

G.E. dr. Marco Saran

R.G. Esec. Imm. 551/2017

Esperto Estimatore Dott. Geom. Claudio Rossi

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

INCARICO

Lo scrivente, Ing. Claudio Rossi, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Treviso n. A3752 ed 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 18 luglio 2019 del Sig. G. E. dott. Marco Saran con giuramento telematico depositato in data 13 maggio 2019. 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 01/02/2020 è stata spedita alle parti copia della perizia - ricevute allegate alla presente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di CASALE SUL SILE (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 14 dicembre 2019 alle ore 14.30 e 24 gennaio 2020 ore 14.30 ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del custode giudiziario e dell'Esecutato.

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 CASALE SUL SILE (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.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, sono costituiti da un unico compendio immobiliare costituito da un capannone ad uso deposito, un contiguo blocco uffici in corso di definizione, un fabbricato ad uso tettoia ed un'area scoperta di pertinenza, il tutto con unico accesso dalla via pubblica, si predispongono 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.

UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il compendio è sito in Comune di CASALE SUL SILE (TV) via Riviera Fornaci n. 2.



Alle unità si accede direttamente dalla via pubblica via Fornaci attraverso un accesso carraio e pedonale muniti di cancello.

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

□ N.C.E.U. Comune di CASALE SUL SILE (TV) Sez. C Fg. 7

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
724	4	T-1-2-3			in corso di definizione			
724	5	T	D/8					€ 43.840,78

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 dei luoghi per presenza di fabbricati abusivi non censiti e lievi modifiche, come si dirà in seguito.

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

DESCRIZIONE CONFINI

Il mappale 724 confina con mappali: 426, 486, 526, 490, 429, 490, 527, 530, 533, 531, 534, 1064, 1063, 431, 827, 102, 827, 430, 425, 430, salvo altri o variati.

SERVITU'

Sono comprese eventuali servitù attive e passive apparenti e non apparenti, compresa la servitù di elettrodotto presente sul lato Ovest.



PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI

La certificazione di provenienza ultraventennale è contenuta in atti come da "certificato notarile ex art. 567 2° comma C.P.C." redatto dal Notaio Dr. Gianluca Forte di Treviso 28 novembre 2017;

PROVENIENZA:

- **Compravendita**, in data 2 gennaio 1980 repertorio n. 22038, rogito dal Notaio dr. Arrigo Manavello di Treviso (TV), registrato a Treviso (TV) in data 16 gennaio 1980, n. 619, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 29 gennaio 1980 ai nn. 2397/19587;
- **Modifica di ragione sociale**, in data 2 febbraio 1993 repertorio n. 65441, rogito dal Notaio dr. Enrico Fumo di Treviso trascritto a Treviso in data 11 marzo 1993 ai nn. 6129/4564;
- **Modifica di denominazione e ragione sociale**, in data 23 settembre 2011 repertorio n. 198529, rogito dal notaio dr. Gianluca Forte di Treviso, trascritto a Treviso in data 11 ottobre 2011 ai nn. 34238/22024.

TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- nota in data 08/09/2017 ai nn. 30668/21320 – Atto in data 16/08/2017 repertorio n. 8580 del Tribunale di Treviso a favore società [REDACTED] e [REDACTED] contro l'ESECUTATA, relativamente alla piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione;

ISCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- nota in data 03/02/2000 ai nn. 4541/679 - Ipoteca giudiziale - atto del Tribunale di Brescia in data 23/12/1999 rep. 5259 a favore di "BANCA BIPOP CARIRE S.P.A." con sede in Brescia (BS) e contro l'ESECUTATA,



relativamente alla piena proprietà degli originari terreni descritti al Catasto

Terreni di Treviso, Comune di Casale sul Sile, Foglio 19, mappali 91, 104,

491, 529, oltre altri per altri soggetti;

- nota in data 20/04/2000 ai nn. 16116/2717 - Ipoteca giudiziale - atto del Tribunale di Treviso in data 17/04/2000 rep. 627 a favore di "BANCA POPOLARE DI TREVISO S.P.A." con sede in Castelfranco Veneto (TV) e contro l'ESECUTATA, relativamente alla piena proprietà degli originari terreni descritti al Catasto Terreni di Treviso, Comune di Casale sul Sile, Foglio 19, mappali 91, 104, 491, 529, oltre altri per altri soggetti;

- nota in data 04/09/2006 ai nn. 44746/11432 Ipoteca legale – atto in data 29/08/2006 rep. 13081 della società "UNIRISCOSSIONI S.P.A." a favore della "UNIRISCOSSIONI S.P.A." con sede in Torino (TO) e contro l'ESECUTATA relativamente alla piena proprietà delle originarie unità immobiliari terreni descritti al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Casale sul Sile, Sezione C, Foglio 7, mappali 724, subalterni 1 e 2 (graffati);

- nota in data 07/07/2017 ai nn. 23423/4028 - Ipoteca giudiziale - atto in data 29/08/2006 rep. 13081 della società "UNIRISCOSSIONI S.P.A." con sede in Torino (TO) a favore della società [REDACTED] e contro l'ESECUTATA, relativamente alla piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione;

La verifica è aggiornata al 18.01.2020.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



possibile verificare il funzionamento degli impianti su descritti.

Nel corso del sopralluogo si è evidenziata la presenza di varie infiltrazioni dalla copertura. Lo stato di manutenzione attuale risulta scarso.

All'interno del capannone su lato S/E è presente un blocco uffici in pareti d'arredo prefabbricate, privo di legittimità urbanistico-edilizia come si dirà in seguito, pur se accatastato.

Sul lato Nord esternamente è presente un manufatto/tettoia in lamiera zincata, privo di legittimazione urbanistico-edilizia come si dirà in seguito, pur se accatastato.

Sono inoltre presenti ancorchè privi di legittimazione urbanistico-edilizia come si dirà in seguito pur se accatastati, una porzione a portico ed una porzione di tettoia sul lato ovest aperto del capannone.

La superficie commerciale, così come desunta dagli elaborati grafici "Tavola numero 1" depositati in Comune risulta essere di circa mq 8.724.

2) Tettoia identificata con n. 2 in figura a): Trattasi di tettoia in lamiera zincata aperta completamente sul lato ovest, con struttura portante in tubi metallici tipo "innocenti". Non vi sono impianti. La pavimentazione risulta in C.A. liscio al quarzo del tipo "industriale." Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso.

La superficie commerciale, così come desunta dagli elaborati grafici "Tavola numero 1" depositati in Comune risulta essere di circa mq 965.

3) Blocco uffici in corso di definizione, identificato con n. 3 in figura a): Trattasi di locali ad uso ufficio, parzialmente ancora da ultimare, su tre piani fuori terra oltre torretta in copertura.

Alla data del sopralluogo il blocco uffici risulta come segue:



- Piano terra: i lavori risultano completati, con impianto termico ed elettrico, servizi igienici completati. Le finiture risultano essere, pavimenti in ceramica, rivestimenti servizi in ceramica, finitura pareti a civile, infissi esterni prevalentemente legno/alluminio. Non risultano eseguiti i divisori interni di cui al progetto depositato in comune. Si rilevano segni di umidità di risalita con efflorescenze e salsedine sui muri perimetrali allo spiccato delle murature. Lo stato di manutenzione risulta medio. La superficie commerciale, così come desunta dagli elaborati grafici depositati in Comune risulta essere di circa mq 250;

- Piano primo: i lavori risultano completati, con impianto termico ed elettrico, servizi igienici completati. Le finiture risultano essere, pavimenti in legno, rivestimenti servizi in ceramica, finitura pareti a civile, infissi esterni prevalentemente legno/alluminio. Non risultano eseguiti i divisori interni di cui al progetto depositato in comune come. Lo stato di manutenzione risulta medio. La superficie commerciale, così come desunta dagli elaborati grafici depositati in Comune risulta essere di circa mq 250;

- Piano secondo: lavori risultano parzialmente completati, con impianto termico ed elettrico incompleti, servizi igienici completati. Le finiture risultano essere, pavimenti in legno privi di battiscopa, rivestimenti servizi in ceramica, finitura pareti a civile, infissi esterni prevalentemente legno/alluminio, mancano alcune porte interne. Si segnala la non realizzazione di parapetto e mancanza di scala di collegamento dai locali posti a quota superiore lato sud/est col piano terra e pericolo di caduta (vedi foto allegate). Si segnalano inoltre infiltrazioni dal tetto, dai lucernari posti sul tetto, con presenza di efflorescenze e muffe, nonché ovvi degradi



nel pavimento in legno dei locali, sempre nella parte ad ovest posta a quota superiore. Il grado di manutenzione è medio tranne che per la parte con infiltrazioni dal tetto per la quale risulta scarso. Non risultano eseguiti i divisori interni di cui al progetto depositato in comune. La superficie commerciale, così come desunta dagli elaborati grafici depositati in Comune risulta essere di circa mq 420;

- Torretta su tetto, al grezzo avanzato, divisa in vano tecnico, vano scala e vano ascensore, priva di rivestimento scala collegante il piano secondo al tetto e priva di impianti. Il tetto a terrazza praticabile risulta completato, con parapetto di contorno e tavolato in legno sul pavimento completamente degradato. La superficie non rileva ai fini commerciali, trattandosi di vani tecnici per torretta ascensore ed accesso al tetto.

Si rileva la mancanza dell'ascensore per tutto il blocco uffici. In sintesi la superficie commerciale totale del blocco uffici risulta essere di circa mq 920.

4) Area scoperta esclusiva di pertinenza identificata con n. 1 in figura a):

trattasi di area scoperta di pertinenza alle unità precedentemente descritte, con accesso diretto dalla via pubblica attraverso cancello carraio e pedonale. L'area parzialmente recintata (non risulta recintata lungo il confine con l'adiacente canale), risulta pavimentata con pavimento in calcestruzzo al quarzo liscio ad industriale e consente il passaggio su tutto il perimetro dei fabbricati presenti.

Nell'area sono presenti un manufatto tecnico a servizio antincendio e un manufatto/fabbricato ad uso essiccoio, non accatastati e privi di titolo edilizio, come si dirà in seguito; E' presente una pesa a ponte della quale non è dato sapere la funzionalità in sede di sopralluogo. La superficie commerciale, catastale dell'area così come desunta dai documenti catastali risulta esse di



circa mq 10522;

Considerazione generale

Si ritiene opportuno evidenziare che lo scrivente, non ha effettuato, in quanto non specificamente richiesto, attività finalizzata alla verifica possibile presenza di elementi inquinanti in suolo/sottosuolo.

In considerazione di tale aspetto, si ritiene il compendio, ai fini della valutazione, conforme alla destinazione d'uso attualmente in essere, così come indicato nel Piano degli Interventi del comune di Casale su Sile.

La valutazione della conformità urbanistica, non esime dal rischio di riscontrare a mezzo di analisi accurate, l'eventuale presenza di inquinanti in suolo e sottosuolo, stante soprattutto l'attività produttiva insediata fin dai primi anni '80, oltre alla presenza di tracce di sversamenti liquidi/oleosi, in prossimità del manufatto antincendio presente nell'area scoperta, rischi dei quali si rendono edotti gli eventuali futuri assegnatari/acquirenti.

ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Nel P.I vigente del comune di CASALE SUL SILE (TV) presente sul sito del comune, l'area in oggetto è classificata come Zona Territoriale Omogenea di tipo "D1-042" – "Aree o strutture dismesse e degradate (L.R. 50/2012)". L'area ricade nel "PARCO REGIONALE DEL SILE". L'area è inoltre oggetto della scheda K-CS 17 dell'Adeguamento Piano Ambientale. Si rimanda per la verifica esaustiva agli atti del P.I. ed alle NTO, presenti sul sito del Comune di Casale sul Sile.



POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Non rileva potenzialità edificatoria residua.

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

A seguito accesso Atti in Comune di Casale sul Sile si sono rintracciati i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia in Sanatoria del 18/06/1997 – condono edilizio – pratica n. 1 del 17/09/1985 prot. n. 7614-4218;
- Rilascio Abitabilità del 18/06/1997 domanda n. 1 prot. n. 7614-4218/85;
- Concessione Edilizia n. 170/5167 del 31/12/1997;
- Concessione Edilizia n. 215 del 24/12/1997;
- Concessione Edilizia n. 9 del 26/01/1998;
- Condono Edilizio prot. 2348 del 01/03/1995, provvedimento di rilascio n. 113 del 21/09/2009;
- Condono Edilizio prot. 2348 del 01/03/1995, provvedimento di rilascio n. 113 bis del 21/09/2009;

ABUSI EDILIZI-DIFFORMITA'-ONERI ADEGUAMENTO

Si rilevano le seguenti difformità:

- 1) All'interno del capannone su lato S/E blocco uffici in pareti d'arredo prefabbricate, privo di legittimità urbanistico-edilizia, sanabile con CILA in SANATORIA trattandosi di opere interne, costo stimato ogni onere compreso circa 5.000/00 Euro;
- 2) Sul lato Nord esternamente manufatto/tettoia in lamiera zincata, privo di



legittimazione urbanistico-edilizia, non sanabile e per la quale necessita la rimozione/demolizione, e l'adeguamento della documentazione catastale, costo stimato (compreso il recupero a rottame del materiale ferroso) Euro 5.000/00;

3) Porzione a portico e tettoia sul lato ovest aperto del capannone di circa mq 434, non sanabili e per i quali necessita la demolizione copertura, costo stimato per la rimozione copertura al fine di adeguare l'edificio alle tavole grafiche di progetto allegate ai titoli edilizi legittimi depositati in Comune, Euro 22.000/00 compreso ogni onere ed accessorio, sia tecnico che di smaltimento e ripristini;

4) Manufatto tecnico a servizio antincendio e un manufatto/fabbricato ad uso essiccatoio, non presenti ne nell'accatastamento ne negli elaborati grafici di progetto depositati in Comune, non sanabili e da demolire/rimuovere, costo stimato in Euro 22.000/000 compreso ogni onere ed accessorio, sia tecnico che di smaltimento e ripristini;

Si specifica che le variazioni/difformità rispetto ai progetti depositati in Comune, riscontrate nel blocco uffici, non vengono qui contabilizzate in quanto la stima del blocco uffici stesso avverrà di seguito per "fabbricato in corso di definizione", e non a finito, con costi di finitura, varianti a concessioni rilasciate e richiesta di agibilità comunque a carico dell'eventuale acquirente all'asta, il cui costo è già detratto nel valore commerciale unitario dello stesso..

Come sopra descritto, si stimano i costi in totale per adeguamento urbanistico/edilizio in circa 54.000/00 Euro omnicomprensivi di ogni onere ed accessorio.

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 neanche 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.

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo e/o comodati delle unità si è verificato che: non risultano alla data odierna contratti di locazione e/o comodati in essere.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto della presente perizia risultano



LIBERI.

AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 01/02/2020.

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;
 - eventuali infiltrazioni;
 - possibile presenza di amianto in copertura e inquinanti in sottosuolo;
 - Fabbricati non ultimati ed in corso di definizione;
- 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;

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, 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,
- 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.

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 CASALE SUL SILE (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-catastale”** e come tipologia edilizia il valore di **“fabbricati a destinazione Industriale-uffici”**.

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:

Lotto Unico

per l'intero del diritto di proprietà:

□ N.C.E.U. Comune di CASALE SUL SILE (TV) Sez. C Fg. 7

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
724	4	T-1-2-3			in corso di definizione			
724	5	T	D/8					€ 43.840,78

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 come segue, in base a ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti, tecnici e operatori settore edilizio, banche dati del valore immobiliare, per edifici con vetustà media oltre i 30 anni e considerata la volumetria residua eventualmente realizzabile:

VALORI UNITARI

- Capannoni porzione 1 fig. a):	€/mq	150/00
- Tettoia porzione 2 fig. a):	€/mq	35/00
- Blocco Uffici in corso di definizione porzione 3 fig. a):	€/mq	530/00
- Area esclusiva 4 in fig. a):	€/mq	17/00

SUPERFICI COMMERCIALI arrotondate:

- Capannoni porzione 1 fig. a):	mq	8.724
- Tettoia porzione 2 fig. a):	mq	965
- Blocco Uffici in corso di definizione porzione 3 fig. a):	mq	920



- Area esclusiva 4 in fig. a): mq 10.522

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI ORDINARIE:

- Capannoni porzione 1 fig. a): mq 8.724 x 150,00 €/mq = 1.308.600/00 €

- Tettoia porzione 2 fig. a): mq 965 x 35,00 €/mq = 33.775/00 €

- Blocco Uffici in corso di definizione porzione 3 fig. a):

mq 920 x 530,00 €/mq = 487.600/00 €

- Area esclusiva 4 in fig. a): mq 10.522 x 17,00 €/mq = 178.874/00 €

=====

Sommano: VALORE DIMERCATO 2.008.849/00 €

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;
- 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 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: € 2.008.849/00

- Spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio/catastali: € -54.000/00

- Detrazione percentuale: $(2.008.849/00 - 54.000/00) \times 25\% =$ € -488.712/25

VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO: € 1.466.136/75

Valore arrotondato di vendita forzata per l'intero della piena proprietà del

LOTTO UNICO

Euro 1.470.000/00 Euro dicono un milione quattrocento settantamila/zerozero

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

Paese, 1 febbraio 2020

il C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Rossi



ALLEGATI

- doc. 1) Visura catasto terreni
- doc. 2) Visure catasto urbano
- doc. 3) Estratto mappa catasto terreni
- doc. 4) Atto di Provenienza
- doc. 5) Ispezione Ipotecaria aggiornata
- doc. 6) Estratto P.I.
- doc. 7) Titoli Edilizi - Grafici Ultimo stato legittimato
- doc. 8) Planimetria catasto urbano
- doc. 9) Elaborato Planimetrico suddivisione in subalterni
- doc. 10) Elenco subalterni
- doc. 11) Documentazione Fotografica
- doc. 12) Verifica agenzia entrate
- doc. 13) Scheda per l'ordinanza di vendita
- doc. 14) Scheda per l'avviso d'Asta
- doc. 15) Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza

