

G.E. dr. Alessandra Burra

R.G. Esec. Imm. 889/2012

riunita alla 19/2013

Esperto Estimatore Dott. Geom. Claudio Rossi

Dott. Ing. Rossi Claudio

Via Della Resistenza n. 2

31038 PAESE (TV)

TEL. 3482268495

Ordine Ing. TV n. A3752

Coll. Geom. TV n. 2297

mail:claudiorossi2066@mail.com

pec:claudio.rossi2@geopec.it

claudio.rossi66@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TREVISO

INDICE:

1.	Incarico	Pag.	2
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	2
3.	Formazione dei lotti	Pag.	3
4.	Ubicazione e accessibilità	Pag.	3
5.	Descrizione catastale degli immobili	Pag.	4
6.	Descrizione confini	Pag.	5
7.	Servitù-Oneri-Condominio	Pag.	5
8.	Provenienza, trascrizioni, iscrizioni	Pag.	5
9.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	7
10.	Abusi edilizi e difformità	Pag.	9
11.	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	9
12.	Descrizioni degli immobili	Pag.	10
13.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	15
14.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	15
15.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	15
16.	Occupazione degli immobili	Pag.	16
17.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	16
18.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	16
19.	Metodo di stima	Pag.	16
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	19
21.	Indice allegati	Pag.	24



1.

INCARICO

Lo scrivente, Dott. Ing. Claudio Rossi, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Treviso n. A3752 al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso col n°2297 con studio in Paese via della Resistenza n. 2, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 3 aprile 2017 della Sig.ra G. E. dott. A. Burra con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 15/05/2017 alle ore 10,00.

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

In data 06/10/2017 è stata spedita alle parti copia della perizia - ricevute allegata alla presente. (*all. doc. 20*)

2.

SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di VEDELAGO (TV) di natura urbanistica;
- compiuto degli accertamenti per conoscere lo stato di occupazione dell'immobile;
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti;
- avuto accesso all'immobile;

il giorno 12/09/2017 ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del custode giudiziario.

Sono state 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 dell'immobile 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 Municipio di VEDELAGO (TV) sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'agibilità degli edifici, sulla sanabilità 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,
- presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per ottenere certificazione dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e comodati d'uso intestati all'esecutata.

3. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che:

- i beni oggetto di valutazione sono costituiti da un'abitazione con annessi, garage, laboratorio-magazzini, area di pertinenza comune;
- l'accesso è comune dalla via pubblica;
- l'area risulta unicamente e completamente recintata a formare un un unico compendio immobiliare;

Rilevato tutto ciò, si predispose la presente relazione per la vendita in **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.



Le unità immobiliari sono site in Vedelago via per Casacorba n. 18.

L'accesso sia carraio che pedonale al complesso è diretto dalla via pubblica - via per Casacorba.

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione **per l'intero del diritto di proprietà:**

N.C.E.U. Comune di VEDELAGO (TV) Sez. C Fg. 9

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
66	1				area urbana di mq 1.461			
66	4	T	C/6	U	15 mq	15 mq	Garage	€ 44,16
66	5	T-1	A/7	1	11,5 vani	225 mq **	Abit. Vill.	€ 1.128,46
66	6	T-1	C/2	1	323 mq	375 mq	Magazzini	€ 433,72
66	8	T-1	C/3	2	345 mq	387 mq	Laboratorio	€ 552,35

-**- totale escluse aree scoperte: 215 mq.

Al catasto Terreni i beni oggetto di esecuzione sono identificati come segue:

N.C.T. Comune di VEDELAGO (TV) Fg. 27

M.n.	Qualità	CL.	Sup. (mq)	R.D.	R.A.
66	Ente Urbano	00.21.76			

Alla data dell'esecuzione delle visure (**all. doc. 1-2**), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

I dati catastali identificano precisamente ed univocamente gli immobili oggetto di pignoramento;

Le planimetrie catastali risultano:

- conformi allo stato di fatto, salvo lievi modifiche relative al sub. 5, come descritto in seguito;



- conformi agli elaborati grafici in atti al Comune di Vedelago, salvo per il sub 4 e 6, come descritto in seguito;

Il pignoramento colpisce i beni su descritti, con tutte le ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze, edificazioni, costruzioni erette o erigende, servitù esistenti o apparenti.

6. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 3)

Il mappale 66: a nord con via per Casacorba e mappale 318, a est con mappali 319, 67, a sud con mappali 247, 471, 472, 473, a ovest con mappali 64, fatti salvi altri o variati.

7. SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

Non trattandosi di condominio, non si rilevano oneri condominiali.

8. PROVENIENZA, TRASC., ISCRIZ.

La certificazione di provenienza ultraventennale è contenuta in atti come da "certificati notarili ex art. 567 2° comma C.P.C." redatti dai Notai:

- Dr. Fulvio Carcinelli in Maglie (LE), in data 17/01/2013;

- Dr. Paolo Talice in Treviso (TV) in data 14/05/2013;

ATTO DI PROVENIENZA *(all. doc. 4-4a)(17)*

- Denuncia di successione testamentaria in morte della Madre dell'esecutato, apertasi il 09/08/1999, registrata a Castelfranco Veneto (TV) in data 28/01/2000 al n. 22 vol. 204, trascritta a Treviso il 09/07/2001 ai nn. 27274/19358, sorretta da testamento olografo pubblicato con verbale in data 22/11/1999 rep. 15611 Notaio



Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV) trascritto a Treviso in data 25/11/1999 ai nn. 41397/26514 Tacitamente accettato con atto notarile pubblico del 14/03/2006 rep. 1877 trascritto a Treviso in data 25/07/2016 ai numeri generale 24673 e particolare 16844;

- Denuncia di successione testamentaria in morte del Padre dell'esecutato, apertasi il 03/07/2006, registrata a Castelfranco Veneto (TV) in data 27/11/2006 al n. 75 vol. 230, trascritta a Treviso il 13/01/2007 ai nn. 1919/1389, sorretta da testamento olografo pubblicato con verbale in data 14/09/2006 rep. 26018 Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV) ivi registrato il 19/09/2006 al n. 1523 1T e successivo atto di accettazione espressa di eredità trascritto a Treviso in data 21/09/2006 ai nn. 47067/26714;

TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- nota in data 28/12/2012 ai nn. 39496/28478 atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso - Sezione distaccata di Castelfranco Veneto in data 18/10/2012 rep. 1427 a favore della Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. con sede in Padova c.f. 02089931204 carico dell'esecutato per la piena proprietà del solo mapp. n 66 sub. 5 sez. C fg. 9 Comune di Vedelago;

- nota in data 15/01/2013 ai nn. 1789/1121 atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso - Sezione distaccata di Castelfranco Veneto in data 127/12/2012 rep. 1748;

ISCRIZIONI

- nota in data 26/03/2002 ai nn. 11704/2342 ipoteca volontaria in forza di mutuo fondiario contratto il 15/03/2002 rep. 89835 Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD) a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.P.A. con sede in Padova c.f. 02089931204 di Euro 155.000/00 capitale Euro 77.500/00 a carico del



Padre dell'esecutato per la quota di 1/2 piena proprietà ed 1/2 d'usufrutto, e dell'esecutato per 1/2 nuda proprietà, del solo mapp. n 66 sub. 5 sez. C fg. 9 Comune di Vedelago;

- nota in data 16/03/2006 ai nn. 12412/3015 ipoteca volontaria in forza di mutuo fondiario contratto il 14/03/2006 rep. 1877 Notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto (TV) a favore di Credito Trevigiano - Banca di Credito Cooperativo - Soc. Coop. con sede a Vedelago (TV) c.f. 00274980267 di Euro 1.368.000/00 capitale Euro 720.000/00, a carico del Padre dell'esecutato per la quota di 1/2 piena proprietà ed 1/2 d'usufrutto e dell'esecutato per 1/2 nuda proprietà, debitore non datore d'ipoteca la società "FIME S.R.L." con sede a San Martino di Lupari (PD) c.f. 01405040268;

- nota in data 14/12/2009 ai nn. 46470/10684 ipoteca volontaria in forza di mutuo contratto in data 03/12/2009 rep. 31901 Notaio Stefano Zanellato di Conselve, a favore di Soggetto 1 di Euro 300.000/00 capitale Euro 200.000/00 a carico dell'esecutato per la piena proprietà;

La verifica è aggiornata al 05/10/2017. *(all. doc. 5)*

9. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 6-7-8-9-10-11)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dal Comune di VEDELAGO (TV) in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate.

Permesso a costruire /Certificato di Abitabilità:

Sub. 1: trattandosi di area scoperta non rileva la verifica;

Sub. 4 - Sub 6: - per una porzione del sub 6 (corpo staccato) risulta agli atti



del Comune di Vedelago solamente un elaborato grafico approvato dalla commissione edilizia in data 20 aprile 1971, tale progetto non risulta conforme allo stato di fatto, per modifiche distributive interne, prospettiche e planimetriche; Non esiste altra pratica agli atti del Comune relativo ai fabbricati di cui al sub 4 e sub. 6.

Sempre dagli atti presenti in Comune, a partire dalla Licenza edilizia del 1968 di cui al sub. 5 e nella concessione edilizia n. 198/80 del 26/01/1981 (richiesta dal Padre dell'esecutato per fabbricato non soggetto alla presente esecuzione, riportante la volumetria del presente compendio esistente all'epoca) si evince che i sub. 4-6 nel 1968 non esistevano e alla data del 1981 non esistevano nella conformazione attuale (salvo porzioni), pertanto gli stessi non possono essere dallo scrivente dichiarati ante '67.

Tali fabbricati risultano pertanto abusivi.

Sub. 5:

- Licenza Edilizia del 31 agosto 1968;

- Permesso di costruire in Sanatoria n. 1157 del 10/02/2010;

note: non risulta richiesta e rilasciata l'agibilità che deve essere richiesta come indicato nel PdC "*adeguandosi alle norme previste all'art. 35, comma 14 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni*";

Sub. 8:

- Permesso di costruire in Sanatoria n. 104 del 10/02/2010;

note: non risulta richiesta e rilasciata l'agibilità che deve essere richiesta come indicato nel PdC "*adeguandosi alle norme previste all'art. 35, comma 14 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni*";



10.

ABUSI EDILIZI E DIFFORMITA'

Sub. 4 - Sub 6: Non potendo lo scrivente dichiarare i fabbricati esistenti anteriormente al 1 settembre 1967 per i motivi sopra descritti, "*viste anche le condizioni precarie in cui si trovano i fabbricati*" si ritiene che gli stessi debbano essere demoliti, in quanto non si ravvedono possibilità di sanatoria e non si ravvede la convenienza economica alla loro eventuale sanatoria.

Sub. 5: si rilevano modifiche interne: tamponatura del solaio vano scale interno tra piano terra e piano primo con ricavo di un nuovo bagno al posto del vano scale al piano primo, oltre a modifiche distributive interne a piano primo.

Sub. 5:

non si rilevano abusi e difformità.

11.

DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Sub. 4-6: oneri per il ripristino della regolarità mediante demolizione, smaltimento e pratiche agli enti preposti necessarie: stimati 8.000/00 Euro.

Sub. 5: Le difformità risultano sanabili, la somma stimata complessivamente per pratiche, sanzioni e richiesta di agibilità mancante è di Euro 5.000/00 (*esclusi eventuali adeguamenti impianti o altro eventualmente richiesti dal Comune per rilascio agibilità, non considerati in questa stima in quanto il valore del fabbricato viene stimato nello stato di fatto attuale ed eventuali lavori eseguiti sullo stesso dopo l'aggiudicazione ne aumenteranno in quel momento il valore quali migliorie*);

Sub. 8: pratiche per richiesta di agibilità mancante Euro 3.000/00 omnicomprensivi (*esclusi eventuali adeguamenti impianti o altro eventualmente richiesti dal Comune per rilascio agibilità, non considerati in questa stima in quanto il valore del fabbricato viene stimato nello stato di fatto attuale ed eventuali lavori eseguiti sullo*



stesso dopo l'aggiudicazione ne aumenteranno in quel momento il valore quali
migliorie);

La somma totale per sanatorie e ripristini urbanistico-edilizi è stimata pertanto in
Euro 16.000/00.

In relazione alla sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella
precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel
rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte -, lo
scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato,
esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del
mandato rimesso all'esperto -, non pare possibile intendere questo finanche teso a
sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di
ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e
pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle conclusioni svolte,
rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica
completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del
rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto
nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali
e - per quanto attiene agli importi economici -, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di
avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da
precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero
variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente
al momento della relazione peritale.

12. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(all. doc.6-7-8-9-10-11-12-13-14)



Trattasi di compendio immobiliare costituito da un'abitazione su due piani fuori terra, oltre a fabbricati ad uso laboratorio-magazzino ed altri fabbricati fatiscenti da demolire in quanto abusivi, a pertinenza, area scoperta adibita a cortile completamente recintata con accesso dalla via pubblica - via per Casacorba.

Il compendio immobiliare risulta così composto:

1) Area scoperta sub. 1

Trattasi di area scoperta adibita a cortile, in parte piantumata a giardino, recintata su tutti i lati. La superficie catastale dell'area è di mq 1461.

2) Garage e magazzini sub. 4 - sub. 6

Trattasi di fabbricati adibiti a garage e magazzino fatiscenti ed in condizione precarie, in parte con copertura crollata ed inagibili.

I fabbricati sono privi di impianti, se non illuminazione con semplice lampada in qualche stanza, ma comunque privi dei requisiti di conformità.

Come anticipato precedentemente nella sezione verifica legittimità urbanistica, i fabbricati risultano edificati nell'attuale consistenza, senza titolo legittimo, successivamente al 1 settembre 1967; pertanto non ravvisando né la possibilità, né la convenienza economica alla loro sanatoria, si ritiene che gli stessi debbano essere demoliti al fine di ripristinare la regolarità urbanistica.

Le spese di demolizione verranno detratte dalla valutazione complessiva del compendio immobiliare, mentre ne verrà valutata, l'area catastale di sedime post demolizione (area a cortile), come quantificata nella planimetria dell'area scoperta sub. 1 con le lettere B e C, pari a $307+40= 347$ mq.

3) Abitazione sub. 5

Fabbricato ad uso abitazione su due piani fuori terra edificato alla fine degli anni '60 inizio anni '70, così composto:



- PIANO TERRA: tettoia, corridoio, vano scale (tamponato verso piano primo con soletta), taverna, wc, corridoio, stanza, altro corridoio, bagno, magazzino;

- PIANO PRIMO ingresso-soggiorno, cucina-pranzo con ripostiglio, disimpegno, camera, camera, camera, bagno, wc (su ex vano scala), terrazza esterna con scala d'accesso dal piano terra..

Il tutto per una superficie catastale/commerciale di mq 215 escluse le aree scoperte.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante per tutto il fabbricato è del tipo a muratura portante.

I Solai sono in C.A./latero C.A.

La copertura è a del tipo a falde con sovrastante manto in tegole cementizie;

La muratura perimetrale in mattoni di laterizio non coibentati;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

- Al piano terra prevalentemente ceramica, al piano primo ceramica e legno;

Rivestimenti:

Bagni e zona cottura in ceramica.

Serramenti interni:

Porte in legno;

Serramenti esterni:

Porte a vetri, finestre e vetrate in legno, con vetrocamera al piano primo;

Davanzali:

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

Intonaco interno:



Intonaco a civile.

Intonaco esterno:

Intonaco al civile tinteggiato.

Impianti:

Impianto elettrico e impianto idro-temo-sanitario funzionanti, non sono stati rinvenuti certificati di conformità.

Bagni con sanitari di medio livello per il piano primo e basso per il piano terra.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio da acquedotto pubblico.

L'unità è dotata di riscaldamento a radiatori con caldaia su corpo esterno da demolire.

Stato di conservazione:

L'abitazione si trova in mediocre stato di conservazione, soprattutto al piano terra, risulta infatti evidente al piano primo l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria in anni recenti. Il fabbricato non presenta lesioni visibili, però presenta efflorescenze, muffe ecc. nel piano terra a livello dello spiccato delle murature. In generale le finiture si presentano di bassa qualità.

2) Laboratorio-magazzini sub. 8

Trattasi di fabbricato datato, parzialmente al grezzo, edificato su due piani destinato a laboratorio e magazzini.

La composizione risulta la seguente:

PIANO TERRA: due locali ad uso laboratorio, 5 locali ad uso magazzino, 2 wc distribuiti da anti, un locale ad uso ufficio ed infine vano scale collegante il piano terra col piano primo.

PIANO PRIMO: due locali ad uso magazzino al grezzo strutturale. Il tutto per una superficie catastale/commerciale di mq 345.



TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante per tutto il fabbricato è del tipo a muratura portante.

I Solai sono in C.A./latero C.A.

La copertura è a del tipo a falde con sovrastante manto in coppi;

La muratura perimetrale in blocchi cementizi, non coibentati, intonacati esternamente e d internamente escluso il piano primo dove i locali sono al grezzo.

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

- Al piano terra battuta di cemento, al piano primo grezzo del solaio in c.a.;

Rivestimenti:

Bagni parzialmente in ceramica.

Serramenti interni:

Porte in metallo;

Serramenti esterni:

Infissi in metallo con vetro singolo, al piano privo parzialmente fori senza infissi.

Davanzali:

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

Intonaco interno:

Intonaco a civile al piano terra, controsoffitto in parte del piano terra

Intonaco esterno:

Intonaco al civile non tinteggiato e fortemente degradato.

Impianti:

Impianto elettrico parzialmente funzionante e impianto termico dove presente in disuso e non funzionante.



Stato di conservazione:

In generale il fabbricato si trova in pessime condizioni, da tempo inutilizzato, non più adatto ed utilizzabile come laboratorio, privo di qualsiasi standard attualmente necessario; gli impianti sono parzialmente dismessi e fuori norma, in generale sono presenti evidenti segni di degrado e di umidità.

**13. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA
STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (all. doc. 16)**

Nel P.I. del Comune di Vedelago, l'area in oggetto è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "Agricola non integra" disciplinata dall'art. 39 delle NORME TECNICHE di ATTUAZIONE presenti sul sito del Comune di Vedelago (TV).

14. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Non risulta volumetria residua. Vige attualmente la possibilità di ampliamento legata al piano casa, possibilità limitata nel tempo e pertanto non rilevante ai fini della presente valutazione.

15. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che non vi sono contratti di locazione né di comodato d'uso intestati all'esecutato quale "dante causa". (all. doc. 15)

16. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto della presente perizia risultano: Liberi,



con chiavi in possesso dell'esecutato.

17. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 06/10/2017.

18. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Per tutte le analisi sopra indicate:

- Motivo di deprezzamento:**
- Non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura ed al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, tranne quelli di seguito elencati:
 - naturale vetustà;
 - degrado generale;
- non sono** stati riscontrati motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato netto calpestabile;

19. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

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.

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.

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.

Valore di Vendita Forzata

Il Valore di Vendita Forzata 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;
- eventuale maggiore imposta per il trasferimento 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.

20. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è stato stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età e vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di VEDELAGO (TV) e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici **“lorde commerciali”**, con unità di riferimento il **“metro quadrato commerciale”** e come tipologia edilizia il valore di **“fabbricati a destinazione residenziale e produttivi-magazzini”**.

Pertanto, tenuto conto, di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, della eventuale capacità edificatoria residua, della classe energetica d'appartenenza, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente Esperto Stimatore attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato:



Lotto Unico

per l'intero del diritto di proprietà:

N.C.E.U. Comune di VEDELAGO (TV) Sez. C Fg. 9

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
66	1				area urbana di mq 1.461			
66	4	T	C/6	U	15 mq	15 mq	Garage	€ 44,16
66	5	T-1	A/7	1	11,5 vani	225 mq **	Abit. Vill.	€ 1.128,46
66	6	T-1	C/2	1	323 mq	375 mq	Magazzini	€ 433,72
66	8	T-1	C/3	2	345 mq	387 mq	Laboratorio	€ 552,35

-**- totale escluse aree scoperte: 215 mq.

Al catasto Terreni i beni oggetto di esecuzione sono identificati come segue:

N.C.T. Comune di VEDELAGO (TV) Fg. 27

M.n.	Qualità	CL. .	Sup. (mq)	R.D.	R.A.
66	Ente Urbano		00.21.76		

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La consistenza della "superficie commerciale" qui espressa è calcolata in conformità alle "Linee guida nelle procedure di esecuzione immobiliari presso il Tribunale di Treviso" della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso. Il valore unitario a mq commerciale è stato stabilito in base a ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti, tecnici e operatori settore edilizio, banche dati del valore immobiliare come segue:

- Unità residenziale con relativi accessori/dipendenze:	€/mq	600/00
- Laboratori - Magazzini:	€/mq	100/00
- Area di scoperta:	€/mq	20/00



UNITA'	Mappale	Sub.	Destinazione	Superficie Commerciale	€/mq	Valore €
1)	66	1	Area scoperta	Mq 1.461	€ 2000	€ 29.220/00
2)	66	4-6	Area sedime post demolizione dei fabbricati abusivi	Mq 347	€ 20/00	€ 6.940/00
3)	66	5	Abitazione	Mq 215	€ 600/00	€ 129.000/00
4)	66	8	Laboratori Magazzini	Mq 345	€ 100/00	€ 34.500/00
TOTALE:						€ 199.66000

Il valore di mercato in condizione ordinarie arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà è di €. 200.000/00 (duecentomila/zerozero).

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;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Eventuale occupazione degli immobili;
- Oneri di regolarizzazione urbanistica;

Il valore di vendita forzata viene pertanto riformulato detraendo dal valore di mercato il costo della regolarizzazione urbanistico-catastale e applicando al



risultato così ottenuto una detrazione percentuale prudenziale del 25% per tutte le altre voci; Tale percentuale prudenziale, tipicamente applicata alle stime "giudiziarie", riassume l'andamento della differenza di tra valore di mercato e valore di vendita forzata nelle aste giudiziarie in Provincia di Treviso, anche se l'andamento attuale del mercato edilizio come ben noto in crisi da molti anni tende ad innalzare tale percentuale.

- VALORE DI MERCATO quota di 1/1 diritto di proprietà:	€ 200.000/00
- Spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio/catastali:	- € 16.000/00
- Detrazione percentuale: $(€ 200.000/00 - € 16.000/00) \times 25\% =$	- € 46.000/00
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO	€ 138.000/00

Valore di vendita forzata dell'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà: € 138.000/00
diconsi Euro centotrentottomila/zerozero

Compreso pertinenze, dipendenze, discendenze, accessori e accessioni, servitù di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge.

Treviso, 06 ottobre 2017

il C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Rossi



21.

ALLEGATI

- doc. 1) Visure catasto urbano
- doc. 2) Visure catasto terreni
- doc. 3) Estratto mappa NCT
- doc. 4) a-b Atto di Provenienza - Successioni
- doc. 5) Ispezione Ipotecaria aggiornata aggiornata
- doc. 6) Elaborati progettuali – Titoli Edilizi - Agibilità
- doc. 7) Planimetria Catastale sub. 1 area scoperta
- doc. 8) Planimetria Catastale sub. 4 garage
- doc. 9) Planimetria Catastale sub. 5 abitazione
- doc. 10) Planimetria catastale sub. 6 magazzini
- doc. 11) Planimetria catastale sub. 8 laboratorio
- doc. 12) Elenco Subalterni
- doc. 13) Elaborato planimetrico suddivisione in subalterni
- doc. 14) Documentazione Fotografica
- doc. 15) Verifica locazioni/comodati agenzia entrate
- doc. 16) Estratto P.I.
- doc. 17) Elenco nominativi
- doc. 18) Scheda per l'ordinanza di vendita
- doc. 19) Scheda per l'avviso d'Asta
- doc. 20) Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza

