RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **78/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2022 ore 14:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 30.12.2021, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 17.03.2022 alla presenza [redacted] e del custode giudiziario [redacted] ho dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili pignorati.

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – via Pordenone n. 35-37
Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista
Categoria: Opificio commerciale (D/8), Abitazione di tipo civile (A/7), Autorimessa (C/6)
Dati catastali:
Catasto fabbricati
Intestazione: [redacted]

Foglio 37, particella 231, sub. 1, piano T-1-2	Ctg A/7	cl. 2	vani 10,5	R.C. €.1.247,24	– Abitazione
Foglio 37, particella 231, sub. 2, piano T	Ctg C/6	cl. 1	mq. 22,0	R.C. €. 45,45	– Autorimessa
Foglio 37, particella 231, sub. 3, piano S1-T	Ctg D/8			R.C. €.7.075,46	– Opificio

2. Possesso

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – via Pordenone n. 35-37
Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista
Possesso: L'immobile risulta attualmente libero da persone

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – via Pordenone n. 35-37
Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista
Accessibilità: NO

4. Creditori iscritti

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – via Pordenone n. 35-37
Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista
Creditori iscritti:
[redacted]

5. Comproprietari

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – via Pordenone n. 35-37
Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista
Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – via Pordenone n. 35-37
Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista
Misure Penali: NO

7. Continuità delle Trascrizioni

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – via Pordenone n. 35-37
Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

LOTTO 1

Bene: Comune di ZOPPOLA (PN) – via Pordenone n. 35-37
Corpo: Complesso edilizio a destinazione mista
Prezzo a base d'asta = €. 300.000,00

Beni in Comune di ZOPPOLA (PN)
Via Pordenone n. 35-37
F.37, mapp. 231, Sub.1-2-3

LOTTO: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:
COMPLESSO EDILIZIO A DESTINAZIONE MISTA FORMATO DA OPIFICIO COMMERCIALE, ABITAZIONE E AUTORIMESSA IN COMUNE DI ZOPPOLA – VIA PORDENONE N. 35-37

Quota e tipologia del diritto
[redacted] - proprietà per l'intero

Identificazione catastale
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
(vedi allegato 1 – estratto di mappa)
(vedi allegato 2 – visura catastale)
(vedi allegato 3 – elaborato planimetrico)

Foglio 37, particella 231, sub. 1, piano T-1-2 Ctg A/7 cl. 2 vani 10,5 R.C. €. 1.247,24 – Abitazione
(vedi allegato 4 – planimetria catastale)
Foglio 37, particella 231, sub. 2, piano T Ctg C/6 cl. 1 mq. 22,0 R.C. €. 45,45 – Autorimessa
(vedi allegato 5 – planimetria catastale)
Foglio 37, particella 231, sub. 3, piano S1-T Ctg D/8 R.C. €. 7.075,46 – Opificio
(vedi allegato 6 – planimetria catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni con la qualità "Ente Urbano" della superficie catastale di are 18.80
(vedi allegato 7 – planimetria catastale)

Conformità catastale:
Da un'attenta analisi tra lo stato di fatto e planimetrie catastali si sono rilevate lievi variazioni dei divisori/forometrie interne ed esterne ed inoltre il corpo accessorio ad uso ripostiglio corrente lungo la parete ovest del fabbricato risulta di fatto demolito.
Si dovrà provvedere all'aggiornamento della mappa e planimetrie catastali il cui costo viene stimato in complessivi €. 5.000,00 oltre oneri accessori.
NON si dichiara la conformità catastale

****

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di complesso edilizio su due livelli fuori terra più seminterrato, urbanisticamente ricadente in zona "B5" (ambiti di trasferimento produttivo).
L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione commerciale/artigianale oltra alla presenza di case sparse correnti lungo la viabilità principale
La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Statale "Pontebbana" oltre che da una rete di strade secondarie locali.
(vedi allegato 8– ortofoto)

Caratteristiche zona: semicentrale normale.
Area urbanistica: area produttiva a traffico sostenuto
Dotazione Parcheggi: buona

****

3. STATO DI POSSESSO

Il complesso edilizio in Comune di Zoppola, via Pordenone n. 35-37 risulta attualmente libero da persone.

****

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di [redacted]
   Rogito n. 265789 di rep. del 03.08.2006, notaio Giorgio PERTEGATO, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 25.08.2006 ai nn. 15898 R.G./4309 R.P. gravante sull'unità immobiliare catastalmente identificata nel Comune di Zoppola al F. 37, mapp. 231 Sub. 3
   - Importo capitale: €. 450.000,00
   - Importo totale: €. 810.000,00
   (vedi allegato 9 – nota di iscrizione)

2. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [redacted]
   Rogito n. 265790 di rep. del 03.08.2006, notaio Giorgio PERTEGATO, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 25.08.2006 ai nn. 15899 R.G./4310 R.P. gravante sulle unità immobiliari catastalmente identificate nel Comune di Zoppola al F.37, mapp. 231 Sub.1-2-3
   - Importo capitale: €. 400.000,00
   - Importo totale: €. 720.000,00
   (vedi allegato 10 – nota di iscrizione)

3. **Iscrizione ipoteca legale** a favore di [redacted]
   Rogito n. 487 di rep. del 13.05.2015, [redacted], iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21.05.2015 ai nn. 6386 R.G./1028 R.P. gravante sull'unità immobiliare catastalmente identificata nel Comune di Zoppola al F. 37, mapp. 231 Sub. 3
   - Importo capitale: €. 33.307,29
   - Importo totale: €. 66.614,58
   (vedi allegato 11 – nota di iscrizione)

4. **Iscrizione ipoteca legale** a favore di [redacted]
   Rogito n. 1007 di rep. del 19.02.2018, [redacted] iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20.02.2018 ai nn. 2725 R.G./344 R.P. gravante sulle unità immobiliari catastalmente identificate nel Comune di Zoppola al F.37, mapp. 231 Sub.1-2-3
   - Importo capitale: €. 26.148,36
   - Importo totale: €. 52.296,72
   (vedi allegato 12 – nota di iscrizione)

5. **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [redacted]

Rogito n. 931 di rep. in data 03.06.2021, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.07.2021 ai nn. 10886 R.G./7968 R.P. gravante sulle unità immobiliari catastalmente identificate nel Comune di Zoppola al F.37, mapp. 231 Sub.1-2-3
(vedi allegato 13 – nota di trascrizione)

****

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.
Millesimi di proprietà: non rilevati
Alle unità immobiliari sopradescritte competono i "Beni Comuni Non Censibili" contraddistinti ai
- Sub. 4 (BCNC ai sub. 1-3 – vano scala, porticato d'ingresso e centrale termica)
- Sub. 5 (BCNC ai Sub.1-2-3 – corte esterna)

Spese condominiali: non rilevati
Certificato di Destinazione Urbanistica:
Immobile urbanisticamente ricadente in zona residenziale "B5" (ambiti di trasferimento produttivo) assoggettato a PRPC

****

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario [redacted] a seguito atto di Compravendita n. 265786 di rep. del 03.08.2006, notaio dott. Giorgio PERTEGATO, registrato a Pordenone il 24.08.2006 al n. 7229 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 25.08.2006 ai nn. 15897 RG/9312 RP
(vedi allegato 14- atto notarile)
(vedi allegato 15 - nota di trascrizione)

****

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Zoppola si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi alla realizzazione del complesso edilizio:

1. **Identificativo:** Pratica edilizia n. 70/63 del 08.06.1963
   Tipo pratica: Nulla osta edilizio
   Per lavori: Costruzione di fabbricato uso laboratorio-mostra e abitazione
   Rilascio in data 08.06.1963 – Nulla Osta n. 70/63
   (vedi allegato 16 – nulla osta edilizio)

2. **Identificativo:** Licenza edilizia n. 208/67 del 16.12.1967
   Tipo pratica: Licenza edilizia
   Per lavori: Costruzione di edificio uso mostra mobili e appartamento
   Rilascio in data: 16.12.1967 – Licenza edilizia 208/67
   (vedi allegato 17 – licenza edilizia)

3. **Identificativo:** Pratica Edilizia N. 9/71 del 05.01.1971
   Tipo pratica: Nulla osta edilizio
   Per lavori: Costruzione di fabbricato uso mostra mobili e appartamento II° Lotto (mostra mobili)
   Rilascio in data 05.01.1971 – Pratica edilizia n. 09/71
   (vedi allegato 18 – nulla osta edilizio)

4. **Identificativo:** Pratica Edilizia N. 188/72 del 17.11.1972
   Tipo pratica: Nulla osta edilizio
   Per lavori: Costruzione di centrale termica e ripostiglio
   Rilascio in data 17.11.1972 – Pratica edilizia n. 188/72
   (vedi allegato 19 – nulla osta edilizio)

5. **Identificativo:** Pratica Edilizia N. 200/76 del 19.11.1976
   Tipo pratica: Nulla osta edilizio
   Per lavori: Ampliamento per costruzione falegnameria-verniciatura e garage
   Rilascio in data 19.11.1976 – Pratica edilizia n. 200/76
   (vedi allegato 20 – nulla osta edilizio)

6. **Identificativo:** Pratica Edilizia N. 09/85 del 11.01.1985
   Tipo pratica: Concessione edilizia
   Per lavori: Costruzione di copertura di una terrazza mostra mobili
   Rilascio in data 11.01.1985 – Concessione edilizia n. 05/85
   (vedi allegato 21 – concessione edilizia)

7. **Identificativo:** Pratica di Condono edilizio N. 140/86 del 21.02.1990
   Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria
   Per lavori: Condono edilizio ai sensi della Legge 47/85
   Rilascio in data 21.02.1990 – Pratica edilizia n. 140/86
   (vedi allegato 22 – concessione edilizia)

8. **Identificativo:** Licenza di Abitabilità/Agibilità N. 76/200/L1 del 14.06.2006
   Tipo pratica: Licenza di Abitabilità/agibilità
   Per lavori: Costruzione ed ampliamento di un fabbricato ad uso mostra e lavorazione mobili con annessa abitazione realizzato a seguito:
   - Pratica edilizia n. 63/070
   - Pratica edilizia n. 67/208
   - Pratica edilizia n. 71/009
   - Pratica edilizia n. 72/188
   - Pratica edilizia n. 76/200
   - Pratica edilizia n. 86/140 COND.

   (vedi allegato 23 – licenza di abitabilità/agibilità)

9. **Identificativo:** Pratica edilizia N. 93/117 del 28.06.1993
   Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
   Per lavori: Modifica di fori di porte e finestre nell'abitazione al piano secondo
   Rilascio in data 28.06.1993 – Autorizzazione edilizia n. 93/129
   (vedi allegato 24 – autorizzazione edilizia)

10. **Identificativo:** Pratica edilizia N. 96/011 del 03.02.1997
    Tipo pratica: Concessione edilizia
    Per lavori: Costruzione bagno e tettoia per deposito attrezzi
    Rilascio in data 03.02.1997 – Autorizzazione edilizia n. 97/023
    Con la precisazione che la prevista tettoia non è stata realizzata
    (vedi allegato 25 – concessione edilizia)

11. **Identificativo:** Pratica edilizia N. 99/165 del 08.10.1999
    Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
    Per lavori: Realizzazione di Piattaforma elevatrice e opere di manutenzione straordinaria
    Per i lavori di cui sopra è stata rilasciata Licenza di agibilità n. 99/165/L1
    (vedi allegato 26 – Denuncia Inizio Attività e licenza di agibilità)

12. **Identificativo:** Pratica edilizia N. 00/103 del 12.07.2000
    Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
    Per lavori: Apertura di due porte antincendio, collocazione di scala antincendio e demolizione di accessorio
    Denuncia Inizio Attività del 12.07.2000
    (vedi allegato 27 – Denuncia di Inizio Attività)

13.**Identificativo:** Pratica edilizia N. 00/151 del 05.09.2000
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Modifiche interne a fabbricato commerciale
Denuncia Inizio Attività del 05.09.2000
Con la precisazione che la prevista scala esterna di sicurezza antincendio non è stata realizzata
(vedi allegato 28 – Denuncia di Inizio Attività)

Conformità edilizia:
I progetti autorizzati risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.
Si dichiara la conformità edilizia, con la precisazione che la scala esterna di sicurezza antincendio e la tettoia esterna non sono state realizzate.

****

DESCRIZIONE
COMPLESSO EDILIZIO A DESTINAZIONE MISTA
CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL F. 37, MAPP.231 SUB. 1-2-3

Trattasi di complesso edilizio a destinazione mista sito in Comune di Zoppola, via Pordenone n. 35-37 e catastalmente identificato al F. 37, mapp. 231 della superficie catastale di mq. 1.880,00
L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Pubblica Via.
L'area scoperta risulta completamente sistemata con asfalto e destinata a parcheggio e spazio di manovra degli automezzi.
Nel suo complesso il fabbricato, realizzato a partire dagli inizi degli anni sessanta del secolo scorso e successivamente ampliato, è formato da un'area ad uso commerciale con annessi magazzini e da unità residenziale con autorimessa e sviluppa una superficie coperta di mq. 720,00 (circa) ed un volume di mc. 5.330,00 (circa).
Il compendio immobiliare è di fatto costituito da più porzioni differenti che con il tempo si sono integrate sulle pre-esistenze e può essere così descritto:

AREA ESTERNA

Area a morfologia pianeggiante adibita a parcheggio, alla viabilità interna e spazio di manovra degli automezzi, costituente l'area di sedime e di pertinenza del complesso edilizio, di forma pressochè rettangolare della superficie catastale di mq. 1.880,00, in parte recintata e quasi totalmente sistemata con asfalto bituminoso, rete di smaltimento delle acque reflue/meteoriche e anello antincendio con naspi e idranti a suolo di cui non è stata verificata la funzionalità.

CORPO PRINCIPALE

Trattasi dell'originario costruzione, prospiciente la Pubblica Via, su tre livelli fuori terra più seminterrato con accesso dall'esterno attraverso scala e antistante porticato, così formata:
- Piano seminterrato/rialzato: locali ad uso commerciale e mostra mobili
- Piano primo/secondo: appartamento al piano primo formato da ingresso/disimpegno, studio, soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio due bagni e terrazze esterne con soffitta al piano secondo

La struttura portante è costituita da telai in calcestruzzo armato con muratura di tamponamento in laterizio non isolata, intonacata e tinteggiata, solai d'interpiano in latero-cemento, solaio di copertura in latero-cemento con manto in guaina ardesiata e lattonerie in lamiera, scala di collegamento ai piani in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo.
Le finiture interne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:
<u>AREA COMMERCIALE AI PIANI SEMINTERRATO E RIALZATO</u>
- pavimenti in marmo;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- vetrate in alluminio anodizzato;
- impianto di illuminazione con elementi al neon
- impianto di riscaldamento con ventilconvettori ad aria

<u>APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO</u>
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- pavimenti in marmo, piastrelle e parquette;
- rivestimento bagni e cucina in piastrelle;

- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro semplice e tapparelle in legno
- doppio serramento in legno con vetro semplice e alluminio anodizzato con tapparelle (lato Nord);
- porte interne in legno tamburato cieche e con specchiature;
- impianto idro-sanitario, elettrico e citofonico;
- impianto di riscaldamento con caldaia e corpi radianti in ghisa/alluminio.

CORPO SECONDARIO

Trattasi di costruzione su due livelli fuori terra a forma trapezoidale, posta sul retro del corpo principale, destinata a mostra mobili e locali ad uso magazzino collegati tra loro attraverso scala interna e montacarichi.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante costituita da muratura mista in calcestruzzo armato e laterizio non isolata, intonacata e tinteggiata
- solaio d'interpiano in latero-cemento;
- manto di copertura in pannelli tipo "monopanel" e tegole in cemento;
- pavimenti in marmo e graniglia;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti a civile;
- serramenti esterni in ferro e alluminio anodizzato;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto di illuminazione con elementi al neon;
- impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e ventilconvettori ad aria

Si segnala che l'impianto di riscaldamento è costituito da due caldaie autonome a servizio dell'appartamento e dell'attività commerciale e, sentita la proprietà, le stesse non risultano funzionanti.

Nel suo complesso l'immobile si presente in normale stato di conservazione.

Di pertinenza all'abitazione si rileva, sul retro della proprietà, un corpo accessorio ad uso autorimessa della superficie coperta di mq. 25.00 (circa) avente struttura portante costituita da blocchi in cemento, solaio in latero-cemento con manto in pannelli di cemento amianto (eternit), pavimento in calcestruzzo e infissi in ferro.

(vedi allegato 29 – planimetria quotata dello stato di fatto)
(vedi allegato 30– documentazione fotografica esterni)
(vedi allegato 31– documentazione fotografica interni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
COMPLESSO EDILIZIO F.37, mapp. 231, Sub. 1-2-3	sup. lorda di pavimento	mq. 1.580,00	1,00	mq. 1.580,00	

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'alloggio (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

DATI PLANIVOLUMETRICI

- Superficie coperta
  - Corpo principale = mq. 240.00 (circa)
  - Corpo secondario = mq. 450.00 (circa)
  - Vano tecnico = mq. 30,00 (circa)
  - Autorimessa = mq. 25,00 (circa)

Totale superficie coperta = mq. 745.00 (circa)

- Volume fuori terra

- Corpo principale	= mc. 2.400.00 (circa)
- Corpo secondario	= mc. 2.850,00 (circa)
- Vano tecnico	= mc. 80,00 (circa)
- Autorimessa	= mc. 50,00 (circa)
Totale volume	**= mc. 5.380,00 (circa)**

SUPERFICIE COMMERCIALE

- Abitazione al piano primo	= mq. 220,00 (circa)
- Negozio al piano terra (fronte strada)	= mq. 220,00 (circa)
- Sala mostra e magazzini	= mq. 990,00 (circa)
- Accessori e locale tecnico	= mq. 150,00 (circa)
Totale superficie	**= mq. 1.580,00 (circa)**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:
- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- la necessità di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale e alla presentazione di due attestati di prestazione energetica

La situazione attuale del mercato immobiliare di immobili a destinazione terziaria (industriale, artigianale, commerciale) ubicati nella Provincia di Pordenone è caratterizzata da una elevata offerta di complessi industriali/artigianali di varie dimensioni usati e, per la massima parte oggetto di procedure, a fronte di una domanda estremamente ridotta e che non accenna a riprendere vigore.
Tale situazione è dovuta oltre che dagli effetti della recensione economica anche dal fatto che la disponibilità di complessi terziari è superiore non solo all'attuale domanda ma all'effettivo fabbisogno.
La conseguenza di tutto ciò è una forte riduzione dei valori degli immobili a destinazione terziaria.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale ad esclusione della presenza di pannelli in cemento amianto (eternit) a copertura dell'autorimessa.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Venezia (O.M.I.).
OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI ZOPPOLA
Secondo semestre anno 2021
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.)
Abitazioni di tipo economico– Stato di conservativo "NORMALE"
VALORE A MQ. DA €. 600,00 a €. 750,00
Locali ad uso laboratorio
VALORE A MQ. DA €. 200,00 a €. 300,00

BORSINO IMMOBILIARE - COMUNE DI ZOPPOLA
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.)
Abitazioni in stabili di seconda fascia
VALORE A MQ. DA €. 600,00 a €. 790,00
Locali ad uso magazzino
VALORE A MQ. DA €. 180,00 a €. 300,00

Considerata lo stato di manutenzione dell'immobile, che parte della struttura risulta destinata a mostra mobili/magazzino e che l'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria si espongono i seguenti valori:

- Abitazione al piano primo P.1	= mq. 220,00 x €/mq. 450,00	= €. 99.000,00
- Negozio al piano terra (fronte strada) P.T.	= mq. 220,00 x €/mq. 300,00	= €. 66.000,00
- Sala mostra e magazzini P.semint.+rialzato	= mq. 990,00 x €/mq. 180,00	= €. 178.200,00
- Accessori e locale tecnico	= mq. 150,00 x €/mq. 100,00	= €. 15.000,00
	Totale	= €. 358.200,00
	Arrotondato a	**= €. 358.000,00**

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
COMPLESSO EDILIZIO F.37, Mapp. 231, Sub. 1-2-3	sup. lorda pavimen-			**€ 358.000,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come disposizioni del G.E.): (€ 358.00,00 x 0.15%) **€ 53.700,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 304.300,00**

ARROTONDATO A €. 300.000,00

§§§