

G.E. dr. Antonello FABBRO

R.G. Esec. Imm. 284 / 2013

Udienza:

14 Giugno 2017

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO



Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

UNICREDIT CREDIT

MANAGEMENT BANK S.P.A.

P.IVA 00390840239

Con sede in Piazzetta Monte nr. 1 – Verona

rapresentata e difesa dall' avv.to **Di Franco Francesco**

ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv.to Aloisi Giampietro

in Viale XXIV Maggio 7/a TREVISO

Fax 0422-296366

e-mail giampietroalois@pec.ordineavvocattitreviso.it

INDICE

| | | |
|--|------|---|
| 1. Incarico | Pag. | 2 |
| 2. Svolgimento delle operazioni peritali | Pag. | 3 |
| 3. Formazione dei lotti | Pag. | 4 |
| 4. Ubicazione e accessibilità | Pag. | 4 |
| 5. Descrizione catastale degli immobili | Pag. | 5 |
| 6. Confini | Pag. | 5 |
| 7. Servitù | Pag. | 6 |
| 8. Atti di provenienza | Pag. | 6 |
| 9. Trascrizioni e Iscrizioni | Pag. | 6 |
| 10. Descrizioni degli immobili | Pag. | 7 |



| | | | |
|------|---|------|----|
| 10.1 | Sintetica | Pag. | 7 |
| 10.2 | Particolareggiata | Pag. | 7 |
| 11. | Certificazione energetica | Pag. | 11 |
| 12. | Accertamento della destinazione urbanistica | Pag. | 12 |
| 13. | Potenzialità edificatoria residua | Pag. | 12 |
| 14. | Verifica della conformità urbanistica | Pag. | 12 |
| 15. | Abusi edilizi | Pag. | 13 |
| 16. | Difformità rilevate | Pag. | 13 |
| 17. | Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento | Pag. | 13 |
| 18. | Disponibilità dell'immobile | Pag. | 13 |
| 19. | Occupazione degli immobili | Pag. | 13 |
| 20. | Aggiornamenti e verifiche | Pag. | 13 |
| 21. | Motivi del deprezzamento o rivalutazione | Pag. | 14 |
| 22. | Metodi di stima | Pag. | 15 |
| 22.1 | Premesse e aspetti generali | Pag. | 15 |
| 22.2 | Criteri di stima e metodi di valutazione | Pag. | 15 |
| 22.3 | Valore di mercato | Pag. | 16 |
| 22.4 | Prezzo base d'asta | Pag. | 17 |
| 23. | Valutazione degli immobili | Pag. | 18 |
| 23.1 | Lotto Unico valore di mercato | Pag. | 19 |
| 23.2 | Valore Vendita Forzata base d'asta | Pag. | 20 |
| 24. | Altre parti intervenute | Pag. | 20 |
| 25. | Indice allegati | Pag. | 21 |

1.

INCARICO



Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via G.Marconi nr. 21, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 23/11/2016 cronol. 284/2013 del G.E. dott. Antonello FABRO con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 12/01/2017.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione(*all. doc. 1*) è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Tra le date del 12/05/2017 e il 13/05/2017 è stata inviata alle parti ed agli intervenuti copia della perizia (ricevute allegate al verbale di deposito).

2.

SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di S.Biagio di Callalta di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- effettuato l'accesso all'immobile, il giorno 13/04/2017 presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza dell'esecutato, con pieno svolgimento delle normali operazioni peritali.

Si sono potute eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche



e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,

- presso il Comune di S.Biagio di Callalta sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,

3. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, pur essendo frazionati in più mappali, sono, di fatto, una porzione di fabbricato (appartamento al piano terzo e terra, con annesso al piano terra un garage per un autoveicolo, si predispongono la presente relazione per la vendita in un **LOTTO UNICO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

(all. doc. 8)

Il complesso residenziale "CONDOMINIO BELSIT" di cui fanno parte le unità oggetto della perizia è ubicato nelle vicinanze della centro del Comune di S.Biagio di Callalta, e più precisamente in via Cucca nr. 14 in una zona prettamente residenziale, e limitrofa alla zona comprendente le attività commerciali proprie del quartiere.

E' accessibile attraverso il percorso pedonale/carrabile direttamente dalla Via pubblica, mentre l'accesso carraio avviene dall'area condominiale a sua volta prospiciente via Cucca stessa.



5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione (*all. doc. 2*):

[REDACTED]

Comune di S.BIAGIO di CALLALTA (TV)

□ C.T. Fg. 35

M.n. 319 Ente Urbano mq. 1.500 RC€. -----

N.C.E.U. Sez. E Fg. 3

M.n. 319 sub 1 Via Cucca p.T. Cat. C/6 – Cl.U – mq. 18 RC€. 55,78

M.n. 319 sub 23 Via Cucca p.T.- 3 Cat. A/2 – Cl.1 – vani 6 RC€. 449,32

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio.

Alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 3-4-5*), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

Come si può ricavare dalle visure catastali, l'attuale descrizione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

6. DESCRIZIONE CONFINI

(*all. doc. 6*)

Il fabbricato oggetto di stima m.n. 319 (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con il m.n. 331, 334, 335 ad Est con m.n. 430 a Sud con m.n. 47 e la via Pubblica (Via Cucca) ad Ovest con il m.n. 315.



7. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per le proprietà in oggetto, trattandosi di porzione di fabbricato plurifamiliare "condominio" contiguo ad altre porzioni di edificio, si sono rilevate le normali servitù tecnologiche inerenti ai servizi comuni dell'edificio principale.

8. ATTO DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all' esecutato con:

- Atto di Compravendita del 27/12/2006 n° 140 di repertorio e n° 97 di raccolta del Notaio Dr. Maurizio Viani di Treviso, registrato presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/01/2007 al n. 217 con il quale:
 - o I Sigg. Murè Angelo Roberto e Callegari Mara vendettero e trasferirono la proprietà, ai sigg. [REDACTED] che accettarono ed acquistarono per la quota di 1/2 ciascuno e quindi per l'intero, il bene identificato con i m.n. 319 sub 1 – 23 con ogni accessione e pertinenza.

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 11)

Dalle visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione notarile già allegata al fascicolo e verificata con visura allegata alla presente perizia.



10. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (all. doc. 8)

10.1 SINTETICA

Trattasi di un appartamento al piano terzo con relativo garage e magazzino al piano terra situato in un condominio di quattro piani tutti fuori terra denominato "CONDOMINIO BELSIT".

La superficie lorda complessiva commerciale è di mq. 107.76 disposti tra il piano terzo dove troviamo l'appartamento e un piano terra dove è posizionato il garage e il magazzino. Il tutto è ubicato in Comune di S.Biagio di Callalta in Via Cucca 14.

L'immobile è così composto:

➤ **abitazione al piano Terzo per commerciali (mq. 93,78):**

Soggiorno, cucina, tre camere di cui una matrimoniale, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, e due terrazze;

➤ **Garage e magazzino al piano terra per commerciali (mq. 13,98)**

L'immobile versa in uno stato di conservazione sufficiente e non necessita di alcun intervento di manutenzione in quanto occupato dall'esecutato e quindi regolarmente mantenuto.

10.2 PARTICOLAREGGIATA

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Trattasi di un appartamento al piano terzo con relativo garage e magazzino al piano terra situato in un condominio di quattro piani tutti fuori terra denominato "CONDOMINIO BELSIT". Al condominio si accede sia attraverso il percorso pedonale/carrabile che si affaccia su via Cucca, che attraverso l'area condominiale raggiungibile dalla stessa.

DIMENSIONI



Porzione di fabbricato plurifamiliare al piano terzo (Appartamento), oltre ad un garage e un magazzino al piano terra per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 107.76.

SUDDIVISIONE DEI LOCALI PER PIANO

superfici Lorde suddivise per piano:

Appartamento Piano Terra: avente una altezza interna di mtl. 2,70 è così composto:

Soggiorno mq. 24.60 netti - Cucina mq. 7.62 netti – Disimpegno mq. 2,97 netti – un Bagno mq. 6,77 netti – Tre Camere mq. 33,93 – ripostiglio mq. 2,10 (*Commerciali totali mq. 93,78*) + due terrazze di mq. 10.74 (*commerciali mq. 3.58*).

Garage e magazzino al piano terra: avente una altezza interna di mtl. 2,20 è così composto:

Due Locali comunicanti, uno destinato a garage mq. 13,20 netti e uno destinato a magazzino mq. 2,40 netti (*Commerciali totali mq. 10,40*)

DIFFORMITÀ: (*all. doc. 9*)

L'immobile non presenta difformità edilizie da quanto regolarmente concesso. Considererò perciò l'immobile regolarmente edificato come autorizzato dagli uffici competenti e quindi, ai fini della valutazione, non si dovrà tener conto di eventuali deprezzamenti dovuti alle irregolarità (*Vds. documentazione fotografica*)

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo a telaio in c.a. con muratura perimetrale in laterizio alveolato per il tamponamento laterale.

Il solaio interpiano tra i vari livelli è un solaio prefabbricato del tipo bausta ovvero in latero-cemento con travetti preconfezionati e pignatte entrambi intonacati nella parte a vista.



La copertura è costituita da un tetto a padiglione rivestito nella parte esterna da un manto di tegole in cemento fissate alla parte sottostante mediante malta;

La muratura perimetrale di spessore complessivo cm. 35/37, è costituita da mattoni semi-pieni in laterizio probabilmente poroton o similare, e intonaco in ambo i lati. La finitura esterna è quella intonacata al civile e tinteggiata;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10/30 realizzati in parte in mattoni semipieni ed in parte con laterizio forato tipo "tramezza", completati con intonaco finito, mentre lasciato al grezzo nelle zone dove è previsto un rivestimento in piastrelle;

Scala condominiale a rampa semplice eseguita in c.a e rifinitura in marmo trani sia per le pedate che per le alzate, mentre i pianerottoli ai vari piani sono rifinite con piastrelle tipo clinker. È situata nella zona centrale dell'edificio, con ringhiera in ferro e corrimano in legno. Il condominio è sprovvisto di ascensore.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Tutti i locali dell'appartamento risultano pavimentati con piastrelle in ceramica, con la sola esclusione delle camere che riportano una pavimentazione in parquetti in legno.

Rivestimenti:

I bagni presentano piastrelle in ceramica della stessa qualità del pavimento, mentre la zona cottura è rivestita solo parzialmente.

Scala condominiale a rampa semplice eseguita in c.a e rifinitura in marmo trani sia per le pedate che per le alzate, mentre i pianerottoli ai vari piani sono rifinite con piastrelle tipo clinker. È situata nella zona centrale dell'edificio, con ringhiera in ferro e corrimano in legno. Il condominio è sprovvisto di ascensore.



Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno con impiallacciatura in noce di discreta qualità e in buono stato di conservazione;

Serramenti esterni:

In vetrocamera semplice con telaio in legno di semplice fattura. La chiusura esterna avviene mediante avvolgibili in legno;

Davanzali:

I davanzali e soglie sono realizzati in marmo trani.

Intonaco interno:

Al civile sulle superfici verticali e soffitti con finitura al civile. Per la parte al piano terra (garage e magazzino) la finitura è sempre al civile con mano finale di dipintura traspirante.

Intonaco esterno:

Al civile con finitura lisciata tipo graffiato colorato in buono stato di conservazione.

Tinteggiatura:

Già riportato nelle voci precedenti. *(Vds. documentazione fotografica).*

Impianti:

- L'abitazione è attualmente dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas collegata ad elementi radianti disposti in tutta l'abitazione secondo quanto stabilito dalla norma.
- L'approvvigionamento idrico avviene attraverso allacciamento alla rete comunale.
- Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, non si è riusciti a risalire alla reale situazione dei luoghi, ma per deduzione e secondo quanto dichiarato nelle documentazioni depositate in Comune di Treviso si ritiene che l'unità



immobiliare sia allacciata alla rete fognaria pubblica sia per gli eventuali scarichi neri che quelli meteorici, come il resto del condominio.

- L'impianto elettrico, presente in tutte stanze, è del tipo sottotraccia.

Recinzioni esterne:

Il condominio ne è provvisto ed è costituita da muretto in c.a. (zoccolo) e parte in rete metallica sostenuta da stanti in ferro.

Per quanto riguarda il giardino al piano terra è completamente aperto ed utilizzabile da tutti i condomini del condominio BELSIT.

Stato di conservazione:

L'immobile nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione discreto anche se in alcune stanze si ritiene necessaria una dipintura della stanza previa eliminazione delle muffe e spore presenti lungo tutti i ponti termici esistenti.

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

Ovviamente per quanto riguarda la classificazione energetica dell'edificio si devono fare alcune riflessioni, ovvero:

Isolamento termico nelle murature perimetrali mediante parete in laterizio poroton semplice apparentemente senza intercapedine o cappotto;

Serramenti esterni di mediocre qualità e di scarso profilo tecnologico;

Impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas ed elementi radianti a parete, produzione di acqua calda istantanea;

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe avere dei costi di gestione energetica, qualora venisse utilizzato correttamente, superiori ad altri edifici dell'epoca, ma correttamente isolati, indice questo di qualità minima e di appartenenza ad una delle classi medie sotto il profilo del risparmio



energetico.

12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

COMUNE DI S.BIAGIO DI CALLALTA

Comprende le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale su aggregati e centri residenziali già esistenti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art. 29 e collegati.

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

L'immobile esecutato, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente, non ha la possibilità di essere ampliato se non con un intervento globale di tutto l'edificio condominiale che comunque, per il nostro scopo (valutazione commerciale), non è soggetto a valutazione in quanto i costi per eventualmente realizzare la volumetria potenziale sarebbero sicuramente troppo elevati rispetto al vantaggio che se ne conseguirebbe.

14. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 10)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

E' emerso che il fabbricato nel suo complesso è stato regolarmente realizzato con concessione edilizia nr. 60 del 1980 e dichiarato abitabile con abitabilità nr.



227/1981 del 16.10.1981.

15. ABUSI EDILIZI

Non si sono rilevati abusi edilizi, perlomeno definibili tali, riferiti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

16. DIFFORMITÀ RILEVATE

Dai rilievi eseguiti sullo stato di fatto e dall'esame della documentazione, non si sono riscontrate difformità tra quanto realizzato e gli elaborati grafici allegati alle tavole di progetto regolarmente allegate alla concessione edilizia richiamata.

17. DETER.ZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

L'immobile non necessita di sanatoria edilizia.

18. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che attualmente l'immobile risulta libero da vincoli contrattuali, e risulta utilizzato dagli esecutati.

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono perciò da ritenersi liberi.

20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 28/04/2017.



21. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Con particolare riferimento alla descrizione degli immobili sopra indicati, si determina un coefficiente di deprezzamento o rivalutazione in funzione delle specifiche condizioni rilevate e, in particolare, si osserva che:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà;
- sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della possibilità di immediata usufruibilità dell'immobile e anche dal fatto che si trova in buono stato conservativo pur necessitando di una imbiancatura generale;
- sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine alle spese condominiali rilevabili nella contabilità rilasciata dall'amministratore di condominio e riferita alle gestioni ordinarie e straordinarie precedenti e correnti quantificabili in complessive **€uro 1.608,62.=**
- sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della scarsa classe di appartenenza.

Per tutto ciò premesso si osserva quindi che, pur avendo attribuito un valore prudenziale al metro quadrato all'immobile, successivamente corretto e rivisto con i coefficienti di valutazione, il prezzo finale globale desunto non garantirebbe la vendibilità nell'immediatezza anche tenuto conto del difficile momento storico-economico a cui l'edilizia in generale e il mercato immobiliare sono soggetti.

Si ritiene pertanto di dover applicare un coefficiente di deprezzamento che ritengo appropriato, in relazione a tutto ciò premesso, pari al: **-25%.**



22. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

22.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

22.0. Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene



oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

22. 3. Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,



- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

22. 4. Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:



- difficoltà a visionare l'immobile,
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene,
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

23.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente, tenuto in particolare evidenza come unità di riferimento il metro quadrato lordo commerciale e, per quanto riguarda l'edificabilità residua qualora presente, l'ulteriore superficie utile realizzabile, comunque comprendendo l'area pertinenziale nel valore del fabbricato stesso. Pertanto, tenuto conto:

- di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,
- del rilievo eseguito ,
- delle caratteristiche costruttive del fabbricato,
- delle caratteristiche tipologiche del bene ,
- dello stato di conservazione del bene,



- della dimensione del bene,
- della destinazione urbanistica del lotto e dell'ubicazione,
- della capacità edificatoria residua,
- della conformità urbanistica,
- delle condizioni di mercato della zona in cui esso è ubicato,

lo scrivente CTU attribuisce il seguente valore globale a ciascun lotto così come di seguito descritto

23.1. Lotto Unico

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Comune di S.BIAGIO di CALLALTA (TV)

□ C.T. Fg. 35

M.n. 319 Ente Urbano mq. 1.500 RC€. -----

N.C.E.U. Sez. E Fg. 3

M.n. 319 sub 1 Via Cucca p.T. Cat. C/6 – Cl.U – mq. 18 RC€. 55,78

M.n. 319 sub 23 Via Cucca p.T.- 3 Cat. A/2 – Cl.1 – vani 6 RC€. 449,32

oltre ai beni descritti, anche la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO



geom. PERER LUCIANO
 Studio Tecnico
 Via G. Marconi n°2 1
 31100 TREVISO
 Tel. 0422 55270
 Fax. 0422 1621390
 Albo professionale di TV n° 1995
 e-mail: l.perer@pec.it
 sito: www.studioperer.it

| | | | |
|---|--------|----------|-------------|
| valore corrente | 107,76 | € 900,00 | € 96.984,00 |
| valore giardino | | | |
| valore potenzialità residua | === | €. ===== | € ===== |
| totale valore potenziale immobile arrotondato | | | € 97.000,00 |
| Valore immobile deprezzato del 25% | | | € 72.750,00 |
| Valore immobile dopo arrotondamento | | | € 73.000,00 |

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 73.000,00

diconsi euri – settantatremila,00 –

23.2.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 65.000,00

diconsi euri – sessantacinquemila,00 –

Treviso, 05 Maggio 2017

L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer

24.

ALTRE PARTI INTERVENUTE



In data 10/05/2017 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, non sono risultate altre parti intervenute nell'esecuzione oltre a quelle sin d'ora nominate.

25.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

| | | | |
|---------|----------------------|----------|-------------------------|
| doc. 1) | Incarico | doc. 10) | Urbanistica |
| doc. 2) | Atto di pignoramento | doc. 11) | Autorizzazioni Edilizie |
| doc. 3) | Visure NCEU | doc. 12) | Visure Conservatoria |
| doc. 4) | Visure NCT | doc. 13) | Relazione notarile |
| doc. 5) | Planimetrie NCEU | doc. 14) | Spese Condominiali |
| doc. 6) | Estratto mappa NCT | doc. 15) | Ordinanza di vendita |
| doc. 7) | Atti di provenienza | doc. 16) | Avviso d'Asta |
| doc. 8) | Doc. fotografica | | |
| doc. 9) | Rilievi | | |

