G.E. dr.ssa F. VORTALI

R.G. Esec. Imm. 307/2019

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 15 novembre 2021 della Sig. G. E. dott.ssa F. Vortali, ed ha prestato giuramento telematico con accettazione dell'incarico in data 22 novembre 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 ASOLO (TV) di natura urbanistica;
- compiuto degli accertamenti per conoscere lo stato di occupazione dell'immobile;
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti;
- avuto accesso all'immobile;

il giorno 12 aprile 2022 alle ore 10.00 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

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

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 ASOLO (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 e magazzino pertinenziali 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.

***

UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Le unità immobiliari sono site in Comune di ASOLO (TV), via A. Vivaldi n. 16.

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 Vivaldi - attraverso gli spazi condominiali del condominio a cui appartengono le

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

unità.

***

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

- Catasto Fabbricati Comune di ASOLO (TV) Sez. C Fg. 7

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
587	13	S1	C/6	2	16 mq	autorimessa	18 mq	€ 43.80
587	17	S1	C/2	2	6 mq	magazzino	7 mq	€ 16.42
587	20	T	A/2	2	3,5 vani	abitaz. Civ.	76 mq**	€ 424.79

** escluse aree scoperte 73 mq

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

Il mapp. 557 confina con il mappale 584 a nord, il mappale 582 ad est, via Vivaldi a sud, il mappale 586 ad ovest, fatto salvo altri o variati. Il subalterno 20 confina col subalterno 21, col vano scale comune e prospetto su scoperto, i subalterni 13 e 17 confinano coi subalterni 12-14, con vano scale comune e con corsia di manovra, fatto salvo altri o variati.

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

***

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:

- mapp. 587 sub. 2 b.c.n.c. – parcheggi - comune ai sub. 5,6,7,8,9,10,20,21;
- mapp. 587 sub. 3 b.c.n.c. - percorso pedonale - comune ai sub. 5,6,7,8,20,21;
- mapp. 587 sub, 4 b.c.n.c. - ingresso e vano scale - comune ai sub. 5,6,7,8,11,12,13,14,16,17,18,19,20,21;
- mapp. 587 sub. 22 b.c.n.c. - rampa d'accesso al piano interrato e corsia di manovra – comune ai sub. 11,12,13,14,15;

Alla data del sopralluogo non risulta nominato un amministratore condominiale, la gestione del condominio è affidata ai condomini stessi.

Si segnala inoltre che il terreno sul quale è eretto il fabbricato è interessato dalla convenzione di lottizzazione di cui all'atto ricevuto in data 05.10.4995 al n. 109831 di rep. del registrata a Montebelluna in data09.10.1995 al n-2046 atti Pubblici e trascritta a Treviso il 18.10.1995 ai nn. 27182/20342.

***

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 in Treviso datata 29.07.2019;

ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'Esecutato a seguito di atto compravendita rogito dal Notaio del 12.02.2001 repertorio 83137, trascritto a

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

Treviso il 14.02.2001 ai nn. RG 6077 RP 4467.

TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- **RG 25905 RP 18190 del 04.07.2019 - pignoramento immobiliare e**messo dall'ufficiale Giudiziario di Treviso, repertorio numero 5173 in data 22.06.2019, a favore di "SOGGETTO 1" contro l'Esecutato gravante sui beni oggetto della presente procedura.

ISCRIZIONI

- **RG 31240 RP 5263 del 28.10.2015 - Ipoteca giudiziale** in forza di decreto ingiuntivo del 10.08.2015 rep. 3614/2015 TRIBUNALE DI TREVISO a favore di SOGGETTO 2, contro l'Esecutato gravante sui beni oggetto della presente procedura - Euro 90.000,00 di cui Euro 78.650,00 per capitale;

La verifica è aggiornata al 29.04.2022.

***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appartamento a piano primo con garage e lavanderia pertinenziali a piano interrato, sito in un condominio costituito da più unità immobiliari a destinazione residenziale, realizzato in via ASOLO - A. Vivaldi n. 16 . 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 2001.

La composizione dell'unità come risulta dal progetto depositato in Comune è la seguente:

ABITAZIONE PIANO PIANO PRIMO (misure rilevate)

Soggiorno-cucina mq 25.30 circa - disimpegno mq 4.40 circa – camera** mq 8.69 – bagno mq 6.05, camera mq 15.27, oltre terrazze etserne sui due fronti per una

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

superficie totale di circa mq 5,40 x 2= mq 11.40 circa, il tutto per una superficie commerciale/catastale di circa mq 76.

** si precisa, come si dirà in seguito, che ad oggi la superficie della camera singola è minore di 9 mq e pertanto non vi sono i requisiti tali da considerare il locale quale "spazio di abitazione" bensì deve essere declassato a "spazio accessorio o spazio di servizio" in base alle norme vigenti.

PIANO INTERRATO (misure rilevate)

Garage pertinenziale costituito da un locale ad uso garage di mq 15.60 circa oltre sottoscala ad esso collegato;

Locale lavanderia di mq 6.20 circa.

Il tutto per una superficie commerciale/catastale di circa mq 25 che moltiplicata per un coefficiente del 50% trattandosi di piano interrato da una superficie commerciale di mq 12.5.

Il tutto per una superficie commerciale di mq (76+12.50)= 89 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:

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

- Appartamento piastrelle in cermica;

- Garage/lavanderia piastrelle in ceramica;

- Terrazza piastrelle in ceramica.

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, rasature in soggiorno, 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

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

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 buona qualità.

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

Il complesso in generale si presenta in discreto stato di conservazione con la tinteggiatura esterna degradata e con presenza si muffe e licheni.

***

ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Nel P.R.G. vigente del comune di ASOLO presente sul sito del comune, l'area in oggetto è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "C2.1-28" Zona residenziale di espansione semiestensiva. Tale zona è disciplinata nelle NORME TECNICHE OPERATIVE del PRG all'art. 19. 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

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dal Comune di ASOLO 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 richiesti e rilasciati i seguenti titoli edilizi:

  - Concessione Edilizia n. 94/98 prot. 4769 del 25.01.2000;
  - Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 94/98bis prot. 17329 del 19.01.2001;
  - Abitabilità n. 94/98 del 01.02.2001;

***

ABUSI EDILIZI E DIFFORMITA

Si rilevano:

- difformità distributive interne, tale da ridurre la superficie del locale camera ad una superficie di mq 8.69 inferiore a mq 9.00, considerata anche la tolleranza costruttiva di cui al DPR 380/01, diversamente da quanto indicato negli elaborati depositati in progetto dove la camera è indicata con superficie di mq 9.41; Il locale deve quindi essere declassato a "spazio accessorio o spazio di servizio".
- Presenza di sottotetto praticabile ed accessibile attraverso scala a chiocciola installata nel disimpegno; Tale abuso non risulta sanabile, pertanto sarà necessario il ripristino attraverso smontaggio della scala e tamponamento del solaio nel punto d'accesso al sottotetto: si specifica che nelle sezioni di progetto depositate in comune il sottotetto viene indicato come "*sottotetto non praticabile ne accessibile*";
- modifiche distributive interne, al piano interrato, nelle dimensioni del garage e

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

della lavanderia, oltre che, al sottoscala direttamente collegato al garage non correttamente indicato negli elaborati grafici di progetto depositati in Comune dove invece risulta un ripostiglio con accesso diretto dal vano scale ed il vano scale non risulta collegato al garage;

- lievi modifiche prospettiche dovute a leggero spostamento in prospetto dei terrazzi esterni e per la presenza di finestra nel sottotetto;

***

DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Si stimano per la regolarizzazione urbanistico catastale ed opere di ripristino della regolarità urbanistico edilizia, di quanto sopra riportato, complessivamente circa, Euro 8.000,00 circa.

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

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

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".

***

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo si è accertato che gli immobili oggetto della presente perizia risultano OCCUPATI DALL'ESECUTATO.

***

AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 07.05.2022.

***

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

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

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

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

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.

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

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.

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

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 ASOLO (TV) e la zona in cui essi si trovano.

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

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:

L o t t o U n i c o

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

- Catasto Fabbricati Comune di ASOLO (TV) Sez. C Fg. 7

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
587	13	S1	C/6	2	16 mq	autorimessa	18 mq	€ 43.80
587	17	S1	C/2	2	6 mq	magazzino	7 mq	€ 16.42
587	20	T	A/2	2	3,5 vani	abitaz. Civ.	76 mq**	€ 424.79

** escluse aree scoperte 73 mq

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

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

operatori settore edilizio, banche dati del valore immobiliare come segue:

- Civile abitazione: €/mq 1.000/00

Pertanto considerata una superficie commerciale/catastale come sopra calcolata pari a 89 mq, si calcola il valore come segue:

mq 89 x 1.000/00 Euro/mq = 89.000/00 Euro

Il valore di mercato in condizione ordinarie arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà è di €. 89.000/00 ottantacinquemila/zerozero).

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

€ 89.000/00

diconsi ottantanovemila/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

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

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:	€ 89.000/00
– Spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio/catastali:	€ -8.000/00
- Detrazione percentuale: (89.000/00-8.000/00)x20%=	€ -16.200/00
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO:	€ 64.800/00

Valore di vendita forzata arrotondato dell'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà LOTTO UNICO

€ 65.000/00

diconsi sessantacinquemila/zerozero

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

Treviso 07.05.2022

il C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Rossi

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819

***

ALLEGATI

doc. 1) Visura catasto urbano

doc. 2) Atto di Provenienza

doc. 3) Ispezione Ipotecaria aggiornata

doc. 4) Estratto PRG

doc. 5) Titoli Edilizi - Grafici Ultimo stato legittimato

doc. 6) Planimetria Catastale Garage

doc. 7) Planimetria Catastale Lavanderia

doc. 8) Planimetria Catastale Abitazione

doc. 9) Elaborato Planimetrico suddivisione in subalterni

doc. 10) Elenco subalterni

doc. 11) Documentazione Fotografica

doc. 12) Verifica agenzia entrate

doc. 13) Dichiarazioni di conformità impianti

doc. 14) Estratto mappa

doc. 15) Visura catasto Terreni

doc. 16) Elenco Soggetti

doc. 17) Scheda per l'ordinanza di vendita

doc. 18) Scheda per l'avviso d'Asta

doc. 19) Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza

Firmato Da: ROSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 529886baf89988b47a5f4db3afb8b819