

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N° r. g. e. 416 / 2019

Giudice dell'esecuzione : Dott. Marco SARAN

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

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

1) INCARICO

Al sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Dalla Val, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A 918, è stato conferito dal giudice Dott. Marco Saran (giusta nomina del 13/08/2020 e giuramento del 21/08/2020), l'incarico di perito stimatore dei beni immobili, in Comune di Vittorio Veneto, di cui alla procedura. Il sottoscritto si è procurato, attraverso il Comune, la documentazione amministrativa e tecnico-urbanistica ed ha effettuato due sopralluoghi presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Oggetto di questa perizia, è un'unità ad uso laboratorio artigianale, ubicata al piano terra, di un fabbricato a due piani fuori terra, nel Comune di Vittorio Veneto (TV) via P. Castaldi n.3. Essa è catastalmente censita, nel seguente modo:

CATASTO FABBRICATI :

Sez. E – foglio 3 del Comune di Vittorio Veneto

- **mappale n° 185 sub. 1, via P. Castaldi n. 3, piano T, cat. C3 cl. 2, mq. 398.**

3) CONFINI DEL LOTTO E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'immobile in oggetto confina a Nord con il mapp. 89, ad Est con il 93 ed il 183, a Sud con il 192 e ad Ovest con l'88, il 190, il 713 ed il 282. Per quanto riguarda le servitù ve ne è un'attiva sul mappale 192, per consentire l'accesso, ed una passiva per consentire il passaggio al fabbricato presente sul mappale 93 ed a quello del mappale 183.

4) DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROPRIETA'

Dalle ricerche effettuate, la proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, sita a Vittorio Veneto, via P. Castaldi n. 3, risulta essere intestata all'esecutato, per l'intero. Essa proviene



dalla compravendita rogitata in data 11 / 07 / 1991 (rep. n. 65.669) dal notaio Roberto Blandaleone, con sede a Vittorio Veneto, che si allega.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ISCRIZIONE

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
23/02/2009	6270	1126	IPOTECA VOLONTARIA	Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in SIENA C.F. 00884060526	PIENA PROPRIETA'	1/1

TRASCRIZIONE

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
25/09/2019	36747	25992	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in SIENA C.F. 00884060526	PIENA PROPRIETA'	1/1

Inoltre, è stato presentato il ricorso per intervento da parte dell' Agenzia delle Entrate-Riscossione, subentrata a titolo universale nei rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali, della società del Gruppo Equitalia.

6) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il fabbricato in cui si sviluppa l'immobile oggetto di stima, è composto da due piani fuori terra, con destinazione abitativa al piano primo e destinazione laboratorio artigianale al piano terra. L'edificio è ubicato alla fine di una breve via senza uscita, che si stacca da una strada silenziosa e poco trafficata. Tale viuzza è gravata di servitù di transito attive e passive, che non danno luogo a parcheggi riservati, con conseguente difficoltà di sosta. L'unità oggetto di stima si sviluppa al solo piano terra con altezza netta di circa 3.50 ml. ed è composta dai seguenti vani di superficie netta approssimata (a partire dall'entrata): un atrio di 17.5 mq., un ufficio di 19.0 mq., il blocco servizi igienici di mq. 9.0, il vano quadro elettrico di mq. 10.0, il laboratorio di mq. 305.0, il vano caldaia di mq. 5.0 ed un altro ufficio di 21.0 mq. Pertanto la superficie totale è di circa 386.5 mq. netti e circa 420 mq. lordi.

Lo stabile ha due lati su quattro sostanzialmente contro terra, mentre il secondo lato corto è per metà in aderenza ad un altro fabbricato.

Il riscaldamento dell'unità è costituito da radiatori nella zona uffici ed aerotermini nel laboratorio serviti una caldaia a metano della Lamborghini Era, il cui scarico fumi sembra a norma. Per quanto il sottoscritto ha potuto visionare il quadro elettrico, dotato di salva vita, risulta a norma, anche se non sono stati forniti certificati di conformità di alcun impianto.



Non è stato possibile visionare l'impianto fognario, ma il socio mi ha dichiarato che gli scarichi sono allacciati direttamente alla rete fognaria, senza presenza di vasche Imhof.

Gli uffici sono intonacati e tinteggiati, con pavimento in piastrelle, i servizi igienici sono piastrellati con rivestimento fino a circa 1.5 ml. di altezza e la sala laboratorio ha un pavimento in cemento liscio e pareti tinteggiate il tutto di media qualità. I serramenti, con vetro camera sono metallici, con apertura motorizzata a vasistas e le porte interne in alluminio o legno, il tutto di media qualità. La struttura portante è a telaio in c.a. con solai in latero cemento e pareti esterne in muratura, finite internamente ed esternamente con intonaco civile e tinteggiatura. Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono.

7) DESTINAZIONE URBANISTICA E SITUAZIONE PROGETTUALE

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto, al fine di verificare la situazione urbanistica e la presenza di progetti del bene oggetto di stima. Dal P.R.G. attuale si evince che l'area in oggetto si trova in zona ZTO B2 (zone del territorio edificate sature), principalmente a destinazione residenziale, nelle quali sono possibili interventi di riassetto edilizio, urbanistico e funzionale. Vi è la possibilità di fare ristrutturazioni e demolizione con ricostruzione. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico si è riscontrata la pratica relativa alla edificazione originale, di cui alla Licenza Edilizia Prot. n. 1893 del 23 / 02 / 1960, con successiva Licenza Edilizia Prot. n. 12858 del 08 / 09 / 1965 per eseguire lavori di completamento del fabbricato ad uso abitazione di cui al progetto prima autorizzato. Inoltre in data 02 / 10 / 2007 è stata presentata la D.I.A. prot. n. 38673 per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella posa in opera di una pensilina e nella sostituzione dei serramenti.

Per quanto riguarda l'abitabilità essa non è stata riscontrata tra la documentazione ed andrà pertanto richiesta ed ottenuta, allegando tutta la documentazione necessaria, dopo la sanatoria di cui al prossimo punto.

8) OPERE ABUSIVE, SANABILITA' E RELATIVI COSTI

Come indicato i progetti originali sono del 1960 e del 1965 e risultano molto scarni dal punto di vista grafico. Pur essendo state sostanzialmente rispettate le misure planimetriche indicate non sono riportati né i servizi igienici interni ed altre pareti divisorie, né la maggior parte dei serramenti. Nella documentazione allegata alla D.I.A. del 2007 risulta indicata una forometria corrispondente all'esistente, ma non risulta presente nessun tipo di sanatoria, che si ritiene debba essere presentata (anche se i progetti originari sono molto vecchi), anche per regolarizzare il distributivo interno. Poiché siamo in zona vincolata dai Beni Ambientali dovrà essere fatta anche la relativa pratica e la sanzione sarà data dalla somma di quella comunale e di quella ambientale, in aggiunta alla prestazione professionale ed alla variazione catastale. Il tutto per una spesa di circa € 4.000



9) STATO CATASTALE, DISPONIBILITA' E DIVISIBILITA' DEL BENE

Lo stato di fatto del bene è oggi, come già detto, non è del tutto conforme all'accatastamento del 1963. Il bene risulta occupato da uno dei soci della società eseguita e, per come è strutturato, non è divisibile e pertanto costituisce lotto unico. Non risulta esserci alcun contratto d'affitto o comodato, come da dichiarazione dell'Agenzia delle entrate che si allega.

10) PRINCIPI, CRITERIO E METODO DI STIMA

Per la valutazione immobiliare è stato considerato il “ Codice delle Valutazioni Immobiliari “ di Tecnoborsa (editore Flaccovio) attenendosi ai principi generali ivi contenuti.

Per quanto riguarda i Principi di Valutazione (capitolo 3) si sono considerati solo i tre seguenti, in quanto i più significativi per il caso in questione :

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

Per quest'ultimo principio, ai sensi del capitolo 3°, punto 3.4, si sono “pesate“ anche eventuali destinazioni alternative a quella di laboratorio artigianale, per tale immobile, ma esse o non sono valide per problemi di forometria o sono economicamente meno convenienti.

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

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



11) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DI VENDITA FORZATA

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

Relativamente alle prime, sono prese in considerazione :

1. La posizione abbastanza centrale.
2. La presenza di servizi di trasporto nelle immediate vicinanze (autobus, corriere e ferrovia).
3. Il riscaldamento autonomo, la motorizzazione delle finestre, le finiture e lo stato di manutenzione.
4. La zona silenziosa e salubre, con presenza di verde.

Le caratteristiche negative invece sono:

1. La scarsa visibilità del fabbricato dalla pubblica via.
2. La limitatissima richiesta, oltretutto in un periodo di contrazione e crisi del mercato per questa destinazione d'uso, per tale tipologia di stabile.
3. Il non essere ubicato in zona artigianale, cosa che avrebbe reso più appetibile il bene.
4. La mancanza di un parcheggio o di un'area esterna ad uso esclusivo di una certa consistenza, elemento indispensabile per la maggior parte delle attività artigianali.
5. L'aver circa metà delle pareti esterne cieche.

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

Detraendo dal valore di mercato le spese per la sanatoria e la variazione catastale, si ottiene il **valore di stima**.



DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA			
DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE-PERTINENZE	SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
Laboratorio artigianale	305.0	1,00	305.0
Entrata ed uffici	57.5	1,00	57.5
Servizi igienici e vani tecnici	24.0	0.50	12.0
SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.			374.5

VALORE DI STIMA				
VALORE DI MERCATO	mq.	374.5	370 € / mq.	138.565,00 €
SPESE PER SANATORIA E VARIAZIONE CATASTALE	4.000,00 €			
TOTALE				134.565,00 €

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

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

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

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

All'importo risultante vanno poi detratte le spese per la sanatoria e la variazione catastale, per un totale di circa 4.000,00 €.



Dott. Ing. Giorgio Dalla Val

studio tecnico

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

Pertanto il valore di vendita forzata è di :

$$138.565,00 - (20\% \text{ di } 138.565,00) - 4.000,00 = 106.852,00 \text{ €}$$

in conto tondo **107.000,00 €**
(dicasi Euro cento settemila, 00).

E quindi stima in **107.000,00 €** il valore dei beni pignorati, in capo all'esecutato per l'intero.

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

Conegliano 18 / 06 / 2021

Dott. Ing. Giorgio DALLA VAL



Dott. Ing. Giorgio Dalla Val

studio tecnico

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

ALLEGATI

- **A** Identificazione parte eseguita ed atto di acquisto.
- **B** Documentazione catastale.
- **C** P.R.G. – N.T.A. – Documentazione progettuale
- **D** Ispezioni ipotecarie ed insussistenza di contratti d'affitto
- **E** Documentazione fotografica.

