

G.E. dr.ssa F. VORTALI

R.G. Esec. Imm. 20/2021

Ing. Rossi Claudio
Vicolo Biscaro n. 8
31100 TREVISO (TV)
TEL. 3482268495
mail:claudiorossi2066@mail.com
claudio.rossi66@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TREVISO

INCARICO

Lo scrivente, Ing. Claudio Rossi, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Treviso n. 3752, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 02.12.2021 della Sig. G. E. dott.ssa F. Vortali, ed ha prestato giuramento telematico con accettazione dell'incarico in data 14.12.2021. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione, è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 06/05/2022 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 LORIA (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 13.04.2022 alle ore 15.00 ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del custode giudiziario e della parte Esecutata.

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 LORIA (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 appartamento con garage pertinenziale all'interno dello stesso condominio, si predispose la presente relazione per la vendita in **LOTTO UNICO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Le unità immobiliari sono site in Comune di LORIA (TV), via S. Antonio n. 5/3.

Alle unità si accede direttamente dagli spazi comuni del complesso immobiliare; L'accesso sia carraio che pedonale al complesso è diretto dalla via pubblica – via S. Antonio - attraverso gli spazi condominiali del condominio a cui appartengono le unità.



DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

□ Catasto Fabbricati Comune di LORIA (TV) Sez. D Fg. 1

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
230	19	S1-T	A/2	2	3,5 vani	abitaz. Civ.	61 mq**	€ 343.44
	20							

** escluse aree scoperte 54 mq

230	68	S1	C/6	U	26 mq	autorimessa	29 mq	€ 73.85
-----	----	----	-----	---	-------	-------------	-------	---------

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 l'immobile oggetto di pignoramento.

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi 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

L'appartamento (sub 19 e la corte esclusiva (sub 20) confinano con i subalterni 18-40-38-42-2-10-21-22;

Il garage (sub 68) confina con subalterni 7-67-muri perimetrali-19-10;

La lavanderia a piano interrato (sub 19) confina con subalterni 10-68-muri perimetrali.

Fatto salvo altri o variati.



SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

E' compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni per legge ed ai sensi dell'art. 1117 C.C., tra le quali in particolare i B.C.N.C.:

- mapp. 230 sub 2 (accesso pedonale);
- mapp. 230 sub. 10 (vano scale);
- mapp. 230 sub 7 (area di manovra e rampa garage di mq 495);
- mapp. 230 sub 8 (vano contatori);

Il tutto meglio specificato ed individuato nel regolamento condominiale e nelle tabelle millesimali allegati all'atto in data 09.06.1999 repertorio 140737 del notaio Todescan Alessandro.

E' Stata richiesta all'amministratore condominiale la situazione attuale relativa alle unità oggetto di esecuzione, la stessa rispondeva in data 15 e 21 aprile 2022 come segue:

- Millesimi di proprietà delle unità oggetto di esecuzione 38.80;
- Periodo di gestione economica in essere: dal 01/07/2021 al 30/06/2022;
- Debito consolidato (consuntivo approvato in assemblea) fino al 30/06/2021 € 1.157,15;
- Debito totale con la gestione 2021-2022: 2.298,17 (di cui € 570,51 inerente al preventivo approvato per la gestione in essere, oltre 1.724,21 Euro per iscrizione ipoteca sui/decreto ingiuntivo sui beni esegutati);
- Nessuna spesa straordinaria deliberata;
- Certificato Prevenzione Incendi in fase di definizione;
- E' stata scritta ipoteca sul bene esegutato;



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 Dott. Rocco Mancuso in Lecce datata 11.03.2021;

ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'Esecutato a seguito di atto compravendita rogito dal notaio Dott. Alessandro Todescan del 21.06.1999 repertorio 140919, trascritto a Treviso il 05.07.1999 ai nn. RG 24367 RP 15791.

TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- **RG 2272 RP 1518 del 26.01.2021 - pignoramento immobiliare** emesso dall'ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Treviso, repertorio numero 6398 in data 30.12.2020, a favore di "AMBRA SPV S.R.L." contro l'Esecutato gravante sui beni oggetto della presente procedura.

ISCRIZIONI

- **RG 24943 RP 5244 del 08.07.1999 - Ipoteca volontaria** derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario atto notaio TODESCAN ALESSANDRO rep. 140920 del 21.06.1999 a favore a favore di "BANCA POPOLARE DELLA PROVINCIA DI TREVISO S.P.A." contro l'Esecutato gravante sui beni oggetto della presente procedura.

- **RG 37457 RP 9236 del 13.09.2004 - Ipoteca volontaria** derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario atto notaio Maffei Nicola rep. 103342/20541 del 07/09/2004 a favore a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA" contro l'Esecutato gravante sui beni oggetto della presente procedura.



- **RG 12164 RP 1937 del 01.04.2022 - Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Treviso rep. 1800/2021 del 14.12.2021 a favore a favore di "CONDOMINIO NETTUNO" contro l'Esecutato gravante sui beni oggetto della presente procedura.

La verifica è aggiornata al 29.04.2022.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un miniappartamento a piano terra con corte esclusiva e lavanderia a piano interrato, oltre a garage pertinenziale sempre a piano interrato, sito in un condominio costituito da più unità immobiliari a destinazione residenziale, realizzato in via S. ANTONIO n. 5/3 a Castione di Loria (TV). Alle unità si accede direttamente dagli spazi comuni del condominio; L'accesso sia carraio che pedonale al condominio è diretto dalla via pubblica. Le unità sono state ultimate nell'anno 1999. La composizione dell'unità come risulta dal progetto depositato in Comune è la seguente:

ABITAZIONE (misure da progetto depositato in Comune)

PIANO TERRA: Soggiorno-cucina mq 19.83 - disimpegno mq 2.01 – camera mq 14.23 – bagno mq 5.18, oltre a corte esclusiva esterna adibita a giardino e percorsi di mq 112 catastali;

PIANO INTERRATO: Lavanderia mq 7.00

Il tutto per una superficie commerciale/catastale di mq 61.

GARAGE PERTINENZIALE (misure da progetto depositato in Comune)

Garage mq 25.55;

Il tutto per una superficie commerciale/catastale di mq 29 che moltiplicata per un coefficiente del 50% trattandosi di piano interrato da una superficie commerciale di



mq 14.5.

La superficie commerciale/catastale totale delle unità oggetto della presente risulta pertanto di mq (61+14.5) = 76 mq arrotondati.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo mista, con pilastri in C.A.e muratura in laterizio.

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

La copertura è del tipo a falde con manto di copertura in coppi/tegole di laterizio per il condominio in generale;

La muratura perimetrale è del tipo coibentato, intonacata su ambo i lati;

I divisori interni di spessore complessivo circa cm. 10 in laterizio tipo "tramezza" ed intonaco a civile sulle facce a vista;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

- Zona giorno e notte legno;
- Bagno piastrelle ceramica;
- Lavanderia a piano interrato piastrelle in ceramica;
- Garage cemento al quarzo liscio del tipo "industriale".
- Marciapiedi esterni in piastre di graniglia;

Rivestimenti:

Bagni e zona cottura in ceramica.

Serramenti interni:

Portoncino blindato impiallacciato in legno, porte impiallacciate in legno;

Serramenti esterni:

Porte a vetri, finestre e vetrate in legno, dotate di vetrocamera;



Garage basculante in lamiera;

Davanzali:

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

Intonaco interno:

Su tutte le superfici dell'appartamento a civile.

Intonaco esterno:

Intonaco al civile.

Tinteggiatura:

Superfici interne in semilavabile traspirante bianco, esterno tinteggiato presumibilmente con tinteggiatura al quarzo.

Impianti:

Impianto elettrico e impianto idro-termo-sanitario funzionanti. Il bagno è dotato dei sanitari occorrenti e sono di tipo medio. L'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina con frutti inseriti in placche, sono installati anche gli impianti telefonico,TV. L'appartamento è dotato di riscaldamento con caldaia autonoma e impianto a radiatori. Gli impianti sono dotati di dichiarazioni di conformità

Stato di conservazione:

L'abitazione si trova in buono stato di conservazione, priva crepe, efflorescenze, muffe ecc. e si presenta asciutta;

In generale le finiture si presentano di media qualità. sono presenti degradi nel pavimento in legno in zona soggiorno, lieve dislivello e cedimento nel marciapiede esterno.

Garage: Il locale garage e la corsia di manovra e d'accesso si presenta in buono stato di conservazione.



L'area esterna risulta recintata su tutti i lati e piantumata a verde.

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

ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Nel P.R.G. vigente del comune di LORIA presente sul sito del comune, l'area in oggetto è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "C1" nuclei residenziali in territorio extraurbano. Tale zona è disciplinata nelle NORME TECNICHE OPERATIVE del PRG all'art. 71. Non necessita il CDU trattandosi di ente urbano e non di terreno.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Trattandosi di unità ricomprese in un più ampio compendio condominiale, ai fini delle unità oggetto della presente stima, non rileva eventuale volumetria residua in quanto comunque la stessa andrebbe riferita a tutto il compendio nella sua totalità.

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

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

Concessioni Edilizie /Certificato di Abitabilità:

Per l'edificazione delle unità immobiliari eseguite, sono state richiesti e rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 540 prot. 13573 P.E. 1516 del 05.05.1998;



- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 540/a prot. 4101 P.E.

1516;

- licenza d'uso n. 540/1998 del 10.06.1999;

ABUSI EDILIZI E DIFFORMITA

Si rilevano:

- lievi difformità distributive interne, relative a modifiche dimensionali oltre la tolleranza costruttiva di cui al DPR 380/01, generalizzate sull'appartamento, sanabili con CILA in sanatoria.

DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Si stimano per la regolarizzazione urbanistico catastale di quanto sopra riportato, complessivamente circa Euro 4.000,00 comprensivi di sanzioni, spese tecniche, diritti ed ogni altro onere.

In relazione alla sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte -, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto -, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle conclusioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica



completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e - per quanto attiene agli importi economici -, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della relazione peritale.

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 agli Esecutati quali "dante causa" in essere.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo si è accertato che 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 06.05.2022.

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;

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 LORIA (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 residenziale".

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

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

□ Catasto Fabbricati Comune di LORIA (TV) Sez. D Fg. 1

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
------	------	-------	------	-----	----------	-----------	----------	---------

230	19	S1-T	A/2	2	3,5 vani	abitaz. Civ.	61 mq**	€ 343.44
-----	----	------	-----	---	----------	--------------	---------	----------

20

** escluse aree scoperte 54 mq

230	68	S1	C/6	U	26 mq	autorimessa	29 mq	€ 73.85
-----	----	----	-----	---	-------	-------------	-------	---------

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:

- Civile abitazione: €/mq 850/00

Pertanto considerata una superficie commerciale/catastale come sopra calcolata pari a 76 mq, si calcola il valore come segue:

mq 76 x 850/00 Euro/mq = 64.600/00 Euro

Il valore di mercato in condizione ordinarie arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà è di €. 65.000/00 sessantacinquemila/zerozero).

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

€ 65.000/00

diconsi sessantacinquemila/zerozero

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- 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 20% 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:	€ 65.000/00
- Spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio/catastali:	€ -4.000/00
- Ultime due gestioni condominiali:	€ -1.700/00
- Detrazione percentuale: $(65.000/00-4.000/00-1.700/00) \times 20\% =$	€ -11.860/00
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO:	€ 47.440/00

<p>Valore di vendita forzata arrotondato dell'intera quota di 1/1 del</p> <p>diritto di proprietà LOTTO UNICO</p> <p>€ 47.500/00</p> <p>diconsi quarantasettemilacinquecento/zerozero</p>

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

Treviso 06.05.2022

il C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Rossi



ALLEGATI

- doc. 1) Visura catasto urbano
- doc. 2) Atto di Provenienza
- doc. 3) Ispezione Ipotecaria aggiornata
- doc. 4) Estratto P.I.
- doc. 5) Titoli Edilizi - Grafici Ultimo stato legittimato
- doc. 6) Planimetria Catastale Abitazione
- doc. 7) Planimetria Catastale Garage
- doc. 8) Estratto mappa catasto terreni
- 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

