

## Tribunale di Treviso

cancelleria esecuzioni immobiliari

### PERIZIA DI STIMA

esecuzione immobiliare n° **29/2016 R.G.E.**  
prossima udienza 18.09.2019 - ore **10.00**

promossa da



giudice dell'esecuzione **dott.ssa Alessandra Burra**

tecnico estimatore **arch. Alessandro de Benetti**  
p.zza Aldo Moro n. 15 - 31020 – Villorba (TV)

custode giudiziario  
**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**  
Via Internati, n. 30 -31057- Silea (TV)



**indice**

1. Premesse introduttive e svolgimento delle operazioni peritali	3
2. Formazione dei lotti	4
3. Ubicazione ed accessibilità del bene	4
4. Verifica tra stato attuale del bene e la sua descrizione presente nell'atto di pignoramento	4
5. Identificazione catastale	4
6. Confini del lotto	5
7. Servitù	5
8. Ditta intestataria e titolo di provenienza	5
9. Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie	5
10. Elenco dei creditori intervenuti	6
11. Descrizione dei beni pignorati	6
12. Destinazione urbanistica – conformità	8
13. Stato di possesso e disponibilità	9
14. Divisibilità	9
15. Stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati	10
16. Stima del valore di vendita forzato	11
17. Allegati	12



**1- Premesse introduttive e svolgimento operazioni peritali**

Con ordinanza del 20.02.2019, trasmessami via PEC in data 27.02.2019, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra nominava il sottoscritto arch. de Benetti Alessandro, con studio in Villorba (TV), p.zza Aldo Moro n. 15, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso quale esperto per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo che egli depositasse con modalità telematica in Cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento entro 15 giorni dal ricevimento dell'incarico ovvero entro il 14.02.2019.

In data 27.02.2019 il sottoscritto esperto estimatore trasmetteva secondo le modalità richieste l'accettazione dell'incarico e la dichiarazione di giuramento.

La relazione di stima, resa ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. C.P.C., dovrà attenersi alle istruzioni richiamate dal G.E. ed allegate alla documentazione ricevuta. La relazione di stima, resa ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., dovrà attenersi alle istruzioni richiamate dal G.E. ed allegate alla documentazione ricevuta.

Si elencano le seguenti operazioni peritali eseguite:

- 03.04.2019: viene richiesta, a mezzo posta elettronica semplice, copia dell'atto notarile di provenienza al Notaio rogante;
- 03.04.2019: lo studio del Notaio rogante trasmette prontamente a mezzo posta elettronica semplice copia dell'atto di provenienza;
- 18.06.2019: viene fatta richiesta via PEC al Comune di Treviso (TV) di accesso atti al fine di reperire la documentazione relativa alle pratiche edilizie del bene pignorato;
- 02.07.2019; il sottoscritto accede all'U.T. del Comune di Treviso per prelevare la documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato;
- 11.07.2019: viene inviata apposita istanza presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso per il rilascio di certificazione/attestazione sull'esistenza di eventuali titoli (contratti di affitto, comodato, ecc.) opponibili alla procedura e, nel caso di risposta positiva, il rilascio di loro copia;
- 16.07.2019: l'Agenzia delle Entrate, con nota trasmessa via PEC, informa della assenza di qualsiasi contratto di locazione;
- 23.07.2019: alla presenza del Custode Giudiziario, inizia il sopraluogo presso l'immobile dell'esecutato in via Zermanese, n. 16 a Treviso; il sopraluogo termina alle ore 12.00; in quella sede vengono richiesti documenti comprovanti la legittimità sulla occupazione dell'immobile da parte di una scuola di danza;
- 09.08.2019: nulla ricevendo il sottoscritto perito ricorda alla ditta occupante l'invio della documentazione richiesta in sede di sopraluogo;
- 13.08.2019: il Legale della ditta esecutata fa pervenire al sottoscritto a mezzo posta elettronica parte della documentazione richiesta; poiché dalla lettura emerge che mancano dei documenti questi vengono richiesti via mail al Legale;
- 13.08.2019; il Legale prontamente invia al sottoscritto quanto richiesto;
- 13.08.2019; poiché alla luce della nuova documentazione inviata mi era la necessità di chiarire sia la posizione della società pignorata sia di quella occupante i locali, visto il periodo



ferragostano nel quale tale documentazione mi è pervenuta chiedevo al G.E. un differimento di udienza di almeno 60 gg.

19.08.2019: con nota trasmessami via PEC il GE accordava il differimento fissando la nuova udienza per il giorno 18.12.2019 alle ore 10.00

22.11.2019: l'Esperto Estimatore trasmette la bozza di perizia alle parti per il contraddittorio.

L'udienza per la comparizione delle parti, di creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. è quindi fissata per il giorno 18.12.2019 alle ore 10.00

## 2- Formazione dei lotti

**Unico lotto** di vendita per l'intera piena proprietà, composto da un fabbricato a destinazione d'uso palestra (*cat. catastale D/6 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi*) disposto su due piani (*terra e primo*) per un totale di m<sup>2</sup> 448,88 commerciali lordi (m<sup>2</sup> 296,76 al piano terra, m<sup>2</sup> 148,12 al piano primo) e da un'area urbana pertinenziale ad uso esclusivo di m<sup>2</sup> 100,00 compresa la comproprietà delle parti comuni del fabbricato e delle pertinenze quali risultano dall'1117 del C.C.; in particolare l'unità pignorata ha diritto di accesso sull'area scoperta comune (mq. 565) adibita a transito.

## 3- Ubicazione ed accessibilità del bene

L'immobile pignorato è ubicato in Treviso, via Zermanese, n. 16 e fa parte, per semplice aderenza, di un complesso immobiliare formato da fabbricati a diversa destinazione d'uso (residenziale e direzionale).

All'immobile pignorato si accede direttamente da via Zermanese; da un passo carraio dotato di pilastri e cancello in ferro battuto con apertura a spingere si accede ad un'area scoperta comune adibita a transito, quindi all'area urbana pertinenziale e di qui all'immobile pignorato riconoscibile per il prospetto marcato dai due tetti a capanna. L'ingresso del fabbricato è situato sul lato nord del complesso immobiliare (sulla sinistra arrivando dal passo carraio) ed è prospiciente l'area pertinenziale esclusiva.

## 4- Verifica tra stato attuale del bene e sua descrizione presente nell'atto di pignoramento

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato storico ventennale redatto dal dott. Matteo Contento, notaio in Montebelluna (TV), verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile, nonché l'atto di provenienza risulta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde alla descrizione catastale del bene pignorato.

Si segnala unicamente che il bene identificato nell'atto di pignoramento come sez. H, fg. 1, mapp. 1550 sub **40** è stato sostituito, a seguito di ampliamento, ristrutturazione e diversa distribuzione interna, con il mapp. 1550 sub **47** giusta denuncia di variazione prot. n. TV0256848 in atti dal 24/09/2010.

## 5- Identificazione catastale

L'identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

per l'intera proprietà N.C.E.U.: Comune di Treviso (TV), sez. H, foglio 1



ARCHITETTO ALESSANDRO DE BENETTI

Mappale	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat. Totale	Rendita
1550	47	T-1	D/6				€ 2.956,00
1550	2		area urbana		m <sup>2</sup> 100		

**6- Confini del lotto**

Il compendio pignorato confina con mappale 1550 su due lati (ovest e nord), con il mapp. 1550 sub (NCT) sui lati nord ed ovest, a sud con il mapp. le 1550 sub 44, ad est con autorimesse ex sub 8.

**7- Servitù**

Dall'esame degli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, verificato il contenuto del certificato ipotecario speciale nonché la Visura storica per Immobile allegati all'atto di pignoramento verificata la documentazione relativa all'accatastamento dell'immobile non risultano, nel ventennio in esame, costituzioni di servitù a carico del bene pignorato.

**8- Ditta intestataria e titolo di provenienza**

La ditta intestataria dei beni pignorati e catastalmente identificati al paragrafo 5 risulta essere la società eseguita #1 per l'intera quota di 1/1. Il titolo di proprietà in capo alla ditta eseguita deriva dall'atto di compravendita a firma della dott.ssa Francesca Ghilardi, Notaio in Spresiano(TV), stipulato in data 26 marzo 2010, al n. 55573 di repertorio e n. 9078 di raccolta, trascritto a Treviso il giorno 08.04.2010 ai numeri 12088 R.G. e 7414 R.P.

**9- Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie / pendenze**

**ISCRIZIONE**

<b>Data</b>	08.04.2010	<b>Reg. Gen.</b>	12089
<b>Titolo</b>	Ipoteca Volontaria a Garanzia Mutuo	<b>Reg. Part.</b>	2740
<b>A favore</b>	████████████████████	<b>C.F.</b>	██████████
<b>Contro</b>	Esecutato #1,		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	Quota della società eseguita pari a 1/1 sui sub 40 e sub 2, mapp. 1550, sez. H, fg. 1° del N.C.E.U. del Comune di Treviso (TV);		

**ISCRIZIONE**

<b>Data</b>	10.08.2019	<b>Reg. Gen..</b>	25948
<b>Titolo</b>	Ipoteca Volontaria a Garanzia Mutuo	<b>Reg. Part.</b>	3771
<b>A favore</b>	████████████████████	<b>C.F.</b>	██████████
<b>Contro</b>	Esecutato #1,		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	Quota della società eseguita pari a 1/1 sui sub 47 e sub 2, mapp. 1550, sez. H, fg. 1° del N.C.E.U. del Comune di Treviso (TV);		



**TRASCRIZIONE**

<b>Data</b>	18.02.2016	<b>Reg. Gen..</b>	4965
<b>Titolo</b>	Verbale pignoramento immobili	<b>Reg. Part.</b>	3454
<b>A favore</b>	████████████████████	<b>C.F.</b>	██████████
<b>Contro</b>	Esecutato #1,		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	Quota della società eseguita pari a 1/1 sui sub 47 e sub 2, mapp. 1550, sez. H, fg. 1° del N.C.E.U. del Comune di Treviso (TV);		

**TRASCRIZIONE**

<b>Data</b>	14.12.2018	<b>Reg. Gen..</b>	45317
<b>Titolo</b>	Verbale pignoramento immobili	<b>Reg. Part.</b>	31386
<b>A favore</b>	████████████████████	<b>C.F.</b>	██████████
<b>Contro</b>	Esecutato #1,		
<b>Diritto reale</b>	Proprietà		
<b>Quote</b>	Quota della società eseguita pari a 1/1 sui sub 47, mapp. 1550, sez. H, fg. 1° del N.C.E.U. del Comune di Treviso (TV);		

**10- Elenco dei creditori intervenuti**

Al momento della stesura della presente relazione di stima non risultano ulteriori creditori intervenuti.

**11- Descrizione generale dei beni pignorati**

Come accennato al punto 2- il bene pignorato è composto da un fabbricato a destinazione d'uso palestra disposto su due piani (terra e primo) e da un'area urbana pertinenziale ad uso esclusivo di m<sup>2</sup> 100,00 all'interno di un piazzale ad uso comune con altre unità immobiliari.

L'immobile ha una superficie commerciale lorda di m<sup>2</sup> 448,88 commerciali lordi (m<sup>2</sup> 296,76 al piano terra, m<sup>2</sup> 148,12 al piano primo) ed è composta dai seguenti locali:

Piano	Locale	Sup. netta ml.	Altezza ml.
Terra	Ingresso – Reception	28,20	5,47 media
	Disbrigo (corridoio)	8,56	2,70
	W.c.	3,02	2,70
	Anti w.c.	3,64	2,70
	Spogliatoio 1	20,37	2,70
	Spogliatoio 2	18,80	2,70
	Anti w.c.	3,66	2,70
	W.c.	3,09	2,70
Primo	Sala danza 1	103,95	5,47 media
	Sala danza 2	60,82	3,00
	C.T.	4,84	2,40 media
	Ripostiglio	6,88	2,40 media
	Magazzino (su due livelli)	111,27	2,80 – 2,70 medie



## ARCHITETTO ALESSANDRO DE BENETTI

L'accesso all'immobile avviene dall'area urbana pertinenziale ad uso esclusivo, posta a nord della palestra, attraverso una porta di ingresso a due ante in alluminio e vetro con specchiature ai lati e sopra luce arcuato che conduce all'ingresso-reception; la porta è dotata di maniglione antipanico con apertura a spingere.

Dall'ingresso-reception attraverso un corridoio si accede a due spogliatoi dotati entrambi di w.c. ed anti w.c. con doccia, ad una prima sala danza quindi ad una seconda sala danza più grande.; tornando all'ingresso-reception e salendo le scale si arriva al piano primo; lo sbarco delle scale arriva ad un vano accatastato a magazzino tuttavia utilizzato come palestra e disposto su due livelli collegati da due gradini posti in lunghezza. Al primo piano trovano posto anche un ripostiglio e la Centrale Termica dell'immobile. La scala di accesso al piano primo è realizzata in ferro (struttura e ringhiere) e dipinta di colore bianco, i gradini sono il legno scuro con striscia antiscivolo.

Quanto alla parte strutturale; l'immobile attuale deriva da una profonda ristrutturazione compiuta nel 2010 di un vecchio opificio diviso in due campate parallele e di forma rettangolare; le strutture portanti verticali sono composte da muri in laterizio da 30 cm. con controparete isolante dello spessore di 10 cm, su cui poggia, ad una altezza di ml 2,70, un solaio di interpiano in struttura lignea formato da travi perline sulle quali è plausibile sia stato realizzato un getto di calcestruzzo. La copertura dell'immobile è divisa in due tetti entrambi a due falde aventi una inclinazione di circa il 70%; la struttura dei tetti è stata realizzata in legno e composta da capriate con tirante in ferro sulle quali sono appoggiate delle travi sorreggenti la sovrastruttura composta da perline in legno, isolamento, guaine di impermeabilizzazione e coppi.

Quanto alle finiture interne: i pavimenti dell'ingresso e del corridoio sono in piastrelle tipo marmo di varie dimensioni, di colore rosato a varie tonalità chiare-scure, poste a disegno diagonale con fuga cementata, i pavimenti degli spogliatoi (1 e 2) sono in piastrelle di ceramica grigia di forma quadrata a posa regolare, i pavimenti delle sale danza sono in linoleum di colore blu-grigio. Gli spogliatoi, i w.c. e gli anti wc sono rivestiti sulle pareti con piastrelle bianche con una fascia di piastrelle grigie a circa un metro di altezza. I muri portanti ed il muro di spina risultano intonacati al civile con intonaco di colore bianco così come le restanti pareti. Il pavimento del magazzino al piano primo risultano essere in listoni di prefinito del tipo legno sbiancato.

Quanto ai serramenti: i serramenti interni (porte) risultano essere realizzati con struttura in alluminio e pannello cieco in laminato, i serramenti esterni degli spogliatoi e della sala danza 2 sono realizzati con struttura in alluminio e vetrocamera a sei specchiature di cui quattro apribili, sulle falde dei tetti sono presenti dei lucernari tipo Velux in legno apribili elettricamente con funzione di illuminazione ed aerazione di entrambe le Sale danza.

Quanto alle dotazioni sanitarie: i servizi igienici sono ubicati unicamente nei due spogliatoi. Gli anti wc sono dotati di lavabo e doccia, nei wc, oltre al sedile è presente una doccetta per l'igiene intima.

Quanto all'impianto elettrico; presente e funzionante, di recente realizzazione e a norma., è composto da prese elettriche, interruttori/deviatori, termostati e corpi illuminanti. L'illuminazione artificiale degli spogliatoi e dei servizi è fornita da plafoniere circolari con profilo grigio poste a parete, nella sala danza 2 e nel magazzino al piano primo da strisce illuminati al neon poste a correre, nella sala danza 1 da proiettori a sospensione appesi alle travi in legno del soffitto. Il quadro elettrico generale risulta a



norma ed è posto all'ingresso – reception, un secondo quadro elettrico è ubicato al piano primo di servizio al piano mentre il contatore è posto esternamente a lato del portoncino di ingresso. Termostati ambiente sia elettronici sia on-off sono posizionati su tutti i vani.

Quanto all'impianto di riscaldamento: di recente realizzazione, del tipo acqua-aria, dotato di certificazioni e conformità (tuttavia non esibite al momento del sopralluogo) è composto da caldaia a gas posta sulla centrale termica al primo piano, da ventilconvettori (fan coil) ad acqua posizionati a soffitto negli spogliatoi, da ventilconvettori posti sulle pareti esterne su ingresso, sulla sala danza 2 al piano terra e sul magazzino al piano primo, sulla sala danza 1 da canalizzazioni aeree circolari in lamiera appese a soffitto e dotate di diffusori circolari.

Quanto alle finiture esterne: le facciate esterne del fabbricato risultano intonacate al civile con presenze di umidità risalente sul lato nord ed ovest e segni scuri di penzolamento di acqua dai balconi e dai serramenti circolari sulla facciata nord; i balconi sono dotati di davanzale in marmo bianco, sul tetto sono presenti lattonerie e grondaie in lamiera di rame che confluiscono su pluviali i quali scaricano l'acqua meteorica su linea interrata, è presente un marciapiede sul perimetro dell'immobile. Il piazzale esterno così come l'area pertinenziale esclusiva risulta pianeggiante ed inghiaia. L'immobile è dotato di acqua potabile e di impianto fognante collegato alla fognatura comunale pubblica. Le recinzioni, presenti sul lato nord, sono formate da rete metallica e piante di Laurus. Complessivamente l'unità immobiliare risulta essere in buono stato di conservazione.

## 12- Destinazione urbanistica - conformità

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Treviso è dotato del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 27.05.2015, prot. 59853, e ratificato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 200 in data 08.06.2015; all'interno del P.A.T. è presente il Piano degli Interventi (P.I.) la cui ultima variante è stata approvata con deliberazione n. 26 del 20 maggio 2019 ad al cui interno l'immobile pignorato risulta classificato in Zona Territoriale Omogenea di tipo B.3, normata dall'articolo 59 delle N.T.O. (si riportano in allegato gli indici edificatori)

Non sono previsti vincoli di carattere storico o paesaggistico se non quelli inseriti nel P.I.; in particolar modo l'immobile risulta compreso nella zona di Vincolo Paesaggistico all'interno dell'Ambito Paesaggistico tutelato ai sensi della legge 1497/39 (strada Terraglio), dal D.M. 2415 del 24.01.1967 e dal D. Lgs. N. 42/04.

Non risulta essere disponibile una capacità edificatoria residua che possa incidere sul valore del bene.

### CONFORMITA' E LICEITA' URBANISTICA

L'immobile risulta essere stato edificato in anni antecedenti il 1967 con destinazione opificio artigianale; in data 02.05.1991 il Comune di Treviso, con provvedimento di cui al prot. gen. N. 43214, ha autorizzato opere di manutenzione straordinaria ad uso autofficina. In data 02.11.2009, con D.I.A. di cui al prot. 76502 e successiva autorizzazione paesaggistica prot. 42803 del 20.06.2010, fu autorizzata la ristrutturazione dell'immobile con cambio d'uso da officina a scuola di danza. Infine con D.I.A. in sanatoria depositata il 15.09.2010, spec. 1772/10/AE, furono regolarizzate alcune opere interne. L'autorizzazione allo scarico fu rilasciato in data 29.09.2010, il Certificato di Agibilità fu rilasciato in data 13.10.2010





DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Dal sopralluogo effettuato in data 23.04.2019 non sono emerse difformità edilizie rispetto al progetto edilizio depositato in Comune.

**13- Stato di possesso e disponibilità**

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto perito ha potuto accertare che l'immobile pignorato risulta attualmente occupato dalla società XY in forza di Contratto di Locazione Immobiliare registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 30.07.2012 con scadenza in data 01.01.2018 (3+3 anni), rinnovabili per la stessa durata ed alle stesse condizioni qualora 12 mesi prima della scadenza del contratto una delle due parti non abbia dato disdetta mediante raccomandata con ricevuta di ritorno; per effetto di tale contratto il conduttore versa mensilmente, quale canone di locazione, la somma di annuale di € 72.00,00 + IVA, soggetto ad aumenti ISTAT dal secondo anno di locazione. Con raccomandata a mano datata 01.03.2015, la ditta Condittrice chiedeva alla ditta Locatrice una riduzione di affitto a 2.500,00 + IVA € mensili con decorrenza 01.01.2014. Tale documento mi è stato trasmesso a mezzo posta elettronica dal Legale della società esecutata, tuttavia, indica un indirizzo della sede della ditta locatrice diverso da quello camerale e non riporta alcuna firma per ricevuta; si segnala, tuttavia, che il presidente della società conduttrice risulta essere anche l'Amministratore Unico e legale rappresentate della società locatrice e proprietaria dell'immobile pignorato. L'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate del 15.07.2019 da dato esito negativo; per l'Agenzia delle Entrate, infatti, attualmente non vi è alcun contratto di locazione.

Va segnalato che il rinnovo del Contratto di Locale, pur avvenendo in modo automatico ai soli fini contrattuali, ai fini fiscali è soggetto a comunicazione all'Agenzia delle Entrate ed al pagamento del relativo canone di imposta; il Legale della ditta esecutata mi informa che tale comunicazione non è stata mai effettuata né fu data comunicazione all'Agenzia delle Entrate della riduzione dell'affitto.

Per motivi di cui sopra il contratto di affitto **non è opponibile** alla procedura; la scadenza del contratto di affitto, infatti, è avvenuta durante la procedura esecutiva e, non potendo disporre dell'immobile, la proprietà esecutata non poteva rinnovare il contratto di affitto, decisione riservata al Giudice dell'Esecuzione; inoltre il comma 346 dell'articolo 1 della Legge Finanziaria 2005 dispone la nullità dei contratti di locazione o dei contratti che costituiscono dei diritti di godimento di unità immobiliari o porzioni delle medesime, comunque stipulati, qualora si ometta la registrazione di tali contratti, rimanendo esenti da registrazione solo i contratti di locazione di durata inferiore a trenta giorni annui. In virtù di tale disposizione, quindi, un contratto che non sia registrato, è come se non fosse mai stato stipulato.

Infine, con mail del 31.07.2019, il Custode Giudiziario mi chiedeva quale indennità di occupazione della palestra il sottoscritto perito ritenesse congrua; con mia del 05.09.2019, fatte le debite verifiche, comunicavo che ritenevo congrua la somma mensile di € 2.500,00.

**14- Divisibilità**

Trattasi di un immobile in piena proprietà della società esecutata per quota pari a 1/1 ovvero l'intero; per conformazione, dimensionamento e dotazioni tecnologiche il compendio risulta non divisibile in natura e pertanto non può essere proposta una vendita frazionata.



**15- Stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati**

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

Nella fattispecie l'immobile, per dotazioni e finiture, è configurabile nella categoria del terziario.

Con riferimento alle diverse destinazioni d'uso, l'Allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998 individua le tipologie di superfici, con denominazione dei rispettivi poligoni, e i relativi coefficienti di ponderazione.

Il parametro di stima utilizzato è il mq.; la misurazione della superficie viene effettuata al lordo delle murature perimetrali.

Coefficienti di rapporto mercantile adottati:

Fabbricato principale: 100%                      Locali Piano Primo: 75%

Area scoperta                                      15%

Determinazione del prezzo di mercato degli immobili

Da ricerca effettuata sui maggiori portali immobiliari si sono potuti rilevare i seguenti prezzi di mercato:

Fonte	Prezzo €	Superficie mq	Prezzo €/mq
OMI (valore minimo)		Codice di Zona E2	1.400,00
OMI (valore massimo)		tipologia prevalente della zona: Abitazioni civili	1.700,00
Borsino Immobiliare (uffici)		Fascia Media	1.325,00

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Unità	Mq.	Rap. Mercant.	Risulta mq	% proprietà	Mq spettanti.
Palestra piano terra	296,76	100%	296,76	1/1	296,76
Magazzino piano primo	148,12	75%	111,09	1/1	111,09
Area scoperta	100,00	15%	15,00	1/1	15,00
			Tot. Mq.		<b>422,85</b>

Sono stati consultati anche i siti dei portali immobiliari commerciali maggiormente diffusi così come i siti di agenzie immobiliari locali e non ma non è stato possibile individuare alcun comparabile con caratteristiche confrontabili. Il calcolo del Valore Normale OMI nei fabbricati non residenziali viene ricavato effettuando la media tra i due valori riportati dall'Agenzia delle Entrate (provvedimento del 27.07.2007); risulterà pertanto un valore OMI pari a:

$$V.n. = (1.400,00 + 1.700,00) : 2 = \text{€/mq } 1.550,00$$

Il valore medio di mercato sarà pertanto:

$$(\text{€/mq } 1.550 \text{ (OMI)} + 1.325,00) : 2 = \text{€/mq } \mathbf{1.437,50}$$

Come detto l'analisi dei maggiori portali immobiliari non ha individuato immobili con caratteristiche comparabili; è utile, in questo caso, verificare la congruità del valore medio di mercato attraverso la verifica del saggio di capitalizzazione; l'OMI prevede per gli affitti un valore tra i €/mq 5,0 e €/mq 8,0; pertanto:  $(5,0 + 8,0) : 2 = \text{€/mq. } 6,50$  medio x 12 (mensilità) = €/mq. 78,00 annui



## ARCHITETTO ALESSANDRO DE BENETTI

Il saggio medio di capitalizzazione sarà; €/mq. 78,00 : €/mq. 1.437,50 x 100 = 5,42% che appare interesse congruo. Il prezzo medio di mercato andrà decurtato della vetustà dell'edificio e dello stato manutentivo in base alla Legge 392/78:

Riferimenti temporali	Anno
Costruzione/agibilità	2010
Redazione perizia di stima	2019
Spazio temporale	9 anni ←

Stato Manutentivo (art. 21)	coefficiente
Normale	<b>1,00 ←</b>
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

Vetustà (art. 20): anni <b>9</b>	% degrado
Fino al 5° anno	0/anno
Dal 6° anno al 20° anno	1% anno
Dal 21° fino 50° anno	0,5% anno (x 30 anni)

Intervallo temporale			
2010	5 anni	2015	0,0%
2016	4 anni	2019	4%
-	-	-	-
Totale degrado			<b>4%</b>

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

$$\text{€/mq } 1.437,50 \times 1,00 \times 0,96 = \text{€/mq } \mathbf{1.380,00}$$

Valore di mercato del bene pignorato

Da quanto sopra esposto, si ricava che il più probabile valore di mercato del bene pignorato è di:

$$\text{mq. } 422,85 \times \text{€/mq } 1.380,00 = \text{€ } \mathbf{583.533,00}$$

### 16- Stima del valore di vendita forzato

In considerazione delle difficoltà a visionare l'immobile, che l'assegnazione avverrà nello stato di fatto e di diritto, dell'inesistenza di garanzia per vizi sul bene, lo stato di manutenzione dell'immobile, dei tempi necessari per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso del bene, soprattutto tenendo conto della tipologia dell'immobile difficilmente appetibile al mercato immobiliare locale data la tipologia del complesso immobiliare, si ritiene congrua una decurtazione del valore di mercato pari al 20%. Pertanto i valori di vendita forzati del bene pignorato saranno i seguenti:

$$\text{€ } 583.533,00 \times 0,80 = \text{€ } 466.826,40 \text{ arrotondati a } \text{€ } \mathbf{465.000,00}$$

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver svolto compiutamente l'incarico affidatogli, dimette il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Il.mo G.E. per qualsiasi chiarimento o integrazione fosse utile o necessaria.



**17- Elenco Allegati**

- All. 1: Elenco esegutati;
  - All. 2: Visura Camerale;
  - All. 3: Atto di provenienza
  - All. 4: Estratto di mappa;
  - All. 5: Visura catastale;
  - All. 6: Planimetrie catastali;
  - All. 7: Dimostrazione dei subalterni;
  - All. 8: Estratto dal P.I. e dalle N.T.O
  - All. 9: Ispezione Agenzia Entrate
  - All. 10: Contratto di affitto e richiesta riduzione affitto;
  - All. 11: Permessi, concessioni ed agibilità;
  - All. 12: Elaborati comunali;
  - All. 13: Ispezioni Ipotecarie;
  - All. 14: Rilievo fotografico
  - All. 15: Scheda sintetica lotto
  - All. 16: Scheda di vendita
  - All. A: Osservazioni da parte di I.C.S.
- Risposta ad osservazioni dell'Esperto Estimatore.

Il Tecnico Estimatore  
arch. de Benetti Alessandro

Villorba, 02/12/2019

