

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 258 / 2022

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 258/2022

udienza 10/01/2024

G.E. : dott. LEONARDO BIANCO
perito : arch. GIUSEPPE FANTIN
custode : I.V.G.

promossa da:



con avv. PAOLO LAGHI – viale C. Battisti 1 – 31100 Treviso

contro :

esecutato 1 - esecutato 2

RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)

LOTTO UNICO :

APPARTAMENTO TRICAMERE AL PIANO QUARTO CON GARAGE AL PIANO INTERRATO
Caerano di San Marco (TV) – via J. F. Kennedy n. 9 – Condominio Jolly



Valore di vendita proposto : - - - - € 112.000,00

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ
 Descr. Catastale: **Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV),
 Catasto Fabbricati, foglio 9,
 mappale 277 sub 14 cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. € 688,18 via John Kennedy p. 4
 mappale 277 sub 45 cat. C/6 cl. 3 mq 12 R.C. € 40,28 via John Kennedy p. S1**

Disponibilità: Occupato con contratto di locazione
 Stato conservativo: MEDIOCRE



INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>5</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>8</u>
4)	<u>ZONIZZAZIONE SISMICA</u>	<u>10</u>
5)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>11</u>
6)	<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>14</u>
7)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>18</u>
8)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>20</u>
9)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>21</u>
10)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>26</u>
11)	<u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u>	<u>28</u>



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

L'appartamento al piano quarto, comprensivo di garage al piano interrato, fa parte di un più ampio edificio condominiale a destinazione mista (negozi ed uffici al piano terra e primo, alloggi residenziali ai piani primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto, magazzini e garage al piano interrato), denominato "Condominio Jolly", ubicato in via J. F. Kennedy n. 9 nel centro abitato del Comune di Caerano di San Marco. Le unità sono così censite catastalmente:

PER LA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO 1/1

Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV) – Catasto Fabbricati

foglio 9

mappale 277 sub 14 cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 R.C. € 688,18 via John Kennedy p. 4

mappale 277 sub 45 cat. C/6 cl. 3 mq 12 R.C. € 40,28 via John Kennedy p. S1

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Per la cronistoria catastale, si evidenzia che l'odierno mapp. 277 sub 45 è stato generato dalla soppressione dell'ex mapp. 329 sub 7, per allineamento al Catasto Terreni, a seguito di Variazione identificativi per allineamento mappe del 04/04/2006 pratica n. TV0089876 in atti dal 04/04/2006 (n. 5690.1/2006).

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso condominiale "Jolly" di cui sono parte le unità in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV),

Catasto Terreni, foglio 9 (corrispondente al foglio 9 del Catasto Fabbricati)

mappale 277 - ente urbano di mq 1.127

Confini delle unità immobiliari (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'appartamento al piano quarto mapp. 277 sub 14 confina:

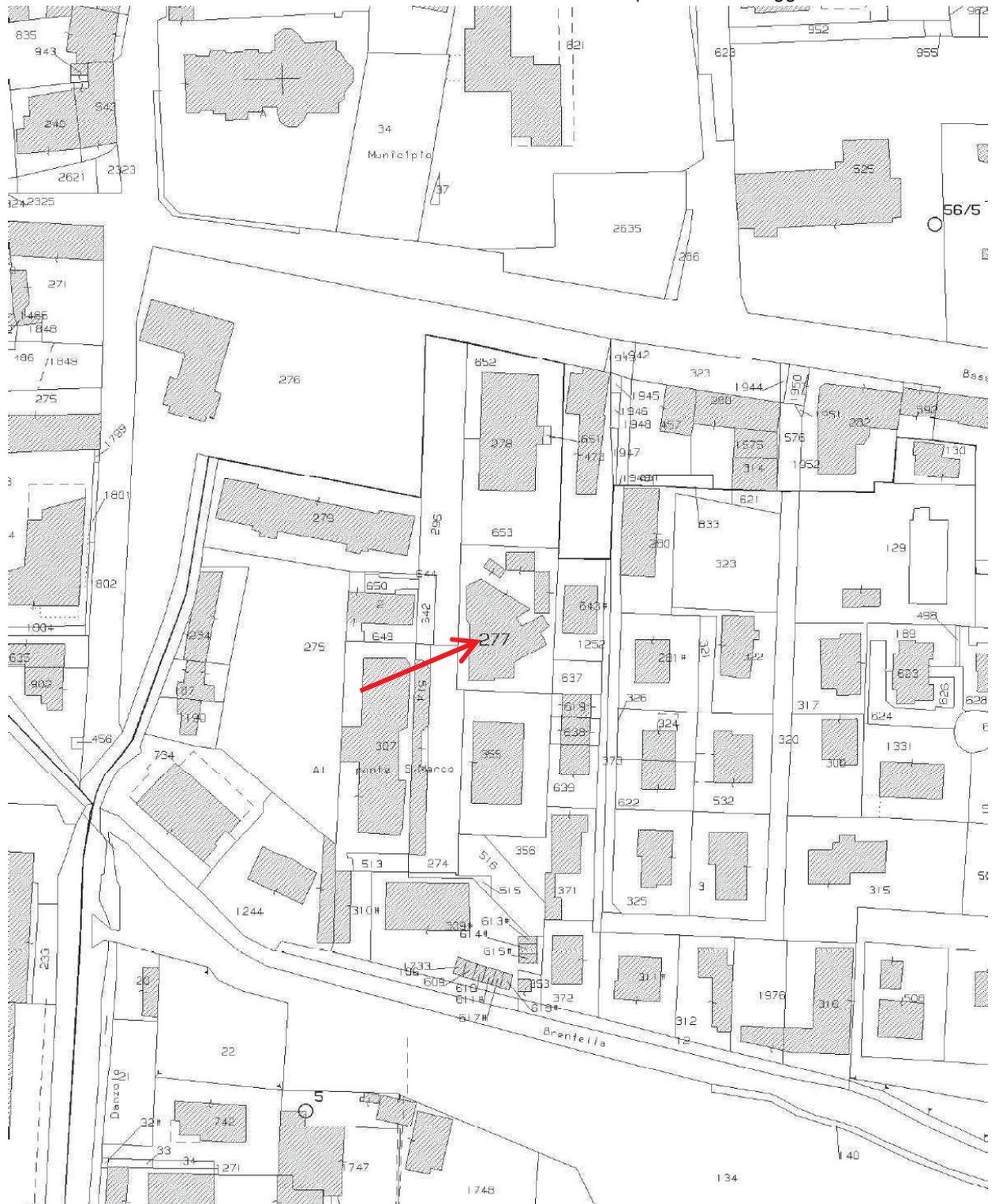
- A nord con altra unità;
- Ad est parte con vano scale condominiale, parte con ascensore condominiale, parte con altra unità, in minima parte con affaccio libero;
- A sud con affaccio libero;
- Ad ovest con affaccio libero.



Il garage al piano interrato, mapp. 277 sub 45, confina:

- a nord con altro locale accessorio;
- ad est con muri perimetrali controterra;
- a sud con altro locale accessorio;
- ad ovest con spazio di manovra interrato condominiale.

Fig. 1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di CAERANO DI SAN MARCO, fg 9, mapp. 277
con freccia rossa è indicato il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



2) UBICAZIONE:

CAERANO DI SAN MARCO (TV) – via J. F. Kennedy n. 9

Il fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è situato nel centro abitato di Caerano di San Marco (TV), capoluogo dell'omonimo comune, a pochi metri dal Municipio e dalla Chiesa.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Poste, banche, impianti sportivi ecc. si trovano nel centro abitato.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus, mentre la stazione ferroviaria è ubicata nel Comune di Montebelluna (TV), a meno di cinque chilometri di distanza.

Altri servizi, quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc. si trovano nel succitato Comune di Montebelluna.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali.

Fig. 2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

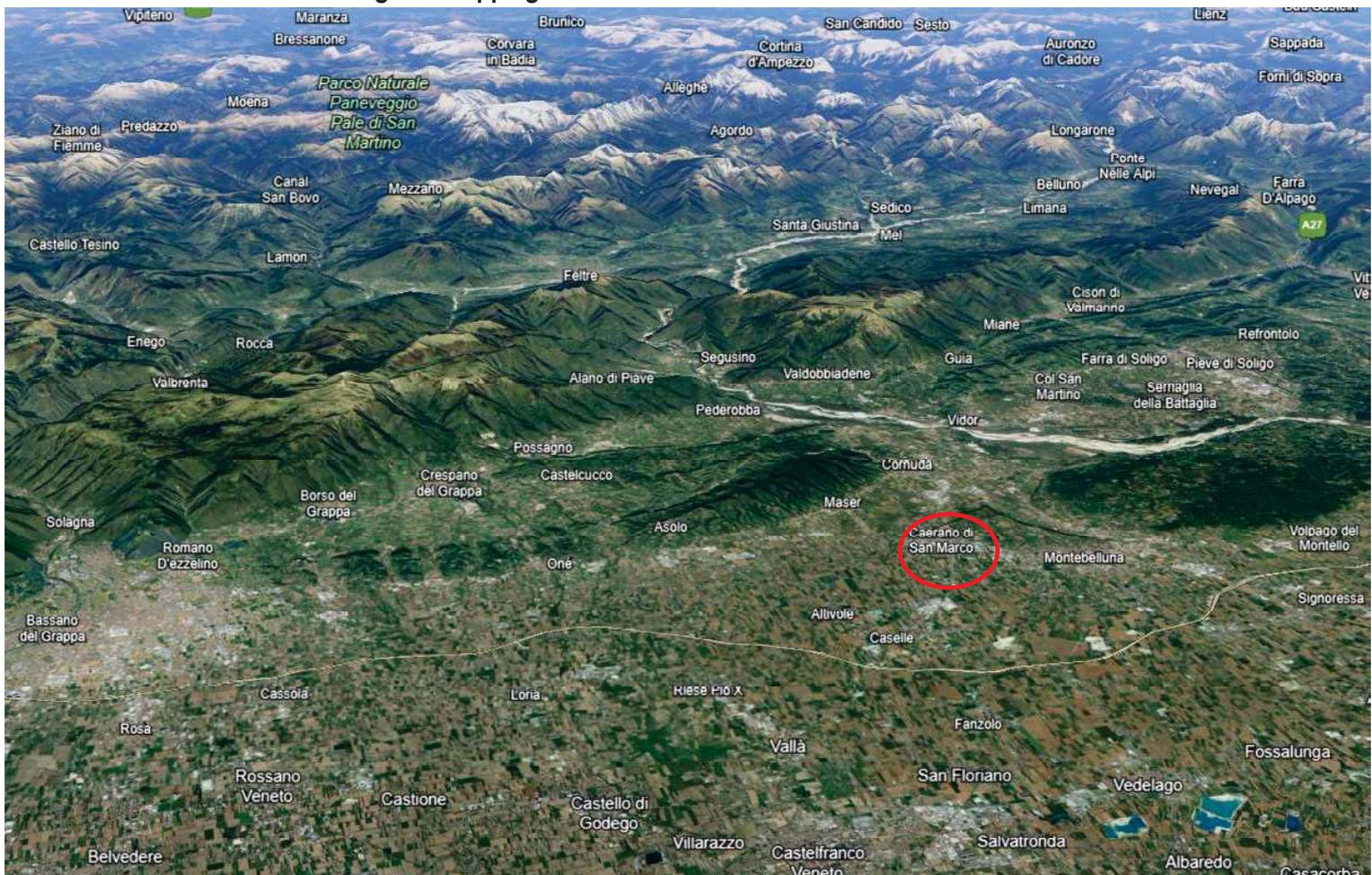


Fig. 3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

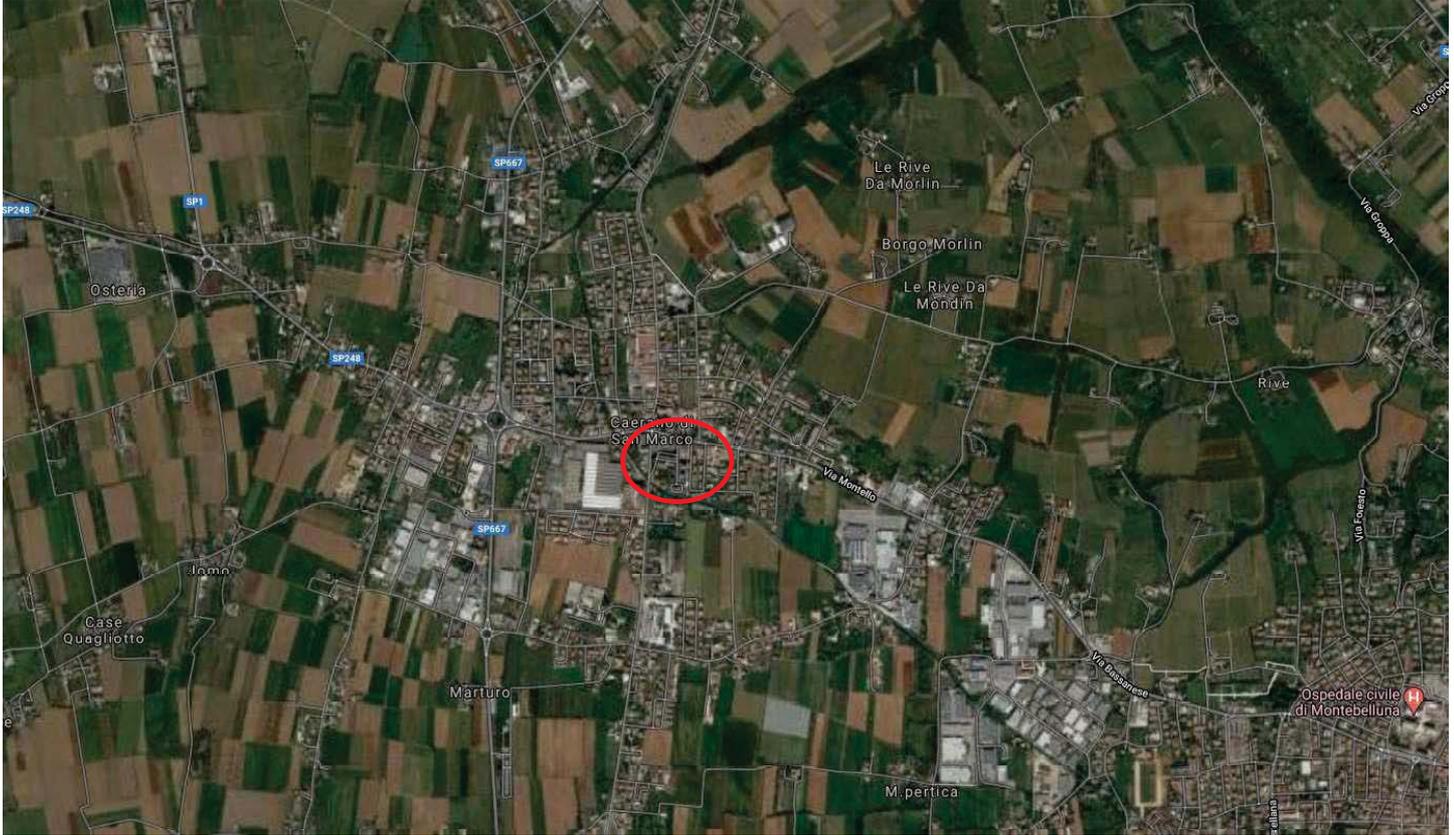


Fig. 4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano degli Interventi del Comune di CAERANO DI SAN MARCO, l'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione ricade in **Zona di mantenimento totalmente edificate B/50**

Fig. 7 – estratto Piano degli Interventi (Zonizzazione) del Comune di CAERANO DI SAN MARCO

con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione

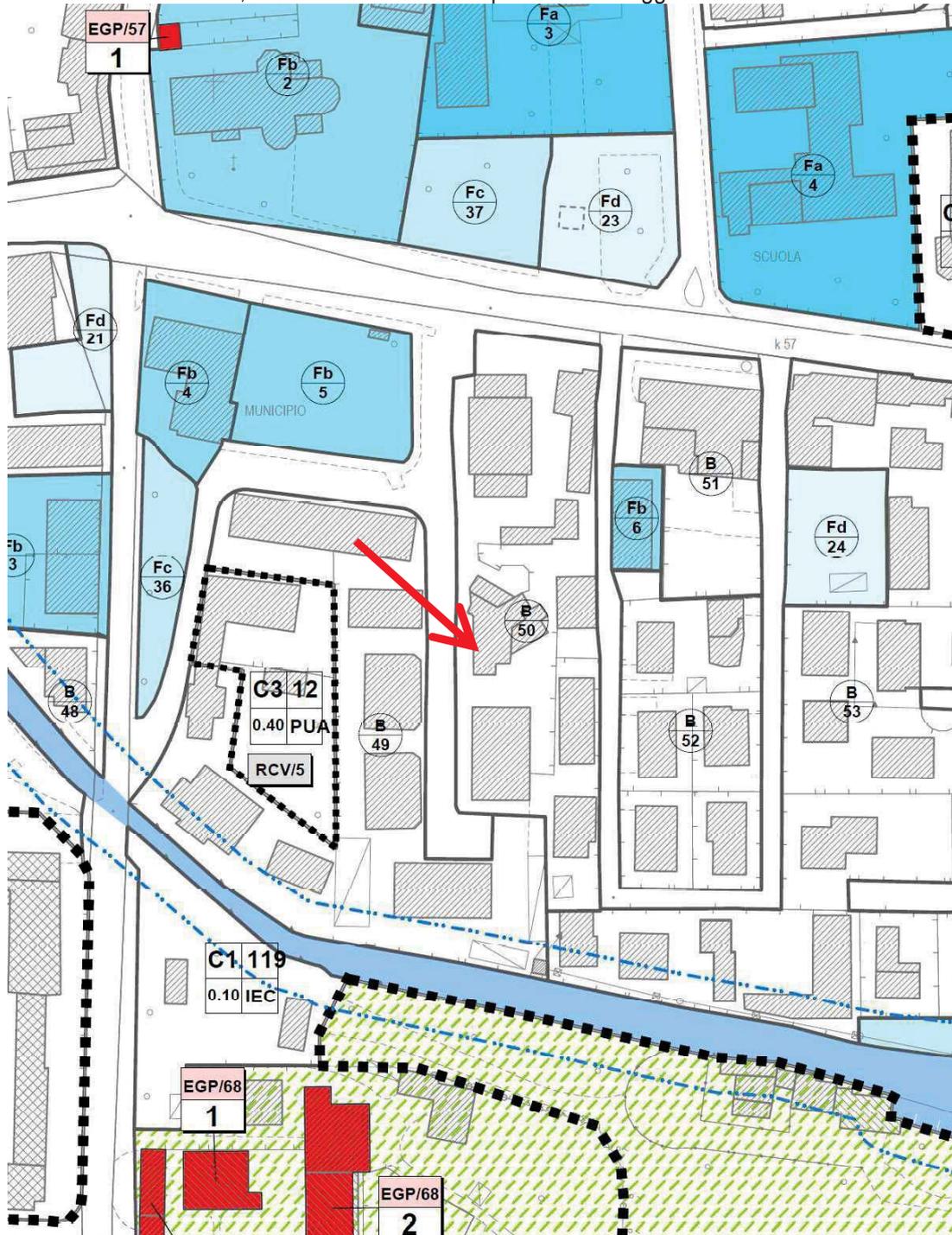
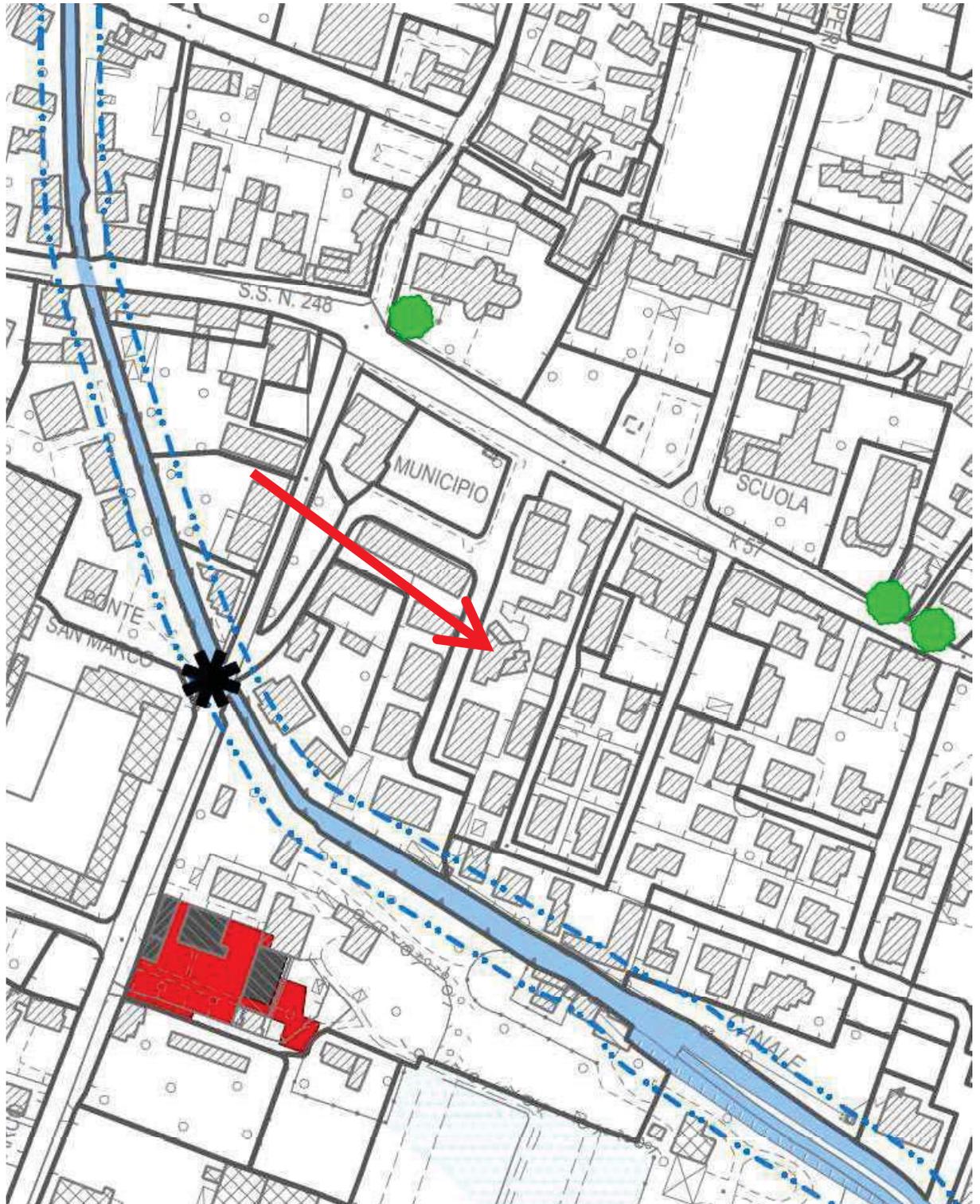


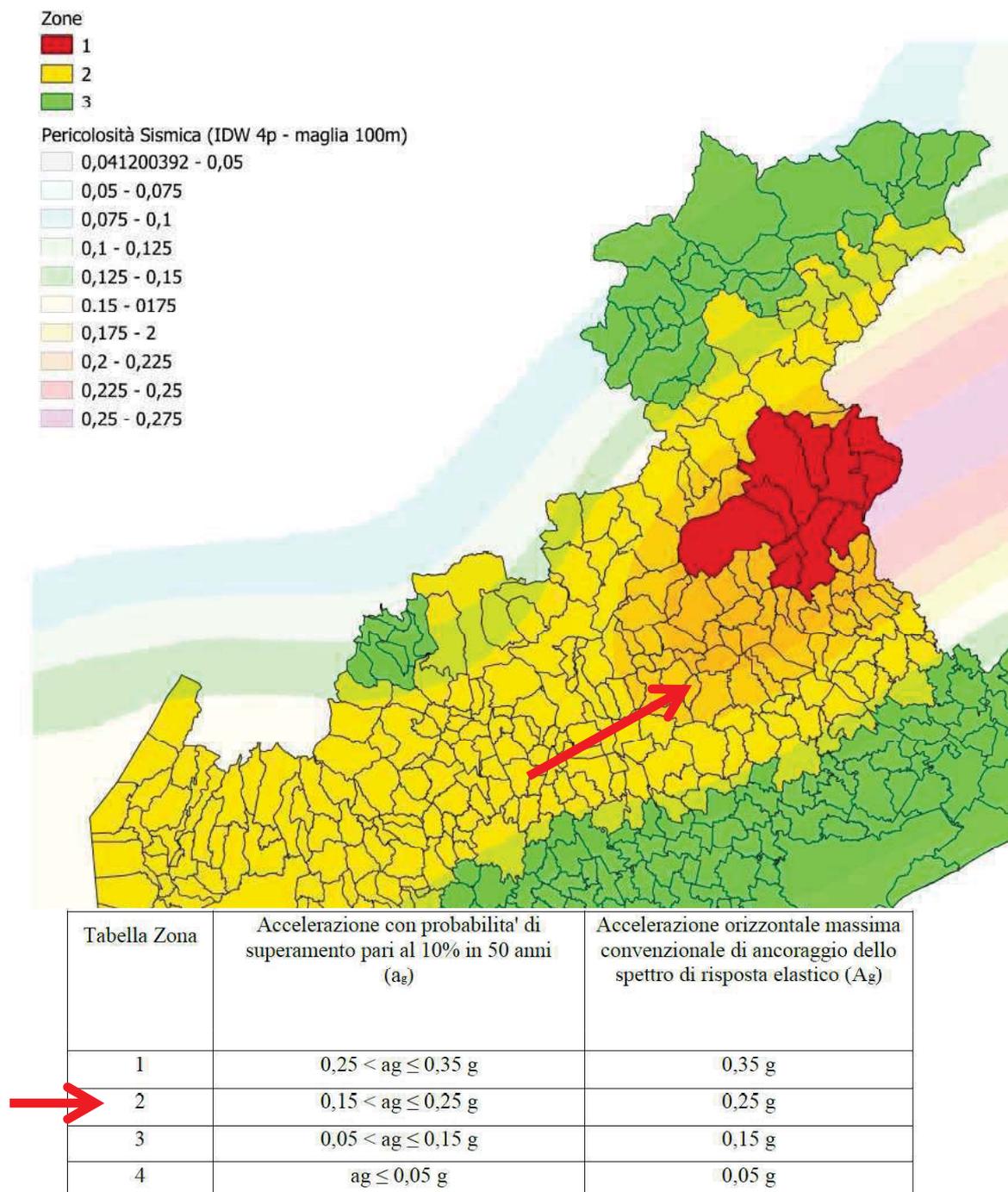
Fig. 7 bis – estratto Piano degli Interventi (Vincoli) del Comune di CAERANO DI SAN MARCO
con freccia rossa, il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione



4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di CAERANO DI SAN MARCO è inserito in **Zona 2** .
Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di CAERANO DI SAN MARCO è stato confermato in Zona 2.

Fig. 8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica



5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Conformità mappa catastale:

Si evidenzia che la sagoma del complesso condominiale di cui sono parte le unità in oggetto, ivi comprese le aree coperte rappresentate nell'attuale mappa catastale, non corrispondono con la sagoma e l'area coperta dello stato di fatto dell'immobile.

Conformità elaborato planimetrico catastale:

Gli elaborati planimetrici catastali depositati in banca dati catastale presentano una raffigurazione parziale delle unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale.

Si evidenzia per tale motivo che l'appartamento ed il garage oggetto di esecuzione non sono ancora stati individuati negli elaborati planimetrici catastali depositati in atti.

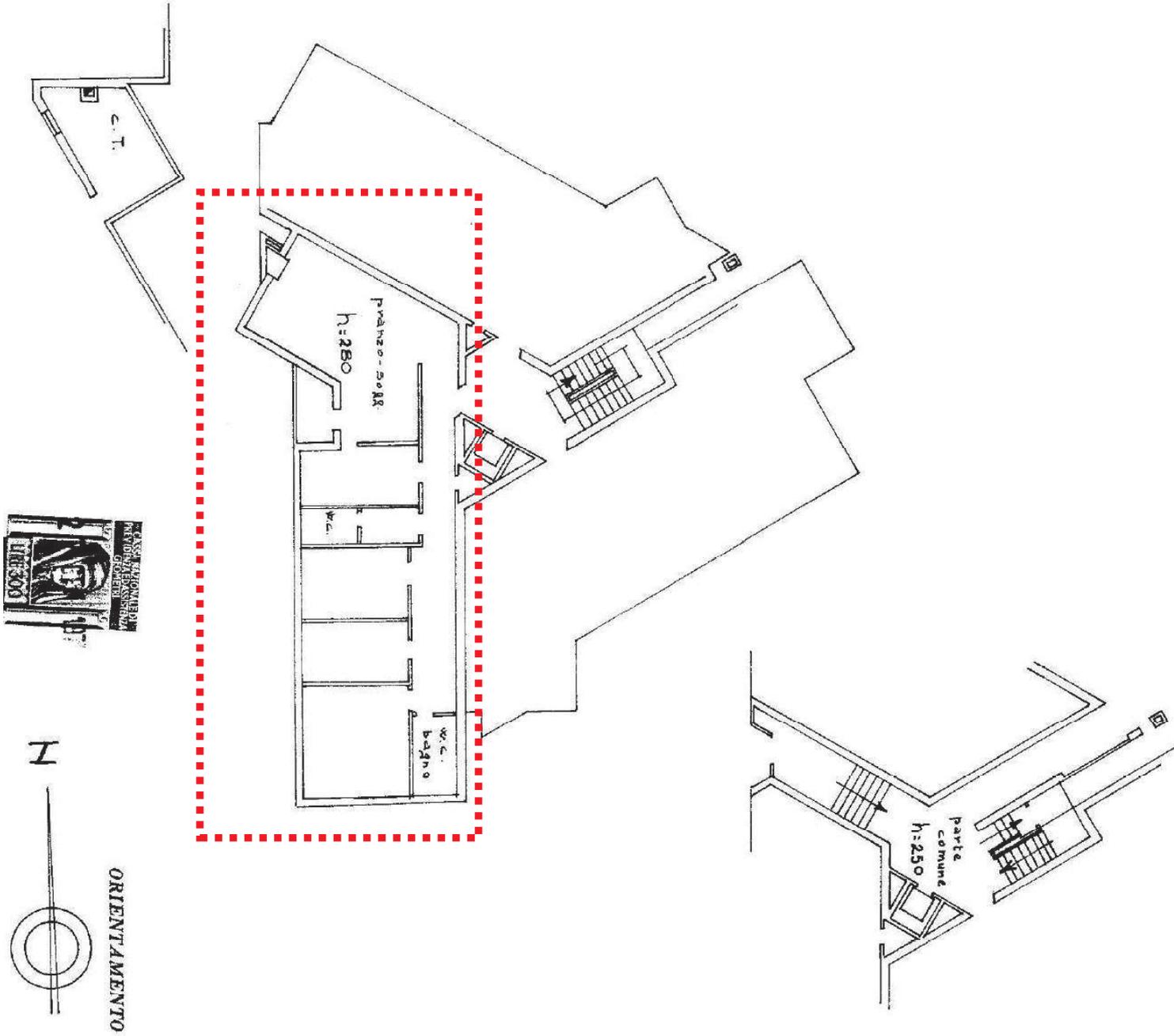
Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**appartamento al piano quarto**, identificato con il mappale 277 sub 14 (fg. 9 di CAERANO DI SAN MARCO), depositata in banca dati in data 27/01/1971, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto non risultano rappresentati i fori finestra ed i pilastri strutturali presenti nelle camere, oltre a modeste difformità nella distribuzione delle pareti interne.

Si evidenzia inoltre che nella planimetria catastale (come in uso all'epoca di redazione della stessa) risultano rappresentate anche le parti comuni condominiali (locale indicato "C.T." che si trova al piano interrato, l'ingresso e vano scale condominiali che si trovano al piano terra).

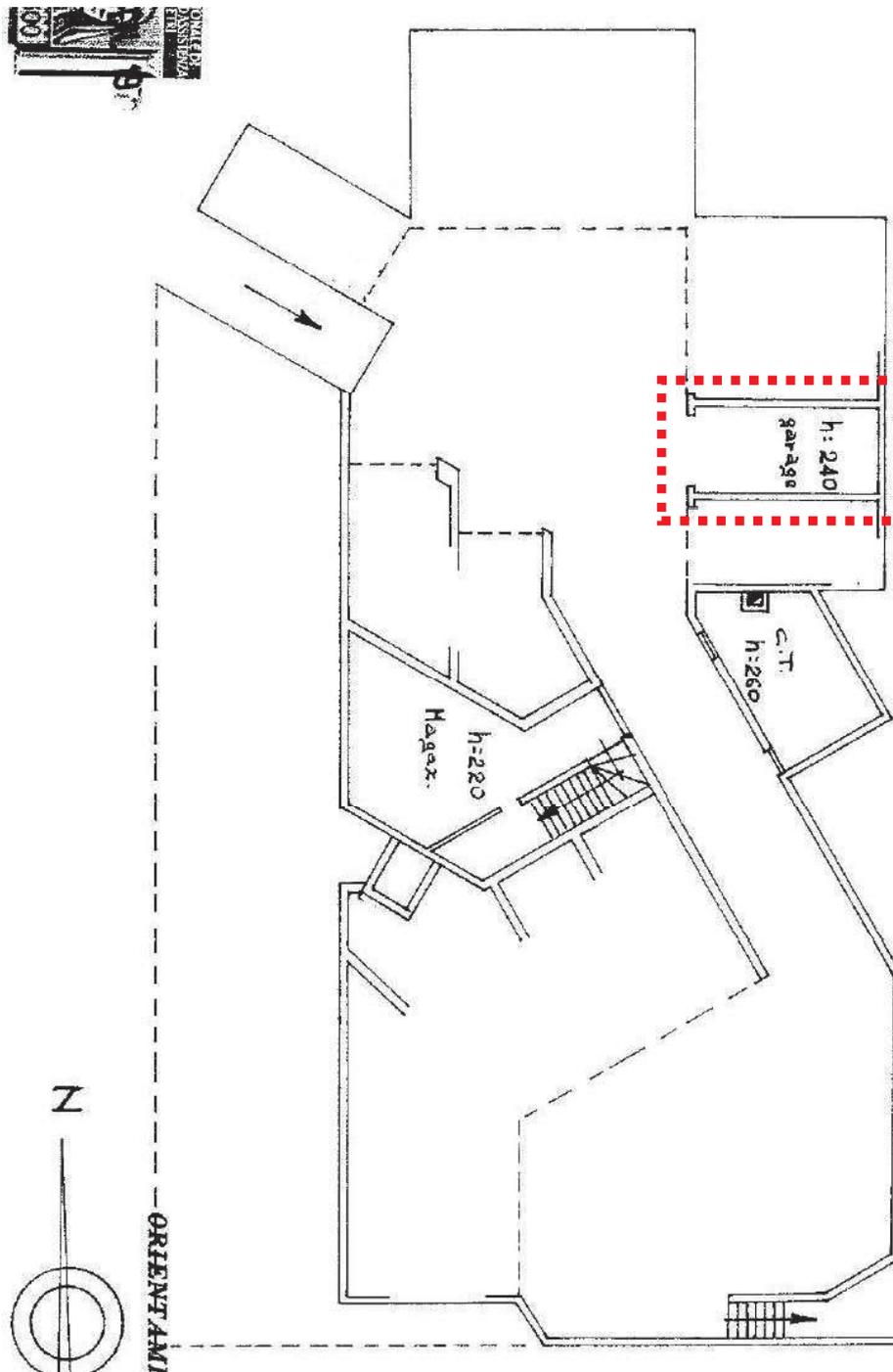


Fig. 10 – planim. catastale (fuori scala), fg. 9 di Caerano di San Marco, mappale 277 sub 14
APPARTAMENTO PIANO QUARTO (individuato all'interno del rettangolo tratteggiato in rosso)



Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del **garage al piano interrato**, identificato con il mappale 277 sub 45 (fg. 9 di CAERANO DI SAN MARCO), depositata in banca dati in data 27/01/1971, è **conforme allo stato di fatto**. Si evidenzia inoltre che (come in uso all'epoca della redazione della planimetria catastale del garage) nella planimetria risultano rappresentate anche le parti comuni condominiali del piano interrato (locali indicati con "magaz." e "C.T.").

Fig. 11 – planim. catastale (fuori scala), fg. 9 di Caerano di San Marco, mappale 277 sub 45
GARAGE PIANO INTERRATO (individuato all'interno del rettangolo tratteggiato in rosso)



6) DESCRIZIONE IMMOBILE

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE :

L'appartamento al quarto piano con garage al piano interrato oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione mista, denominato "Condominio Jolly".

La costruzione del fabbricato condominiale risale alla fine degli anni 1960, con agibilità rilasciata in data 24/12/1970.

L'edificio di cui sono parte le unità in oggetto si eleva su complessivi sette piani fuori terra ed uno interrato ed è composto quindici appartamenti (P. 1-2-3-4-5-6), tre attività commerciali (P.T.) e due uffici (P. T-1), locali accessori (garage e/o magazzini) al piano interrato.

L'esigua area scoperta condominiale è parzialmente lastricata e parzialmente adibita a verde, ed è per lo più adibita a camminamenti, scivolo scoperto condominiale, parcheggi e accesso dalla pubblica via Kennedy.

All'attualità l'edificio condominiale presenta un buon aspetto architettonico/conservativo esteriore, compatibilmente con la vetustà dell'immobile.

Il fabbricato condominiale, avente sette piani fuori terra ed uno interrato, è dotato di ascensore condominiale, ma le dimensioni dell'apertura e del vano ascensore non rispondono ai requisiti richiesti per le attuali normative in materia di superamento delle barriere architettoniche (trattasi di un fabbricato con agibilità del 24/12/1970).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, in buono stato.

L'ingresso ed il vano scale condominiale ha pavimentazione in lastre di marmo.

Lo scivolo scoperto e lo spazio di manovra interrato condominiali hanno pavimentazione in calcestruzzo.

ACCESSI:

L'accesso agli spazi comuni e al fabbricato avviene direttamente dalla strada pubblica via J. F. Kennedy, in quanto direttamente confinante e prospiciente con l'intero lato ovest del mappale 277.

L'accesso all'appartamento al quarto piano avviene dall'ingresso condominiale posto sul lato ovest del fabbricato (verso via Kennedy) attraverso il vano scale condominiale e l'ascensore condominiale.



L'accesso al piano interrato avviene per il tramite del predetto vano scale/ascensore interno condominiale oppure esternamente per il tramite dello scivolo scoperto condominiale e dello spazio di manovra interrato condominiale.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

L'appartamento è situato al quarto piano del fabbricato ed ha esposizione principalmente sul lato ovest (la parete sud dell'appartamento è cieca, mentre il minimo affaccio sul lato est riguarda la finestra del bagno).

L'appartamento è composto da INGRESSO, SOGGIORNO-PRANZO CON TERRAZZA, CUCINA, TRE CAMERE (una matrimoniale, due singole), WC CON ANTI, , RIPOSTIGLIO, BAGNO e DISIMPEGNO.

Al piano interrato vi è un garage per un posto auto, accessibile per il tramite della rampa scoperta e spazio di manovra interrato condominiali.

Finiture interne:

Le pavimentazioni interne dell'appartamento sono di diverse tipologia e forma: parte in piastrelle di marmo (ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, terrazza), parte in piastrelle di ceramica (cucina, bagni) e parte in parquet di legno (camere).

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati colore bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili finestre in legno ad anta con vetro semplice, il tutto di vetusta fattura.

Le finiture interne risalgono principalmente all'epoca di costruzione del fabbricato (fine anni 1960 – primi anni 1970).

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, le unità oggetto di esecuzione fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale, di forma irregolare, a sette piani fuori terra ed uno interrato, la cui costruzione risale alla fine degli anni 1960, con agibilità rilasciata in data 24/12/1970.

La tipologia di finitura del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto è del tipo tradizionale e tipica degli edifici condominiali costruiti nell'epoca del fabbricato stesso (fine anni 1960 – primi anni 1970).

Le strutture sono costituite da telai in c.a. con tamponamenti in laterizio, i solai intermedi sono in latero cemento, la copertura è piana.



L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di CAERANO DI SAN MARCO non era già stato dichiarato territorio sismico, quindi il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

La tipologia strutturale del fabbricato in genere e gli impianti ivi installati sono stati realizzati secondo le normative vigenti all'epoca di costruzione e risultano superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di strutture antisismiche, isolamento termico ed acustico, conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari, superamento delle barriere architettoniche (ascensore, parti comuni, ...), ecc.

Impianti:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è AUTONOMO, con caldaia alimentata a METANO, apparecchi terminali costituiti da radiatori in acciaio del tipo lamellare (manca il libretto caldaia).

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'appartamento è MEDIOCRE.

All'interno dell'appartamento sono state rinvenute locali macchie di umidità e muffe su pareti e soffitti.

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nella fine degli anni 1960 sulla base di normative vigenti all'epoca, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.



Spese condominiali arretrate :

Come da vigenti disposizioni di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio.

Sentito l'amministratore condominiale è risultato che:

- Vi sono spese condominiali arretrate per oltre 5.000,00;
- Le spese condominiali annue ordinarie ammontano a circa 1.100 – 1.200 Euro;
- Il condominio è in procinto di eseguire i seguenti lavori straordinari:
 1. NUOVA LINEA ACQUE BIANCHE: preventivo circa 8000,00 euro
 2. RIFACIMENTO PARTE DELLA GUAINA TETTO: preventivo circa 5000,00 euro

Stato dell'immobile :

Dalla richiesta inoltrata al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che a seguito di controllo tramite la banca dati dell'Anagrafe Tributaria, risulta registrato il seguente contratto di locazione relativamente all'immobile in oggetto.

L'unità attualmente è OCCUPATA DA TERZI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE (ante pignoramento), stipulato in data 05/08/2013, registrato all'Agenzia delle Entrate DPTV UT Montebelluna il 06/08/2013 al n. 463 serie 3P, codice identificativo telematico T5S13P000463000CC, con durata della locazione dal 01/09/2013 al 31/08/2017 (rinnovabili), per un canone annuo stabilito di € 5.400,00, pari a € 450,00 mensili.

Essendo locata, l'unità è arredata ed è allacciata ai pubblici servizi.

I beni mobili visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale smaltimento del materiale presente nell'unità.

Verifica congruità canone locazione

Come già sopra riportato, l'unità risulta all'attualità locata.

Considerata la superficie dello stesso, la superficie catastale ed il numero dei vani, comprensivo di garage al piano interrato (per un posto auto), il mediocre stato manutentivo, la costruzione dell'edificio condominiale di cui è parte che risale alla fine degli anni 1960 - primi anni 1970, caratteristiche tipologiche e finiture interne risalenti all'epoca di costruzione, l'ubicazione centrale ed urbanizzata,

si ritiene che l'attuale canone locatizio per l'unità in oggetto possa quantificarsi tra Euro 450,00 ed Euro 550,00 mensili,



quindi il canone attualmente praticato può ritenersi congruo in quanto rientrante nella media del canone calcolato secondo le vigenti tabelle OMI per il Comune di CAERANO DI SAN MARCO, considerate la vetustà ed il grado di manutenzione.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CAERANO DI SAN MARCO risulta che per la costruzione e successive modifiche del fabbricato condominiale, di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia n. 94/68, prot. n. 1513, rilasciata in data 20/08/1968 per la costruzione fabbricato ad uso abitazioni e negozi (Cond. Jolly);
- Permesso di abitabilità n. 94/68 rilasciato in data 24/12/1970 per la costruzione di un fabbricato ad uso negozi ed appartamenti in via Kennedy;
- CILA-Superbonus (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del DL n. 34 del 2020) prot. n. 0011342/2022 del 28/11/2022 per manutenzione straordinaria Superbonus 110% per interventi di efficientamento energetico (*ALL'ATTUALITA' I LAVORI NON SONO STATI INIZIATI*).

Conformità urbanistica

Lo stato autorizzato dell'appartamento sostanzialmente **è conforme allo stato di fatto**.

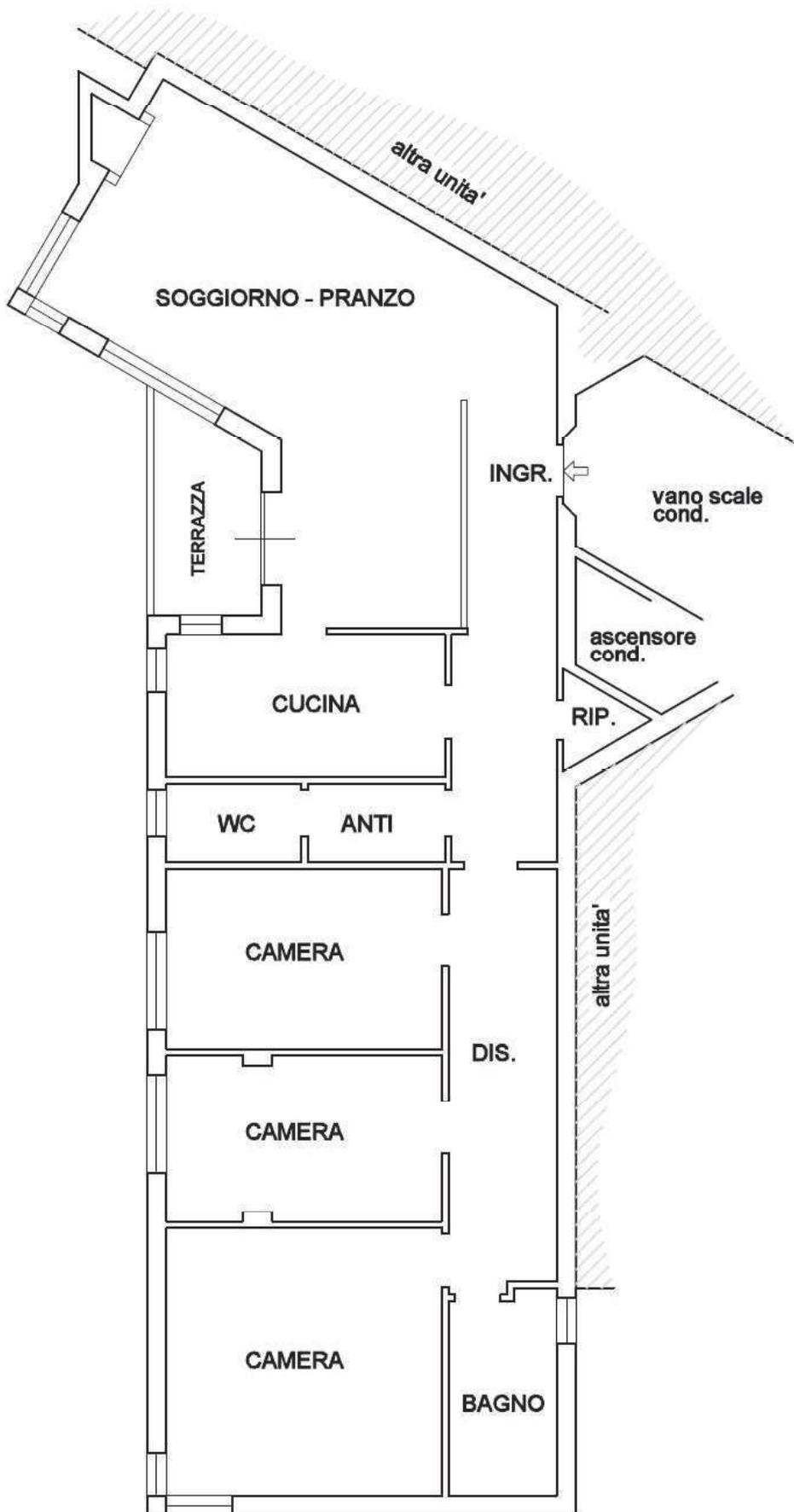
Vi sono tuttavia delle lievi difformità distributive interne dell'appartamento, e lievi difformità delle forometrie esterne (comunque di competenza condominiale essendo comuni a tutto il condominio). Trattasi di lievi difformità dipendenti per lo più da inesatte od incomplete rappresentazioni delle tavole di progetto allegate agli atti edilizi autorizzativi dell'immobile.

Tuttavia per le suddette difformità dell'appartamento dovrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria mediante la verifica della cd. doppia conformità (art. 36 T.U. DPR 380/2001) con un costo presunto di € 3.500,00 tremilacinquecento/00 onnicomprensivo, ma per la presentazione necessiterà ottenere preliminarmente l'autorizzazione dell'assemblea condominiale per quanto riguarda i fori (difformità prospettiche).

Dovrà altresì essere presentata una variazione catastale al Catasto fabbricati, in quanto l'attuale planimetria non riporta le finestre ed altri lievi modifiche. Il costo si può quantificare in euro 1.500,00 millecinqueseicento onnicomprensivo.



schema a vista (fuori scala) dell'appartamento al piano QUARTO oggetto di esecuzione



8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile, allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

Agli esecutati n. 1 e n. 2 le unità in oggetto sono pervenute in ragione di un mezzo ciascuno, quindi complessivamente **per la quota dell'intera piena proprietà**, in forza di:

Atto di vendita a rogito del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV) in data 21/09/2006 rep. 29837, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 26/09/2006 ai numeri R.G. 47724 – R.P. 27056.

Comproprietà sulle parti comuni:

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi della Legge (art. 1117 c.c. e segg.), dei titoli di provenienza e del Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali.

Servitù:

Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari in capo agli odierni esecutati, facenti parte di un più ampio edificio condominiale, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile e si possono così riassumere (per eventuali precisazioni si rimanda al Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione):

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge (tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso e con le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura dell'edificio);
- quanto stabilito dalla Legge all'art. 1117 del Cod. Civile e seguenti, nonché dal Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali.



9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Critério adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Appartamento Piano QUARTO		circa mq 130
Terrazza		circa mq 5
Garage Piano Interrato		circa mq 12

Calcolo della Superficie Commerciale

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Appartamento Piano QUARTO	Mq 130 x 1,00 =	circa mq 130
Terrazza	mq 5 x 0,25 =	circa mq 1
Garage piano interrato	mq 12 x 0,50 =	circa mq 6
	TOTALE arrotondato	circa mq 137



La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

circa mq 137

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2023 – Semestre 1

Comune di CAERANO DI SAN MARCO (TV)

Fascia/zona: Centrale / CENTRALE

codice di zona: "B1"

Microzona catastale n. 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 1.050

Valore di mercato MAX: €/mq 1.350

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**zona centrale – posizione zona centro**):

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo €/mq 1.152

Valore medio €/mq 1.338

Valore massimo €/mq 1.525

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo €/mq 937

Valore medio €/mq 1.085

Valore massimo €/mq 1.233



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo €/mq 886

Valore medio €/mq 936

Valore massimo €/mq 986

Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi, si è svolta un'indagine dei prezzi applicati in recenti compravendite di appartamenti simili ubicati nel medesimo complesso condominiale, rilevandone quelle più significative (schematizzate nella sottostante tabella), e riscontrando i seguenti valori unitari medi.

TIPOLOGIA e sintetica DESCRIZIONE	UBICAZIONE	SUP. [mq]	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO	Fonte
Appartamento piano secondo e garage al piano interrato c/o Condominio Jolly - via Kennedy Mn 277 sub 38 cat. A/2 sup.cat. mq 113 Mn 277 sub 42 cat. C/6 Sup.cat. mq 12	Caerano di San Marco – centrale	119 arrotondati circa	€ 70.000,00	Arrotondato €/mq 600	Atto notarile pubblico di Comprav. notaio De Crescenzo rep. 1708 del 12/06/2023
Appartamento piano secondo e garage al piano interrato c/o Condominio Jolly - via Kennedy Mn 277 sub 7 cat. A/2 sup.cat. mq 127 Mn 277 sub 41 cat. C/6 Sup.cat. mq 12	Caerano di San Marco – centrale	133 arrotondati circa	€ 70.000,00	Arrotondato €/mq 525	Atto notarile pubblico di Comprav. notaio De Crescenzo rep. 1742 del 11/07/2023
Appartamento piano terzo (oggetto di recenti lavori di manutenzione) e garage al piano interrato c/o Condominio Jolly - via Kennedy Mn 277 sub 11 cat. A/2 sup.cat. mq 135 Mn 277 sub 44 cat. C/6 Sup.cat. mq 12	Caerano di San Marco – centrale	141 Arrotondati circa	€ 140.000,00	Arrotondato €/mq 1.000	Atto notarile pubblico di Comprav. notaio Errico rep. 175 del 01/09/2021

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona centrale di Caerano di San Marco (TV)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: appartamento al piano quarto composto da ingresso, soggiorno-pranzo con terrazza, cucina, tre camere, wc con anti, bagno, disimpegno,



comprensivo di garage per un posto auto al piano interrato, inserito in un condominio con ascensore (non conforme alle normative in materia di superamento delle barriere architettoniche) di complessivi sette piani fuori terra ed uno interrato

- Superficie commerciale = mq 137
- Vetustà: fine anni 1960 – primi anni 1970
- Stato di conservazione dell'unità: mediocre

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute nel medesimo condominio e di proposte di vendita riguardanti immobili simili nella zona, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, che presenta elevata richiesta di immobili similari a quello staggito per dimensioni e fascia di prezzo (in quanto risultano acquistabili con mutuo avente rata simile per importo ad un canone mensile di locazione).

si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a €/mq 1.000,00

**ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,
ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di€/mq 900,00**

che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà

pari a mq 137 x €/mq 900,00 =arrotondato..... € 123.300,00

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, sono quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto (abitabilità rilasciata il 24/12/1970);
- vi sono difformità edilizie e catastali;



- saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio, come da vigenti disposizioni di legge.

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Spese condominiali arretrate ultimo biennio (con vendita entro un anno)	€ 3.000,00
Spese sanatoria edilizia e catastale	€ 5.000,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 3.300,00
Totale detrazioni	€ 11.300,00

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =
 € 123.300,00 - € 11.300,00 = € 112.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 112.000,00 (dicasi Euro centododicimila/00)
--

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Montebelluna, li 06.12.2023

il perito stimatore : dott. arch. Fantin Giuseppe



