TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 333/2022

PERIZIA DI STIMA

Appartamento sito in via Querino Basso, 58/A - Preganziol (TV)

G.E.: dott.ssa Paola Torresan

Debitore: [redacted]

Parti: CONDOMINIO SAN MARCO
AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

Treviso, 27 novembre 2023

ICMQ Certificazione del personale
Professionista certificato in conformità alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c23954b7faed19db76efd7999

INDICE

1 PREMESSA 3

2 LE OPERAZIONI PERITALI 6

2.1 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (punti 2, 3, 4, 5 del quesito in premessa) 6

2.1.1 INTRODUZIONE 6

2.1.2 DEFINIZIONE DEI BENI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI 7

2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 8

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA (punti 6, 7, 8 del quesito in premessa) 9

2.2.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE ... 9

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI 9

2.2.3 ABUSI EDILIZI E REGOLARIZZAZIONI 9

2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE 10

2.3 VERIFICA DI DIVISIBILITA' DEI BENI (punti 9, 10 del quesito in premessa) 10

2.4 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (punto 11 del quesito in premessa) 10

2.5 VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI (punti 12, 13 del quesito in premessa) 10

2.6 VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 11

2.7 STIMA IMMOBILI (punto 14 del quesito in premessa) 12

2.7.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE 12

2.7.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA 14

2.7.3 FONTI DI INFORMAZIONE 15

2.7.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI 15

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" 16

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO" 16

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 5: SCHEDA SINTETICA IMMOBILI

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c239954b7faed19db76efd7999

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal G.E. dott.ssa PAOLA TORRESAN, della redazione di perizia di stima degli immobili indicati di seguito.

Per la stima il sottoscritto ha proceduto secondo quanto indicato e richiesto nel documento/quesito "*CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. 83/2015*", di seguito riportato:

Tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015 l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

1) *ritirare la documentazione in Cancelleria;*
2) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;*
3) *descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode — se nominato, all'/agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
4) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
5) *procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
6) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
7) *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c239954b7faed19db76efd7999

8) *verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.*
9) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*
10) *qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura,*
11) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
12) *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp.att. c.p.c.;*
13) *accertare ['esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;*
14) *STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;*
15) *inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
16) *depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per a consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;*
17) *allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico*

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c239954b7faed19db76efd7999

compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per 'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterra alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota ([1]);

18) *segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
19) *dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c239954b7faed19db76efd7999

2 LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (punti 2, 3, 4, 5 del quesito in premessa)

2.1.1 INTRODUZIONE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento sito al primo piano di un fabbricato ad uso residenziale denominato "Condominio San Marco" ubicato in via Querino Basso, 58, in Preganziol.

L'immobile è più precisamente ubicato in un'area periferica della frazione di Frescada, non lontano dalle fermate dei mezzi pubblici e dal confine con l'area comunale di Treviso.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima, costruito negli anni settanta, si sviluppa su due piani terra (dove sono presenti gli appartamenti) ed un piano semi-interrato (dove sono presenti i garages ed i magazzini), ed in generale si presenta in non ottimali condizioni.

L'appartamento oggetto di stima comprende un posto auto coperto di modeste dimensioni e due ripostigli anch'essi di modesta ampiezza, tutti ubicati al piano semi-interrato.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima è individuato nelle planimetrie seguenti:

ESTRATTO DI MAPPA

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c239954b7faed19db76efd7999

FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI BENI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

I beni oggetto della presente stima, sono di seguito identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Catasto:

Comune di **PREGANZIOL** (TV), Via Querino Basso - Catasto dei Fabbricati, sezione A:

Fg. 1	Mn. 962 sub. 10 P S1-1 cat. A/3	cons. 6 vani	sup. cat. 106 mq	appartamento
Fg. 1	Mn. 962 sub. 13 P S1 cat. C/6	cons. 7 mq	sup. cat. 8 mq	garage

Sono altresì comprese le parti comuni condominiali.

Per un maggior dettaglio in riferimento alle planimetrie catastali si faccia riferimento all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

I confini sono individuati nei mappali 61 e 62 a sud, 623 a nord, 328-329-691 ad ovest e con la strada via Querino Basso ad est.

Si precisa che i dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'univoca individuazione del bene.

Per quanto riguarda l'attuale documentazione ed individuazione catastale, si precisa che essa risulta corretta e corrispondente all'attualità.

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c239954b7faed19db76efd7999

2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

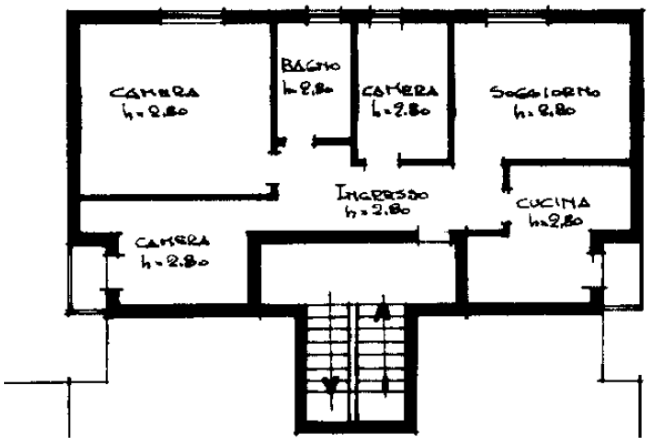
L'accesso all'appartamento avviene attraverso un ingresso condominiale direttamente dall'area esterna in parte pavimentata ed in parte a verde.

Attraverso tale area, si giunge all'ingresso condominiale denominato "A" che conduce al vano scale condominiale.

La struttura portante del fabbricato è presumibilmente di tipo mista in cemento armato e muratura.

L'immobile oggetto di stima è composto da ingresso, cucina, soggiorno, un bagno e tre camere, oltre a due piccoli terrazzi.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale del bene oggetto di stima:



Piano Primo

In generale lo stato di manutenzione dell'immobile, sia internamente che esternamente, è non ottimale e con finiture datate e tipiche dell'epoca di realizzazione.

Le pavimentazioni interne sono in piastrelle/marmette di piccole dimensioni per quanto riguarda la zona giorno e la zona notte, in ceramica per il bagno. La qualità di pavimentazioni e dei rivestimenti è datata e tipica dell'epoca di realizzazione.

I serramenti esterni sono in legno, con vetri di modesta efficienza isolante e con sistemi oscuranti costituiti da avvolgibili in materiale plastico. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato. Tutti gli infissi si presentano in non ottimale stato di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con corpi radianti nell'appartamento e caldaia a metano di più recente installazione, posta nell'area cucina.

L'impianto elettrico è di tipologia e finitura tipica dell'epoca di realizzazione.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare l'attestato di prestazione energetica. Considerato quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c239954b7faed19db76efd7999

appartenga quindi ad una delle classi più scadenti di efficienza sotto il profilo del risparmio energetico.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.7.2) è pari a 106,80 mq.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA (punti 6, 7, 8 del quesito in premessa)

2.2.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico disponibile sul sito del Comune di Preganziol, l'area in cui è ubicato il bene oggetto di stima è definita come Z.T.O. "C1", zona prettamente residenziale.

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Licenza di Costruzione n°808 del 14.01.1975 per costruzione di complesso residenziale di 24 alloggi;
- Cambio di Intestazione del 29.09.1975 della Licenza di Costruzione n°808 del 14.01.1975 per costruzione di complesso residenziale di 24 alloggi;
- Abitabilità n. 808 del 13.05.1976;
- Licenza di Costruzione n°1120 del 20.02.1976 per costruzione recinzione;
- Concessione edilizia in Sanatoria n°2338 del 03.11.1987 per modifiche interne fabbricato per realizzazione di due alloggi in un alloggio unico;
- Certificato di Abitabilità prot. n. 5195 del 27.11.1987;
- DIA n°12405 del 04.06.2003 per ristrutturazione del manto di copertura.

2.2.3 ABUSI EDILIZI E REGOLARIZZAZIONI

Da quanto verificato, e sulla base di quanto indicato alla fine del paragrafo precedente, si è comunque rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune lievi difformità di layout interno** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune differenze di layout delle partizioni presenti).

  Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c23954b7faed19db76efd7999

quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 3.500.00 €. Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

2.3 VERIFICA DI DIVISIBILITA' DEI BENI (punti 9, 10 del quesito in premessa)

Alla luce delle verifiche effettuate, dello stato dei beni e delle condizioni del mercato, non si ritiene possibile suddividere i beni in più lotti senza riscontri negativi in termini di valori e di vendibilità dei beni stessi.

Gli immobili risultano pignorati per l'intero.

2.4 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (punto 11 del quesito in premessa)

Gli immobili risultano ad oggi occupati dalla proprietà.

In base alla verifica effettuata c/o l'Agenzia delle Entrate con protocollo in ingresso n. 163668/2023, non si sono rilevati contratti di locazione registrati.

2.5 VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI (punti 12, 13 del quesito in premessa)

Non si rilevano vincoli urbanistici.

È nominato l'amministratore di condominio [redacted]

Su specifica richiesta, l'amministratore indica un debito residuo complessivo è pari ad € 18.749,42, di cui con riferimento agli ultimi due anni:

- l'esercizio 01/10/22-30/12/23 è in fase di chiusura, a preventivo l'importo di mera gestione dell'anno è di € 1.857,67;
- per l'esercizio precedente, 01/10/2021-30/09/2022, l'importo a consuntivo è di € 1.589,99.

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c23954b7faed19db76efd7999

2.6 VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con riferimento alla Relazione Notarile Ventennale rilasciata dallo studio notarile FORTE in data 19.09.22 ed ai beni indicati al paragrafo 2.1.2, si evidenzia quanto segue:

Provenienza:

in base alla relazione notarile, gli immobili sono pervenuti al signore [redacted], per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Curione Domenico di Treviso, in data 25 luglio 2003 repertorio n. 149712, debitamente registrato e trascritto in data 30 luglio 2003 ai n.ri 31489/20931 (riferimento ALLEGATO 3)

Servitù:

Non sono richiamate o costituite servitù nell'Atto di provenienza.

Pregiudizievoli:

Alla data di aggiornamento della presente perizia, risultano le seguenti pregiudizievoli:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 03.08.2017 Rep.n.2988 ed Iscritto il 07.09.2017 ai nn.30589/5195 (indicate nella relazione notarile);

-Ipoteca dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 14.11.2018 Rep.n.2527 ed Iscritta il 16.11.2018 ai nn.40746/7011 (indicate nella relazione notarile);

-Verbale di Pignoramento Immobili degli Ufficiali Giudiziari di Treviso in data 11.08.2022 Rep.n.5325 e trascritto il 02.09.2022 ai nn.34874/24432 (indicate nella relazione notarile);

-Ipoteca in Rinnovazione Iscritta il 22.06.2023 ai nn.23398/3300, in rinnovo al Mutuo Notaio Domenico Curione in data 25.07.2003 Rep.n.149711, Iscritto il 28.07.2003 al n.7265;
Capitale €.135.000,00;
Somma complessiva €.243.000,00;
Favore: Amco-Asset Management Company SpA;
Beni: Comune di PREGANZIOL – Sezione A – Foglio 1
Mn.909 – Ente comune;
M.li 962 sub.10 – 13.

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c23954b7faed19db76efd7999

2.7 **STIMA IMMOBILI** (punto 14 del quesito in premessa)

2.7.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

  Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

  - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
  - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
  - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
  - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
  - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

  Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c23954b7faed19db76efd7999

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
    - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
    - scegliere il saggio di capitalizzazione;
    - capitalizzare il canone annuo netto;
    - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

  Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).
  È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
  Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.
  Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.
  Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c23954b7faed19db76efd7999

riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.
  Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.
  Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.
  Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

2.7.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c23954b7faed19db76efd7999

2.7.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.
In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;

- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;

- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia similare a quella dei beni oggetto della presente stima;

- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc…): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia similare a quella dei beni oggetto della presente stima.

2.7.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni degli immobili e della loro ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

Appartamenti di datata realizzazione	*650,00 – 800,00 €/mq*

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c23954b7faed19db76efd7999

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.7.3, analisi certamente disponibili in caso di specifica richiesta.

Data l'attuale situazione del mercato, si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.
Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti.

Si procede quindi con la seguente valutazione analitica:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:						
Comune di PREGANZIOL (TV), Via Querino Basso - Catasto dei Fabbricati, sezione A: Fg. 1 Mn. 962 sub. 10 P S1-1 cat. A/3 cons. 6 vani sup. cat. 106 mq appartamento Fg. 1 Mn. 962 sub. 13 P S1 cat. C/6 cons. 7 mq sup. cat. 8 mq garage						
APPARTAMENTO - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.7.2)	106,8	mq	650,0	€/mq	€	69.420
VALORE STIMATO					**€**	**69.420**

A tale valore devono essere detratti gli oneri ed i costi per sanare gli abusi edilizi (come valutato al paragrafo 2.2.3, pari a 3.500 €) e le spese condominiali secondo quando disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. (come valutato al paragrafo 2.5 indicativamente stimabili per il biennio pari arrotondate a 3.500 €).

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"
A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **62.400,00 € (SESSANTADUEMILAQUATTRO-CENTOEURO).**

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"
Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene**: quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c239954b7faed19db76efd7999

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, le dimensioni e lo stato di manutenzione) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.
Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.
  Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.
  Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.
Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **43.600,00 € (QUARANTATREMILASEICENTOEURO).**

Firmato Da: NICOLETTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17c7c3c23954b7faed19db76efd7999