G.E. dr. A. FABBRO

R.G. Esec. Imm. 282/2015

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@gmail.com
pec:claudio.rossi66@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TREVISO

***

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 20/02/2018 del Sig. G. E. dott. A. Fabbro con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 31/05/2018 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 15/10/2018 è stata spedita alle parti copia della perizia - ricevute allegate alla presente.

***

2. SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di CASTELFRANCO VENETO (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 **23/07/2018 alle ore 10.30** ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione.

Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

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 esecutati;
- presso il Municipio di CASTELFRANCO VENETO (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'unità immobiliare a destinazione COMMERCIALE (centro estetico) con GARAGE pertinenziale ricompresi all'interno dello stesso condominio, si predispone 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 esecutati.

***

4. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

Le unità immobiliari sono site in Comune di Castelfranco Veneto (TV) in Piazza Europa Unita scala C complesso edilizio denominato "LE LOGGE" fabbricato E5.

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

Alle unità si accede direttamente dalla strada pubblica viale Europa, attraverso gli spazi comuni del Condominio.

***

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

- N.C.E.U. Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. F Fg. 7 scala C

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
1018	213	S1	C/6	6	17mq	Autorim.	17 mq	€ 70,24
1018	429	T	C/1	9	158 mq	Negozi-Botteghe	174 mq	€3.443,53

Sono inoltre comprese:

- La complessiva quota di comproprietà di 14,61/1000 (di cui 13,96/1000 per il centro estetico e 0,65/1000 per il garage) sugli accessori e parti comuni del fabbricato E5 di cui fanno parte le unità in oggetto, se ed in quanto pertinenti alle unità stesse, quali previste dall'art. 1117 C.C. ed in particolare sui B.C.N.C. di cui al m.n. 1018 sub. 1 (area scoperta), sub. 2 (portici al piano terra), sub. 3 (locale pompe antincendio al piano interrato comuni a tutte le unità del fabbricato), sub. 4 (spazio di manovra al piano interrato comuni a tutte le unità del piano stesso), sub. 5, sub. 6 e sub. 7 (scale, locali ascensori, androni e corridoi che individuano rispettivamente la Scala A, la Scala B e la Scala C, ciascuno di essi comune alle unità servite), sub. 18 e sub. 19 (locali contatori comuni alle unità della scala C); il tutto come da tabella millesimale (relativamente al m.n. 1018 sub. 429) allegata sotto la lettera "B" all'atto di compravendita del notaio dott. Luigi Tassitani in data 16 dicembre 1996 rep. 133929 registrato a Castelfranco Veneto in data 19 dicembre 1996 al n. 1074 mod. 1 serie IV, trascritto a Treviso in data 3 gennaio 1997 nr. 147/126, tabella

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

che modifica in seguito a frazionemaneto e fusione degli originari subalterni 229 e 230 la complessiva quota di 22.97/1000 relativa ai suddetti subalterni soppressi, quale appare nelle originarie tabelle millesimali (che regolano ancora il m.n. 1018 sub. 213) unite al regolamento di consominio che trovasi allegato sotto la lettera "B" dell'atto rogito dal notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto in data 19 ottobre 1995 rep. 128656 registrato a Castelfranco venteo il 7 novembre 1995 n. 840 mod. I° serie IV, trascritto a Treviso il 13 novembre 1995 ai nn. 29645/22151;

- La quota di comproprietà proporzionale a quella sopra citata (tenuto conto che al fabbricato E5 di cui fanno parte le porzioni in oggetto compete nella complessiva caratura di 500/1000) sull'area destinata a piazza e parcheggi di pertinenza all'intero complesso, descritta al C.T. con il m.n. 973 di complessive Are 84.79;
- Si precisa che sono espressamente escluse dal condominio e non partecipano alla comproprietà delle suddette parti comuni le due cabine elettriche descritte al N.C.E.U. con i MN. 1018 sub. 20 e sub. 21.

Alla data dell'esecuzione delle visure, 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 non sono conformi allo stato di fatto essendoci lievi difformità della distributive interne come si dirà in seguito.

Il pignoramento colpisce i beni su descritti, con tutte le ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze, diritti inerenti, servitù attive e passive, legalmente esistenti e costituite, edificazioni, costruzioni erette o erigende, e, con la rispettiva

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

proporzionale quota di comproprietà alle parti comuni per legge e per destinazione.

***

6. DESCRIZIONE CONFINI

Il Centro estetico di cui al sub. 429 confina a Nord con m.n. 1018 sub. 427, a Est e sud con muri perimetrali;

Il garage di cui al sub. 213 confina a Nord ed Est con accessori condominiali e ad ovest con m.n. 1018 sub. 12;

Fatti salvi altri o variati.

***

7. SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

Per le proprietà in oggetto, trattandosi di appartamento su palazzina costituita da più unità, sono costituite le reciproche servitù tecnologiche e per la comunione di muri, solai, con altra proprietà;

Si rilevano vincoli oneri, obblighi e servitù, contenuti e menzionati nell'atto di compravendita in data 30 dicembre 1991 rep. 88048 rogito dal Notaio Gagliardi dott. Antonio di Castelfranco Veneto ed ivi registrato il 20/01/1992 al n. 260 mod. I° serie IV trascritto a Treviso il 30 gennaio 1992 ai nn. 5249/4575 ed altresì con le servitù passive di passaggio e di elettrodotto, costituite con atto notaio dott. Luigi Tassitani in data 17, 20 Aprile e 18 luglio 1996 rep.ri nn. 131177, 131210, 132014, registrato a Castelfranco Veneto il 6 agosto 1996 n. 109 mod. II° Bis, serie 2V, trascritto a Treviso il 2 agosto 1996 ai nn. 21169-70/15329-29, nonché con il vincolo di destinazione ad uso pubblico gravante sul portico condominiale e sulle aree destinate a percorsi pedonali costituito con l'atto notaio dott. Luigi Tassitani in data 27/11/1996 rep. 133679, reg. a Castelfranco Veneto il 12/12/1996 al n. 157 mod. II° Bis, serie 2, trascritto a Treviso il 23/12/1996 ai nn.

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

34391/24726.

E' è stato interpellato l'amministratore condominiale protempore in merito alla situazione contabile relativamente alle spese condominiali in capo alle unità immobiliari oggetto di esecuzione; L'amministratore rispondeva inviando copia del bilancio preventivo relativo alla gestione ordinaria da cui è possibile desumere i saldi al 31/12/2017 come segue:

- A tutto il 31 dicembre 2017 risulta un credito nei confronti della società esecutata relativamente alle unità oggetto di esecuzione di Euro 17.500,49 come da bilancio consuntivo anno 2017;
- L'ammontare annuale delle spese condominiali gestione ordinaria è di circa 2.100/00 Euro;
- Non risultano ad oggi pagamenti effettuati nel 2018;

Si specifica che l'acquirente del bene pignorato, ex art. 63 comma 4 delle disp. Att. del codice civile sarà obbligato solidamente, con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

***

8. PROVENIENZA, TRASC., ISCRIZ.

La certificazione di provenienza ultraventennale è contenuta in atti come da "certificato notarile ex art. 567 2°comma C.P.C." redatta dal notaio Dott. Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD);

ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto (TV) in data

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

16/04/1998 rep. 140.945 trascritto a Treviso il 07/05/1998 ai nn. 13461/9782. Al ventennio le unità oggetto di esecuzione risultavano in proprietà della società esecutata come da atto di provenienza sopra citato.

TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- nota in data 27/05/2015 ai nn. 14335/10412 – Pignoramento - a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Treviso in data 14/05/2015 rep. 4864 a favore di condominio "LE LOGGE" e contro la società esecutata;

ISCRIZIONI

- nota in data 19/02/2009 ai nn. 5949/1067 – ISCRIZIONE IPOTECARIA - a favore di "BANCA POPOLARE DI VERONA – SAN GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. in virtù di atto del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto (TV) in data 13 febbraio 2009 rep. 201.543;

La verifica è aggiornata al 08/10/2018.

***

9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità ad uso commerciale, con destinazione centro estetico con garage pertinenziale, siti in un più ampio complesso immobiliare a destinazione commerciale, direzionale e residenziale denominato "LE LOGGE".

Il centro estetico a Piano terra, è suddiviso mediante paretine divisorie in vari locali con destinazione tipica dei centri estetici, come sale massaggi, solarium, sale per estetica, docce, oltre a vani ad uso ripostiglio, ingresso ed ufficio, il tutto per una superficie interna al lordo delle paretine di mq 153,28 come risulta dagli elaborati grafici di progetto depositati in Comune.

La superficie commerciale/catastale risulta essere di mq 174.

Il garage a piano interrato ha una superficie commerciale/catastale di mq 17.

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

L'accesso alle unità avviene attraverso le parti comuni del complesso immobiliare direttamente dall'area pubblica P.zza Europa Unita.

La costruzione del complesso immobiliare risale a metà anni '90, il centro estetico è agibile dal 1966 ed il garage dal 1997.

L'unità risulta, come si dirà nel seguito, accorpata con l'unità immobiliare limitrofa, con la quale costituisce attualmente un unicum promiscuo.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo a telaio in C.A.;

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

La copertura è del tipo a falde;

La finitura esterna delle pareti per il complesso immobiliare in generale è in mattone laterizio a vista.

La coibentazione ha le caratteristiche tipiche degli edifici di metà anni '90.

I divisori interni di spessore complessivo circa cm. 10 in cartongesso/forata intonacata;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI FINITURE:

Pavimenti:

- Centro estetico prevalentemente ceramica, garage cemento industriale.

Rivestimenti:

Bagni in ceramica.

Serramenti interni:

Porte in legno;

Serramenti esterni:

metallici presumibilmente alluminio con vetrocamera;

Soglie e davanzali:

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

Intonaco interno:

Centro estetico ove presente a civile, garage non presente.

Intonaco esterno:

Intonaco al civile.

Tinteggiatura:

Superfici interne in semilavabile traspirante bianco, esterno ove presente tinteggiatura al quarzo.

Impianti:

L'impianto idro-temo-sanitario è del tipo autonomo, principalmente con ventilconvettori;

E' presente l'impianto di raffrescamento ad acqua e l'impianto di ventilazione forzata.

I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti di tipo economico.

L'impianto elettrico risulta funzionante, termina con frutti inseriti in placche ed è dotato di interruttore differenziale.

Non si sono rinvenuti certificati di conformità,

Stato di conservazione:

Per il centro estetico, lo stato di conservazione è buono.

Per il garage lo stato di conservazione è medio.

Il complesso in generale si presenta in discreto stato di manutenzione.

***

10. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Nel P.I. vigente del comune di CASTELFRANCO VENETO, l'area ove sorge il

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

complesso in cui sono inserite le unità oggetto di esecuzione è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "B".

Tale zona è disciplinata nelle NORME TECNICHE OPERATIVE all'art. 68.

L'area di cui al mappale n. 973 comune, è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "SC – Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione"

Tale zona è disciplinata nelle NORME TECNICHE OPERATIVE 82.

***

11. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Trattandosi di condominio l'eventuale volumetria edificatoria residua è in capo al condominio e pertanto non rileva ai fini della presente stima.

***

12. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

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

- **Concessioni Edilizie /Certificato di Abitabilità**:

  Per l'edificazione delle unità immobiliari esecutate, sono state richieste e rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

  - C.E. n. 25139 spec. 0860 del 10 settembre 1992;
  - C.E. 07021 spec. 0048 del 19/01/1995;
  - C.E. n. 04751 spec. 0257 del 15 aprile 1996;
  - C.E. n. 32551 spec. 0754 del 5 dicembre 1996;
  - Agibilità centro estetico con decorrenza 24 dicembre 1996;
  - Agibilità garage con decorrenza 2 aprile 1997.
  - Successivamente è stata rilasciata un Permesso di costruire in data 27

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

settembre 2001 n. 456 per accorpamento di due unità Commerciali, sulla base della quale l'unità oggetto di esecuzione è stata accorpata con i locali limitrofi di cui al sub 231 stessi comune, foglio e sezione; Tale Permesso di costruire risulta dai registri del Comune; Si specifica che l'accesso agli atti in Comune di Castelfranco Veneto non ha consentito il recupero dei documenti relativi al permesso, in quanto gli stessi non sono reperibili negli archivi del Comune stesso. Si è inoltre contattato il professionista redattore della pratica ma anche in questo caso non si sono rintracciati i documenti in quanto lo stesso non li ha più in archivio, atteso che sono trascorsi ben 17 anni dalla data del Permesso di costruire. Risulta pertanto allo scrivente impossibile produrre tale documentazione.

***

13. ABUSI EDILIZI E DIFFORMITA

Sulla base della planimetria catastale e degli elaborati grafici di progetto a disposizione, si rilevano, in via cautelativa difformità distributive interne sanabili con CILA in sanatoria. Necessita inoltre, nel caso l'eventuale acquirente all'asta volesse dividere l'unità accorpata e con la quale i locali oggetto di esecuzione risultano promiscui, ripristinare la parete di divisione tra unità attualmente parzialmente mancante.

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

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

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.

***

14. DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Si stimano in omnicomprensivi Euro 5.000/00 le spese per sanatoria e pratiche urbanistico-catastali e per la eventuale riedificazione del muro di divisione con l'unità sub. 231 accorpata e promiscua .

***

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 alla società esecutata quale "dante causa".

***

16. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di esecuzione risultano occupati

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

dalla società esecutata e dalla società proprietaria dell'unità immobiliare con la quale l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta accorpata, (in quanto le unità risultano promiscue), quali e utilizzatrici dei locali.

***

17. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 15/10/2018.

***

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, oltre a quelli di seguito elencati:

  - naturale vetustà;
- **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,

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

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, 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

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

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.

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

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,
- 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,

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

- 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 CASTELFRANCO VENETO (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 catastale/commerciale"** e come tipologia edilizia il valore di **"fabbricati a destinazione commerciale".** Pertanto, tenuto conto, di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, della eventuale capacità edificatoria residua, 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:

L o t t o U n i c o

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

- N.C.E.U. Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. F Fg. 7 scala C

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
1018	213	S1	C/6	6	17mq	Autorim.	17 mq	€ 70,24
1018	429	T	C/1	9	158 mq	Negozi-Botteghe	174 mq	€ 3.443,53

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La consistenza della "superficie commerciale" qui espressa è stata 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:

- Negozi €/mq 800/00
- Garage €/mq 600/00

LOTTO UNICO

Piano	Mappale	Sub.	Destinazione	Coeff.	Superficie Commerciale Catastale	€/mq	Valore €
S1	1018	213	GARAGE	100%	17	600/00	10.200/00
T	1018	429	NEGOZIO	100%	174	800/00	139.200/00
VALORE DI MERCATO UNITA' IN CONDIZIONI ORDINARIE:							**149.400/00**

Valore di mercato dell'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà arrotondato:

€ 149.400/00

diconsi centoquarantanovemilaquattrocento/zerozero

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

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;
- Eventuali ultime due gestioni oneri condominiali non pagati;
- Eventuali azioni legali in corso nel condominio;
- Eventuale adeguamento urbanistico edilizio;

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 valore, 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:	€ 149.400/00
– Spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio/catastali:	- € 5.000/00
- Detrazione percentuale: (€ 149.400/00-€ 5.000/00)x25%=	- € -36.100/00
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO	€ 108.300/00

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

Valore di vendita forzata arrotondata dell'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà: € 108.000/00

diconsi Euro centoottomila/zerozero

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

Treviso, 15 ottobre 2018

il C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Rossi

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85

***

21. ALLEGATI

doc. 1) Visura catasto urbano

doc. 2) Visure catasto terreni

doc. 3) Estratto mappa NCT

doc. 4) Atto di Provenienza

doc. 5) Ispezione Ipotecaria aggiornata al 10/10/2018

doc. 6) Estratto PI

doc. 7) C.E. n. 25139 spec. 0860 del 10 settembre 1992

doc. 8) C.E. 07021 spec. 0048 del 19/01/1995

doc. 9) C.E. n. 04751 spec. 0257 del 15 aprile 1996

doc. 10) C.E. n. 32551 spec. 0754 del 5 dicembre 1996

doc. 11) Agibilità centro estetico e garage

doc. 12) Documenti rintracciati relativi al PdC 456/2001

doc. 13) Planimetria Catastale Centro Estetico

doc. 14) Planimetria Catastale Garage

doc. 15) Elenco subalterni

doc. 16) Elaborato planimetrico suddivisione in subalterni

doc. 17) Documentazione Fotografica

doc. 18) Verifica Agenzia Entrate

doc. 19) Documento bilancio condominiale

doc. 20) Grafici allegati alla pratica Comunale di cui all'Agibilità

doc. 21) Scheda per l'ordinanza di vendita

doc. 22) Scheda per l'avviso d'Asta

doc. 23) Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3775847eccbd1d43b6a964eba68aec85