

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 513/2012

promossa da

Sestante Finance S.r.l. (con Avv. *Francesco Casellati*) – Creditore principale

con l'intervento di

Activa S.p.a. (con Avv. *A. Piraino e A.M. Martucci*) – Creditore intervenuto 1

Equitalia Nord S.p.a. (con Sig. *Lorenzo Marchezzolo*) – Creditore intervenuto 2

contro

ESECUTATO 1 - per 1/2 della proprietà – (*non costituito*)

ESECUTATO 2 - per 1/2 della proprietà – (*non costituito*)

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Francesca VORTALI**

* * * * *

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Esperto stimatore: **Architetto Pietro Mascherin**

INDICE

1. Incarico	pag. 3
1.1. Estremi della procedura e dell'incarico	pag. 3
1.2. Assunzione dell'incarico e quesiti	pag. 4
1.3. Modalità di espletamento dell'incarico	pag. 4
1.4. Criteri e metodologie di analisi e di stima	pag. 6
2. Individuazione degli immobili e della proprietà	pag. 7
2.1 Individuazione generale	pag. 7
2.2 Individuazione catastale	pag. 7



2.3	Intestazione della proprietà	pag. 8
2.4	Provenienza	pag. 8
3.	Vincoli, pregiudizi, oneri e stato di possesso	pag. 8
3.1	Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	pag. 8
3.2	Limitazioni, vincoli e servitù	pag. 8
3.3	Stato di possesso degli immobili	pag. 9
3.4	Oneri e pesi di carattere economico	pag. 9
4.	Descrizione ed analisi degli immobili	pag. 9
4.1.	Descrizione generale	pag. 9
-	Localizzazione e confini	pag. 9
-	Descrizione del bene	pag. 10
-	Finiture ed impianti	pag. 10
-	Stato di conservazione	pag. 11
-	Certificazioni relative agli immobili	pag. 11
-	Attestato di Prestazione Energetica	pag. 11
-	Altre note meritevoli di segnalazione	pag. 11
4.2.	Destinazione urbanistico-edilizia	pag. 12
4.3.	Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia	pag. 12
-	Atti amministrativi	pag. 12
-	Documentazione catastale	pag. 12
-	Conformità delle opere alla documentazione depositata	pag. 12
-	Conclusioni	pag. 12
4.4.	Consistenze	pag. 12
4.5.	Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti	pag. 13
5.	Stima dei valori degli immobili	pag. 14



5.1. Stima del valore di mercato	pag. 14
- Valutazione analitica delle consistenze	pag. 14
- Calcolo superfici commerciali	pag. 14
- Individuazione dei parametri unitari di riferimento	pag. 14
- Determinazione dei valori	pag. 15
5.2 Stima del valore di vendita forzata	pag. 15
6. Allegati	pag. 17
1) Scheda dei soggetti coinvolti;	
2) Titoli di provenienza (2.1- Acquisto; 2.2 – Cessione usufrutto);	
3) Documentazione catastale (3.1 – Visure; 3.2 - Planimetrie);	
4) Documentazione amministrativa (Titoli abilitativi, Agibilità, condoni ecc.);	
5) Ispezioni ipotecarie;	
6) Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate;	
7) Documentazione fotografica;	

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

1. INCARICO.

1.1. Estremi della procedura e dell’incarico.

A seguito della richiesta di instaurazione della procedura di espropriazione immobiliare depositata dal creditore principale (*Scheda dei soggetti coinvolti* – allegato 1), del successivo atto di pignoramento immobiliare notificato agli interessati (*esecutati n.1 e n.2* sempre indicati nella *Scheda dei soggetti coinvolti* – allegato 1) in data 18/06/2012 (n. cron. 3038 del registro degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Treviso trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 13/07/2012 ai nn. 15917 Gen. / 21691 Part.) e della successiva istanza di vendita, in data 23/08/2016 il Giudice dell’Esecuzione immobiliare in



epigrafe (R.G.E. n. 513/2012) **dott.ssa Francesca Vortali** nominava quale esperto per la redazione di stima ex art. 173-*bis* disp. att. c.p.c. lo scrivente **Pietro Mascherin** (c.f.: MSCPTR64C02L407X) architetto libero professionista avente studio professionale a Treviso in viale Burchiellati n°28 ed iscritto al n°848 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso nonché al n°208 dell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Treviso Cat. industriale e fissava quale data per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento il giorno 21/10/2016 ad ore 10,00; con il medesimo atto il giudice fissava anche la data per l'udienza di comparizione delle parti ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. indicando per tale incombenza il giorno 29/03/2017 ad ore 10,00.

1.2. Assunzione dell'incarico e quesiti.

In data 21/10/2016, come stabilito dal Giudice dell'Esecuzione lo scrivente Pietro Mascherin si recava all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e, prestando il giuramento di rito, riceveva l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.

1.3. Modalità di espletamento dell'incarico.

A seguito dell'assunzione dell'incarico lo scrivente ha proceduto in primo luogo alla Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c. riscontrando la parziale carenza della stessa: in particolare riscontrava come i certificati ventennali agli atti risultavano aggiornati alla data del 26 aprile 2013; riscontrava altresì la mancanza del titolo di provenienza originario dell'immobile (esplicitamente richiesto dal giudice dell'esecuzione) e di qualsiasi documentazione tecnica (piantine catastali, concessioni Edilizie, ecc.) – peraltro necessaria per la verifica della legittimità e della congruità dello stato di fatto alla



normativa urbanistico edilizia e l'eventuale sussistenza di vincoli – e dunque si attivava per il relativo recupero in particolare effettuando:

- in data 01/12/2016 e 05/12/2016 accesso all'Agenzia del Territorio - Servizi catastali di Treviso, per l'acquisizione della documentazione catastale completa (visure aggiornate per immobile e/o soggetto, estratti di mappa, planimetrie catastali, eventuali elaborati planimetrici con elenco e dimostrazione subalterni);
- in data 06/12/2016 accesso presso lo studio del notaio Francesco Giopato di Treviso per l'acquisizione della copia dell'Atto di Compravendita con cui gli eseguiti n.1 e n.2 sono entrati in possesso dell'immobile;
- in data 02/02/2017 accesso agli uffici "Edilizia Privata" ed "Urbanistica" del comune di Mogliano Veneto per la verifica della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e recupero della documentazione tecnica relativa all'immobile;
- in data 27/02/2017 accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Servizio pubblicità immobiliare di Treviso, per la verifica e l'aggiornamento delle *visure ipotecarie* agli atti;

A seguito dell'attività di cui sopra e sulla base della documentazione tecnica acquisita – che viene più oltre elencata ed allegata – lo scrivente procedeva nel proprio incarico in particolare eseguendo:

- in data 15/02/2017 - previo accordo e coordinamento con il custode giudiziario nominato l'accesso e la visita presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- in data 27/02/2017 l'invio dell'elaborato di stima e dei relativi allegati alle parti interessate (creditori precedenti e/o intervenuti, debitore, anche se non costituito, ed al custode) con invito alle stesse a far pervenire eventuali loro osservazioni entro il termine dei quindici giorni precedenti la data della predetta udienza;
- *prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di*



vendita, il deposito telematico dell'elaborato peritale completo di tutti i relativi allegati;

1.4. Criteri e metodologie di analisi e di stima.

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione in particolare seguendo il metodo sintetico-comparativo applicato al più generale metodo di confronto del mercato. Secondo tale metodologia, una volta individuate le caratteristiche del bene periziato (tipologia, consistenza, posizionamento, stato di finitura e manutenzione, ecc.) lo stesso viene confrontato con un insieme di beni simili o assimilabili contrattati di recente sul mercato e dunque di prezzo noto. L'indagine di mercato è fatta contattando vari operatori del settore (agenzie immobiliari, professionisti, imprenditori, ecc.) e confrontando i dati ricavati anche con le rilevazioni statistiche di vari istituti nazionali (primo fra tutti l'Agenzia del Territorio). Di eventuali particolari condizioni dell'immobile (per esempio situazioni di irregolarità urbanistico-edilizie) o del suo stato di diritto (presenza di pregiudizi, vincoli o servitù) che possano comportare un minor valore dello stesso si tiene conto una volta individuato il valore commerciale del bene "libero da pregiudizi" sottraendo a quest'ultimo i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione dei pregiudizi.

Il parametro unitario di riferimento normalmente utilizzato è l'euro/mq che viene applicato all'intera superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. n.138/'98 e/o secondo eventuali e prevalenti usi locali; per la determinazione delle superfici degli immobili si può anche fare riferimento alle indicazioni del *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa*, alle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* emanato dall'A.B.I. o al M.O.S.I. dell'Agenzia del Territorio; in linea generale la superficie commerciale viene



calcolata al filo esterno dei muri perimetrali di proprietà esclusiva ed all'asse di quelli in comproprietà valutando al 100% le parti residenziali e/o direzionali, al 70% taverne e mansarde abitabili (ma con altezze medie inferiori ai ml 2,70 o ad andamento inclinato dei soffitti), al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto e cantina, al 30% portici e logge, al 25% le terrazze, al 20% posti macchina scoperti, al 5% eventuali aree scoperte di pertinenza privata (10% se superfici inferiori ai 200 mq).

In alcuni casi possono essere applicati alcuni coefficienti correttivi per stimare il maggior o minor valore derivante agli immobili dal fatto di essere in un eventuale stato di grezzo, in cattive o pessime condizioni statiche e di manutenzione, ecc.

2 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETÀ.

2.1. Individuazione generale.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono costituite da un appartamento al piano primo e da un magazzino al piano terra in un edificio (condominio a 6 alloggi) di quattro piani fuori terra sito a Mogliano Veneto (TV) in Via XXIV Maggio n.57.

2.2. Individuazione catastale.

Le unità immobiliari sopra individuate e descritte sono attualmente così censite presso l'Agenzia del Territorio di Treviso (vedi allegato 3):

Comune di Mogliano Veneto, Catasto Fabbricati, Sez. D, Foglio 6, Particella 656, Sub 3 – Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 5, Sup. Cat. mq 93, Rendita euro 351,19;

L'immobile partecipa in quota proporzionale alla proprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare alle superfici coperte e scoperte del terreno su cui sorge il fabbricato (condominio) che risulta identificato



presso il Catasto Terreni al Foglio 32, Particella 656 di mq 650.

2.3. Intestazione della proprietà.

Le unità immobiliari sopra individuate sono attualmente intestate per 1/2 della proprietà ciascuno all'esecutato 1 ed all'esecutato 2 (come individuati nella scheda consegnata al giudice della procedura).

2.4. Provenienza.

Gli immobili periziati sono pervenuti agli attuali proprietari per Atto di Compravendita in data 06/12/2005 a firma del notaio Francesco Giopato di Treviso (Rep.n.70.276, Racc.n.37.838) registrato a Treviso il 19/12/2005 al n. 17821 serie 1/T e trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Treviso il 20/12/2005 ai nn. Gen.57497 e Part.34240. (allegato 2 – Titolo di provenienza).

3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO.

3.1. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla documentazione allegata agli atti e dalle visure telematiche di controllo effettuate dal sottoscritto in data 27/02/2017 (allegato 5) risultano le seguenti:

● Iscrizioni:

- Iscrizione del 20/12/2005 (Gen.n.57498, Part.n.13814) - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per complessivi euro 350.000,00 (140.000,00 di capitale) dipendente da contratto di mutuo fondiario in data 06/12/2005 a rogito notaio Francesco Giopato di Treviso (Rep. n. 70277) a favore di “meliorbanca S.p.a.”;

● Trascrizioni:

- Trascrizione del 13/07/2012 (Gen.n.21691, Part.n.15917) - Verbale di pignoramento in forza di atto giudiziario in data 29/07/2012 n. 3038/2012 rep. Uff. Giudiziari di Treviso a favore di Banco Popolare Società Cooperativa;

3.2. Limitazioni, vincoli e servitù.



Sugli immobili periziati non esistono vincoli di natura edilizia, urbanistica o culturale né altri vincoli di tipo fondiario (ad eccezione di quelli eventualmente indicati nella presente relazione).

3.3. Stato di possesso e di occupazione degli immobili.

L'immobile risulta libero da persone e cose e non esistono contratti di locazione/affitto aventi per oggetto l'immobile periziato né altri titoli sulla cui base soggetti terzi possano vantare diritti di possesso o detenzione. Sono stati effettuati tutti i possibili accertamenti e controlli per verificare lo stato di occupazione dell'immobile e per individuare, nel caso di occupazione da parte di terzi, l'eventuale sussistenza di titoli (contratto di locazione, provvedimento di assegnazione della casa al coniuge, ecc.) opponibili alla procedura esecutiva (in quanto anteriori alla data del fallimento o del pignoramento) e le eventuali implicazioni ed effetti (tipo e durata degli effetti).

3.4. Oneri e pesi di carattere economico.

- **Debiti nei confronti del Condominio.** Dalla documentazione acquisita e dagli accertamenti condotti non risulta alcun debito con il condominio che, di fatto, ha una gestione "casalinga" a cui non partecipano gli alloggi sfitti e/o vuoti.

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DEGLI IMMOBILI.

4.1. Descrizione generale.

- **Localizzazione e confini.** L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento) fa parte di un condominio a sei alloggi sito nella zona centrale del comune di Mogliano Veneto (TV) e più precisamente in via XXIV n. 57. Tale condominio è stato realizzato nella prima metà degli anni '50 su quattro piani fuori terra (senza ascensore) per un totale di 6 appartamenti (2 per piano) e 9 garage; la costruzione insiste su un'area scoperta comune recintata ed è dotata di un accesso pedonale e



due carrai. Alcuni garage (lato nord e parte di quello ovest) si aprono direttamente sulla strada. L'immobile oggetto di perizia è un appartamento al piano primo posto sul lato nord-est-ovest.

• **Descrizione del bene.** L'immobile periziato è costituito da un appartamento al piano primo di circa 80 mq lordi commerciali e 69 mq utili netti costituito da un ingresso (mq 8,07), un soggiorno (mq 18,00), una cucina (mq 9,73), una camera matrimoniale (mq 16,80)m, una camera singola (mq 11,97) un servizio igienico (mq 4,93); dal soggiorno e dalla cucina si accede ad una terrazza (mq 27,97); al piano terra un magazzino-garage (mq 11,23).

• **Finiture ed impianti.** Le parti comuni (vano scala) sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e scalini in marmo, serramenti in ferro, impianti (luce e citofonico) sottotraccia ringhiere in muratura con corrimano in ferro. L'appartamento si presenta in avanzato stato di ristrutturazione: risulta essere stato rinnovato l'impianto idrico sanitario del bagno, realizzata la predisposizione dell'impianto di condizionamento, rinnovato anche l'impianto elettrico (a cui però mancano frutti e placche di finitura). Le pareti risultano intonacate a civile e devono essere ritinteggiate, i pavimenti sono quelli originari in marmette di marmo anche nella zona notte (camere) e con eccezione del servizio igienico dove sono, al pari dei rivestimenti, in gres; i serramenti esterni sono in legno senza vetro-camera con tapparelle oscuranti in plastica, quelli interni in legno tamburato così come il portoncino di ingresso all'alloggio; l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria sono autonomi con caldaia funzionante a gas metano; gli impianti risultano in fase di ristrutturazione ed ultimazione e di essi non è possibile confermare la rispondenza alla normativa vigente. Non è presente impianto di allarme. L'unità non è dotata di garage dotato di serranda metallica a dire il vero



accatastato come “magazzino”.

- **Stato di conservazione.** Il fabbricato nel suo complesso versa in un mediocre stato di conservazione per quanto riguarda le parti condominiali nel loro insieme (interne ed esterne). All'interno dell'appartamento, come si è già evidenziato, erano in corso dei lavori di ristrutturazione che sono stati interrotti.

- **Certificazioni relative agli immobili.** Gli impianti risultano in fase di ristrutturazione ed ultimazione e di essi non è possibile confermare la rispondenza alla normativa vigente.

- **Attestato di Prestazione Energetica.** In merito alla **classificazione energetica** dell'immobile si precisa che non sono stati consegnati e non risultano reperibili né l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) né il precedente A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica); poiché il fabbricato di cui l'immobile periziato fa parte è stato realizzato in forza di un titolo abilitativo rilasciato in data antecedentemente l' 8/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano essere stati realizzati interventi volti alla riqualificazione energetica dello stesso fabbricato, considerati inoltre la tipologia, la dimensione, le caratteristiche costruttive, i materiali utilizzati, il tipo di finiture ed il grado di manutenzione che contraddistingue al momento l'immobile si ritiene che lo stesso possa avere un bassissimo rendimento energetico con costi di gestione energetica molto alti e dunque che possa essere inserito sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico in una delle peggiori classi previste dalla normativa. Come da incarico del giudice l'attestato di prestazione energetica verrà redatto dall'esperto successivamente all'aggiudicazione del bene.

- **Altre note meritevoli di segnalazione.** Non si ritiene di evidenziare alcun aspetto tecnico particolare.



4.2. Destinazione urbanistico-edilizia.

La costruzione è situata in zona centrale a prevalente destinazione residenziale.

4.3. Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia.

- **Atti amministrativi.** Il complesso edilizio di cui gli immobili fanno parte (condominio) è stato realizzato in forza della Autorizzazione n. 174/958/10108 del 20/11/1958 con dichiarazione di abitabilità n. 174/958 del 19/12/1959. In data 07/10/2010 è stato rilasciato il P.di C. n. 151/10 (Prot.n. 31617 – Pr. Ed.n. 068/09) per una sanatoria completa dello stabile condominiale per modeste modifiche interne ed esterne (allegato 4 – Documentazione amministrativa).
- **Documentazione catastale.** Presso l’Agenzia del Territorio (Catasto dei Fabbricati), quali ultime planimetrie agli atti, risultano quelle depositate nrl 1959 ma le modifiche interne di cui all’ultima pratica edilizia non richiedono la presentazione di una Variazione catastale. (allegato 3 – Documentazione catastale).
- **Conformità delle opere alla documentazione depositata.** Dai rilievi eseguiti in loco è risultato che le unità periziate sono conformi alla documentazione urbanistica e catastale depositata e che non sono state realizzate opere abusive per cui necessitano ripristini e/o presentazione di pratiche edilizie di sanatoria.
- **Conclusioni:** lo stato dei luoghi risulta conforme a quello legittimato pertanto i cespiti, dal punto di vista tecnico-amministrativo, risultano vendibili.

4.4 - Consistenza.

● **Calcolo superfici nette utili.**

ingresso:	mq	8,07 +
cucina:	mq	9,73 +
soggiorno:	mq	18,00 +
camera matrimoniale:	mq	16,80 +



camera singola:	mq	11,97 +
servizio:	<u>mq</u>	<u>4,93 =</u>
superficie complessiva netta calpestabile appartamento:	mq	69,50 +
terrazza:	mq	27,97 +
garage (magazzino):	<u>mq</u>	<u>11,23 =</u>
superficie complessiva netta calpestabile unità:	mq	108,70 +

• **Calcolo superfici lorde.**

Sup. appartamento:	mq	81,23 +
Superficie garage (magazzino):	mq	13,76 +
Superficie terrazza:	<u>mq</u>	<u>27,97 =</u>
Totale superficie lorda commerciale unità =	mq	122,96 .

4.5. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti.

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10/04/'90 n.2989; 15/02/'90 n.1104; 11/08/'90 n.8201; 30/07/2004 n.14540) la quale conferma (Cass. 30/07/2004 n.14540) come *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e di quanto enunciato dalla



Suprema Corte di Cassazione come sopra riportato si ritiene che il bene periziato non sia frazionabile né comodamente divisibile e pertanto che la vendita dovrà avvenire per lotto unico.

5. STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI.

5.1. Stima del valore di mercato.

• Valutazione analitica delle consistenze.

La superficie commerciale complessiva del fabbricato è stata calcolata ai sensi del D.P.R. n.138/98 per cui sono derivate le seguenti consistenze:

• Calcolo superfici commerciali.

Sup. appartamento: mq 81,23 x 100%	mq	81,23 +
Sup. terrazza: mq 27,97 x 30%	mq	8,39 +
Sup. garage (magazzino): mq 13,76 x 50%	mq	6,88 =
Totale Sup. commerciale:	mq	96,50 .

• Individuazione dei parametri unitari di riferimento.

Esaminato il bene immobile ed il fabbricato di cui esso fa parte nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore di un immobile, tenuto conto della posizione nel territorio, della qualità del contesto, delle condizioni e delle previsioni di sviluppo dell'area, della destinazione, della dimensione e consistenza, della vetustà, del grado di conservazione, e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, prese adeguate informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona (vedi in particolare i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare* - allegato 6) , compiute adeguate indagini sulla situazione odierna di mercato e fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche, ai fini della



determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato nello stato di fatto in cui si trova si ritiene di dover applicare quale parametro unitario di riferimento il valore di 1.000,00 euro/mq. A giustificazione del parametro individuato si evidenzia in particolare che il principale dato preso in considerazione (il dato O.M.I. per abitazioni di tipo "Abitazioni civili" e stato conservativo "normale" parla di 1.250,00-1.700,00 €/mq) è riferito ad immobili caratterizzati da un grado di finitura medio, da un contesto all'altezza delle finiture dell'alloggio e da uno stato conservativo "normale" mentre quello periziato risulta caratterizzato da finiture medio-basse, da un contesto condominiale ultra datato (1955) e da un grado di manutenzione "mediocre" (in realtà alcuni lavori di ristrutturazione sono stati condotti ma non ultimati) il che consiglia l'inserimento dell'immobile nella fascia meno ambita (e dunque più bassa) del mercato con un ulteriore abbassamento del valore di riferimento di un 20% dovuto sia al grado complessivo di finitura che al fatto di essere alcune opere di ristrutturazione ancora da ultimare [euro (1.250,00 – 20% = euro 1.250,00 – 250,00 = 1.000,00)].

● **Determinazione del valore.**

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello poc'anzi individuato, si giudica di attribuire all'immobile periziato un "VALORE ATTUALE DI MERCATO" a corpo e arrotondato pari ad euro 96.500,00 (diconsi euro novantaseimilacinquecento/00) (Sup.comm.tot. mq 96,50 x €/mq 1.000,00 = € 96.500,00).

5.2. Stima del valore di vendita forzata.

Poiché la vendita dell'immobile in esame avviene in particolari condizioni (vendita forzata a seguito di Esecuzione Immobiliare) oltre che in un momento di



particolare crisi del mercato immobiliare si ritiene doveroso procedere all'individuazione del cosiddetto "Valore di vendita forzata". In relazione a tale questione si riportano i chiarimenti sul concetto e sul valore della "vendita forzata" fornita dall'IVSC - International Valuation Standards Council: IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso 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 soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. 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"*.

Per quanto sopra, considerato che l'eventuale cessione dell'immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 20% del suo valore commerciale e dunque di attribuire



all'immobile periziato un **“VALORE DI VENDITA FORZATA”** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) **a corpo e arrotondato pari ad euro 77.200,00** (diconsi euro settantasettemiladuecento/00) (valore di mercato € 96.500,00 – 20% riduzione valore per vendita forzata 19.300,00 = € 77.200, 00).

6 – ALLEGATI:

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

- 1) Scheda dei soggetti coinvolti;
- 2) Titoli di provenienza (2.1- Acquisto; 2.2 – Cessione usufrutto);
- 3) Documentazione catastale (3.1 – Visure; 3.2 - Planimetrie);
- 4) Documentazione amministrativa (C.E. e/o Abitabilità e relativi grafici);
- 5) Ispezioni ipotecarie;
- 6) Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate;
- 7) Documentazione fotografica;

* * * * *

La presente relazione è stata redatta attentamente e con serena obbiettività al solo scopo di far conoscere la verità all’Ill.mo Sig. Giudice. E’ composta (esclusi gli allegati) da venticinque fogli (numerati da 1 a 25) compreso il presente ognuno ad unico fronte dattiloscritto e privo di aggiunte e/o correzioni a mano oltre le firme.

Tanto ad evasione dell’incarico ricevuto.

Treviso, lì 27 febbraio 2017

Il Tecnico

Arch. Pietro Mascherin



