

G.E. dr. Antonello FABRO

R.G. Esec. Imm. 106 / 2013

Udienza:

17 Ottobre 2018

geom. PERER LUCIANO

Studio Tecnico

Via S. Ambrogio n° 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:

[REDACTED]

CF. F. [REDACTED]

rappresentato e difeso dall' avv.to [REDACTED]

ed elettivamente domiciliato presso lo studio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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.	6
7. Servitù	Pag.	6
8. Atti di provenienza	Pag.	6
9. Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	7
10. Descrizioni degli immobili	Pag.	7
10.1 Sintetica	Pag.	7
10.2 Particolareggiata	Pag.	8
11. Certificazione energetica	Pag.	12



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

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 09/02/2017 cronol. 106/2013 del G.E. dott. Antonello FABBRO con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 23/03/2017.

Successivamente, a seguito di indagini presso i competenti uffici pubblici, ho rilevato il mancato deposito del nuovo e corretto atto di pignoramento secondo quanto emerso nella precedente udienza del 18.10.2017 e quindi ho prodotto istanza di proroga termini per il deposito dell'elaborato peritale.

Il giudice sciolte tutte le riserve nell'udienze del 23.05.2018 disponeva il proseguimento delle operazioni peritali fissando il nuovo termine per l'esame della perizia, l'udienza del 17.10.2018

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 15/09/2018 e il 17/09/2018 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 Carbonera di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- effettuato l'accesso all'immobile, il giorno 16/06/2017 presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del l'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 Carbonera 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 terra e piano primo, con annesso al piano terra un garage per un autoveicolo) inseriti in una porzione di area scoperta ad entrambi comune, si predispone 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 fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto della perizia è ubicato nell'estremo nord del Comune di Carbonera, ai confini con il comune di Maserada, a circa un km in linea d'aria dal casello dell'autostrada A27 – Treviso Nord, in una zona prettamente agricola, ma allo stesso tempo molto vicina alla zona residenziale di



è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare. Nessun riferimento invece viene fatto all'area scoperta identificata dal sub 14 B.C.N.C in quanto inserita in partita speciale "A" e priva di ditta, unico dato i mq. 457.

6. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il fabbricato oggetto di stima m.n. 260 (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con il m.n. 758, ad Est con m.n. 756, a Sud con m.n. 546, ad Ovest con la via Pubblica via Diaz.

7. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per le proprietà in oggetto, trattandosi di porzione di fabbricato bifamiliare contiguo ad altre porzioni di edificio, non si sono rilevate servitù tecnologiche inerenti ai servizi comuni dell'edificio principale. L'unica cosa che si evidenzia è l'esistenza di un accesso carraio attualmente posizionato, per circa metà dell'ampiezza, a cavaliere della dividente dei mappali 260 sub 14 (BCNC ai sub 11 e 12) e il m.n.206 sub 16 (area esclusiva del sub 15)

8. ATTO DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all' esecutato con:

- Atto di Donazioni del 12/11/1996 n° 139579 di repertorio e n° 14743 di raccolta del Notaio Dr. Domenico Curione di Treviso, registrato presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/11/1996 al n. 6796 con il quale:



o Il sig. [REDACTED] e trasferì la proprietà riservandosi l'usufrutto di 1/2, al sig. [REDACTED] che accettò ed acquistò per la nuda proprietà di 1/2 e per la piena proprietà di 1/2 dei seguenti mappali m.n. 260 sub 11 – 12 con ogni accessione e pertinenza (riferita oggi al sub 14 BCNC area scoperta comune ai sub 11 e 12 di mq. 437.

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 una porzione di bifamiliare che si sviluppa al piano terra e primo con relativo giardino nonché un garage al piano terra.

La superficie lorda complessiva commerciale è di mq. 189.95 disposti tra il piano terra e primo dove si trova l'abitazione e il garage, il giardino al piano terra di mq. 437. Il tutto è ubicato in Comune di Carbonera in Via A. Diaz 81.

L'immobile è così composto:

➤ **abitazione al piano Terra e Primo per commerciali (mq. 175,95):**

Soggiorno, cucina, due camere matrimoniali, due bagni, un disimpegno, ripostiglio e un terrazzo al piano primo, c.t., magazzino, taverna, corridoio, bagno, disimpegno e ripostiglio al piano terra;



➤ **Garage al piano terra per commerciali (mq. 14,00)**

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

➤ **Area scoperta al piano terra per commerciali (mq. 437,00)**

10.2

PARTICOLAREGGIATA

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Trattasi di una porzione di bifamiliare che si sviluppa al piano terra e primo con relativo giardino nonché un garage al piano terra. Il tutto è ubicato in Comune di Carbonera in Via A. Diaz 81.

All'immobile si accede direttamente dalla via pubblica o attraverso il cancello ad ovest, (ingresso principale) o attraverso il cancello promiscuo a sud (ingresso secondario)

DIMENSIONI

Porzione di fabbricato bifamiliare al piano terra e primo con annessa area scoperta esclusiva, oltre ad un garage per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 189.95.

SUDDIVISIONE DEI LOCALI PER PIANO

superfici Lorde suddivise per piano:

Appartamento Piano Terra e Primo: avente una altezza interna di mtl. 2,40 e 2,70 è così composto:

Soggiorno - Cucina mq. 45,70 netti – Disimpegno mq. 4,00 netti – Due Bagni mq. 13,00 netti – due Camere mq. 31,54 – Ripostiglio mq. 3,22 – Lavanderia mq. 16,91 – Taverna mq.15,50 – disimp./rip. Mq. 30,50 – W.C. mq. 4,00 - C.T. mq. 2,76 –



Terrazzo mq. 7,20 (Commerciali totali mq. 175,95)

Garage al piano terra: avente una altezza interna di mtl. 2,40 è così composto:

Unico Locale destinato a garage mq. 22,95 netti (Commerciali totali mq.14,00)

Area scoperta: definita come bene comune non censibile per una superficie complessiva di mq. 437 comune all'abitazione e al garage.

Sempre al piano terra parte di questa area scoperta risulta invece occupata da una pompeiana a struttura lignea che, senza alcuna autorizzazione, risulta invece stabilmente coperta con il ricavo di un porticato. Di questo non se ne terrà conto nella valutazione.

DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)

L'immobile presenta perciò alcune difformità edilizie da quanto regolarmente concesso. Pur rispettando per gran parte dell'edificato, quanto autorizzato dagli uffici competenti con piccole difformità dovute a spostamenti interni, si sono rilevate alcune difformità non sanabili.

Mi riferisco alla pompeiana divenuta portico che dovrà essere ripristinata come autorizzata (travature frangisole prive di copertura) con completo asporto delle aelle e sovrastante guaina impermeabilizzante.

Salta comunque all'occhio l'evidente differenza tra quanto autorizzato nei grafici depositati in comune e quanto riportato nelle schede catastali ultime.

(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 terra e primo è in solaio prefabbricato del tipo bausta in latero-cemento intonacati nella parte a vista.



La copertura è costituita da muretti e tavelloni rivestito nella parte esterna da un manto di coppi del tipo a canale;

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 fino o calce-rasata per le zone più a vista, mentre lasciato al grezzo nelle zone dove è previsto un rivestimento in piastrelle;

Scala interna a due rampe semplici eseguita in c.a e rivestita in legno in essenza dura sia per le pedate che per le alzate, il corrimano e il muretto divisorio è in vetro, i materiali usati conferiscono un gradevole impatto estetico e signorilità a tutto l'insieme.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Tutti i locali dell'abitazione al piano primo risultano pavimentati con listoni in legno essenza Doussie, anche nelle camere, mentre nei bagni troviamo piastrelle di buona qualità.

Al piano terra invece, i locali sono pavimentati con classiche piastrelle in ceramica di buona qualità anche se di gusto personale.

Rivestimenti:

I bagni presentano piastrelle in ceramica della stessa qualità del pavimento, mentre la zona cottura è rivestita anch'essa con piastrelle nella zona del piano cottura.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno con impiallacciatura in noce di buona qualità e



in ottimo stato di conservazione;

Serramenti esterni:

In vetrocamera semplice con telaio in legno di buona fattura. La chiusura esterna avviene mediante oscuri in legno, perfettamente funzionanti;

Davanzali:

I davanzali e soglie sono realizzati in marmo trani.

Intonaco interno:

Al civile sulle superfici verticali e soffitti con finitura a marmorino o calce rasata. Per la parte al piano terra (garage e locali accessori) la finitura è sempre al civile con mano finale di dipintura traspirante.

Intonaco esterno:

Al civile con finitura lisciata e strato finale di rasante 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 dall'esecutato e rappresentato nei grafici depositati in Comune si ritiene che l'unità immobiliare sia regolata con vasche condensa grassi ed Imhoff con



scarico finale su condotta comunale sia per gli scarichi neri che quelli meteorici.

- L'impianto idrico alimenta anche una vasca idromassaggio posizionata nel bagno principale.
- L'impianto elettrico, presente in tutte stanze, è del tipo sottotraccia.

Recinzioni esterne:

Il fabbricato ne è provvisto ed è costituita da muretto in c.a. e rete metallica.

Tra i vari giardini interni alla proprietà più ampia (blocco di edifici di proprietà di parenti) non esiste alcuna divisione, ma al momento dell'aggiudicazione sarà necessario delimitare le proprietà secondo le mappe catastali.

Stato di conservazione:

L'immobile nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione buono, e non abbisogna di alcun intervento urgente.

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 buona qualità e di medio 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, del tutto normali per edifici del genere, indice quindi di sufficiente qualità 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 CARBONERA

Comprende tessuti extra urbani di edificazione da sottoporre a riordino

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art. 86 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 secondo il piano casa 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 concessioni edilizie in sanatoria nr. 18/91 del 08.03.1991 - nr. 23 del 25.03.1996, successiva variante nr. 133 del 05.09.1997 – D.I.A. nr. 1542 del 29.01.2000.



Per la costruzione della pompeiana ci si rifà all'autorizzazione nr. 79 del 18.05.1999.

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, si è riscontrata una difformità tra quanto realizzato e gli elaborati grafici allegati alle tavole di progetto regolarmente allegata alle concessioni edilizie richiamate e riferibile alla realizzazione della pompeiana che attualmente risulta coperta e quindi portico. La cosa si può sistemare, ma si dovrà ripristinare quanto autorizzato quindi priva di copertura..

17. DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

L'immobile non necessita di sanatoria edilizia. E' necessario però ripristinare la pompeiana così come autorizzata.

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 dall'esecutato, nonché dal sig. [REDACTED] [REDACTED] (padre dell'esecutato) in virtù della quota di 1/2 usufrutto.

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI



Vds. Il punto precedente.

20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 07/09/18.

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 deprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della impossibilità di immediata usufruibilità dell'immobile;
- sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine all'esistenza di un usufrutto su $\frac{1}{2}$ dell'immobile cosa che non solo fa ragionieristicamente diminuire il valore, ma contribuisce a rendere meno appetibile la cosa;
- sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine alla spesa necessaria per il ripristino della pompeiana con asporto della copertura realizzata quantificabili in complessive **€uro 3.000,00.**= circa
- sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della media 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



M.n. 260 sub 12 Via Diaz p.T Cat. C/6 – Cl.3 – mq. 23 RC€. 51,08

Il pignoramento interessa 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. Nessun riferimento invece viene fatto all'area scoperta di mq.437 identificata dal sub 14 B.C.N.C in quanto inserita in partita speciale "A" e priva di ditta.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore corrente	189,95	€ 1100,00	€ 208.945,00
valore usufrutto ½ del 35% da detrarre			€ 36.565,00
valore potenzialità residua	===	€. =====	€ =====
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 172.380,00
Valore immobile deprezzato del 25%			€ 129.285,50
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 129.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per la quota di ½ della proprietà e per la quota di ½ della nuda proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 129.000,00

diconsi euri – centoventinovemila,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:



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 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

- 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. – Non acquisizione dell'intera proprietà del bene e quindi impedimento alla libera disponibilità dello stesso.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico quota di ½ della proprietà e per la quota di ½ della nuda proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 110.000,00

dicions euri – centodiecimila,00 –

Treviso, 27 Agosto 2018

L'Esperto Estimatore
geom. Luciano Perer

24.

ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 07/09/2018 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, sono risultate altre parti intervenute oltre a quelle sin d'ora riportate ovvero:

[REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliata presso la stessa in Via
D'Annunzio 28 – Treviso - e-mail [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Agente della

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a95496f57299463e71e7e5953d



riscossione della Provincia di Treviso in [REDACTED] –
Treviso.

[REDACTED]

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		

