

# TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott. Antonello Fabbro

\*\*\*\*\*

Procedura Esecutiva R.G.E. 14/2013

Udienza 08.03.2017 ore 10.00

\*\*\*\*\*

## PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Esperto Stimatore geom. Massimo Binotto

\*\*\*\*\*

### INDICE DEL CONTENUTO

INCARICO	PAG. 2
FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG. 2
DITTA INTESTATARIA	PAG. 3
ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	PAG. 3
ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	PAG. 5
INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE	PAG. 6
DESCRIZIONE DEI BENI	PAG. 7
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	PAG. 10
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE	PAG. 10
DOTAZIONE TECNOLOGICA E FINITURE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	PAG. 11
VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI AI	PAG. 12
FINI DELLA LEGGE N. 47/1985 E SUCC. MOD. ED INT.	
ACCERTAMENTO DI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE	PAG. 12

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



INQUADRAMENTO URBANISTICO	PAG. 13
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	PAG. 14
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	PAG. 16
DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE	PAG. 16
CONSIDERAZIONI E STIMA DEI BENI	PAG. 17
AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOTECARIE	PAG. 17
ELENCO ALLEGATI	PAG. 17
*****	
<b>INCARICO</b>	
<p>In data 01.08.2016, il sottoscritto Binotto geom. Massimo, libero professionista iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2585, avente studio tecnico denominato "Geometrikamente Geometri Associati" con sede in Piazza Marconi n. 19 a Cornuda, riceveva l'incarico di Esperto Stimatore dal G.E. dott. Antonello Fabbro, per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. C.p.c., attenendosi alle istruzioni allegate al verbale d'incarico (che si omette di allegare).</p> <p>Nel seguito viene tralasciata, per quanto possibile, la citazione delle parti e dei soggetti coinvolti nel procedimento citato in epigrafe.</p> <p>I dati fiscali degli esecutati verranno descritti in apposito documento allegato alla presente relazione. <b>(ALL.A)</b></p>	
<b>FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	
<p>Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono uniche entità immobiliari sia per l'ubicazione che per la destinazione e per quote di diritti reali, singolarmente ad uso abitazione e garage distinti, il sottoscritto non ritiene consigliato il frazionamento delle unità immobiliari.</p>	
<p>Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)</p>	

Firmato Da: BINOTTO MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57e08640a66891dd62c034a99b16dca1



costituendo di fatto un unico lotto, i cui beni risultano così censiti all'Agenzia delle Entrate-

Territorio di Treviso:

#### LOTTO UNICO

#### BENE 1

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI CORNUDA – FOG. 9

m.n. 14 sub 18 Via Matteotti, P.S1-1, cat. A/2, cl. 3 vani 7 R.C. € 686,89

#### BENE 2

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI CORNUDA – FOG. 9

m.n. 14 sub 33 Via Matteotti, P.S1, cat. C/6, cl. 2 mq. 14 R.C. € 47,00

Si precisa inoltre che esiste anche la comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

CONFINI: Con riferimento al lotto su cui è stato eretto il complesso condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari, i confini sono da nord in senso orario: m.n. 1129; m.n. 18, strada comunale Via G. Matteotti, m.n. 169.

#### DITTA INTESTATARIA

La ditta intestataria, formante il lotto unico, risulta essere:

SOGGETTO 1 per la quota di 1/2;

SOGGETTO 2 per la quota di 1/2

in forza dell'atto di compravendita in data 18.01.2007 Rep. n. 22836 del notaio Vitantonio Laterza di Treviso, ivi trascritto il 16.02.2007 ai nn. 4899/7937.

#### ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Prestato il giuramento di rito ed accettato l'incarico in data 29.09.2016, effettuate le attività preliminari di esame della documentazione consegnata, lo scrivente prendeva contatto con il

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



Custode designato, nella persona del geom. Bruno Cisterna di Istrana, al fine di concordare le modalità di accesso ed ispezione delle unità immobiliari pignorate.

Successivamente il Custode comunicava a mezzo e-mail la data del sopralluogo per il giorno 16.12.2016 ad ore 10.00.

In tale occasione l'accesso veniva consentito essendo presenti gli esecutati ed il loro legale nella persona dell'avv. Nadia Forlin di Cornuda.

Venivano pertanto ispezionate le unità immobiliari pignorate, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle stesse e compiendo i rilievi metrici e fotografici.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili alla stima, nonché per verificare la congruità dello stato di fatto e della consistenza catastale, venivano eseguite anche le seguenti attività:

- Visure telematiche presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso per l'acquisizione dell'estratto di mappa (**ALL. B**), delle visure catastali (**ALL. C**) e delle planimetrie relative alle unità immobiliari pignorate (**ALL. D**), nonché per l'acquisizione del sintetico ipotecario (**ALL. E**) per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione presenti in Conservatoria RR.II.;
- Richiesta presso l'Archivio Notarile di Treviso di copia dell'atto di acquisto a repertorio del notaio Laterza Vitantonio, essendo lo stesso non più esercitante la professione (**ALL. F**);
- Accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per verificare la sussistenza di contratti di locazione in essere sulle unità in oggetto, ottenendo esito negativo;
- Accesso presso l'Amministratore Condominiale con richiesta degli oneri arretrati e delle spese condominiali non corrisposte (**ALL. G**);

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



- Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornuda, per la visione della documentazione depositata e relativa al compendio immobiliare ove sono ubicate le unità in oggetto e colloquio preliminare con il tecnico comunale. Con successivo ottenimento dei grafici di progetto (ALL. H), delle concessioni edilizie e del permesso di abitabilità (ALL. I);

- Accesso telematico al sito del Comune per ottenere gli estratti del P.R.G. e delle norme tecniche (ALL. J);

- Ricerca dei comparabili per la successiva determinazione del prezzo di riferimento per la stima, ottenuti attraverso l'accesso al sito Stimatrix City (ALL. K).

#### ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto ha esaminato attentamente la Relazione Notarile prevista dall'art. 567, 2° comma, ultima parte, C.P.C., prodotta dalla creditrice tramite il notaio Elia Antonacci di Bologna in data del 23.02.2013.

Ritenendo ampiamente documentato quanto prodotto dalla parte creditrice, non si è ritenuto opportuno rifare le ispezioni ipotecarie al ventennio.

Si è provveduto pertanto ad eseguire le sole ispezioni ipotecarie con accesso telematico e produrre l'elenco sintetico delle formalità per verificare l'esistenza di eventuali nuove pregiudizievoli oltre a quelle già presenti.

Da tale relazione e dalla lettura dell'elenco sintetico si evince che presso la Conservatoria RR.II. di Treviso esesistono le seguenti formalità a **carico degli Esecutati**

#### TRASCRIZIONI

- 1) **Atto di pignoramento immobiliare** in data 12.12.2012 con Rep. n. 1753 del Tribunale di Treviso, a favore di Unicredit spa, trascritto a Treviso il 18.01.2013 ai nn.

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



1557/2594.-

### ISCRIZIONI

- 1) **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** contratto in data 18.01.2007 Rep. n. 22837 del notaio Vitantonio Laterza di Treviso, a favore di Banca di Roma spa, costituita sugli immobili formanti i lotti oggetto della presente relazione. Iscritta a Treviso in data 16.02.2007 ai nn. 1968/7938.-
- 2) **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Giudice di Pace di Montebelluna in data 15.12.2011 rep. n. 2622, a favore del Condominio Matteotti con sede in Cornuda, costituita sugli immobili formanti i lotti oggetto della presente relazione. Iscritta a Treviso in data 07.11.2012 ai nn. 4835/33336.-
- 3) **Ipoteca legale derivante da atto amministrativo** emesso in data 16.04.2009 rep. n. 107117/16 da Equitalia Nomos spa, secondo l'art. 77 del DPR 602/73, **a carico del solo Soggetto 2**, costituita sugli immobili formanti i lotto oggetto della presente relazione. Iscritta a Treviso in data 24.04.2009 ai nn. 3321/15029.

**Correlata di annotamento per cancellazione totale in data 26.03.2014 n. 877.-**

### INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE

A seguito dell'accesso eseguito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è stato accertato l'intervento nella procedura di esecuzione di:

- **Condominio Matteotti** con sede a Cornuda in Via Matteotti n. 29 - 31, con l'avvocato Emanuela Gallina, domiciliata a Cornuda in Parco Munari n. 11/11 D;
- **Equitalia Nord spa** con sede a Milano in Viale dell'Innovazione n. 1/b, rappresentata dai signori [REDACTED] domiciliata a Treviso in Viale Montegrappa n. 34.

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 - 31041 Cornuda (TV)



## DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da un'appartamento sito al piano primo del Condominio "Matteotti" con accesso dalla scala B, con cantina ubicata al piano interrato, e, da un garage ubicato sempre al piano interrato.

Il complesso immobiliare è stato costruito in forza di Concessione Edilizia del 1980 e reso Abitabile nel 1982.

Il complesso immobiliare è costituito da due corpi di fabbrica disposti su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo) ed uno completamente interrato. I due corpi sono distaccati tra loro da una terrazza praticabile e da un cavedio che conferisce luce al tunnel di accesso alle due scale ed ai negozi presenti al piano terra.

Il corpo B, all'interno del quale è inserito l'appartamento, è posto a nord del lotto. Tale blocco presenta una pianta rettangolare ed all'interno dello stesso sono stati costruiti n. 12 appartamenti, sui tre livelli ed alcuni negozi al piano terra, oltre agli accessori al piano interrato.

Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento in esecuzione risulta realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponamento perimetrale in muratura di laterizio da cm. 30, solai di piano in laterocemento con tetto a padiglione in laterocemento, grondaie e pluviali in rame, manto di copertura in coppi di cotto, intonacato a civile e tinteggiato.

Il condominio "Matteotti" è ubicato nella zona centrale del paese, con estrema vicinanza a tutti i servizi comuni (municipio, scuole, ufficio postale, ecc.) ed a circa 500 mt dalla stazione ferroviaria.

Delle unità in esecuzione e del condominio è stato redatto un'elaborato fotografico rappresentativo (ALL. L)

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 - 31041 Cornuda (TV)



## **BENE 1- APPARTAMENTO**

L'unità in oggetto è formata da appartamento ubicato al piano primo del corpo B, con esposizione nord/est.

L'appartamento è costituito da: ingresso, angolo cottura e pranzo/soggiorno; corridoio, due camere da letto, ripostiglio cieco e bagno; camera matrimoniale con bagno cieco indipendente. Tre terrazze con accesso dal soggiorno, dalla camera matrimoniale e dalla camera doppia.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio da cm 10 intonacate a civile e tinteggiate con pittura a tonalità chiara.

I serramenti interni delle finestre sono in legno con vetrocamera, mentre gli infissi esterni sono in persiane avvolgibili in pvc.

Le porte interne sono in legno chiaro con maniglie e minuteria in ferro colore ottone.

La porta di ingresso è in legno di colore scuro, con dispositivi antintrusione.

Tutti i pavimenti della zona giorno, compresi i due bagni, sono in ceramica di modesta qualità e di varie tipologie con forme e colori non uniformi; le camere ed il corridoio della zona notte sono in palchetto di legno a listelli piccoli tipici degli anni '80, di colore chiaro, di buona qualità ed in discreto stato di conservazione; con battiscopa in legno di scarsa fattura e di colore diverso.

L'angolo cottura è cieco ed è rivestito da piastrelle in ceramica di discreta qualità.

Il bagno cieco della camera matrimoniale ha il pavimento ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica commerciale. E' fornito di lavabo, water, bidet e piatto doccia tutti in ceramica commerciale. Il box doccia è in alluminio con vetri opacizzati. La rubinetteria è in acciaio cromato del tipo commerciale con monocomando.

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)





Il bagno con finestra ad est, ha il pavimento ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica commerciale. E' fornito di lavabo, water, bidet e vasca tutti in ceramica commerciale. La rubinetteria è in acciaio cromato del tipo commerciale con monocomando. In tale locale è stata ubicata anche la lavatrice con scarico a parete.

Al piano interrato troviamo una piccola cantina cieca, ancora allo stato grezzo, con porta in ferro.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto idrico sanitario;
- Impianto elettrico dotato di salvavita e messa a terra; citofono;
- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti a tubolari, funzionante a gas metano, con caldaia posta nella terrazza esterna;
- Impianto antenna tv centralizzato;
- Impianto di fognatura.

## **BENE 2 – GARAGE**

L'unità ad uso garage è inserita in un blocco distaccato completamente interrato con tetto a terrazza, posto a nord del blocco B, e diviso da quest'ultimo dalla corsia di accesso carrabile.

La pianta è rettangolare, con struttura completamente in cemento armato, sia per le pareti che per il tetto.

Il pavimento è in calcestruzzo liscio e colorato.

Il serramento è del tipo a basculante metallico con apertura automatica.

Nessun altro foro è presente all'intero del garage.

L'unico impianto presente è quello elettrico per illuminazione e forza motrice.

Nei due angoli del soffitto a nord/est e nord/ovest, sono evidenti delle infiltrazioni provenienti

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



dalla sovrastante terrazza, con evidenti inflorescenze di muffa, che hanno causato evidenti chiazze mai eliminate.

### STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'appartamento si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione per quanto riguarda infissi, rivestimenti e pavimenti. Non ci sono evidenti segni di muffe o cavillature delle murature. Molto marcata è però la vetustà dei materiali.

Il garage è in precario stato di conservazione e manutenzione.

Il tunnel d'ingresso comune agli appartamenti si presenta in discrete condizioni di conservazione. Il vano scale e i corridoi hanno il pavimento in marmo. La porta d'ingresso è in alluminio verniciato.

L'accesso ai garage e l'area di manovra, in cemento grezzo, si presenta molto usurato ed in alcuni punti totalmente mancante del manto. Le parti comuni del piano interrato sono molto trascurate.

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE

La superficie lorda commerciale convenzionale calcolata risulta essere:

#### BENE 1 - APPARTAMENTO CON MAGAZZINO E GARAGE

- Appartamento	mq. 105.19 x 1.00 =	mq. 105.19
- Terrazze	mq. 16.08 x 0.25 =	mq. 4.02
- Magazzino	mq. 3.43 x 0.25 =	mq. 0.86
- Garage	mq. 14.50 x 0.50 =	mq. 7.25

-----  
**Superficie totale**                      **mq. 117.32**

**Che si arrotonda per semplicità di calcolo a**                      **mq. 117.00**

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



## DOTAZIONE TECNOLOGICA E FINITURE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

### Appartamento

- solaio: latero-cemento
- pavimento zona giorno: piastrelle in ceramica
- pavimento zona notte: palchetto di legno a listelli
- pavimento servizi: piastrelle in ceramica
- rivestimenti zona giorno : intonaco civile
- sanitari bagno: ceramica
- serramenti per finestra: in legno con vetro camera
- serramenti per porte interne: in legno
- serramenti esterni: avvolgibili in pvc
- portoncino d'ingresso: in legno con dispositivi antitrusione
- impianto di riscaldamento: autonomo a gas metano
- corpi radianti: radiatori ad elementi tubolari
- impianto elettrico: canalizzazioni interne alla muratura
- fornitura acqua potabile: acquedotto comunale
- stato di conservazione: discreto
- stato di manutenzione: discreto

### Garage

- solaio: di tipo predalles
- pavimento: cemento liscio al quarzo
- serramenti per portone: basculante in lamiera
- impianto elettrico : canalizzazioni esterne alla muratura

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



- stato di conservazione: mediocre

- stato di manutenzione: assente

### VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI AI FINI DELLA

### LEGGE N. 47/1985 E SUCC. MOD. ED INT.

La verifica urbanistica ha riguardato non solo le unità immobiliari oggetto di stima, ma anche e soprattutto, il compendio immobiliare di cui esse fanno parte.

La costruzione dei fabbricati costituendo il complesso immobiliare sono iniziate nel 1980 in forza della C.E. n. 80019 del 17.10.1980 a nome dell' [REDACTED] In data 26.03.1981 la Concessione è stata trasferita alla [REDACTED] e in data 08.03.1982 alla stessa ditta è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 80019.

Successivamente a tale data, non risultano rilasciati dal Comune di Cornuda altri provvedimenti o titoli abilitativi, ad eccezione della Presa d'Atto prot. n. 14324 in data 06.08.2007 a seguito della presentazione da parte dell'Amministratore condominiale di una D.I.A. per rifacimento del marciapiede esterno. Pratica archiviata e priva del certificato di fine lavori.

Le piante dell'appartamento, della cantina e del garage corrispondono allo stato di fatto rilevato

Per ciò che concerne le planimetrie catastali delle unità in oggetto, queste sono risultate conformi stato attuale visionato e ai grafici di progetto depositati in atti.

### ACCERTAMENTO DI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli od oneri condominiali, l'Amministratore Condominiale ha trasmesso la documentazione relativa al bilancio consuntivo della gestione 01.06.2015 – 31.05.2016 ed il bilancio preventivo della gestione 01.06.2016 – 31.05.2017

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



(ALL. G ) con definizione della seguente posizione debitoria:

- Debito pregresso totale al 31.05.2016 € 3.405,18

- Spese relative al preventivo al 31.05.2017 € 466,94

**DEBITO TOTALE € 3.872,12**

Il Condominio "Matteotti" figura come creditore intervenuto nel presente procedimento esecutivo.

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel Comune di Cornuda è vigente il P.A.T., quale strumento urbanistico, dal 29.05.2015. Non essendo però ancora in vigore il Piano degli Interventi (P.I.), sono state attuate le misure di salvaguardia, rimanendo attivo il vecchio P.R.G. sia per la cartografia che per le norme tecniche ed il regolamento edilizio.

Lo strumento urbanistico vigente inserisce tutto il condominio in Zona Residenziale di Completamento di tipo "B", che comprendono quelle parti di territorio parzialmente o totalmente edificate.

Le Norme Tecniche dispongono che: *"Tutte le destinazioni d'uso consentite per le zone residenziali e tutte quelle previste al precedente art.14 senza i limiti percentuali indicati. Il volume destinato alle abitazioni non può essere inferiore al 60% del volume totale previsto dal P.R.G., con esclusione dei volumi interrati. Quando per tipologia e dimensioni, costituiscono elementi costruttivi non coerenti con l'edificato esistente e motivo di deturpazione e degrado visivo dei luoghi, è vietata l'installazione di tralicci, ripetitori o antenne (compresi box di alloggiamento delle apparecchiature), funzionali ad impianti di trasporto dell'energia elettrica, di telefonia radiobase, radiomobile, radiotelevisione, radioamatori, ecc. Il divieto riguarda altresì zone a vincolo ambientale (D.Lgs. n. 42/2004) e aree di salvaguardia degli edifici con*

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



grado di tutela "A,B,C" di cui all'art.11 delle Norme di Attuazione. Il Consiglio Comunale ha la facoltà di riconoscere, con proprio motivato provvedimento, il preminente interesse collettivo a veder installati impianti del tipo sopra indicato, utilizzando elementi già esistenti quali torri, campanili, ecc., nel qual caso potrà essere derogato a quanto sopra indicato, tramite specifica deliberazione".

Vista la particolarità del complesso immobiliare edificato nessun ulteriore ampliamento è consentito sugli immobili oggetto di stima.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Le unità immobiliari in oggetto sono prive dell'Attestato di Prestazione Energetica, poiché edificate nel 1982 e mai oggetto di interventi tali da richiedere una nuova agibilità. Dalle verifiche compiute e dalla documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, non si sono rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica (A.Q.E.), né l'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.), né tantomeno l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Sulla base delle ultime disposizioni, l'eventuale redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica sarà redatto solo dopo l'aggiudicazione dei beni.

#### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Tenuto in considerazione quanto finora descritto, le informazioni assunte nelle ricerche di mercato, e considerando anche il momento molto difficile e la stagnazione che il mercato immobiliare sta attraversando in questo particolare periodo, in relazione ai prezzi di mercato praticati nella zona, il sottoscritto ritiene giusto ed equo esprimere il proprio giudizio di stima valutando gli immobili singolarmente, appartamento con magazzino e parti comuni, e garage, poiché a mio giudizio, in un mercato aperto come quello di Cornuda è possibile la vendita separata di appartamenti e garage.

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il procedimento di stima comparativo denominato Market Comparison Approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

I prezzi di mercato attribuiti agli immobili comparati ai quali fa riferimento il Rapporto di Valutazione, emergono da approfondite indagini di mercato e si riferiscono a fonti certe, quali atti di compravendita per immobili simili eseguiti nella zona di ubicazione dell'immobile da stimare.

Per la ricerca dei comparabili il sottoscritto si è avvalso del sito internet [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it), che ha creato un Elenco Nazionale Valutatori Immobiliari, nel quale il sottoscritto è iscritto come socio valutatore al n. 295. Utilizzando un'apposito programma all'interno del sito sono stati reperiti gli atti notarili di compravendita per appartamenti simili a quello oggetto di stima, eseguite nella zona di ubicazione dell'appartamento da stimare, negli ultimi 12 mesi.

Queste le compravendite trovate ed utilizzate come comparabili per ottenere il prezzo di riferimento (ALL. K):

- 1) Atto di compravendita, rep. n. 73077 del 18.07.2016, del notaio Maurizio Malvagna di Feltre (BL), avente ad oggetto l'immobile sito al Fog. 9 m.n. 14 sub 15 (*appartamento ubicato nello stesso condominio dell'unità da stimare*);
- 2) Atto di compravendita, rep. n. 58975 del 13.07.2016, del notaio Graziella Barone di Cornuda, avente ad oggetto l'immobile sito al Fog. 9 m.n. 32 sub 17;
- 3) Atto di compravendita, rep. n. 340 in data 26.02.2016, del notaio Artoni Silvia di Rosà (VI), avente ad oggetto l'immobile sito al Fog. 9 m.n. 158 sub 2

Le risultanze ottenute da tali fonti certe sono state dallo scrivete mediate ed interpolate per

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



definire il prezzo mercantile da applicare alla stima.

### DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Allo scopo, per la valutazione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato, si è tenuto giustamente conto nella perizia del tipo di costruzione, del grado delle finiture, delle caratteristiche architettoniche e funzionali, dell'ubicazione e dei collegamenti viari, dell'urbanizzazione della zona, delle caratteristiche morfologiche, dello stato di manutenzione, della vetustà e di ogni altro fattore ritenuto pertinente, oltre che delle condizioni attuali del mercato e dell'andamento dei prezzi.

Il valore di mercato è stato espresso in base alla superficie lorda commerciale (ovvero superficie lorda corretta con opportuni parametri per ottenere la superficie lorda commerciale).

Il prezzo al metro quadrato di superficie lorda commerciale (prezzo mercantile) ottenuto con i comparabili sopra individuati, ad oggi è indicato in 808,96 €/mq, che per comodità di stima si arrotonda a **810,00 €/mq.**

Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente attribuisce i seguenti valori:

**mq. 117,00 X 810,00 €/mq = € 94.770,00.-**

**per arrotondamento € 95.000,00**

L'incidenza della quota delle parti comuni condominiali, in base ai millesimi di proprietà, viene considerata inclusa nel valore sopra esposto.

### CONSIDERAZIONI E STIMA DEI BENI

Il valore di stima esposto è il risultato di accertamenti, rilievi, valutazioni delle condizioni di mercato della zona, informazioni desunte dagli operatori di settore, il tutto collocato all'interno di una procedura esecutiva, per la quale, per sua natura, deve pervenire ad una valutazione dei beni che non sia speculativa, ma tale da attrarre compratori con un valore

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)

