

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BNL SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **39/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO
CON CANTINA

Esperto alla stima: Mario Miani
Codice fiscale: MNIMRA53B27Z118U
Partita IVA:
Studio in: Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone
Telefono: 3357269734 - 0434370972
Fax:
Email: mariomiani53@gmail.com
Pec: m.miani@conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Clauzetto, n.10, interno 5 (secondo ed ultimo piano) - Capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

Descrizione zona: Periferica, residenziale.

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

Corpo: A - APPARTAMENTO CON CANTINA

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

quota 1/2., foglio 23, particella 443, subalterno 5, indirizzo Via Clauzetto n. 10, interno 5, piano 2° - SI, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 3, consistenza Vani 6,5, superficie Tot. mq 114, escl. aree scop. 112 mq, rendita € 654,61 euro

2. Possesso

Bene: Via Clauzetto, n.10, interno 5 (secondo ed ultimo piano) - Capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

Corpo: A - APPARTAMENTO CON CANTINA

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Clauzetto, n.10, interno 5 (secondo ed ultimo piano) - Capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

Corpo: A - APPARTAMENTO CON CANTINA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Clauzetto, n.10, interno 5 (secondo ed ultimo piano) - Capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

Corpo: A - APPARTAMENTO CON CANTINA

Creditori Iscritti: BNL SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Clauzetto, n.10, interno 5 (secondo ed ultimo piano) - Capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

Corpo: A - APPARTAMENTO CON CANTINA

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Clauzetto, n.10, interno 5 (secondo ed ultimo piano) - Capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

Corpo: A - APPARTAMENTO CON CANTINA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Clauzetto, n.10, interno 5 (secondo ed ultimo piano) - Capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

Corpo: A - APPARTAMENTO CON CANTINA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Clauzetto, n.10, interno 5 (secondo ed ultimo piano) - Capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

Prezzo da libero: **€ 60.000,00**

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Ricevuto l'incarico della perizia, dopo l'accettazione e giuramento, ho scaricato la documentazione tecnica presente nel portale ed ho provveduto ad integrarla acquisendo le visure storiche catastali, l'estratto di

mappa, le planimetrie catastali, nonchè l'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Pordenone.

Parallelamente ho richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione circa gli eventuali affitti attivi registrati, nonchè al comune di Spilimbergo l'accesso agli atti del fascicolo edilizio, e le certificazioni circa i provvedimenti sanzionatori. Infine ho interessato l'amministratore condominiale, il p.i. Alessandro Filipuzzi, per l'acquisizione delle copie dei verbali delle assemblee ordinarie e straordinarie degli ultimi tre anni, con le relative ripartizioni delle spese condominiali, nonchè una dichiarazione dell'eventuale stato di insolvenza verso il Condominio da parte degli esecutati.

Successivamente mi sono coordinato con il Custode Giudiziario per fissare l'appuntamento per il sopralluogo, che ha avuto luogo il 19 settembre 2022, alla presenza della

oltre ovviamente al Custode giudiziario ed al tecnico da me incaricato di elaborare l' APE - Attestato di Prestazione Energetica.

Beni in **Spilimbergo (PN)**
Località/Frazione **Capoluogo**
Via Clauzetto, n.10, interno 5 (secondo ed ultimo piano)

Lotto: 001 - APPARTAMENTO CON CANTINA

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 - Atto di compravendita di data 26/03/2002 a rogito del notaio dott. Salvatore Dibenedetto, rep. 665/143, trascritto a Pordenone il 29/03/2002 al n. 5433 del R.G. ed al n. 3972 del R.P.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO CON CANTINA.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Capoluogo, Via Clauzetto, n.10, interno 5 (secondo ed ultimo piano)

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

quota 1/2., foglio 23, particella 443, subalterno 5, indirizzo Via Clauzetto n. 10, interno 5, piano 2° - SI, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 3, consistenza Vani 6,5, superficie Tot. mq 114, escl. aree scop. 112 mq, rendita € 654,61 euro

Derivante da: Contratto di compravendita di data 26/03/2002 a rogito notaio dott. Salvatore Dibenedetto, rep. 665/143, trascritto a Pordenone il 29/03/2002 al n. 5433 del R.G. ed al n. 3972 del R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 11,656 millesimi.

Confini: A nord-est, a nord-ovest, a sud-ovest con il perimetro condominiale, a sud-est con il vano scale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A livello dell'appartamento è stato ampliato l'atrio della zona notte abbattendo un muro. Inoltre è stata chiusa con cartongesso la porta di accesso alla sala pranzo ed aperta una nuova porta lungo il corridoio (scelta opinabile). L'aggiornamento di tali difformità non è obbligatorio in quanto non si modifica la destinazione d'uso del vano e quindi la rendita catastale rimane immutata. Invece si è riscontrata una difformità nella parte comune dello scantinato, ove in quella che viene censita come "Sala" è stata realizzata, tramite una concessione edilizia, una muratura al fine di realizzare una stanza, con ingresso dall'esterno, da dedicare alla centrale termica. In buona sostanza tale muratura non è stata realizzata nella posizione riportata nel progetto. Della cosa ho informalmente avvisato l'amministratore condominiale che si è impegnato alla regolarizzazione tramite una pratica edilizia in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Posizionamento della stanza adibita a centrale termica.

Pratica edilizia in sanatoria ed aggiornamento catastale. Costo inserito in uno con la pratica edilizia in sanatoria.: € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il complesso condominiale fa parte di un complesso residenziale denominato "Città Giardino", che comprende otto complessi residenziali distribuiti in una zona con prevalenza a verde e con traffico praticamente limitato ai residenti. Nell'area c'è pure il "Tennis Club Città Giardino", con proprietà e gestione autonome, comprendente tre campi da tennis. Il tutto si colloca nella zona nord-ovest della città di Spilimbergo, compresa fra le Via Milaredo ad ovest e la Via Maniago a nord, mentre la Via Clauzetto è interna alla "Città Giardino". Il condominio è sito al civico n. 10 di Via Clauzetto e si compone di 6 unità abitative, due per piano, più lo scantinato nel seminterrato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ADSL con fibra.

Servizi offerti dalla zona: Cittadina storica ultramillenaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Maniago, Dignano e San Daniele del Friuli.

Attrazioni paesaggistiche: Spilimbergo è sulla riva dx del fiume Tagliamento..

Attrazioni storiche: Il centro storico della cittadina, con il suo Duomo ed il castello.

Principali collegamenti pubblici: Pullman verso Maniago, Pordenone, Udine, Casarsa , A pochi km c'è la superstrada Cimpello-Sequals , La ferrovia è a 18 km a Casarsa della Delizia. , Il ponte sul Tagliamento la collega a Dignano UD

3. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nello Stato di Famiglia risultano residenti, oltre agli esecutati, 4 figli (due femmine e due maschi) tutti abbondantemente maggiorenni, ed un nipote nato nel 2013. Dal sopralluogo si è avuta la sensazione che la casa sia effettivamente abitata da un numero di persone nettamente inferiore. Da una verifica fatta, l'Agenzia delle Entrate non rileva contratti di affitto, o di altro godimento, registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BNL SPA; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio dott. Salvatore Dibenedetto in data 26/03/2002 ai nn. 666/144; Registrato a Maniago in data 08/04/2002 ai nn. 405/c; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/03/2002 ai nn. 5434/940; Importo ipoteca: € 155000,00; Importo capitale: € 77500,00; Note: Iscrizione del 23/02/2002, R.G. n. 2318 e G.P. 369, a cura del notaio Salvatore Dibenedetto, rep. 666/144 del 26/03/2002 come IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE a garanzia Mutuo. Iscrizione n. 940 del 2002.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BNL SPA contro Derivante da: Ipoteca per mutuo fondiario; A rogito di Tribunale di PN - UNEP in data 24/02/2022 ai nn. 175 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/03/2022 ai nn. 4314/3258.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO CON CANTINA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 5228,22 € a preventivo 1/9/2021- 31/8//2022.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il condominio ha deliberato, con l'assemblea straordinaria del 03/09/2021, di dare incarico a dei professionisti per verificare la fattibilità dell'accesso ai lavori di efficientamento energetico con i benefici del Superbonus 110%. Ad oggi, fine ottobre 2022, non ci sono state altre assemblee deliberative ed informalmente l'amministratore mi ha comunicato che probabilmente verrà indetta una assemblea straordinaria a tale scopo entro l'anno corrente. Quanto alle spese condominiali gli eseguiti sono esposti per un debito complessivo al 15/10/2022 pari ad euro 15.695,86. Di questo importo però l'eventuale acquirente dovrà farsi carico solo dell'esercizio corrente e di quello precedente. Gli esercizi coprono il periodo dal 1° settembre al 31 agosto di ogni anno. Quindi attualmente si è già nell'esercizio 01/09/2022 - 31/08/2023 per il quale non è ancora stata convocata l'assemblea ed approvato il preventivo ed il riparto delle spese e per l'approvazione del consuntivo 2021/2022 e relativa ripartizione. Il preventivo 01/09/2021-31/08/2022 prevede una spesa annua pari a 5.228.22 euro, di cui ben 3.217,18 euro imputati al solo riscaldamento e 585,00 euro per consumo di acqua calda. Probabilmente, visti i prezzi correnti dell'energia, il preventivo 01/069/2022 - 31/08/2023 prevederà un costo ancora superiore, eventualmente inferiore solo se a consuntivo dell'esercizio 2021/2022 il consumo energetico sarà stato sensibilmente inferiore. L'amministratore condominiale mi ha comunicato che il condominio è riuscito ad ottenere, ancora qualche anno fa, un pignoramento di 1/5 dello stipendio del e riceve mensilmente dal datore di lavoro un bonifico pari a 150,00 euro, pari a 1.800,00 euro/anno. Mi ha pure anticipato che il Condominio si insinuerà nella esecuzione e quindi sarà disponibile la relativa documentazione. Quanto alle spese arretrate si imputano in detrazione al valore dell'immobile, per l'esercizio 2021-2022 l'importo di 3.428,22 euro, come dal preventivo di 5.228,22 euro al quale si è dedotto i 1.800 euro derivanti dal pignoramento dello stipendio. Per l'esercizio 2022-2023, in mancanza di dati a preventivo, si imputa al netto un importo di 4.000,00 euro (già dedotto dai 1.800 € derivanti dal pignoramento dello stipendio), per un totale a carico dell'eventuale acquirente di 7.428,22 euro, che si arrotonda a 7.430,00 euro.

Millesimi di proprietà: 11,656 millesimi dell'intera proprietà del complesso "Città Giardino" che comprende 8 complessi residenziali, tutti riuniti come fosse un unico condominio. Il solo condominio al civico 10 vale 65,811 millesimi del tutto. L'appartamento al subalterno 5, se rapportato al solo condominio delle 6 unità abitative al civico 10, al quale appartiene, corrisponderebbe a

177,113 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il condominio è sprovvisto di ascensore e l'appartamento è al secondo piano.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: La particella 443 è di 750 mq. e la parte non impegnata dal condominio è gestita a verde. Peraltro la gestione di "Città Giardino" è univoca e la parte verde di tutti gli otto condomini è di fruibilità comune a tutti i condomini.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe "F"

Note Indice di prestazione energetica: Con l'isolamento termico a "cappotto" dei muri perimetrali e del tetto la Classe Energetica raggiungibile sarebbe la "D" (154,75 KWh/anno).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

per quota 1/2. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Salvatore Dibenedetto, in data 26/03/2002, ai nn. 665/143; registrato a Maniago, in data 04/04/2002, ai nn. 372/Mod. 1^; trascritto a Pordenone, in data 29/03/2002, ai nn. 5433/3972.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 328/1969

Intestazione: AMMINISTRAZIONE RESIDENZA "CITTA' GIARDINO"

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato uso abitazioni (8/d)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data 01/04/1970 al n. di prot. senza protocollo

Abitabilità/agibilità in data 07/09/1972 al n. di prot. senza protocollo

Numero pratica: 125/87 - Autorizzazione edilizia cumulativa dal n. 123/87 al n. 130/87 per gli 8 condomini di

Intestazione: AMMINISTRAZIONE RESIDENZE

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento centrali termiche.

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 02/07/1987 al n. di prot. senza protocollo

Numero pratica: 4912/86

Intestazione: Amministratore condominio al civico n. 10 di "Città Giardino"

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Chiusura, apertura e/o spostamento di finestre.

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 4912/86

Rilascio in data 27/05/1998 al n. di prot. 4912/86

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La difformità è a livello condominiale nelle parti comuni del seminterrato. Nel 1987 è stata realizzata la centrale termica separandola, con delle murature, dal resto del salone comune del seminterrato e trasformando una finestra in una porta per l'ingresso dall'esterno tramite la realizzazione di alcuni gradini. Detta muratura è stata realizzata in una zona difforme rispetto al progetto depositato e la planimetria catastale non è stata aggiornata con l'inserimento di questa stanza adibita a centrale termica.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Corretto inserimento in progetto ed in planimetria della centrale termica.

Partica edilizia e catastale.: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Note: La difformità è a livello condominiale e quindi i condomini dovranno provvedervi in base ai millesimi di proprietà. Si prevede che il costo della pratica edilizia in sanatoria, oblazione compresa, nonché la relativa regolarizzazione planimetrica si potrà aggirare sui 2.000 euro. Considerando che nel condominio al civico 10 ci sono 6 unità abitative di metratura direi omogenea, l'incidenza sugli eseguiti sarà di circa 1/6, pari ad euro 333,33, che si arrotonda a 350,00 euro.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|--|----|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - APPARTAMENTO CON CANTINA**

Il condominio, al civico 10 di Via Clauzetto, si articola in 4 piani, di cui tre fuori terra. E' composto da 6 appartamenti, due per piano, piano terra, 1° e 2°. Nel seminterrato ci sono le cantine, la centrale termica (con ingresso dall'esterno) ed un ampio salone ad utilizzo condominiale. L'appartamento è sito al secondo ed ultimo piano e si compone di ingresso, cucina, soggiorno dal quale si può accedere ad un terrazzo, corridoio, tre camere e due bagni. Da una delle camere minori si può accedere ad un secondo terrazzo. La cantina è collocata nel seminterrato. All'esterno, in adiacenza all'entrata, sono stati ricavati 6 posti auto, pari al numero degli appartamenti, ma l'appartamento in perizia ne è sprovvisto. Peraltro non ci sono problemi al parcheggio lungo la Via Clauzetto, essendo quasi ad esclusivo utilizzo da parte dei residenti di "Città Giardino".

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Spilimbergo (PN) - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: comunione - Ulteriori informazioni sul debitore: si sono sposati all'estero ed il Comune di Spilimbergo è sprovvisto dei dati di matrimonio. Essendo l'immobile comunque in comproprietà fra gli eseguiti il regime patrimoniale del matrimonio risulta influente.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Spilimbergo (PN) - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **127,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987 quanto alle murature interne della centrale termica separandola dal resto del salone ad uso condominiale.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 275 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al tempo della costruzione, 1972, si erano usati criteri costruttivi e materiali di buona qualità ma i 50 anni non sono passati invano. Infatti i serramenti in legno sono originari del periodo e presentano un monovetro. L'efficienza energetica è scarsa (APE in Classe "F"). In alcune stanze sono evidenti delle muffe negli angoli alti, lungo le pareti perimetrali, ove i ponti termici generano condense.

A tal motivo i proprietari avevano iniziato una coibentazione interna applicando sulle pareti un cappotto da 1 o 2 cm di polistirolo. Lavoro che è incompleto e di dubbia/scarsa qualità esecutiva. In anni recenti sono stati rifatti i bagni ed i pavimenti, dei cui lavori però non c'è traccia nel dossier edilizio presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Spilimbergo. Condominio senza ascensore.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: Le finestre in legno sono quelle originali del 1972, a monovetro.

| | | | | |
|---------------------|------------------------|------|------|----------|
| terrazzo principale | sup lorda di pavimento | 0,30 | 1,20 | € 700,00 |
| | | | | |
| Terrazzo camera | sup lorda di pavimento | 0,20 | 0,80 | € 700,00 |
| | | | | |
| Cantina | sup lorda di pavimento | 0,50 | 7,00 | € 700,00 |
| | | | | |

114,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Essendoci sufficienti dati di mercato si è adottata la "stima comparativa parametrica semplificata".

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di Spilimbergo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - Agenzia delle Entrate.

F.I.M.A.A. - Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2021-2022.

Agenzia Immobiliare Sirio - Via XX Settembre 42, Spilimbergo.

Agenzia Immobiliare Affare Fatto - Via XX Settembre 4, Spilimbergo.

Agenzia Immobiliare Dinamika - Viale Barbacane 12, Spilimbergo.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI, per il II° semestre 2021 e per uno stato di conservazione "Normale", riporta una quotazione unitaria minima pari a 680 €/mq e massima pari a 1.000 €/mq.

FIMAA riporta un valore unitario da 600 €/mq a 900 €/mq.

Le agenzie immobiliari interpellate si sono tenute entro questo range di prezzo unitario.

Nel caso in esame la vetustà è palese, soprattutto per la scarsa efficienza energetica, con serramenti in legno a monovetro dell'epoca di costruzione e con tetto, murature perimetrali e plafoni, senza l'utilizzo materiali termoisolanti, come del resto era comunemente in uso ai tempi (la prima crisi energetica è stata nell'inverno 1973-74).

Peraltro, ai tempi, il condominio è stato ben progettato e realizzato, con doppi servizi igienici che all'epoca rappresentavano una rarità per la zona. Inoltre in anni recenti sono stati rifatti i bagni ed i pavimenti. La zona però non è fra le più ambite e le compravendite recenti sono state tutte a prezzi contenuti.

Considerando il tutto, nonché le informazioni commerciali assunte, si ritiene di imputare un prezzo unitario pari a 700 €/mq.;

Altre fonti di informazione: ==.

8.2 Valutazione corpi:

A - APPARTAMENTO CON CANTINA. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.800,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento | 105,00 | € 700,00 | € 73.500,00 |
| terrazzo principale | 1,20 | € 700,00 | € 840,00 |
| Terrazzo camera | 0,80 | € 700,00 | € 560,00 |
| Cantina | 7,00 | € 700,00 | € 4.900,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 79.800,00 |
| Valore corpo | € 79.800,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 79.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 79.800,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - APPARTAMENTO CON CANTINA | Abitazione di tipo civile [A2] | 114,00 | € 79.800,00 | € 79.800,00 |

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 11.970,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 7.430,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 350,00 |
| Arrotondamento | € -50,00 |

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 60.000,00 |
|---|--------------------|

Note finali dell'esperto:

Il complesso residenziale "Città Giardino", composta da 8 condomini immersi in una spaziosa zona verde a traffico limitato, ai tempi della costruzione, 50 anni fa, era sicuramente abbastanza esclusivo.

Anche se ben progettato e realizzato ora risente chiaramente della vetustà, soprattutto in termini energetici (serramenti in legno dell'epoca con monovetro, nonché tetto, plafoni e murature perimetrali prive di coibentazione). In modo particolare ciò è più evidente al secondo ed ultimo piano, ove è ubicato l'appartamento in perizia, con assorbimento di calore estivo dal tetto e dispersione invernale.

Considerate le attuali, e certamente anche le future, importanti agevolazioni fiscali sull'efficientamento energetico, i costi di una probabile ristrutturazione energetica (il condominio ha già deliberato i primi passi in tal senso) potranno pesare solo in una percentuale ragionevole sul cittadino, riscontrando quindi la convenienza alla ristrutturazione energetica. Si andrebbe così ad avvalorare in modo significativo l'immobile stesso, visto gli attuali grandi aumenti dei costi energetici e la sensibile riduzione dei costi di gestione energetica conseguibile a ristrutturazione completata. L'immobile nel suo complesso non presenta altre problematiche di rilievo, se non la mancanza di un ascensore.

Il prezzo non può che essere fissato nelle attuali condizioni dell'immobile e quindi, considerato quanto appena più sopra esposto, si ritiene che l'appetibilità commerciale del bene peritato non potrà che incontrare, anche se privo di ascensore, un sufficiente interesse. A maggior ragione considerando che i bagni ed i pavimenti sono stati rifatti in anni recenti.

Allegati

- 1) Planimetria catastale
- 2) Estratto di mappa
- 3) Visura storica catastale appartamento
- 4) Visura storica catastale particella 443
- 5) Contratto di provenienza
- 6) Certificato di abitabilità
- 7) Regolamento condominiale
- 8) Certificato provvedimenti sanzionatori
- 9) APE - Attestato di Prestazione Energetica
- 10) Verbale Assemblea ord. 30-01-2020
- 11) Verbale Assemblea straord. 18 e 19-11-2020
- 12) Verbale Assemblea straord. 03-09-2021
- 13) Verbale Assemblea ord. 27-01-2022
- 14) Riparto consuntivo 2019-2020
- 15) Riparto consuntivo 2020-2021
- 16) Riparto preventivo 2021-2022
- 17) Dich. amministratore sulla posizione debitoria
- 18) Foto

19) Foto aerea

Data generazione:
10-11-2022 17:11:49

L'Esperto alla stima
Mario Miani

