

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione esecuzioni immobiliari**

**PROCEDURA ESECUTIVA N°. r.g.e. 196 / 2023 e 316 / 2024**

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Leonardo BIANCO**

**Esperto Stimatore: Dott. Ing. Giorgio DALLA VAL di Conegliano**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**1) INCARICO E OGGETTO DELLA PERIZIA**

Al sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Dalla Val, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A 918, è stato conferito dal Giudice Dott. Leonardo Bianco (giusta nomina del 20 / 02 / 2024 e giuramento del 21 / 02 / 2024), l'incarico di perito stimatore dei beni immobili, siti nel comune di Vittorio Veneto, di cui alla procedura. Il sottoscritto ha reperito presso i Comuni la documentazione amministrativa e tecnico-urbanistica ed ha effettuato due sopralluoghi presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva n. 196 / 2023. In data 24 / 07 / 204 il Giudice comunicava al sottoscritto la sospensione delle operazioni, al fine di verificare un'estensione del pignoramento, richiesto dal creditore precedente. In data 23 / 10 / 2024 lo stesso Giudice disponeva la riunione della procedura n. 316 / 2024, sorta dal pignoramento in estensione, a quella di cui all'oggetto. Infine, in data 30 / 10 / 2024, disponeva la ripresa delle operazioni peritali. Il sottoscritto effettuava pertanto un terzo sopralluogo presso l'immobile di cui all'estensione del pignoramento.

Poiché trattasi di beni disomogenei aventi caratteristiche autonomamente valutabili, si procederà con la suddivisione in due lotti, chiamati lotto 1 e lotto 2. Le unità costituenti i due lotti si trovano in un unico stabile, denominato Condominio Lorenzo Da Ponte. Il lotto 1 si trova in via Lorenzo Da Ponte n.9, mentre il lotto 2 si trova in via Garibaldi n. 8a Vittorio Veneto ( TV ), in quanto l'accesso alle residenze avviene da Via Garibaldi

	INDIRIZZO	QUOTA	DATI CATASTALI
<b>LOTTO 1 Commerciale</b>	VIA LORENZO DA PONTE N.8	PIGNORATO PER L'INTERO	Sez. E foglio 8 mapp. n° 25 <b>sub. 56</b> P. S1-T , cat. C/1 cl. 6
<b>LOTTO 2 Direzionale e Residenziale</b>	VIA GARIBALDI N. 8	PIGNORATO PER L'INTERO	Sez. E foglio 8 mapp. n° 25 <b>sub. 57</b> P. 1, cat. A / 10, cl. 1 e <b>sub. 66</b> , cat. A / 2 cl. 4



**DATI COMUNI A TUTTI I LOTTI**

**2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

CATASTO FABBRICATI:

Sez. E – foglio 8 del Comune di Vittorio Veneto

- mappale n. 25 sub 56 via Lorenzo Da Ponte n. 9
- mappale n. 25 sub 57 e sub 66 via Giuseppe Garibaldi n. 8

**3) CONFINI DEL LOTTO, SERVITU'**

L'intero fabbricato, denominato CONDOMINIO LORENZO DA PONTE, confina con i seguenti mappali:

a Nord con via Lorenzo Da Ponte, a Sud con i mapp. 396 e 397, ad Est con via Garibaldi e ad Ovest con i mapp. 465 e 24. Per quanto riguarda le servitù attive e passive sono quelle proprie di un condominio, quali area esterna e vano scale in comune, impianti fognari, impianti tecnologici.

**5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

ISCRIZIONI

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
21/08/2007	41793	11492	IPOTECA VOLONTARIA	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	PIENA PROPRIETA'	1/3 PER OGNUNO DEGLI ESECUTATI

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
05/07/2012	20732	2977	IPOTECA VOLONTARIA	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	PIENA PROPRIETA'	1/3 PER OGNUNO DEGLI ESECUTATI

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
27/10/2014	28750	4401	IPOTECA VOLONTARIA	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	PIENA PROPRIETA'	1/3 PER OGNUNO DEGLI ESECUTATI



Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
21/11/2014	31995	4802	IPOTECA VOLONTARIA	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	PIENA PROPRIETA'	1/3 PER OGNUNO DEGLI ESECUTATI

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
21/11/2016	n. 6951		IPOTECA DELLA RISCOSSIONE	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	PIENA PROPRIETA'	1/1 ESECUTATO N. 1

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
05/07/2018	n. 3830		IPOTECA DELLA RISCOSSIONE	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	PIENA PROPRIETA'	1/1 ESECUTATO N. 2

#### TRASCRIZIONE

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
15/06/2023	22246	16039	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	PIENA PROPRIETA'	1/3 PER OGNUNO DEGLI ESECUTATI

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
14/10/2024	37004	26908	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	PIENA PROPRIETA'	1/3 PER OGNUNO DEGLI ESECUTATI

PER ULTERIORI INDICAZIONI VEDERE ALLEGATO D ( Ispezioni ipotecarie e contratti d'affitto

#### 6) DESTINAZIONE URBANISTICA E SITUAZIONE PROGETTUALE

Dallo strumento urbanistico attuale si evince che l'area in oggetto si trova in zona A (centro storico) ed il fabbricato è vincolato con grado di protezione 5 e schedatura C 2 2-



504 Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico si è riscontrata una certa scarsità di documentazione tecnica e progettuale. Il fabbricato è diventato abitabile il 01 / 07 / 1964. Significativa è un'istanza relativa al lotto 2, che prevedeva la divisione dell'unità ad uso direzionale in due unità distinte. Tale domanda, respinta il 20/02/1980, fu poi approvata il 02/04/1980; pertanto lo stato autorizzato è quello di due unità ad uso direzionale. Decisamente più recente ed estesa è la documentazione relativa al lotto 1, in quanto un'autorizzazione dell'11/05/1992, prot.8384 autorizzava una manutenzione straordinaria del commerciale al piano terra ed interrato ed una successiva pratica del 27/03/2009, prot. 12450, aggiornata l'attuale stato di fatto. Si allega copia dei documenti più significativi.

## 7) PRINCIPI, CRITERIO E METODO DI STIMA

Per la valutazione immobiliare è stato considerato il “Codice delle Valutazioni Immobiliari” di Tecnoborsa (editore Flaccovio) attenendosi ai principi generali ivi contenuti. Per quanto riguarda i Principi di Valutazione (capitolo 3) si sono considerati solo i tre seguenti, in quanto i più significativi per il caso in questione:

- Principio del prezzo: il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o, genericamente, in termini monetari.
- Principio dello scopo: il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione.
- Principio di comparazione: il giudizio di stima è comparativo (comparazione tra l'immobile oggetto di stima ad altri, dal prezzo noto, con caratteristiche simili).

Per quest'ultimo principio, ai sensi del capitolo 3°, punto 3.4, si sono “pesate” anche eventuali destinazioni alternative a quelle di tali unità, riscontrando, per il Lotto 2, la convenienza economica a trasformare il lotto in residenziale.

Per quanto riguarda il Criterio di stima (capitolo 3, punto 2.5.2.), tra i cinque criteri indicati dalla metodologia estimativa (valore di mercato, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione), quello scelto dal sottoscritto è il **valore di mercato**.

Per quanto riguarda il Metodo di stima (capitolo 7, punto 2.0), tra i tre procedimenti indicati (confronto di mercato, capitalizzazione e riproduzione deprezzato) quello preferito è il **confronto di mercato**. Base di questo metodo è l'analisi del mercato per la rilevazione di acquisti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ottenuta anche ricorrendo ad Agenzie Immobiliari della zona ed a operatori del settore. Altre fasi del metodo sono la rilevazione dei dati immobiliari completi e la scelta delle caratteristiche immobiliari (capitolo 8, punto 3.23 del Codice citato).



## **LOTTO 1**

### **COMMERCIALE**

#### **1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

##### **CATASTO FABBRICATI:**

Sez. E – foglio 8 del Comune di Vittorio Veneto

- mappale n° 25 via Lorenzo Da Ponte n.9 sub. 56 P. S1-T , cat. C/1 cl. 6 sup. 116 mq.

#### **2.1) DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROPRIETA'**

Dalle ricerche effettuate, la proprietà di questo lotto risulta essere intestata a tutti e tre gli esecutati, per una quota di 1/3 ciascuno. Essa proviene dalla denuncia di successione del 22 / 11 / 1990 al n.91, vol. 387, trascritto il 16 / 07 / 1993 al numero 13604 ed atto notarile di cessione di diritti rogitato in data 01 / 10 / 1991 (rep. n. 66451 ) dal notaio Roberto BLANDALEONE, che si allega.

#### **3.1) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

L'unità immobiliare commerciale di tale lotto è ubicata al piano terra ( con altezza netta di 3.00 ml. ) ed ha due magazzini ( con altezza netta di 2.50 ml. ) ed un servizio igienico al piano interrato, ( d'altezza variabile, in quanto realizzato parzialmente nel sottoscala ) raggiungibile con una scala interna. Il bene oggetto di stima è costituito al piano terra dai seguenti vani di superficie netta approssimata :

- Bar : 46 mq.
- Saletta : 33 mq.

La superficie netta complessiva è pari a circa 79.00 mq., mentre quella lorda è di circa 87.00 mq.

Al piano interrato vi sono i seguenti vani di superficie netta approssimata :



- Magazzino : 45 mq.
- Magazzino : 21 mq.
- Servizio igienico : 4 mq.

Pertanto la superficie totale è di 70 mq. e la lorda di circa 86.00 mq.

Il riscaldamento è centralizzato con radiatori ed il condizionamento dell'unità avviene tramite split, di proprietà però dell'affittuario. Il quadro elettrico è dotato di salvavita e nel contratto d'affitto è citato un' A.P.E., con codice 54973 / 2017, che denota che l'unità si trova in classe " B ".

Per quanto riguarda l'impianto fognario, esso è completo e allacciato alla fognatura pubblica. La funzionalità e la regolarità dovranno però essere debitamente verificati.

L'unità è pavimentata con simil palladiana al piano terra ed interrato, dove il magazzino più piccolo presenta piastrelle in ceramica. Il locale igienico è rivestito, fino al soffitto, che ha altezza variabile, con piastrelle in ceramica. I serramenti, con vetrocamera, sono in alluminio, le porte interne invece sono lisce in legno tamburato. La scala interna che scende al piano interrato è rivestita in marmo e nei magazzini vi sono bocche da lupo. La struttura portante è a telaio in c.a. con solai in latero cemento e pareti intonacate al civile e tinteggiate.

Le finiture sono complessivamente di media qualità, lo stato di manutenzione è da considerarsi buono.

#### **4.1) OPERE ABUSIVE, SPESE CONDOMINIALI BIENNALE ED INSOLUTE**

Dal sopralluogo non si sono riscontrate opere abusive significative. Per quanto riguarda le spese condominiali, da informazioni raccolte dall'Amministratore, l'importo delle spese, essendo l'unità affittata, sono solo quelle di proprietà, pari a circa 700 € / anno, pertanto circa **1.400 €** per ogni biennio. Le spese annue per l'ordinario, oggi pagate dal Conduttore, sono di 3.165,19. Alla data odierna risultano spese insolute di circa **850 €** per l'esercizio ordinario e circa **3.900 €** per l'esercizio straordinario ( lavori edili in corso per manutenzione parti comuni ).

#### **5.1) STATO CATASTALE, DISPONIBILITA' E CONGRUITA' DEL CANONE D'AFFITTO**

Lo stato di fatto del bene è oggi sostanzialmente conforme all'accatastamento del 2009. L'unità risulta affittata con un contratto registrato e trascritto fornitemi dall'Agenzia delle Entrate, che si allega. La locazione, con durata sei anni, è partita il 01 / 06 / 2021 e scadrà il 31 / 05 / 2027, con possibilità di rinnovo, per altri 6 anni, salvo che la Proprietà non comunichi la disdetta, entro dodici mesi dalla data di scadenza. Il rinnovo avverrà alle medesime condizioni attuali. La parte Conduttrice potrà recedere solo per gravi motivi, avvisando la Proprietà almeno sei mesi prima del recesso. Il canone è di **1.584,00 €** al mese, con aggiornamento, dopo due anni, pari al 75 % della variazione Istat. Considerata la posizione e visibilità dell'unità, il sottoscritto ritiene più che



congruo il canone mensile, anche in considerazione del fatto che oggi risulta molto difficile affittare negozi, a meno che non siano insediate attività proprio come quelle presenti ( bar, giochi con carte ed elettronici e scommesse sportive ).

## **6.1) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DI VENDITA FORZATA**

Per la determinazione del più probabile **valore di stima** dell'immobile, sono da tenere in considerazione anche e soprattutto le caratteristiche generali e particolari, oggettive e soggettive, siano esse positive o negative.

Relativamente alle prime, sono prese in considerazione:

1. L'essere fronte strada di una via con abbastanza traffico, aspetto importante per un'attività.
2. La presenza di un magazzino nell'interrato, con accesso diretto dal locale.
3. L'esistenza di un numero discreto di parcheggi per i clienti.
4. L'essere in atto di un contratto d'affitto, valido almeno fino al 2027, con un importo mensile interessante.

Le caratteristiche negative invece sono:

1. Il non favorevole momento di mercato per unità commerciali, nell'ipotesi di disdetta della Condottrice.
2. Elevata presenza sul mercato di tipologie commerciali simili, con conseguente riduzione dei prezzi.
3. La media qualità delle finiture e la costruzione datata del fabbricato.
4. La distanza dal centro storico.

L'importo risultante dalla quotazione del bene, con la dovuta applicazione dei tre principi di valutazione e del metodo di stima (confronto di mercato) è pertanto il criterio di stima scelto, cioè il **valore di mercato**. Si esprime secondo la seguente tabella, dove le varie superfici nette sono state modificate secondo coefficienti di ponderazione e moltiplicate per un valore commerciale unitario, che rappresenta il sunto di tutta la valutazione. Il sottoscritto non ha utilizzato la superficie lorda, ma quella netta, perché ritiene più corretto che la stima non debba essere influenzata dallo spessore dei muri esterni ed interni, per evitare che, a parità di superfici lorde, si abbiano sensibili differenze in quelle nette, dovute a spessori variabili degli stessi. Detraendo dal valore di mercato le spese condominiali biennali e quelle per la sanatoria si ottiene il **valore di stima**.



<b>DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA</b>			
<b>DESCRIZIONE LOCALI- DIPENDENZE-PERTINENZE</b>	<b>SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)</b>	<b>COEFF. PONDERAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE PONDERATA</b>
Negozi	79.00	1,00	79.00
Magazzino interrato	70,00	0.40	28,00
<b>SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.</b>			<b>107,00</b>

<b>VALORE DI STIMA</b>				
<b>VALORE DI MERCATO</b>	mq.	107,00	€ 1.700 € / mq	<b>181.900 €</b>
<b>SPESE CONDOMINIALI BIENNALI</b>				<b>1.400 €</b>
<b><u>TOTALE</u></b>				<b><u>180.500 €</u></b>

Il richiesto **valore di vendita forzata** deve tener conto, infine, del deprezzamento percentuale, da applicare sul valore di mercato, dovuto alle seguenti circostanze negative, che determinano maggiori oneri rispetto ad un acquisto sul mercato libero:

1. difficoltà a visionare l'immobile;
2. tempo necessario per il trasferimento del bene;
3. assenza della garanzia di vizi;
4. mancata attività di marketing.

In questa valutazione è stato ben considerato l'elemento positivo dell'esenzione, nelle procedure esecutive, da onorario notarile ed eventuali spese di intermediazione.

Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene che la percentuale di tale deprezzamento debba corrispondere al 20 % (venti per cento).

A tale importo vanno detratte le spese condominiali biennali. Pertanto il valore di vendita forzata è di:

$$181.900 \text{ €} - (20\% \text{ di } 181.900 \text{ €}) - 1.400 \text{ €} = 144.120 \text{ €}$$

in conto tondo **144.000,00 €**

(euro centoquarantaquattro mila, 00).

E quindi stima in **144.000,00 €** il valore dei beni pignorati, in capo ai tre esecutati per 1 / 3 ciascuno.





## **LOTTO 2**

### **RESIDENZIALE**

#### **1.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Preso atto dell'estensione del pignoramento del 14 / 10 / 2024, che ha coinvolto un'altra unità immobiliare, l'identificazione catastale, ad oggi, è la seguente :

#### **CATASTO FABBRICATI:**

Sez. E – foglio 8 del Comune di Vittorio Veneto

- **mappale n. 25 via Giuseppe Garibaldi n. 8 sub. 57 P. 1 , cat. A / 10 cl. 1 consistenza 4,5 vani**
- **mappale n.25 via Giuseppe Garibaldi n. 8 sub. 66 P.1, cat. A / 2 cl. 4 consistenza 2,5 vani**

#### **2.2) COSTITUZIONE DI LOTTO UNICO**

All'inizio questi due mappali costituivano un'unica unità al piano primo, con destinazione direzionale. Nel 1980 fu approvato un progetto ( vedere allegata documentazione progettuale ), che prevedeva la divisione in due unità indipendenti, sempre ad uso direzionale. Poi la proprietà trasformò il subalterno n. 66 in un'unità residenziale, effettuando una variazione catastale, ma, a quanto pare, senza presentare alcun progetto, che infatti non risulta presente tra la documentazione comunale. Gli impianti tecnologici ( riscaldamento, energia elettrica ed acqua ) sono unici, cioè eseguiti per l'unità originaria e rendere autonome le due unità è molto complesso dal punto di vista tecnico ed oneroso da quello economico, visto che la spesa necessaria abbatterebbe di parecchio il valore di vendita forzata. Pertanto il sottoscritto ritiene necessario riunire i due subalterni in un'unica unità ( come era in precedenza ) modificando la destinazione d'uso da direzionale a residenziale, vista la maggiore appetibilità del residenziale, rispetto al direzionale.

#### **3.2) DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROPRIETA'**

Dalle ricerche effettuate, la proprietà del subalterno 57 risulta essere intestata a tutti e tre gli esecutati, per una quota di 1/3 ciascuno. Essa proviene dalla denuncia di successione del 22 / 11 / 1990 al n.91, vol. 387, trascritto il 16 / 07 / 1993 al numero 13604 ed atto notarile di cessione di diritti rogato in data 01 / 10 / 1991 (rep. n. 66451 ) dal notaio Roberto BLANDALEONE, che si allega. La proprietà del subalterno 66 risulta essere intestata al solo esecutato 1 e proviene dall'atto notarile di compravendita rogato in data 14 / 11 /



1977 rep. 41932 dal notaio Giovanni Carlo BRUSADIN, trascritto il 06 / 12 / 1977 al n. 18885.

#### **4.2) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

La descrizione che segue viene effettuata per entrambi i subalterni, fermo restando quanto detto al punto 2.2. Il **subalterno 57**, ad uso direzionale, si trova, come detto, al primo piano, ha altezza netta di 2.85 ml. ed è costituito dai seguenti vani di superficie netta approssimata ( la destinazione dei vani è quella che risulterà dopo il cambio di destinazione d'uso a residenziale ):

- Vano comune al sub 66 : 5.00 mq.
- Corridoio : 12.00 mq.
- Pranzo-soggiorno : 25.00 mq.
- Cucina : 11.00 mq.
- Cameretta : 9.00 mq.
- Disbrigo : 1,50 mq.
- Camera : 19.00 mq.
- Bagno cieco : 6.00 mq.

La superficie netta complessiva è pari a circa 88.50 mq., mentre quella lorda è di circa 105.00 mq.

Il **subalterno 66**, a destinazione residenziale, ha sempre altezza netta di 2.85 ml. ed è costituito dai seguenti vani di superficie netta approssimata :

- Entrata: 1.00 mq.
- Bagno cieco : 3.50 mq.
- Pranzo-soggiorno : 12.50 mq.
- Camera : 13.00 mq.

La superficie netta complessiva è pari a circa 30.00 mq., mentre quella lorda è di circa 36.00 mq.

Il riscaldamento delle due unità è costituito da radiatori ed è centralizzato, a metano e con contabilizzatori per ogni radiatore. Non sono stati forniti certificati di conformità di alcun impianto. Per quanto riguarda l'impianto fognario, è completo e allacciato alla fognatura pubblica. La funzionalità e la regolarità dovranno però essere debitamente verificati.

Le unità sono pavimentate per la maggior parte con piastrelle, ad esclusione delle camere da letto la cui pavimentazione è realizzata con listoncini in legno. Anche le pareti dei locali igienici sono rivestite con piastrelle in ceramica. I serramenti, con vetrocamera solo sulla facciata lungo strada, sono metallici, con tapparelle o veneziane in plastica; le porte interne



sono lisce in legno tamburato. Le pareti perimetrali sono finite, sia internamente che esternamente, con intonaco al civile e tinteggiatura.

Le finiture sono complessivamente di qualità mediocre, lo stato di manutenzione è da considerarsi discreto, con l'importante eccezione del subalterno 57, dove è presente una consistente perdita proveniente dal bagno ( tubi di scarico condominiali ) che sta creando problemi nelle due camere, il cui pavimento in legno si sta sollevando e le porte di accesso si sono rovinate. In quanto scarichi condominiali, potrà essere probabilmente coinvolto l'intero condominio nella rifusione dei danni.

## **5.2 ) OPERE ABUSIVE, SANABILITA' E RELATIVI COSTI, SPESE CONDOMINIALI BIENNALI ED INEVASE**

Dal sopralluogo non si sono riscontrate difformità tra progetto e stato di fatto, salvo il cambio di destinazione d'uso del sub 66 da direzionale a residenziale, con relativa variazione catastale. In Comune non si sono trovate pratiche edilizie relative a questo cambio di destinazione d'uso, che pertanto è da ritenersi abusivo. Inoltre la realizzazione di un pranzo-soggiorno inferiore a 18 mq. contrasta con l'articolo 38.2 del R.E.C., così come non è consentito che il bagno sia a diretto contatto con il pranzo. Come vedremo, questo miniappartamento è affittato con contratto registrato e trascritto, che appare irregolare, avendo come oggetto un'unità fuori norma.

È possibile sanare la situazione con una doppia operazione. Occorre demolire per almeno metà della sua lunghezza la parete che separa la zona giorno dalla camera per trasformare il miniappartamento in un monolocale, cosa possibile, dato che la superficie è di circa 30 mq. e dividere il bagno dal soggiorno, creando una piccola entrata sulla quale si affacci il bagno. Per sanare il cambio di destinazione d'uso abusivo ( cosa fattibile da direzionale a residenziale ) occorrerà presentare una S.C.I.A. secondo l'articolo 37, con il pagamento di una sanzione di 1.032 € e le relative spese tecniche, come specificheremo nel prossimo punto.

Per quanto riguarda le spese condominiali, occorre distinguere tra le due unità attualmente presenti.

Per il sub 57, l'importo annuo delle spese, essendo l'unità sfitta, sono sia quelle di proprietà che quelle di conduzione, pari a circa 2.100 € annue e dunque circa **4.200 €** per ogni biennio. Alla data odierna risultano spese insolute di circa **2.500 €** per l'esercizio ordinario e circa **2.200 €** per l'esercizio straordinario ( lavori edili in corso per manutenzione parti comuni ).

Per il sub 66, l'importo annuo delle spese, essendo l'unità affittata, sono solo quelle di proprietà, pari a circa 270 € annue e dunque circa **540 €** per ogni biennio. Per il Conduttore le spese condominiali ordinarie ammontano a circa 1.400 € / anno. Alla data odierna risultano spese insolute di circa **550 €** per l'esercizio ordinario e circa **1.300 €** per l'esercizio straordinario ( lavori edili in corso per manutenzione parti comuni ).



## **6.2) COSTI COMPLESSIVI PER SANATORIA E PER RIUNIFICAZIONE DELLE DUE UNITA'**

Al costo, appena indicato, per la sanatoria del cambio di destinazione d'uso, si aggiungono quelli per riunificare le due unità, con una C.I.L.A., con parziale cambio di destinazione d'uso ( sub 57 da direzionale a residenziale ) ed una variazione catastale. Non sono previsti oneri di urbanizzazione, essendo il cambio di destinazione d'uso senza opere, ma solo i diritti di segreteria e quelli catastali.

Riepilogando si devono considerare le seguenti spese : circa 1000 € per la sanatoria, le spese tecniche per la S.C.I.A. relativa, la presentazione della C.I.L.A. di riunificazione, la variazione catastale e le opere edili per trasformare il miniappartamento in un monolocale e realizzare la divisione tra bagno e pranzo-soggiorno. Il sottoscritto stima in circa **6.000 €** la cifra complessiva necessaria ottenere un'unica unità residenziale, conforme all'attuale normativa.

## **7.2) STATO CATASTALE, DISPONIBILITA' E CONGRUITA' DEL CANONE D'AFFITTO**

Lo stato di fatto del sub 57 è oggi sostanzialmente conforme all'accatastamento del giugno 1981, che riporta una destinazione d'uso direzionale, e risulta libero e senza contratti d'affitto o comodato, come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate che si allega.

Lo stato di fatto del sub 66 è oggi sostanzialmente conforme all'accatastamento del settembre 2014 e lo stesso risulta affittato con un contratto registrato e trascritto fornitemi dall'Agenzia delle Entrate, che si allega. La locazione, con durata quattro anni, è partita il 01 / 05 / 2022 e scadrà il 30 / 04 / 2026, con possibilità di rinnovo, per altri 4 anni, salvo che la Proprietà non comunichi la disdetta, entro sei mesi dalla data di scadenza, cioè entro il 31 ottobre del corrente anno. La parte Conduttrice potrà recedere solo per gravi motivi, avvisando la Proprietà almeno sei mesi prima del recesso. Il canone è di **320,00 €** al mese, con aggiornamento, dopo due anni, pari al 100 % della variazione Istat. Considerata la modesta superficie dell'unità e la vetustà della costruzione e dell'impiantistica ( che determina spese ordinarie elevate ) il sottoscritto ritiene congruo il canone mensile. Ovviamente fermo restando quanto riportato nei precedenti due punti. Solo sanando e sistemando l'unità il contratto risulta opponibile.

## **8.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DI VENDITA FORZATA**

Come anticipato al punto 2.2 il sottoscritto ritiene economicamente più conveniente la trasformazione delle due unità, riunite in lotto unico, in un'unica ad uso residenziale. Per la determinazione del più probabile **valore di stima** dell'immobile, sono da tenere in



considerazione anche e soprattutto le caratteristiche generali e particolari, oggettive e soggettive, siano esse positive o negative.

Relativamente alle prime, sono prese in considerazione:

1. Il riscaldamento sia pur centralizzato, ma con contabilizzatori su ogni radiatore.
2. La vicinanza al casello autostradale.
3. L'affaccio su una via di relativo traffico veicolare.
4. Le ampie vetrate.
5. La possibilità di occupare il sub 57, pur mantenendo affittato il sub 66, in quanto unità autonome dal punto di vista dell'utilizzo.

Le caratteristiche negative invece sono:

1. La vetustà del fabbricato e degli impianti.
2. La perdita proveniente dal bagno del sub 57, che sta causando danni che si espanderanno, pur essendo un problema che dovrebbe essere condominiale.
3. La presenza di due bagni entrambi ciechi.
4. La sussistenza di un contratto d'affitto opponibile, anche se solo al realizzarsi di quanto previsto ai punti 5.2 e 6.2.
5. Le consistenti spese di gestione ordinaria dovute ad un isolamento termico scarso.
6. La mancanza di un garage.
7. La lontananza dai servizi.

L'importo risultante dalla quotazione del bene, con la dovuta applicazione dei tre principi di valutazione e del metodo di stima (confronto di mercato) è pertanto il criterio di stima scelto, cioè il **valore di mercato**. Si esprime secondo la seguente tabella, dove le varie superfici nette sono state modificate secondo coefficienti di ponderazione e moltiplicate per un valore commerciale unitario, che rappresenta il sunto di tutta la valutazione. Il sottoscritto non ha utilizzato la superficie lorda, ma quella netta, perché ritiene più corretto che la stima non debba essere influenzata dallo spessore dei muri esterni ed interni, per evitare che, a parità di superfici lorde, si abbiano sensibili differenze in quelle nette, dovute a spessori variabili degli stessi.

Detraendo dal valore di mercato le spese condominiali biennali e quelle per la riunificazione delle due unità si ottiene il **valore di stima**.

<b>DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA</b>			
<b>DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE-PERTINENZE</b>	<b>SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)</b>	<b>COEFF. PONDERAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE PONDERATA</b>
Abitazione	88.50 + 30.00	1,00	118.50
<b>SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.</b>			<b>118.50</b>



VALORE DI STIMA				
<b>VALORE DI MERCATO</b>	mq.	118.50	900 € / mq	<b>106.650,00 €</b>
<b>SPESE CONDOMINIALI BIENNALI ( 4.200 € + 540 € ) SPESE PER SANATORIA ED UNIFICAZIONE DELLE DUE UNITA' 6.000 €</b>				<b>10.740,00 €</b>
			<b>TOTALE</b>	<b><u>95.910,00 €</u></b>

Il richiesto valore di vendita forzata deve tener conto, infine, del deprezzamento percentuale, da applicare sul valore di mercato, dovuto alle seguenti circostanze negative, che determinano maggiori oneri rispetto ad un acquisto sul mercato libero:

1. difficoltà a visionare l'immobile;
2. tempo necessario per il trasferimento del bene;
3. assenza della garanzia di vizi;
4. mancata attività di marketing.

In questa valutazione è stato ben considerato l'elemento positivo dell'esenzione, nelle procedure esecutive, da onorario notarile ed eventuali spese di intermediazione.

Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene che la percentuale di tale deprezzamento debba corrispondere al 20 % (venti per cento).

A tale importo vanno detratte le spese condominiali biennali pari a circa 4.740 € e le spese per l'unificazione delle due unità, pari a 6.000 €. Pertanto il valore di vendita forzata è di:

$$106.650 \text{ €} - (20\% \text{ di } 106.650 \text{ €}) - 10.740 \text{ €} = 74.580 \text{ €}$$

in conto tondo **75.000,00 €**  
(euro settantacinquemila, 00).

E quindi stima in **75.000,00 €** il valore dei beni pignorati, in capo ai tre esecutati per 1 / 3 ciascuno.

Ad evasione dell'incarico conferitomi, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Conegliano 03 / 04 / 2025

Dott. Ing. Giorgio DALLA VAL



# *Dott. Ing. Giorgio Dalla Val*

studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

## **ALLEGATI**

- **A** Identificazione parti eseguite ed atti di acquisto.
- **B** Documentazione catastale.
- **C** P.I. – N.T.A. – Documentazione progettuale
- **D** Ispezioni ipotecarie e contratti d'affitto
- **E** Documentazione fotografica comune e lotto per lotto
- **F** Estratto tabelle millesimali e Regolamento condominiale

