

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 354/2020

G. E. dott.ssa FRANCESCA VORTALI

(prossima udienza in data 27.04.2022)

promossa da

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto Geometra GINO FARAON, con studio in Vittorio Veneto Via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista, iscritto al n° 1158 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott.ssa FRANCESCA VORTALI in data 02.11.2021, 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 08.11.2021.

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, gli elaborati planimetrici 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 del dott. Guido Bevilacqua di Pordenone per richiedere copia dell'atto di provenienza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Gaiarine al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa relativa agli immobili pignorati;



Previo accordo con il custode nominato, ASTE 33 SRL, ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 11 febbraio 2022 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili.

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, si precisa che gli immobili consistono in un appartamento bilocale di modeste dimensioni con cantina e posto macchina, non comodamente frazionabili.

Pertanto, i beni oggetto della presente formeranno un lotto unico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Appartamento al piano primo con annessi locale uso cantina e posto macchina al piano seminterrato, nel comune di Gaiarine, via dei Fracassi, n. 69/B interno 4, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **GAJARINE** catasto dei fabbricati – Sezione **A** - Foglio **5**

Mapp. **733** Sub. **44** Via dei Fracassi p. S1-1 Cat. **A/2** cl. **1** vani **3,5** R.C.€ **271,14**

Mapp. **733** Sub. **5** Via dei Fracassi p. S1 Cat. **C/6** cl. **2** mq. **22** R.C.€ **53,40**

Con la complessiva quota millesimale di proprietà generale sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio previsti dall'art.1117 e seguenti del Codice Civile, pari a 16,97/1000, di cui 14,10/1000 relativi all'appartamento con cantina mapp. 733 sub. 44 e 2,87/1000 relativi al posto macchina mapp. 733 sub. 5.

Le unità sono parte del fabbricato condominiale denominato "CONDOMINIO CENTRALE" eretto sul mappale 733 del catasto terreni al foglio 5: Ente Urbano di mq. 4.133. Il mappale 733 deriva dalla fusione dei precedenti mappali 730 e 733 avvenuta con Tipo Mappale prot. TV0173609 del 18.07.1984.

La planimetria catastale dell'unità subalterno 44, depositata al Catasto con denuncia protocollo 4267 del 18/07/1984, non è conforme allo stato di fatto in quanto, rispetto a quanto rappresentato, l'appartamento al piano primo presenta alcune minime modifiche



distributive interne. Tuttavia, l'aggiornamento catastale non è dovuto in quanto dette minime difformità non comportano variazione della consistenza catastale ai sensi delle Circolari Agenzia del Territorio n° 2 e 3 del 2010.

La planimetria catastale dell'unità subalterno 5 è stata depositata al Catasto con denuncia protocollo 4236 del 18/07/1984 ed è conforme allo stato di fatto

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento e nella relativa trascrizione sono corretti e completi, e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

confini:

Il mappale 733 confina da Nord in senso orario, con strada comunale di via dei Fracassi, mappali 728, 118, 1306, 734, 115, 1038, 1023 e 713.

L'appartamento prospetta il lato Nord-Est su scoperto condominiale, i lati Nord-Ovest e Sud-Est confinano con altre unità, il lato Sud-Ovest confina con altra unità e corridoio su vano scale e ascensori comuni; la cantina al piano seminterrato confina il lato Nord-Est con corridoio comune, il lato Sud-Est con altra unità, verso Sud-Ovest con muro perimetrale e verso Nord-Ovest con vano scala comune. Il posto macchina confina il lato Nord-Ovest verso muro perimetrale, i lati Nord-Est e Sud-Ovest con altri posti auto, verso Sud-Est con spazio di manovra comune.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene dalle parti comuni del condominio, quali vano scale e corridoi, e tramite scoperto comune direttamente collegato alla strada comunale di via dei Fracassi.

vincoli e servitù:

come si evince dall'atto notarile di provenienza ultraventennale rep. n. 24479/1978 del notaio Pasquale Santomauro di Spresiano in data 23.12.1986 di cui si allega la nota di trascrizione, la fascia di terreno posta a Nord-Est, antistante ai negozi, della larghezza di 4,00 ml circa, che parte da via dei Fracassi, corre lungo i lati di confine con proprietà di altra Ditta ora mappale 728 prima mappali 728, 732 e 731, e giunge al mappale ora 118 prima 118/a, è destinata a strada per veicoli e pedoni ed è posta a servizio, oltre che del Condominio in cui sono presenti le unità in oggetto, anche del mappale 118 (ex 118/a).

PROPRIETÀ

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

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza di Atto di Compravendita a



rogito del Notaio Guido Bevilacqua di Pordenone in data 05.06.2008 rep.33135, trascritto a Treviso in data 09.07.2008 ai numeri 27194/17165.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dalla certificazione notarile aggiornata al 14.01.2021.

Ad ogni modo, lo scrivente in data 10.11.2021 ha effettuato ulteriori consultazioni 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
14.01.21	880	634	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	INTESA SAN PAOLO S.P.A. c.f. 00799960158 sede di TORINO	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
09.07.08	27195	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. c.f. 91025940312 sede di GORIZIA	160.000,00	Piena proprietà
	5951			80.000,00	
27.03.17	10224	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO	EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA c.f. 13756881002 sede di ROMA	153.438,04	Piena proprietà
	1677			76.719,02	

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte di un edificio condominiale a destinazione mista residenziale / commerciale denominato "Condominio Centrale" in località Francenigo nel comune di Gaiarine

Amministratore del condominio risulta essere la società "Legrenzi & Co. Srl" con sede in Fontanelle che ha fornito il regolamento di condominio con la tabella millesimale e la situazione contabile relativa all'unità immobiliare in questione. Tale documentazione viene allegata alla perizia.

Da tale documentazione emerge che le spese condominiali delle unità oggetto della presente da alcuni anni non sono regolarmente pagate, per cui è quasi certo che un potenziale acquirente possa dover rispondere in solido per le spese relative all'annualità in corso al momento in cui avverrà la vendita e per quelle relative all'annualità precedente, così come previsto dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del C.C.

Dagli esercizi di gestione si stima che la media delle spese condominiali ordinarie, in



capo alle unità in argomento, è pari a circa € 500,00 annui.

Tuttavia, dal rendiconto consuntivo individuale relativo all'esercizio 2020/2021, risulta un debito a carico delle unità immobiliari pari a € 984,50 che sommato al rendiconto preventivo per l'esercizio 2021/2022 pari a € 415,16 determina un importo per le due annualità di circa € 1.400,00 che verrà portato in detrazione al valore di mercato nell'apposita sezione della presente, in quanto a carico dell'acquirente.

Sempre dalla documentazione ricevuta, emerge che a carico delle unità in argomento risulta un debito complessivo pari a 14.425,83 €, accumulato fin dalla gestione 2013/2014, relativamente sia alle spese per l'ordinaria amministrazione sia alle spese per lavori straordinari. Il condominio, tuttavia, si è già attivato per il recupero del credito ed è intervenuto nel presente procedimento di esecuzione.

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, trattandosi di unità facenti parte di edificio censito al Catasto Fabbricati eretto su proprietà fondiaria avente una superficie inferiore a 5000 mq. (ultimo periodo del comma 2, art. 30 D.P.R. 380/01).

Si allega, comunque, l'estratto del P.I. vigente dal quale si evince che gli immobili ricadono in "Zona Omogenea B - Residenziale Consolidato" che comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificato.

Trattandosi di appartamento in condominio, tale destinazione è di scarso rilievo per le finalità peritali; si allega, comunque, un estratto delle Norme Tecniche per il dettaglio degli interventi ammessi.

Inoltre, l'ambito risulta soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 "Corsi d'acqua - torrente Aralt".

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

Il condominio di cui fanno parte le unità in oggetto è stato edificato in forza di Concessione per la Esecuzione di Opere n. 50 prot. n. 2986 del 07.05.1982 per lavori di costruzione di un fabbricato uso residenza e commercio; in data 27.04.1984 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 50/82.

Dal raffronto fra la predetta documentazione progettuale relativa al suddetto titolo e lo stato di fatto delle unità in oggetto, lo scrivente ha rilevato alcune difformità, comunque riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR n. 380/2001, sia per quanto concerne lievi differenze metriche in quanto contenute entro il limite del 2 per



cento delle misure previste nel titolo abilitativo (comma 1), sia per quanto riguarda irregolarità geometriche e diversa collocazione di opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione del titolo abilitativo, che non hanno comportato violazione della disciplina urbanistica ed edilizia né pregiudicato l'agibilità dell'immobile (comma 2).

Nell'allegato elaborato grafico vengono rappresentate unicamente le differenze più consistenti, ossia quelle rientranti nel comma 2, che in sintesi riguardano l'appartamento al piano primo con la modifica delle dimensioni del bagno e della camera, l'eliminazione del piccolo ripostiglio nel disimpegno e la realizzazione della terrazza di larghezza minore rispetto al progetto autorizzato.

Trattandosi di difformità che rientrano nelle tolleranze contemplate del predetto art. 34-bis del DPR n. 380/2001, come introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, lo scrivente ritiene di poter sostenere che gli immobili, nel loro stato di fatto, siano pienamente legittimi.

Presso il Comune di Gaiarine non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Appartamento al piano primo con cantina e posto macchina posti nel piano seminterrato, in edificio condominiale denominato "CONDOMINIO CENTRALE", sito in Via dei Fracassi, civ. 69/B interno 4, nella frazione di Francenigo del comune di Gaiarine.

Il fabbricato è a destinazione residenziale / commerciale, è stato realizzato nel 1984 su 4 piani fuori terra ed un piano seminterrato; complessivamente il condominio comprende 23 appartamenti posti nei piani primo, secondo e terzo con annesse cantine al piano seminterrato, 6 locali ad uso commerciale al piano terra di cui 4 con locale accessorio nel piano seminterrato, un ufficio al piano primo, 25 posti macchina e 4 magazzini posti nel piano interrato.

Il condominio risulta suddiviso in due blocchi, denominati "A" e "B" nel regolamento di condominio, con gli accessi comuni al piano terra e ai posti macchina nel seminterrato distinti per blocco, così come gli ascensori; le unità in oggetto sono incluse nel blocco "A".

Il fabbricato ha sagoma planimetrica a L con asse maggiore orientato in direzione Sud-Est / Nord-Ovest; il fronte Nord-Ovest affaccia su area scoperta pertinenziale uso parcheggi e mobilità in fregio a Via dei Fracassi, il fronte Nord-Est su area scoperta uso parcheggi e mobilità con rampa per l'accesso ai posti macchina del blocco "B" nonché in parte tenuta a verde. Il fronte Sud-Est si caratterizza per porzione del piano seminterrato emergente rispetto al piano di campagna con copertura piana praticabile e la restante area scoperta



tenuta a verde in affaccio su altra proprietà agricola; il fronte Sud-Ovest affaccia in parte su rampa per l'accesso al piano seminterrato del blocco "A" e in parte su area scoperta tenuta a verde.

Lo scoperto pertinenziale è destinato in parte alla sosta e manovra degli automezzi, in parte viene tenuto a giardino con presenza di piante ornamentali e siepi; risulta delimitato da recinzioni in muratura di calcestruzzo e rete metallica, ad eccezione del lato Nord-Ovest che affaccia su via dei Fracassi e da cui si accede all'edificio. Le rampe di accesso al piano seminterrato sono delimitate da muri in calcestruzzo e soprastati ringhiere di ferro.

Il fabbricato presenta struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura di tipo a padiglione con manto in tegole, terrazze con parapetti in muratura e in ringhiere di ferro. Le facciate sono finite con intonaco "a civile" e tinteggiate; i serramenti esterni delle unità abitative sono realizzati in legno massello con avvolgibili in plastica, i serramenti delle unità commerciali e degli ingressi comuni sono in alluminio.

Il tetto è caratterizzato dai due volumi emergenti dei vani scala e ascensori e da essere in parte adibito a terrazza di uso comune.

L'ingresso condominiale, i percorsi comuni interni per l'accesso agli appartamenti, i pianerottoli ai piani e le scale sono pavimentati in lastre di marmo; al piano seminterrato, lo spazio di manovra comune è pavimentato in cemento liscio.

L'appartamento oggetto della presente è situato al piano primo, in posizione centrale rispetto la sagoma dell'edificio; il lato Nord-Est affaccia su scoperto comune, i lati Nord-Ovest e Sud-Est confinano con altre unità, il lato Sud-Ovest su cui è posto l'ingresso confina con corridoio comune, in prossimità del vano scale e dell'ascensore.

L'unità immobiliare ha altezza utile di circa 2,70 ml., presenta una zona giorno formata da unico vano uso soggiorno con angolo cottura, e una zona notte formata da disimpegno, bagno e camera singola. I tre vani affacciano su terrazza posta lungo tutto il lato Nord-Est a cui il soggiorno e la camera possono accedervi direttamente.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 32 mq. ed una corrispondente superficie lorda pari a circa 44 mq.. La terrazza ha una superficie lorda di circa 14 mq.

Al piano seminterrato è posta la cantina di circa 7 mq utili, 9 mq di superficie lorda, altezza utile di 2,40 ml; il posto macchina presenta il lato sullo spazio di manovra comune completamente aperto e privo di basculante mentre i rimanenti lati sono delimitati da murature, la relativa superficie utile è pari a 21 mq, quella lorda complessiva è pari a circa 23 mq., mentre l'altezza utile risulta pari a 2,45 ml.

Tali vani sono situati in ambiti non adiacenti ma collegati da corridoio interno comune.



Le finiture e gli accessori degli impianti risalgono all'epoca della costruzione; nell'appartamento, i pavimenti della zona giorno e dei corridoi sono in piastrelle di ceramica tradizionale, le pareti sono tinteggiate e rivestite nei bagni e nella cucina con piastrelle di ceramica smaltata, i pavimenti delle camere sono in parquet, la terrazza ha pavimento in piastrelle di gres. I serramenti di finestre e portefinestre sono di legno massello e dotati di vetrocamera; le porte interne sono in legno tamburato verniciato, quella tra zona giorno e zona notte è del tipo vetrato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas installata in apposito locale al piano seminterrato; le linee di distribuzione sono sottotraccia con radiatori lamellari in acciaio smaltato. L'impianto elettrico è anch'esso sottotraccia e risalente all'epoca della costruzione del fabbricato.

L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione costituito da una unità esterna collocata sulla terrazza e da uno split interno posizionato nella zona giorno.

Si evidenzia che sui muri della camera confinanti verso la terrazza e verso altra unità, sono presenti macchie estese di umidità sia di condensa sia di risalita, queste ultime sul muro confinante con la terrazza e presumibilmente causate da infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla stessa.

Lo stato di manutenzione e conservazione può complessivamente definirsi DISCRETO.

La cantina ha pavimento in piastrelle di ceramica tradizionale, pareti tinteggiate in parte intonacate e in parte con cemento a vista, soffitto al grezzo e tinteggiato; il posto macchina ha pavimento in cemento lisciato.

Certificati di conformità

I certificati di conformità degli impianti non sono stati reperiti.

Certificazione e classe energetica

L'appartamento risulta edificato anteriormente l'08/10/2005 e successivamente a tale data non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono 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 e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo si ritiene che il bene abbia costi di gestione alti e che appartenga verosimilmente alla classe energetica F.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione risultano occupati dall'esecutato.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le dovute ricerche all'Agenzia delle Entrate per



reperire eventuali contratti di locazione registrati ma nulla è emerso dai risultati di ricerca presso l'Anagrafe Tributario. 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 che segue.

Determinazione superficie commerciale:

tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
abitazione piano primo	mq.	44,00	x	1,00	= mq.	44,00
terrazza piano primo	mq.	14,00	x	0,25	= mq.	3,50
cantina piano seminterrato	mq.	9,00	x	0,50	= mq.	4,50
posto macchina piano seminterrato	mq.	23,00	x	0,50	= mq.	11,50
sommano mq.						63,50

Determinazione valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima consistono in un appartamento al piano primo con cantina e autorimessa al piano seminterrato posti in fabbricato condominiale sito nella frazione di Francenigo del comune di Gaiarine.

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

Ai valori reperiti con tale metodo sono stati apportati i correttivi incrementali o decrementali, dipendenti dalle eventuali differenze fra l'immobile da stimare e i comparabili di riferimento, relativi alle caratteristiche immobiliari, alla vetustà, allo stato di manutenzione e conservazione, ecc..

L'appartamento in questione ha circa 38 anni e, per quanto tenuto in discrete condizioni, presenta dotazioni impiantistiche obsolete unitamente a caratteristiche prestazionali energetiche scadenti.

Quali fattori incrementali rispetto agli immobili omologhi/comparabili, ha una buona posizione, centrale della località dotata di sufficienti servizi, e fa parte di un condominio mantenuto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Le dimensioni dell'appartamento e dei suoi vani sono minime così come le dimensioni di cantina e garage; ne consegue una gestione economica contenuta, rilevabile anche dalle spese condominiali minime.

La tipologia immobiliare descritta colloca gli immobili in un segmento di mercato ben definito e identificabile in loco, ossia quello dei bilocali di non recente realizzazione, per i quali risulta congruo assegnare un valore di stima medio unitario pari a 900,00 €/mq. di superficie commerciale.

Come emerso nella sezione della presente relativa agli oneri condominiali, si ritiene opportuno decurtare il valore degli immobili di un importo per spese condominiali insolite pari a due gestioni annuali. Sulla base della documentazione in possesso tale importo viene stimato in circa 1.400 €.

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 con cantina e posto macchina	mq.	63,50	x €	900,00	= €	57.150,00
A dedurre spese condominiali insolute					= €	- 1.400,00
VALORE DI MERCATO					€	55.750,00

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 = € 55.750,00 – 20% = arrotondati € 45.000,00

(diconsi Euro quarantacinquemila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 25 marzo 2022

Il Consulente esperto stimatore

Geometra GINO FARAON

(Documento munito di firma digitale)

Documentazione allegata:

1. Elenco ed estremi dei soggetti della procedura
2. Scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita
3. Elaborato grafico stato di fatto e comparativo
4. Documentazione fotografica
5. Titolo di provenienza
6. Nota di trascrizione titolo di provenienza ultraventennale
7. Ispezioni ipotecarie
8. Visure catastali
9. Estratto di mappa
10. Planimetrie catastali;
11. Estratto Piano degli Interventi e Norme Tecniche Operative
12. Documentazione progettuale e tecnico amministrativa
13. Richiesta Ag. Entrate e risposta per contratti locazione
14. Documentazione condominiale

