

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 522/2015

G. E. dott. MARCO SARAN

(prossima udienza in data 13.02.2019)

promossa da

SAMOGIN TRASPORTI S.R.L.

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto geometra GINO FARAON, libero professionista con studio in comune di Vittorio Veneto, via Divisione Nino Nannetti n°4, iscritto al n°1158 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice del Tribunale di Treviso, dott. ANTONELLO FABBRO, in data 13/06/2018, veniva nominato Consulente esperto stimatore nella presente esecuzione.

L'accettazione dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito venivano effettuati in modalità telematica con firma digitale in data 06/07/2018.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva personalmente, ovvero 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 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 Associato Fumo - Palladino di Treviso per richiedere copia dell'atto di provenienza mediante il quale l'esecutata ha acquistato gli immobili pignorati;
- Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa;



Previo accordo con il custode nominato, IVG Treviso, ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 26 ottobre 2018 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 redatta dal dott. Michele Manente, Notaio in Marcon (VE).

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali, con le mappe e con le planimetrie catastali delle unità immobiliari. Come da chiarimenti rivolti allo scrivente, si allega copia del titolo di provenienza consistente nell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'odierna esecutata.

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.

Trattasi di un appartamento di medie dimensioni sito al piano secondo di un condominio residenziale, con garage accessorio al piano interrato, il tutto non comodamente frazionabile in lotti. Lo scrivente ritiene pertanto corretto ed opportuno procedere nella presente relazione con la trattazione di lotto unico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Appartamento al piano secondo con autorimessa abbinata al piano interrato in comune di Vittorio Veneto, Via Bruno Buozzi n°22, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **VITTORIO VENETO** Catasto dei Fabbricati – Sezione **C** - Foglio **10**

Mapp.	1122	sub.	27	Via B. Buozzi	p.	S1-2	Cat.	A/2	cl.	1	vani	5	R.C.€	279,66
Mapp.	1122	sub.	11	Via B. Buozzi	p.	S1	Cat.	C/6	cl.	6	mq.	36	R.C.€	91,10

Le unità immobiliari urbane suddette fanno parte di un condominio residenziale eretto su proprietà fondiaria contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio 50 mappale 1124 – Ente Urbano di mq 1.259, giusta Tipo Mappale n°56505U.2/1981 in atti catastali dal 23/03/2004. Unità immobiliari con diritto alle corrispondenti quote di comproprietà, complessivamente pari a 83,22/1000, sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio previsti dall'art.1117 e seguenti del Codice Civile, in particolare con diritto all'area coperta dal condominio, all'area scoperta di pertinenza condominiale mapp.1122 sub.1 – Bene Comune non Censibile di mq 982 (planimetria presentata al NCEU in data 04/12/1981 e registrata al n.2432), all'ingresso e ai vani scala A e B, ai locali contatori e deposito rifiuti posti nel piano interrato, alla rampa e al tunnel comune di scorrimento nei



garages situati sempre al piano interrato, nonché a quant'altro ritenuto comune alle unità medesime come previsto dalle planimetrie catastali e dal Regolamento di Condominio allegati alla presente.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari mapp.1122 sub.27 e sub.11 sono allegate alla denuncia di accatastamento depositate al catasto in data 04/12/1981 rispettivamente ai prot. n°2442 e n°2458 e sono conformi allo stato di fatto.

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

Si precisa che agli atti catastali si riscontra un disallineamento di identificazione fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati riguardante il numero di particella identificativo degli immobili. In particolare il numero identificativo al Catasto Terreni risulta essere il mapp.1124, mentre quello che individua le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati risulta essere il mapp.1122. Detto disallineamento non influisce nel proseguo della procedura, tantomeno costituisce ostacolo all'emissione del decreto di trasferimento, potendo eventualmente essere risolto anche dopo l'aggiudicazione dei beni all'asta mediante un'istanza da rivolgere all'Agenzia del Territorio per semplice allineamento d'identificativo del mappale al Catasto Terreni.

Confini:

- L'appartamento al piano secondo, sub.27, confina a sud-est con vano scala comune e altra unità residenziale, a sud-ovest / nord-ovest e nord-est con muri prospicienti su area condominiale, sotto con altro appartamento e sopra con tetto condominiale;
- L'autorimessa al piano interrato, sub.11, confina a sud-est con corsia di scorrimento comune, a sud-ovest con muro perimetrale di contenimento, a nord-ovest e nord-est con altre autorimesse.

Accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada comunale di via Bruno Buozzi, attraverso parti comuni interessanti una porzione di scoperto e l'ingresso – vano scala condominiali.

PROPRIETÀ

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

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza del seguente titolo:

- ◆ Atto di compravendita a rogito del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 16/01/1998 Rep. n°78495, trascritto a Treviso in data 19/01/1998 ai numeri 1682/1378



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dalla certificazione notarile redatta dal Dott. Michele Manente, Notaio in Marcon (VE) e aggiornata a tutto il 30/11/2015.

Lo scrivente precisa di aver comunque effettuato ulteriori consultazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 29/08/2018, null'altro riscontrando rispetto alle risultanze della suddetta certificazione.

Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Part.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
24.09.15	27041	19125	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	SAMOGIN TRASPORTI SRL con sede in SUSEGANA (TV), c.f. 02134760269	Piena proprietà

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
17.10.14	27716	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	SAMOGIN TRASPORTI SRL con sede in SUSEGANA (TV), c.f. 02134760269	80.000,00	Piena proprietà
	4282			60.712,45	

ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

I beni immobili pignorati fanno parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Prealpi"; amministratore del condominio risulta essere la società "Studio Tre s.r.l." con sede in Vittorio Veneto, via Vittorio Emanuele II n.51, nella persona del legale rappresentante Sig. Daniele Fabris il quale, a seguito richiesta dello scrivente, ha fornito il regolamento di condominio e l'estratto dei millesimi di proprietà generale. Per quanto riguarda gli esercizi di gestione del condominio (preventivi/consuntivi), l'amministratore suddetto non ha rilasciato alcun documento contabile; tuttavia, a seguito sollecito dello scrivente, è stata rilasciata, tramite e-mail, una sintetica relazione dalla quale è stato possibile apprendere la situazione debitoria maturata dall'esecutata, nonché le spese condominiali ordinarie relative alle unità immobiliari in esame. Tutti i documenti forniti vengono allegati alla presente.

Dalla documentazione in possesso emerge che i millesimi di proprietà generale relativi agli immobili pignorati (appartamento e garage) sono pari a 83,22/1000. Emerge, sempre da tale documentazione, 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.

Considerando che la media delle spese condominiali delle unità immobiliari in esame è pari a circa € 500,00 annui, ciò che rimarrà a carico dell'acquirente, e che verrà portato in detrazione al valore di mercato, sarà pari all'importo di due annualità, ossia € 500 x n°2 = € 1.000.

Oltre a suddette spese, risultano esserci anche altri debiti pregressi maturati dalle unità in argomento che, sebbene non imputabili in solido all'acquirente, potrebbero ricadere nell'intero condominio; debiti che verrebbero quindi imputati alle unità pignorate in proporzione alla rispettiva quota millesimale. All'attualità tali debiti ammontano a circa € 3.969,18, ne deriva pertanto che la proporzionale quota che potrebbe rimanere a carico delle unità oggetto della presente risulti essere pari a: $3.969,18 \times 83,22/1000 =$ arrotondati € 330,00. Anche tale somma si potrà verosimilmente ripercuotere in capo all'acquirente e pertanto verrà detratta dal valore di mercato determinato. Alla data in cui sono stati forniti i rendiconti non sono emerse ulteriori spese condominiali scadute e non pagate, né risultano approvate delibere assembleari che prevedano particolari oneri o vincoli, ovvero la sussistenza di ulteriori spese straordinarie a carico delle unità immobiliari pignorate.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Comunale individua i beni immobili in zona territoriale omogenea "B2 - zone edificate sature". Sono zone a prevalente destinazione residenziale, completamente edificate in epoca recente, nelle quali è consentito attuare interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, di ristrutturazione dell'edificato esistente con possibilità di ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere impianti tecnici o per altre esigenze tecnico-funzionali entro il limite massimo di mc 150, nonché opere di demolizione totale con ricostruzione del volume esistente nel limite di altezza massima dei nuovi edifici definito in relazione al contesto insediativo limitrofo. Gli immobili risultano inoltre esclusi dalla zona di vincolo paesaggistico-ambientale. Per il dettaglio degli interventi ammessi si rimanda agli allegati estratti del Piano Regolatore Generale, della Tavola dei Vincoli e delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si precisa che le disposizioni di cui all'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001, recante i casi in cui dev'essere allegato il certificato di destinazione urbanistica agli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali, non si applicano al caso in questione in quanto trattasi di unità immobiliari censite al catasto edilizio urbano facenti parte di un complesso condominiale il cui terreno pertinenziale, sul quale sorge, ha una superficie inferiore a 5.000 mq.



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

Il fabbricato condominiale in argomento è stato edificato in forza di Concessione Edilizia prot. n°20388/79 / 856 del 25/07/1980 e successive Varianti (Autorizzazione prot. n°16865/Sez.XII^A del 30/09/1980 e parere espresso su variante dalla Commissione Edilizia n°7/40 del 15/10/1981, approvato dal comune di Vittorio Veneto il 27/11/1981). Il fabbricato medesimo è stato dichiarato abitabile con Autorizzazione del Sindaco di Vittorio Veneto con decorrenza dal 03/12/1981.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono risultate pienamente conformi ai progetti allegati alla concessione edilizia suddetta.

Presso il Comune di Vittorio Veneto non sono state reperite altre procedure amministrative o provvedimenti sanzionatori.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di appartamento al piano secondo con autorimessa al piano interrato facenti parte di un condominio residenziale a tre piani fuori terra, composto complessivamente da quattordici appartamenti, situato in comune di Vittorio Veneto, via Bruno Buozzi n°22.

Il complesso residenziale, denominato “Condominio Prealpi”, sorge su un lotto di forma triangolare compreso in una più ampia lottizzazione residenziale sviluppatasi all’inizio degli anni ’80 del secolo scorso, in prossimità del quartiere storico della frazione di Costa. Nello specifico la proprietà si pone in fregio al bivio fra le strade comunali di via Bruno Buozzi e via Giuseppe Di Vittorio.

La zona di riferimento in questione è situata a metà strada fra il centro Vittoriese e la frazione di Anzano del comune di Cappella Maggiore, è ben servita da infrastrutture e pubblici esercizi, nonché vicina ad impianti sportivi e a strutture scolastiche di vari livelli. La costruzione del fabbricato, come desumibile dal certificato di abitabilità reperito presso il comune, è stata ultimata nel 1981 ed è stata realizzata con struttura portante intelaiata di cemento armato, tamponamenti in laterizio con intercapedine isolante, strutture dei solai in latero-cemento, tetto a padiglione con manto di copertura in tegole di cemento, finitura esterna con intonaco “a civile”, serramenti esterni con persiane avvolgibili in pvc ed elementi di lattoneria in lamiera zincata e verniciata. L’ingresso principale al condominio avviene direttamente dall’area a parcheggio situata a margine della strada pubblica di via Buozzi che confina con la proprietà condominiale.

L’appartamento oggetto di stima si trova al piano secondo e ultimo dell’edificio, è situato di testa, nella porzione più a nord del complesso residenziale, con prospetti sud-ovest, nord-ovest e nord-est in affaccio su porzioni di scoperto condominiale e con lato sud in aderenza sia a parti comuni, sia ad altra unità residenziale.



L'unità immobiliare è formata da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un piccolo disimpegno, una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno e un ripostiglio; il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq 71 e una superficie lorda di circa mq 84. Completano l'appartamento due modeste terrazze, di cui una addossata all'angolo ovest, di circa mq 15, e una addossata al prospetto nord-est, di circa mq 7. Le altezze utili interne misurano mediamente 2,70 m.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono dell'epoca di costruzione dell'edificio, di tipo comune e di media qualità, con pavimenti in piastrelle tradizionali sia nella zona giorno, sia nella zona notte; i serramenti di porte e finestre su muri perimetrali sono in legno massello con pacchetto vetrocamera di minimo spessore; le porte interne e il portoncino d'ingresso sono in legno tamburato.

L'impianto idro-sanitario e di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia alimentata a gas metano situata in cucina e radiatori tradizionali in acciaio a lamelle in ogni stanza.

Al piano interrato del condominio trovano sede i box auto pertinenziali agli appartamenti. L'accesso al piano avviene sia direttamente dalla strada, attraverso rampa e tunnel di manovra ad uso comune, sia dall'interno attraverso l'ingresso-vano scale che collega i piani. L'autorimessa in questione si colloca al termine del tunnel di manovra, si presenta con dimensioni interne pari a circa m 7,90 x 4,70, ha una superficie utile di circa mq 37 e una superficie lorda pari a circa mq 43; le altezze utili misurano mediamente 2,50 m.

Le finiture interne sono quelle comuni per i locali accessori, con pavimentazione in cemento liscio al quarzo e pareti intonacate a civile. Ciascun box auto è dotato inoltre di proprio basculante in ferro con apertura manuale.

Nel complesso gli immobili non palesano vizi o difetti particolari; lo stato di manutenzione e conservazione generale può definirsi mediamente DISCRETO.

Come già precisato nella presente relazione, tutte le unità del complesso residenziale godono inoltre di uno scoperto condominiale di superficie complessiva pari a circa 982 mq. Detto scoperto in parte è pavimentato in piastre di cemento (lato nord) e in parte è destinato a giardino e camminamenti (lati est e sud).

Certificati di conformità degli impianti e attestazione di agibilità

Presso il comune di Vittorio Veneto non risulta depositato alcun certificato di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 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 Vittorio Veneto 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'appartamento, avente una superficie abitabile utile di 71 mq, e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medio-alti e che il bene appartenga presumibilmente alla classe energetica F.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati occupati dalla proprietaria esecutata.

Il sottoscritto ha comunque effettuato le opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione registrati ma nulla è stato reperito. Si allega la richiesta rivolta all'Agenzia delle Entrate e la risposta negativa rilasciata dalla medesima.

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 di Valutazione Internazionali (IVS) "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 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 (SEL), 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 metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Determinazione della superficie commerciale o convenzionale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili. La



superficie principale è rappresentata dai vani e dai locali accessori diretti dell'abitazione che pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1. Alle pertinenze ed accessori complementari vengono attribuiti i consueti rapporti in uso nel mercato locale, con la precisazione che all'autorimessa viene attribuito un rapporto mercantile pari a 0,50 mentre alle terrazze viene attribuito un rapporto pari a 0,25.

<i>tipologia superficie</i>	<i>superficie</i>	<i>rapporto mercantile</i>	<i>superficie commerciale</i>
Appartamento al P.2° (e ultimo del condominio)	mq 84,00	x 1,00 = mq	99,00
Terrazze esclusive	mq 22,00	x 0,25 = mq	5,50
Autorimessa (box auto) al P.INT.	mq 43,00	x 0,50 = mq	21,50
		sommano mq	111,00

valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima consistono in un appartamento di modeste dimensioni al piano secondo, con box auto pertinenziale al piano interrato, facente parte di un condominio residenziale a tre piani, realizzato all'inizio degli anni '80 del secolo scorso. Il complesso in esame fa parte di una tranquilla lottizzazione residenziale composta da vari condomini e villette con dotazione di aree a verde e parcheggi, in zona periurbana del comune di Vittorio Veneto. L'area in questione risulta particolarmente apprezzata per la generosa presenza di infrastrutture, servizi pubblici ed esercizi commerciali. Inoltre il fatto di porsi vicino a strutture scolastiche e impianti sportivi ben attrezzati, e di recente realizzazione, attribuiscono agli immobili un ulteriore grado di appetibilità nel mercato. Nonostante il contesto circostante risulti significativamente urbanizzato, la proprietà risulta comunque posta in una zona particolarmente tranquilla e riparata dalle strade principali più trafficate.

Per quanto riguarda invece il fabbricato, ancorché vetusto, lo stesso si presenta complessivamente in buone condizioni, strutturalmente sano, asciutto e privo di difetti, muffe o segni d'umidità. In generale si può affermare che i beni mantengano ancora una sufficiente appetibilità; tuttavia la stagnazione del mercato immobiliare di questi ultimi anni ha ridotto sensibilmente la presenza di comparabili da poter prendere a riferimento simili per tipologia, caratteristiche ed epoca di riferimento a quello oggetto di stima, affinché possa essere applicato il metodo del confronto di mercato con modalità analitiche come previsto dagli standard di valutazione internazionali.

Si aggiunga inoltre il fatto che il perdurare della crisi del settore immobiliare, unitamente ai cambiamenti normativi avvenuti nell'ultimo decennio in tema di prestazione energetica richiesta per gli edifici recentemente ristrutturati o di nuova costruzione, ha ulteriormente frazionato il mercato degli immobili residenziali. Gli immobili edificati in periodo



antecedente agli ultimi cambiamenti normativi, e pertanto di livello prestazionale energetico nettamente inferiore come quelli in esame, si posizionano in un segmento di mercato differente che ha subito un forte calo delle quotazioni e che risulta condizionato anche dalla sovrabbondante offerta degli immobili medesimi nel mercato.

Per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato è stato comunque possibile 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 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 sulla base della personale conoscenza del mercato immobiliare locale. Il tutto supportato anche da banche dati telematiche e da osservatori e istituti di ricerca i quali forniscono anche un quadro globale sull'andamento del mercato ipotizzabile nel medio periodo. A tale valore medio sono stati poi apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari, dalla vetustà, dallo stato di manutenzione e conservazione. Dalle indagini eseguite, tenuto conto delle considerazioni sopra esposte e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato medio unitario pari a 950,00 €/mq di superficie commerciale.

Come già precisato nella sezione relativa agli oneri condominiali, sono previste inoltre spese condominiali per le quali l'acquirente dovrà rispondere in solido, oltre a debiti condominiali pregressi che verosimilmente si riverseranno sulle unità oggetto della presente in quota millesimale. Entrambe queste spese andranno detratte dal valore stimato e ammontano complessivamente a circa € 1.330.

Valutazione

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 il seguente valore di mercato



<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale</i>	<i>prezzo unitario</i>	Valore di Mercato
Appartamento con cantina e posto auto	mq 111,00 x	€/mq 950,00 =	€ 105.450,00
A dedurre			
Oneri condominiali (due esercizi di gestione e quota parte insoluti condom.)		=	- € 1.330,00
		RESTANO =	€ 104.120,00

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 in considerazione del fatto che l'immobile risulta comunque sufficientemente appetibile.

Valore di vendita forzata = € 104.120,00 – 20% = arrotondati € 83.500,00

(Euro ottantatremilacinquecento/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto, 07 gennaio 2019

Il Consulente esperto stimatore
geometra GINO FARAON
Documento firmato digitalmente



Documentazione allegata:

- 1) scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
- 2) avviso d'asta;
- 3) documentazione fotografica;
- 4) visure catastali attuali e storiche;
- 5) estratto di mappa;
- 6) planimetrie catastali;
- 7) ispezioni ipotecarie;
- 8) titolo di provenienza - Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 16/01/1998 rep.78.495;
- 9) estratto del P.R.G., della Tavola dei Vincoli e delle Norme Tecniche di Attuazione;
- 10) documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
- 11) istanza rivolta all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione e risposta negativa della stessa;
- 12) documentazione condominiale: tabella millesimale, Regolamento di Condominio, comunicazione e-mail dell'amministratore di condominio in merito alla situazione contabile delle unità pignorate.

