero.



PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Matteo Contento di Montebelluna, in data 11.02.2004 rep. 403, trascritto a Padova in data 16.02.2004 ai numeri 6494/4255.
- ◆ Scrittura privata per precostituzione di condominio, autenticata nelle firme in data 13.06.2003, Rep. 59536 Notaio Dott. Gianluca Forte di Treviso, Trascritta a Padova in data 26.06.2003 ai numeri 28394/18043.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di PADOVA

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dalla certificazione notarile.

Lo scrivente in data 29.03.2022 ha effettuato una consultazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando che non ci sono variazioni rispetto a quanto risultante dalla suddetta certificazione.

Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
17.06.21	26044	17106	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	RED SEA SPV SRL c.f. 04938320266 con sede in CONEGLIANO	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
16.02.04	1511	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata c.f. 03231270236 con sede in VERONA	300.000,00	Piena proprietà
	6495			150.000,00	
18.08.08	8598	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	BANCO POPOLARE DI VERONA-S.GEMINIANO E S.PROSPERO SPA. c.f. 03689960239 con sede in VERONA	300.000,00	Piena proprietà
	37382			149.999,80	
09.07.15	3662	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP. c.f. 03588770267 con sede in MONASTIER DI TREVISO	25.000,00	Piena proprietà
	21351			24.526,79	

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

L'appartamento insiste su fabbricato in condominio, tuttavia lo stesso è privo di tabelle millesimali, di regolamento e di amministratore.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Non viene prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in questione. Il terreno, infatti, ha una superficie inferiore a 5000 mq. ed è pertinenza comune ad un edificio censito al catasto fabbricati (ultimo periodo del comma 2,



art. 30 D.P.R. 380/01).

Si allega estratto del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) che ricomprende l'area di sedime del fabbricato nell'A.T.O. **R.1.1** "Ambito con prevalenza del sistema insediativo residenziale", come descritte all'art. 12 del relativo N.T.A.

Si allega estratto del Piano degli Interventi Variante n. 9 adottato in data 30.06.2022, dal quale si evince che gli immobili in argomento ricadono in "Zona C1 - Zone residenziali parzialmente edificate e di completamento" soggetta ad intervento diretto, come descritte all'art. 47 del relativo N.T.O.

Detta zona non è soggetta a vincoli ambientali o paesaggistici.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 02/00096 del 18.02.2003 per lavori di costruzione di fabbricato residenziale plurifamiliare;
- Concessione Edilizia n. 02/00096-01 del 29.04.2003 – Variante al P.d.C. n. 02/00096 per modifiche interne e ed esterne dell'edificio residenziale plurifamiliare;
- Permesso di Costruire n. 02/00096-02 del 06.02.2004 – Variante n. 2 in corso d'opera al P.d.C. n. 02/00096 per modifiche interne e ed esterne dell'edificio residenziale plurifamiliare;

Al termine della costruzione è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità del 11.02.2004.

Si precisa che il Comune non ha fornito copia della Concessione relativa alla prima variante ma solo l'avviso del suo rilascio, non escludendosi, pertanto, la possibilità che tale concessione sia decaduta. Ciò non comporta alcun problema essendo stato rilasciato il successivo permesso di Costruire, Variante n° 2.

Successivamente risulta rilasciato il Permesso di Costruire n. 05/00278 del 26.01.2006, intestato a tutti i condòmini, avente ad oggetto la Sanatoria di un garage e costruzione pergolato in legno. Si tratta del seguito del Permesso di Costruire n. 03-10143 del 06/02/2004 intestato ad un condòmino, il quale intendeva costruire un pergolato in legno, poi pergolato più garage in sanatoria, nella sua proprietà. La costruzione del garage, tuttavia, è marginalmente debordata (circa 20 cm.) nello scoperto condominiale per cui il relativo permesso il Comune lo ha dovuto rilasciare a tutti i condòmini.

Infine, l'appartamento oggetto della presente relazione peritale ha subito degli interventi in forza di D.I.A. n. 10-10031PC del 16.03.2010 per ampliamento "Piano casa" con recupero del sottotetto, al termine della quale è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 13/27 del 02.08.2016.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente, sono emerse alcune difformità.



- Il garage al piano terra si presenta privo di controsoffittatura, con conseguente altezza interna maggiore rispetto a quanto autorizzato e comunque pari a quella dell'androne di ingresso;
- L'appartamento al piano primo presenta leggere modifiche sulla posizione delle pareti che separano il disimpegno dalla zona giorno e dal bagno;
- La terrazza posta ad Est è stata coperta da una pensilina con struttura metallica e copertura in vetro;
- La terrazza posta a Nord e ricavata all'interno della copertura dell'adiacente corpo di fabbrica più basso, è stata coperta con una struttura leggera, che esteticamente richiama un lucernario;
- Il bagno al piano secondo, presenta dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato.

Quanto alle modifiche nella posizione delle pareti divisorie al piano primo, si tratta di difformità irrilevanti, certamente annoverabili fra quelle delle tolleranze costruttive di cui al comma 2 dell'art. 34-bis D.P.R. 380/01.

L'installazione della pensilina a copertura della terrazza Est, al contrario, si configura come vero e proprio abuso edilizio, tuttavia, essa è sanabile con sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/014 in quanto conforme, sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento attuale.

Tutte le altre modifiche descritte configurano abuso con aumento di volume e non sono sanabili, mancando il requisito della cosiddetta "doppia conformità". Per tali difformità si dovrà procedere con una messa in pristino.

Ai fini dell'agibilità degli immobili, si evidenzia che la scala interna è priva di parapetto.

Per quanto detto, si dovrà procedere con la demolizione della copertura realizzata sopra alla terrazza, con la realizzazione della parete nel bagno al secondo piano, con la realizzazione del controsoffitto nel garage e con la realizzazione della ringhiera-parapetto della scala interna.

Si precisa che presso il Comune di Zero Branco non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di appartamento sviluppato al piano primo e secondo con garage al piano terra e posto auto scoperto pertinenziali, su edificio condominiale senza ascensore, ubicato in via Pastrello, nell'omonima zona semicentrale del comune di Zero Branco.

L'immobile è stato costruito tra il 2003 ed il 2004, si conforma planimetricamente su un corpo di fabbrica centrale a tre piani fuori terra in cui si sviluppano cinque appartamenti, e due ali laterali costituenti ciascuna una unità indipendenti terra-cielo. Gli edifici hanno struttura intelaiata in cemento armato e solai in laterocemento; i tamponamenti sono in



muratura, con intercapedine isolante, finiti con intonaco "a civile" tinteggiato, le coperture sono del tipo a capanna a due spioventi raccordati al colmo, con struttura in legno e manto in coppi a canale.

I serramenti esterni sono del tipo monoblocco, con scuretti in legno verniciato a due ante a libro battenti.

Complessivamente nel fabbricato sono presenti n. 7 unità residenziali e n. 6 garage, mentre nell'area condominiale si trova un'ulteriore garage e n. 6 posti auto scoperti.

Nel corpo di fabbrica centrale trova sede l'ingresso condominiale ed il vano scala comune e di collegamento al piano primo. Tali vani presentano finiture di tipo comune, con intonaco a civile tinteggiato, pavimento e rivestimento delle scale in granito rosa.

Le aree scoperte comuni sono adibite prevalentemente alla viabilità interna di accesso ai garage ed ai posti auto oltre che alla servitù a favore di altro fondo. La maggior parte dello scoperto residuo, di cui al mappale catastale, è adibito a pertinenze esclusive delle unità al pianterreno e ad un'area a parcheggio di uso pubblico.

Tutta l'area risulta delimitata da recinzione in muretto di calcestruzzo e soprastante rete metallica.

L'appartamento oggetto della presente è situato al piano primo, sul lato nord del corpo di fabbrica centrale, con ingresso dal vano scala comune.

L'unità presenta i fronti Nord, Est ed Ovest liberi ed il lato Sud confinante in parte con vano scale comune ed in parte con altra unità abitativa. Essa si sviluppa su due livelli collegati per mezzo di una scala interna, aperta, posta nel soggiorno. Il primo livello è composto da un locale ad uso soggiorno-pranzo con cottura, un disimpegno, un bagno ed una camera doppia, per una superficie lorda, compresi muri, pari a circa 79 mq, per una corrispondente superficie utile calpestabile pari a circa mq 65 ed un'altezza utile di ml 2,70. Il secondo livello è composto da un disimpegno e da un bagno aventi una superficie lorda, compresi muri, pari a 16 mq, per una corrispondente superficie utile calpestabile di circa mq 10. Il tutto tenendo conto della riduzione in pristino che dovrà essere operata, ossia senza tener conto della porzione di bagno occupata illegittimamente. L'altezza media è di ml 2,40. Per quanto riguarda il restante sottotetto, si precisa che alla data del sopralluogo esso è risultato non accessibile.

Completano l'unità tre terrazze della superficie lorda di circa 21,00 mq.

Il garage è situato al piano terra ed è accessibile dall'androne di ingresso comune mediante porta in acciaio verniciato; esso presenta pareti tinteggiate e pavimentazione con piastrelle, misura circa mq.19 lordi ed ha un'altezza interna netta di ml. 2,70, da ripristinare all'originaria altezza di ml. 2,45 (si veda conformità edilizia). Il portone d'ingresso è del tipo basculante in lamiera semplice verniciata.

Come già precisato, la proprietà immobiliare oggetto della presente comprende anche un posto auto scoperto. Si tratta del posto auto situato a ridosso della recinzione del fronte Sud



che delimita l'area destinata a parcheggio pubblico. Esso ha circa 13 mq ed è pavimentato con mattonelle autobloccanti in cemento.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di tipo comune, con pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica per l'interno piano primo, ad eccezione della camera pavimentata in parquet, riproposto anche nel corridoio e nel bagno del piano secondo; la scala di collegamento è a vista, priva di parapetto e si presenta con pedate in pietra e alzate rifinite ad intonaco. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato laccato bianco; finestre e porte finestre sono in legno massello con finitura naturale all'esterno e laccatura bianca all'interno, dotate di vetrocamera, apertura ad anta-ribalta e zanzariere.

Le terrazze Est ed Ovest sono delimitate da parapetto in muratura intonacata ad altezza ridotta e soprastante ringhiera metallica verniciata, mentre quella posta a Nord è inglobata della copertura del corpo di fabbrica adiacente e comunica con il bagno del primo piano.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano posta in vano tecnico chiuso con porta metallica ricavato sul lato Sud della terrazza ad Ovest; la rete di distribuzione è sottotraccia con corpi radianti in acciaio a piastra in tutto l'appartamento, ad eccezione del bagno al piano principale dotato di scaldasalviette, e del bagno al piano secondo accessoriato con radiatore in acciaio lamellare. Nell'unità è presente anche un impianto di climatizzazione invernale ed estiva in pompa di calore, con un solo split nella zona giorno.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione può definirsi OTTIMO.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti di riscaldamento, idrico-sanitario, condizionamento, gas metano nonché quello dell'impianto elettrico, risalenti alla costruzione del condominio. Sono stati inoltre reperiti i certificati di conformità in merito agli interventi realizzati in occasione dell'ampliamento dell'unità al piano primo. Detti certificati vengono allegati al progressivo n. 15.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zero Branco non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie abitabile utile di circa 75 mq., e gli elementi costitutivi dello stesso, come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medi e che il bene appartenga alla classe energetica D.



STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari in questione sono risultate occupate dall'esecutato.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche all'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati, ma nulla è stato reperito. Si allega la richiesta e la risposta ottenuta dall'Agenzia.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché 1/2 delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili nel modo dettagliato nella tabella sottostante.

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
abitazione piano primo	mq.	79,00	x	1,00	= mq.	79,00
abitazione piano secondo	mq.	16,00	x	1,00	= mq.	16,00
terrazze piano primo	mq.	21,00	x	0,35	= mq.	7,35
garage piano terra	mq.	19,00	x	0,60	= mq.	11,40
posto auto scoperto	mq.	13,00	x	0,20	= mq.	2,60
				sommano mq.		116,35



La superficie principale è rappresentata dai vani ed accessori diretti dell'abitazione che, pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1. Alle pertinenze ed accessori vengono attribuiti i consueti rapporti in uso nel mercato locale, con la precisazione che al garage, in quanto sito al piano terra ed avente caratteristiche superiori alla media, viene attribuito un rapporto pari a 0,60.

Determinazione valore di mercato

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento, con garage e posto auto scoperto, situato al piano primo e secondo di un edificio condominiale di 7 unità abitative, situato in via Pastrello del comune di Zero Branco, immediatamente a ridosso del centro cittadino.

Si tratta di immobili che appartengono ad un segmento di mercato ben riconoscibile in zona, tanto che risulta appropriato utilizzare il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione mediante confronto con unità immobiliari consimili (comparabili) delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni.

I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente.

L'appartamento in questione ha circa 19 anni, è tenuto in ottime condizioni e non vi sono aspetti penalizzanti il valore di mercato. Le caratteristiche intrinseche sono nella media delle unità similari della zona.

Le indagini di mercato portano a ritenere congruo per tale immobile un valore unitario pari a 1.400,00 €/mq. di superficie commerciale.

Come emerso nella sezione relativa alla conformità edilizio-urbanistica, per ricondurre l'immobile ad una legittimità si rendono necessari:

- lavori di ripristino del controsoffitto nel locale garage all'altezza autorizzata di 2,40 m;
- lavori di ripristino del bagno al piano secondo, mediante la realizzazione di parete divisoria, come da progetto autorizzato D.I.A. n. 10-10013PC del 16.03.2010, compreso lo spostamento ed adeguamento degli impianti;
- lavori di demolizione della copertura della terrazza a Nord;
- richiesta di sanatoria per installazione pensilina sul fronte Est .

I costi necessari per tali adempimenti verranno detratti dal valore di mercato in quanto rimarranno a carico dell'acquirente. L'immobile, infatti, verrà venduto nello stato di fatto in cui si trova.

Per le opere di riduzione in pristino viene stimato, a corpo, un costo onnicomprensivo pari a 3.000,00 €, mentre per la redazione della sanatoria si stima un costo, compresi diritti, sanzioni ed accessori pari a 4.000,00 €.



Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo che segue.

Valutazione

descrizione	superficie commerciale		prezzo unitario		Valore	
Abitazione garage e posto auto scoperto pertinenziali	mq.	116,35	x €	1.400,00	= €	162.890,00
A dedurre spesa per ripristino controsoffitto garage , ripristino bagno piano secondo e demolizione copertura terrazza - a corpo					= €	- 3.000,00
A dedurre spesa per ottenimento sanatoria opere difformi (pensilina) - a corpo					= €	- 4.000,00
VALORE DI MERCATO					€	155.890,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 155.890,00 – 20% = arrotondati € 125.000,00

(euro centoventicinquemila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Vittorio Veneto, 06 ottobre 2022

Il Consulente esperto stimatore
Per. Ind. edile MAURIZIO TONON
(documento con firma digitale)



Documentazione allegata:

1. Elenco ed estremi dei soggetti della procedura
2. Scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
3. Documentazione fotografica;
4. Elaborato grafico
5. Visure catastali;
6. Estratto di mappa;
7. Elaborato planimetrico;
8. Planimetrie catastali;
9. Ispezioni ipotecarie;
10. Titolo di provenienza;
11. Titolo di provenienza per servitù e precostituzione condominio;
12. Atto d'obbligo (parcheggio ad uso pubblico);
13. Estratto Documentazione Pianificazione Territoriale;
14. Documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
15. Certificati conformità impianti
16. Richiesta e risposta Agenzia Entrate

