

TRIBUNALE DI TREVISO

Liquidazione Del Patrimonio del Debitore

RG n° 32/2020

Giudice Delegato Dott.ssa CLARICE DI TULLIO

Liquidatore Dott.ssa CHIARA PEGORARO

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Per. Ind. edile MAURIZIO TONON, con studio in Vittorio Veneto via Divisione Nino Nannetti n° 4, libero professionista iscritto al n° 376 dell'Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della provincia di Treviso e al n° 158 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, già nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva RG 537/2013 dall'Ill.ma Giudice FRANCESCA VORTALI, con giuramento dello scrivente prestato in modalità telematica con firma digitale in data 23.05.2022, veniva incaricato dal Liquidatore Dott.ssa CHIARA PEGORARO per il completamento delle proprie attività nell'ambito della presente procedura, con stesura della relazione peritale.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Ufficio Tecnico del Comune di Farra di Soligo al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa.

Esaminati gli atti e la documentazione reperita, lo scrivente ha accertato che gli immobili

oggetto di pignoramento non siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, né agevolata e/o finanziata con risorse pubbliche.

Ciò premesso e considerato, previo accordo con il custode nominato IVG di Treviso ed unitamente a un funzionario dello stesso, in data 15/09/2022 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili per effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Quanto alla divisibilità il problema non si pone dal momento che i beni immobili sono oggetto della procedura per l'intera piena proprietà.

Quanto alla eventuale formazione di lotti, va detto che, ancorché gli immobili si possano prestare alla formazione di due distinte ed autonome unità abitative, allo stato attuale vi sono criticità insite nella presenza di un unico e promiscuo accesso pedonale ed insite in una inadeguata suddivisione degli scoperti pertinenziali. Ad avviso dello scrivente, infatti, per una vendita frazionata si renderebbero opportuni sia un frazionamento per ridefinizione delle pertinenze scoperte, sia opere per la realizzazione di un nuovo accesso. Il tutto come da istanza già prodotta dallo scrivente nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare.

Si tratta di opere ed adempimenti la cui particolarità ed onerosità fa propendere per una vendita degli immobili in un unico lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di 2 fabbricati d'abitazione, con relative pertinenze scoperte, nel comune di Farra di Soligo, via dei Brunetta n° 4 e 5, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

A) Fabbricato d'abitazione con garage e scoperto pertinenziale

Comune di **FARRA DI SOLIGO** catasto dei fabbricati – Sezione **C** - Foglio **5**

Mapp.	181	Sub.	8	via dei Brunetta, 5*	p.	T	Cat.	C/6	cl.	4	vani	36	R.C.€	72,88
Mapp.	181	Sub.	9	via dei Brunetta, 5*	p.	T-1	Cat.	A/7	cl.	1	vani	7	R.C.€	397,67
Mapp.	183	Sub.	8	via dei Brunetta, 4	p.	T-1	Cat.	A/7	cl.	1	vani	1,5	R.C.€	85,22

B) Fabbricato d'abitazione con scoperto pertinenziale

Comune di **FARRA DI SOLIGO** catasto dei fabbricati – Sezione **C** - Foglio **5**

Mapp.	181	Sub.	4/5	via Campestrin, 5**	p.	T-1	Cat.	A/4	cl.	4	vani	6	R.C.€	257,20
Mapp.	183	Sub.	9	via dei Brunetta, 4**	p.	S1 T-1	Cat.	A/4	cl.	4	vani	4	R.C.€	171,46

* ora via dei Brunetta, 4

** ora via dei Brunetta, 5

Le porzioni dei fabbricati insistenti sul mappale 181 corrispondono all'intera consistenza del mappale 181 del catasto terreni al foglio 25: Ente Urbano di mq 306; le porzioni dei fabbricati insistenti sul mappale 183 corrispondono all'intera consistenza del mappale 183 del catasto terreni al foglio 25: Ente Urbano di mq 122.

Le planimetrie catastali delle unità mappale 181 subalterni 8 e 9 sono allegate alla denuncia di variazione n. TV0120359 del 16/04/2008 e non sono conformi allo stato di fatto, in quanto rispetto a quanto rappresentato ci sono alcune lievi modifiche distributive interne comportanti anche un differente taglio delle stesse.

Le planimetrie catastali delle unità mappale 183 subalterno 8 e 9 sono allegate alla denuncia di variazione n. TV0120334 del 16/04/2008 e sono conformi allo stato di fatto.

La planimetria catastale dell'unità mappale 183 subalterni 4 e 5 graffati, è allegata alla denuncia di variazione n. A00275.1/2000 del 02/02/2000 e non è conforme allo stato di fatto. Oltre ad esserci alcune modifiche distributive interne, infatti, nella planimetria catastale manca completamente la rappresentazione del secondo piano.

Non si ritiene di procedere in questa fase con gli aggiornamenti catastali in quanto, come si dirà in seguito, negli immobili sono presenti difformità urbanistiche che dovranno essere oggetto di sanatoria. Si ritiene opportuno che la variazione catastale venga redatta all'esito della sanatoria. Naturalmente i costi necessari per dette variazioni verranno portati in detrazione dal valore dell'immobile che verrà stimato.

confini:

I mappali 181 e 183 formano corpo unico confinante da Nord in senso orario, con i mappali 171, 330,816, con strada pubblica e mappale 178.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada comunale con la quale confinano.

PROPRIETÀ

Gli immobili risultano in piena proprietà del debitore per l'intero.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

Mappale 181

- ◆ Atto di compravendita del 29.05.1981 Rep. 25171 Notaio Gian Luigi Bevilacqua, registrato a Conegliano il 17.06.1981 al n. 2380, pubbl. e trascritto a Treviso il 29.06.1981 ai nn.16132/13243.
- ◆ Atto di divisione del 29.05.1981, Rep. 25172 Notaio Gian Luigi Bevilacqua, registrato a Conegliano il 17.06.1981 al n. 2381, pubbl. e trascritto a Treviso il 29.06.1981 ai

nn.16133/13244.

- ◆ Successione legittima in morte di De Nardi Tiziano, apertasi in data 12.06.2001, dichiarazione registrata a Montebelluna il 12.12.2001 al n. 66, Vol. 19 e trascritta a Treviso il 30.08.2002 ai nn. 36787/26248.
- ◆ Compravendita in data 18.03.2003, Rep. 3874 Notaio Favalaro Antonio di Paese, Trascritto a Treviso in data 01.04.2003 ai numeri 12966/8956.

Mappale 183

- ◆ Successione testamentaria in morte di De Nardi Augusto, apertasi in data 06.11.1967, Testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti Notaio Giovanni Banchieri di Valdobbiadene in data 23.11.1967 rep.19913 registrato a Valdobbiadene il 05.12.1967 al n. 873, Vol.43 e trascritto a Treviso il 09.12.1967 ai nn.19999/17732. Dichiarazione di successione registrata a Valdobbiadene al n. 41, Vol. 221 e trascritta a Treviso il 12.08.1968 ai numeri. 14256/12413.
- ◆ Riunione di usufrutto del 29.05.1981, in morte di Mazzocco Maria;
- ◆ Successione legittima in morte di De Nardi Tiziano, apertasi in data 12.06.2001, dichiarazione registrata a Montebelluna il 12.12.2001 al n. 66, Vol. 19 e trascritta a Treviso il 30.08.2002 ai numeri. 36787/26248.
- ◆ Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Favalaro di Paese in data 18.03.2003 rep. 3875, trascritto a Treviso in data 01.04.2003 ai numeri. 12967/8957.
- ◆ Riunione del Diritto di Abitazione alla nuda proprietà in morte di Bianco Leolina avvenuta in data 21.03.2020; voltura catastale non registrata o mai presentata.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Aggiornate al 21.11.2023

Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO

Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
27.08.13	26412	17959	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP. c.f. 00254520265 con sede in TARZO (TV)	
04.05.21	17350	11744	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	MARMAROE SPV SRL c.f. 4909000269 con sede in TRENTO	
03.04.23	12163	8659	DECRETO APERTURA PROCEDURA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO	MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA	

Iscrizioni:

Data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto
	Reg. Part.			CAPITALE	
19.06.08	24177	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP. c.f. 00254520265 con sede in TARZO (TV)	495.000,00 €	Piena proprietà Mapp. 181
	5307				
29.11.12	35617	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP. c.f. 00254520265 con sede in TARZO (TV)	380.000,00	Piena proprietà mapp 181 e 183
	5155			190.947,66	
05.02.13	4701	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo	UNICREDIT S.P.A. c.f. 00348170101 con sede in ROMA	334.000,00	Piena proprietà mapp 181 e 183
	447			307.930,91	
* 31.05.13	17152	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo (Estensione della precedente ai nn. 35617/5155)	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC. COOP. c.f. 00254520265 con sede in TARZO (TV)	380.000,00	Usufrutto altra ditta
	2237			190.947,66	
** 19.02.14	4452	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo	VENETO BANCA S.C.P.A. con sede in Montebelluna (TV)	66.000,00	Quota parte proprietà altra ditta
	624			55.248,08	

* iscrizione che colpisce la quota di 1/6 di usufrutto del mappale 183 in capo ad altro soggetto. Si precisa, tuttavia, che trattasi di usufrutto inesistente.

** iscrizione che colpisce una quota parte dell'intera proprietà dei mappali 181 e 183 in capo ad altro soggetto. Si precisa, tuttavia, che tale diritto al momento dell'iscrizione dell'ipoteca non sussisteva in capo a tale soggetto.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Per le operazioni di vendita non si rende necessaria l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto la vigente normativa non lo prevede per i trasferimenti di diritti relativamente alla tipologia degli immobili in questione. Il terreno, infatti, ha una superficie inferiore a 5000 mq. ed è pertinenziale ad un edificio censito al catasto fabbricati (ultimo periodo del comma 2, art. 30 D.P.R. 380/01).

Si allegano estratti del Piano degli Interventi (zone significative Soligo) e del P.R.G. (zone significative centro storico), dai quali si evince che l'immobile ricade in zona "T1 - Il tessuto storico", considerata Z.T.O. "A" ai sensi del D.M. 1444/1968.

Gli immobili sono soggetti a differenti gradi di protezione: il fabbricato di cui alla lettera A ha grado di protezione 5; il corpo di fabbrica più antico, posto ad ovest, del fabbricato B ha grado di protezione 4; la porzione più ad Est del fabbricato B ha grado di protezione 7; si evidenzia che la porzione del muro di cinta dal quale si accede all'area di proprietà ha grado di protezione 3. Per il dettaglio degli interventi ammessi, si vedano gli artt. 22 e 69 della

relativa N.T.O.; si riporta, comunque, un riepilogo generale degli interventi ammessi dai rispettivi gradi di protezione:

- grado di protezione 3 - ristrutturazione edilizia parziale;
- grado di protezione 4 - ristrutturazione edilizia globale;
- grado di protezione 5 - demolizione con ricostruzione;
- grado di protezione 7 - qualsiasi intervento, compresa la demolizione con ricostruzione ed ampliamento non superiore al 20%.

L'unità immobiliare non ricade in zona soggetta a vincoli, come raffigurato nell'estratto del Piano degli Interventi (Vincoli e Tutele).

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

Gli immobili oggetto della presente sono di antica costruzione, antecedenti il 1° settembre 1967, oggetto di interventi in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 75/88 del 28.09.1988 per la sostituzione della copertura del fabbricato di cui alla lettera B dell'identificazione catastale;
- Concessione Edilizia n° 94/99 del 19.01.2000 per la ristrutturazione di entrambi i fabbricati con cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale del fabbricato di cui alla lettera A dell'identificazione catastale;
- Permesso di Costruire n° 120/00 del 20.04.2005 per Variante e rinnovo della C.E. n° 94/99 per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale;
- D.I.A. n° 23 del 09.03.2007 per Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 120/00.

Il fabbricato di cui alla lettera "A" dell'identificazione catastale è stato dichiarato agibile con il relativo Certificato di Agibilità n° 7576/08 del 30/07/2008, corredato dal Collaudo Statico e dai Certificati di Conformità degli impianti.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale relativa ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, sono emerse alcune difformità.

Nell'abitazione identificata alla lettera "A", il garage al piano terra è stato ridimensionato per il ricavo di un piccolo disimpegno e di un locale ad uso lavanderia-centrale termica ed al piano primo è stata eliminata una nicchia nella camera centrale e l'adiacente ripostiglio è stato trasformato in uno spazio aperto sul corridoio a seguito dell'istallazione di parapetti della scala in vetro in sostituzione delle pareti.

Diversa la questione relativamente al fabbricato "B"; Per detto fabbricato, infatti, erano previsti una serie di interventi che non sono più stati realizzati. I grafici relativi all'ultima variante differiscono in quanto riportano ancora le previsioni progettuali ma, a meno di quanto si dirà di qui a poco, sostanzialmente coincidono con i grafici relativi allo stato di

fatto. Le uniche opere effettivamente eseguite riguardano la demolizione del manufatto presente di fronte al servizio igienico, la demolizione della parete che divideva detto servizio igienico dal locale anti-bagno e la modifica della finestra del piano primo posta più ad Ovest nel prospetto principale.

Nei grafici relativi alle piante non viene mai rappresentata la terrazza al primo piano presente nel prospetto principale verso Est, tuttavia, si tratta semplicemente di una imprecisione grafica: è palese trattarsi di opera risalente alla originaria costruzione del fabbricato e per di più essa viene correttamente rappresentata nei prospetti.

Vi sono, però, due particolari che non possono essere considerati legittimi in quanto non presenti né nei grafici di progetto né nei grafici relativo allo stato di fatto. Si tratta del ricavo di un ripostiglio al piano primo mediante realizzazione di una parete di legno e chiusura di una porta e soprattutto della realizzazione ex-novo di una scala di collegamento fra il piano primo ed il sottotetto.

I lavori iniziati, eseguiti solo in parte e mai ultimati, pongono tale immobile in uno stato di incompletezza dal punto di vista della sua legittimità, per di più esso non può essere considerato abitabile in quanto la scala di accesso al secondo piano è stata realizzata priva di parapetto.

Tutte le difformità rilevate in entrambi i fabbricati, sono sanabili con sanatoria ordinaria in quanto conformi, sia alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, sia a quella vigente all'attualità.

Presso il Comune di Farra di Soligo non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della procedura, consistono in due distinti fabbricati residenziali formanti corpo unico, nel quale i fabbricati risultano prospicienti l'un l'altro e condividono lo scoperto pertinenziale, ad essi interposto. Si tratta dei fabbricati "A" e "B" di cui all'identificazione catastale.

Detto compendio è posto in testa ad un agglomerato storico sito a Sud-Est della località Soligo del comune di Farra di Soligo, nell'estremità orientale del territorio comunale, a poche centinaia di metri dalla strada Provinciale n° 4 "Pedeguarda", Circonvallazione di Pieve di Soligo.

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada Comunale, via dei Brunetta, attraverso un accesso pedonale a servizio esclusivo di entrambe le unità e un percorso interno di collegamento ai due immobili.

L'immobile "A", situato a più a Sud, è di antica costruzione ristrutturato integralmente 15

anni fa, e si sviluppa su due livelli fuori terra con strutture portanti in muratura e cemento armato, solai in legno, tetto in legno a capanna con manto di copertura in coppi tradizionali, finitura esterna con intonaco tradizionale pigmentato tipo cocciopesto, portoncino in legno e vetro, serramenti esterni in legno con vetrocamera, tende oscuranti e scuretti in legno.

La parte abitativa al piano terra è composta da un ingresso sull'ampia sala da pranzo, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un corridoio, un ripostiglio ed un bagno, al piano primo è composta da un corridoio, una cameretta, un bagno ed una camera matrimoniale. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 128 mq ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scala pari a circa 180 mq.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di recente fattura con pavimenti "alla veneziana" su tutto il piano terra abitabile, rivestimenti in piastrelle di ceramica per il bagno al piano terra, pavimento in listoni di legno per tutto il piano primo ad eccezione del bagno con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, soffitti con travature e capriate in legno a vista, porte interne in legno tamburato, finiture con intonaco a civile; collega i piani una scala in cemento armato con rivestimento in pietra. Al piano terra sono situati i locali accessori ad uso garage e lavanderia-centrale termica, raggiungibili dalla cucina attraverso un piccolo disimpegno. Tali locali hanno una superficie utile pari a circa 33 mq ed una corrispondente superficie lorda compresi muri pari a circa 40 mq.

Il garage, accessibile direttamente dalla pubblica via attraverso un portone basculante automatizzato, e la lavanderia/c.t. sono pavimentati con piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo del tipo a pavimento con caldaia a condensazione alimentata a gas metano.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione può definirsi BUONO.

L'immobile "B", situato a Nord, è costituito da due corpi di fabbrica. Il più antico, posto ad Ovest, si sviluppa su tre livelli fuori terra con struttura in muratura portante, solai in legno con controsoffitti verosimilmente in arelle intonacate, tetto in legno a capanna con tavelle in cotto a vista e manto di copertura in coppi tradizionali, finitura esterna con intonaco "a civile" tinteggiato e serramenti esterni in scuretti di legno per il solo piano primo ed assenti altrove.

A detto fabbricato, nei primi anni 60 del secolo scorso, è stato addossato un corpo di fabbrica a due piani fuori terra ed uno seminterrato, con struttura in muratura portante, solai e tetto in latero-cemento, manto di copertura in coppi tradizionali, finitura esterna con intonaco "a civile" tinteggiato, portoncino in legno e vetro, serramenti esterni in legno con persiane avvolgibili in plastica.

I due corpi sono comunicanti e formano un'unica unità abitativa così composta: al piano

terra, un ingresso con cucina, un soggiorno, un ulteriore ingresso, uno studio ed un w.c., al piano primo, un disimpegno, un bagno, due camere, uno studio e tre ripostigli uno di collegamento al piano superiore. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 153 mq. ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scala pari a circa 208 mq. Al piano seminterrato è presente una cantina con superficie utile pari a circa 29 mq ed una superficie lorda pari a circa 39 mq; al piano secondo-sottotetto è presente un ampio locale adibito a soffitta, con superficie utile pari a circa 52 mq ed una superficie lorda pari a circa 69 mq.

Completa l'abitazione una terrazza di circa 5 mq raggiungibile dalla camera posta a Sud Est del fabbricato.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di antica fattura con pavimenti prevalentemente in tavolato di legno per tutti e tre i piani, in piastrelle di graniglia tipo marmette al piano primo del corpo più recente e in piastrelle nel servizio igienico al piano terra; i rivestimenti di bagno, servizio igienico e cucina sono in piastrelle di ceramica; le porte interne sono in legno massello e vetro; le finiture interne sono con intonaco "a civile" per i piani terra e primo e intonaco al grezzo per il piano secondo-sottotetto. Le scale che collegano i piani sono in legno.

Gli impianti sono vetusti ed obsoleti, con riscaldamento autonomo dotato di caldaia a gas metano e corpi scaldanti in acciaio a piastra con lamelle.

Il tutto in uno stato di stato di manutenzione e conservazione SCADENTE.

Lo scoperto pertinenziale è delimitato dai fabbricati in argomento e da fabbricato ad altra ditta, privo di vedute, nonché da recinzione in muratura con soprastante ringhiera verso strada. È ben tenuto, in parte a giardino e piantumato ed in parte adibito a camminamenti realizzati con piastre in pietra. La sua superficie catastale è pari a 184 mq.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Alla data del sopralluogo il fabbricato di cui alla lettera "A" dell'identificazione catastale è risultato occupato dal debitore, quale residenza principale propria e della propria famiglia, mentre il fabbricato di cui alla lettera "B" dell'identificazione catastale (già abitazione della madre del debitore) è risultato non abitato ma parzialmente arredato e nella disponibilità del debitore.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette

tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché $\frac{1}{2}$ delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

superficie commerciale

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

Determinazione superficie commerciale:

fabbricato	mapp.	tipologia superficie	superficie		rapporto mercantile		superficie commerciale	
A	181	Abitazione - piano terra e primo	mq.	163,00	x	1	= mq.	163,00
		Garage e lavanderia - piano terra	mq.	40,00	x	0,7	= mq.	28,00
		Area scoperta pertinenziale sup. catastale	mq.	66,00	x	0,14	= mq.	9,24
		sommano					mq	200,24
	183	Abitazione - piano terra e primo	mq.	17,00	x	1	= mq.	17,00
		Area scoperta pertinenziale sup. catastale	mq.	49,00	x	0,14	= mq.	6,86
		sommano					mq	23,86
B	181	Abitazione - piano terra e primo	mq.	135,00	x	1	= mq.	135,00
		Soffitta piano - secondo	mq.	69,00	x	0,7	= mq.	48,30
		Area scoperta pertinenziale sup. catastale	mq.	50,00	x	0,14	= mq.	7,00
		sommano					mq	190,30
	183	Abitazione - piano terra e primo	mq.	73,00	x	1	= mq.	73,00
		Terrazza - piano primo	mq.	5,00		0,25	= mq.	1,25
		Cantina - piano seminterrato	mq.	39,00	x	0,4	= mq.	15,60
		Area scoperta pertinenziale sup. catastale	mq.	19,00	x	0,14	= mq.	2,66
		sommano					mq	92,51

Determinazione valore di mercato

Gli immobili oggetto di stima consistono in un compendio immobiliare, costituito da due

fabbricati d'abitazione con scoperto pertinenziale esclusivo, inserito in un modesto centro strico periferico della località "Soligo"; zona semicentrale particolarmente apprezzata, sita fra i comuni di Pieve di Soligo e Farra di Soligo.

Si tratta di immobili che appartengono ad un segmento di mercato ben riconoscibile in zona, tanto che risulta appropriato utilizzare il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari consimili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni.

I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente.

I due fabbricati hanno caratteristiche significativamente differenti in quanto il fabbricato "A" è stato integralmente ristrutturato in epoca recente e presenta finiture di ottima qualità ed impianti con buone caratteristiche prestazionali, mentre il fabbricato "B", ancorché abbia strutture sane, è vetusto, necessitante di interventi di manutenzione e presenta finiture ed impianti non più in linea con gli standard odierni.

Lo scoperto pertinenziale è risicato tuttavia è ben curato e particolarmente riservato.

Un fattore penalizzante rispetto ai comparabili, è la carenza di posti auto di proprietà; se ne potrebbero ricavare nello scoperto ma con interventi tutt'altro che semplici e certamente costosi.

Le indagini di mercato portano a ritenere congruo per l'immobile "A" un valore unitario pari a 1.600,00 €/mq di superficie commerciale e per l'immobile "B" un valore unitario pari a 500,00 €/mq di superficie commerciale.

Come descritto nella sezione relativa alla conformità urbanistica, per gli immobili si rende necessario sanare alcune difformità e procedere con un aggiornamento delle planimetrie catastali.

Si stima quale costo necessario per tali pratiche un importo di 9.000,00 €, comprensivo della sanzione amministrativa, di marche da bollo, diritti di segreteria comunali, diritti catastali, spese tecniche comprensive degli accessori ed IVA, e quant'altro.

Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di

manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo che segue.

Valutazione

descrizione	superficie commerciale		prezzo unitario		Valore	
Fabbricato A mappale 181	mq.	200,24	x €	1.600,00	= €	320.384,00
Fabbricato A mappale 183	mq.	23,86	x €	1.600,00	= €	38.176,00
			Fabbricato A		€	358.560,00
Fabbricato B mappale 181	mq.	190,30	x €	500,00	= €	95.150,00
Fabbricato B mappale 183	mq.	92,51	x €	500,00	= €	46.255,00
			Fabbricato B		€	141.405,00
SOMMANO					€	499.965,00
a dedurre costo sanatoria e variazioni catastali					€	-9.000,00
VALORE DI MERCATO					€	490.965,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene di applicare un abbattimento del 25% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 490.965,00 – 25% = arrotondati € **368.000,00**
(diconsi Euro trecentosessantottomila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 24 novembre 2023

Il Consulente esperto stimatore
Per. Ind. edile MAURIZIO TONON
(firma digitale)

Documentazione allegata:

1. Documentazione fotografica;
2. Elaborato grafico;
3. Visure catastali;
4. Estratto di mappa;
5. Elaborato planimetrico;
6. Planimetrie catastali;
7. Ispezioni ipotecarie;
8. Titoli di provenienza;
9. Estratto Documentazione Pianificazione Territoriale;
10. Documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
11. Richiesta e risposta Agenzia Entrate.