

Esperto nominato per la stima dei beni immobili

Dott. ing. MARCO REFFO

RELAZIONE

Luglio 2017

*Marco Reffo*



### **Premessa**

Per facilitare la lettura il flusso dei capitoli seguenti è corrispondente, nella numerazione, a quello del quesito.

### **3. Descrizione dei beni immobili pignorati**

STATO DI FATTO COME RISULTATO DAL SOPRALLUOGO IN DATA 12 giugno 2017

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- ✓ **Lotto n. 1 – Ufficio in Comune di Campodarsego**

**Il lotto 1** è costituito da un appartamento uso ufficio parte del condominio direzionale/commerciale “La Roccia” in via Antoniana, 218/A a Campodarsego in zona centrale.

La sua costruzione risale ai primi anni '90 del novecento.

L'ufficio è situato al piano secondo, servito da ascensore ed è così costituito: (H = 2,70 m) ingresso (circa m<sup>2</sup> 15), n.2 locali ufficio (rispettivamente circa m<sup>2</sup> 14 e 19), locale servizi con antibagno e bagno.

---

La proprietà comprende un vano tecnico all'ultimo piano in cui è ubicata la centrale termica e da un posto auto coperto situato nel piano interrato dell'immobile condominiale posto di fronte a quello presso cui è situato l'ufficio.

Finiture

Pavimenti in ceramica, finestre in alluminio verniciato con vetri oscurati, tinteggiatura al civile.

Impianti

Sono presenti impianto elettrico (ancorché l'utenza non sia attivata), impianto idrico e di riscaldamento con caldaia a gas metano situata nel vano tecnico al piano quarto; termoconvettori per la diffusione dell'aria calda.

Confini del mappale 728

a Nord con il mappale 731

a Sud con i mappali 579, 639

a Est con i mappali 731, 583

a Ovest con i mappali 299,690, SR 307

Confini sub. 89

Sub. 5, 90, 93

Confini sub. 37

Sub. 4, 36, 38

---

### ***3.1 Dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti***

I dati effettivamente risultanti dalla visura rilasciata dal competente Ufficio dell' Agenzia delle Entrate relativi ai beni immobili pignorati sono i seguenti:

#### **lotto 1**

N.C.E.U.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m <sup>2</sup> )	Rendita (€)
Campodarsego	-	21	728	37	C/6	1	12	24,17
Campodarsego	-	21	728	89	A/10	1	3	650,74
Via Antoniana S1-1								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 21 - Particella 728 Ente Urbano.

### ***3.2 Corrispondenza degli elementi identificativi dei beni, con le risultanze catastali e lo stato di fatto.***

Gli elementi identificativi dei beni sono corrispondenti con le risultanze catastali e con lo stato di fatto come sopra descritto.

### ***3.3 Regolarità del censimento catastale degli immobili***

Gli immobili risultano censiti con i seguenti dati identificativi:

#### **lotto 1**

N.C.E.U.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m <sup>2</sup> )	Rendita (€)
Campodarsego	-	21	728	37	C/6	1	12	24,17
Campodarsego	-	21	728	89	A/10	1	3	650,74
Via Antoniana S1-1								

corrisponde nel N.C.T. al Foglio 21 - Particella 728 Ente Urbano.

### ***3.5 Esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità***

Dalle indagini svolte non è emersa traccia di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione.

### ***3.6 Conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata***

L'accesso agli atti presso il comune in data 12 giugno 2017 ha permesso di verificare che l'immobile (posto auto e ufficio) oggetto di esecuzione è conforme a quanto licenziato alla luce dei seguenti documenti:

- Concessione edilizia 101/91 del 24-07-1992
- Concessione edilizia 62/94 del 16-12-1994
- Concessione in sanatoria 167/95 del 05-02-1996
- Attestazione di agibilità 30-01-1996 prot. 1836

#### 4. Determinazione del valore degli immobili pignorati

<b>LOTTO 1 CAMPODARSEGO Fg. 21, Part. 728 Sub., 37, 89- Posto auto e Ufficio</b>
--

Superfici:

- Ufficio piano secondo	$m^2$	$56,00 \times 1,0 = 56,00$
- C.T. piano quarto	$m^2$	$2,25 \times 0,1 = 0,23$
- posto auto	$m^2$	$11,22 \times 0,3 = 3,37$
<b>TOTALE</b>	<b><math>m^2</math></b>	<b>59,60</b>

Considerata l'età del fabbricato e lo stato di manutenzione si assumono i rispettivi coefficienti di ragguaglio pari a 0,85 e 0,9 Si stima un prezzo di mercato a nuovo Euro/m<sup>2</sup> 1.200,00.

Pertanto ed in sintesi risulta:

- superficie commerciale	$m^2$	$59,60 \times 0,85 \times 0,9 = 45,59$
- prezzo unitario a nuovo	Euro/m <sup>2</sup>	1.200,00
- valore dell'immobile	Euro	54.708,00
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%)	<u>Euro</u>	<u>8.206,20</u>
	Euro	46.501,80
<b>Valore commerciale stimato arrotondato</b>	<b>Euro</b>	<b>46.500,00</b>

Il condominio “*La Roccia*” è amministrato da *Amministrazioni Condominiali Pierluigi Mardegan* con sede a Campodarsego - tel. 0499201540.

Allegati:

- Visure catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico, dimostrazione subalterni
- Fotografie dei fabbricati

Il CTU

Dott. ing. Marco Reffo