

G.E. dott. Paola Torresan

R.G. Esec. Imm. 307 / 2018

Udienza:

17 Novembre 2021

geom. PERER LUCIANO

Studio Tecnico

Via Cavalleggeri n°14

31100 TREVISO

Tel. 0422 55270

Fax. 0422 1621390

Albo professionale di TV n° 1995

e-mail: l.perer@pec.it

sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO



Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

c.f. 00348170101

Con sede in Piazza Gae Aulenti, 3 - Milano

rappresentata e difesa dall' avv.to **Marianovella PIGNATA**

con studio in Treviso – Piazza Ancillotto 8

Fax 0422-415140

e-mail PEC marianovellapignata@pec.ordineavvocatitreviso.it

INDICE

1.	Incarico	Pag.	2
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Formazione dei lotti	Pag.	4
4.	Ubicazione e accessibilità	Pag.	4
5.	Descrizione catastale degli immobili	Pag.	4
6.	Confini	Pag.	5
7.	Servitù	Pag.	6
8.	Atti di provenienza	Pag.	6
9.	Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	6
10.	Descrizioni degli immobili	Pag.	7
	10.1 Sintetica	Pag.	7
	10.2 Particolareggiata	Pag.	7



11.	Certificazione energetica	Pag.	11
12.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	11
13.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	11
14.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	12
15.	Abusi edilizi	Pag.	12
16.	Difformità rilevate	Pag.	12
17.	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	12
18.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	13
19.	Occupazione degli immobili	Pag.	13
20.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	13
21.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	13
22.	Metodi di stima	Pag.	14
	22.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	14
	22.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	15
	22.3 Valore di mercato	Pag.	16
	22.4 Prezzo base d'asta	Pag.	17
23.	Valutazione degli immobili	Pag.	18
	23.1 Lotto Unico valore di mercato	Pag.	18
	23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	19
24.	Altre parti intervenute	Pag.	20
25.	Indice allegati	Pag.	20

1.

INCARICO

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via Cavalleggeri nr. 14, è stato



nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 01.04.2020 cronol. 307/2018 del G.E. dott. Marco SARAN poi sostituita dalla dott.ssa Paola TORRESAN e conferimento d'incarico; successiva accettazione e giuramento in data 24.04.2020 .

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione (**all. doc. 1**) è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Tra le date del 12/10/2019 e il 13/10/2019 è stata inviata alle parti ed agli intervenuti copia della perizia (ricevute allegate al verbale di deposito).

2.

SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di RESANA di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- effettuato l'accesso all'immobile, il giorno 12/07/2021 alla presenza del custode giudiziario e dell'esecutato, ho dato inizio alle operazioni peritali.

L'immobile si presenta occupato dall'esecutato che vive stabilmente all'interno e con la collaborazione dei presenti ho potuto eseguire tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione, 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,



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri n°14
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: L.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

□ presso il Comune di Resana sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,

3. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, pur essendo frazionati in più mappali, sono, di fatto, una porzione di fabbricato appartamento al piano rialzato, con annesso al piano interrato un garage esclusivo, si predispone la presente relazione per la vendita in un **LOTTO UNICO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

(all. doc. 8)

Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità oggetto della perizia è ubicato nelle vicinanze del centro del Comune di Resana, e più precisamente in via Giorgione 67, in una zona residenziale a circa 600 mtl dal Municipio considerato il centro del paese.

Il condominio è accessibile attraverso l'accesso pedonale e l'accesso carrabile direttamente dalla via pubblica o dal marciapiede pubblico.

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione *(all. doc. 2)*:

[REDACTED] quota di 1/2



della proprietà.

[REDACTED] per la quota di 1/2 della
proprietà.

□ C.T. Fg. 4

M.n. 1386 Ente Urbano mq. 725 RC€. ----- (quota)

N.C.E.U. Sez. A Fg. 4

M.n. 1386 sub 10 Via Giorgione p.T. Cat. A/2 – Cl.2 – vani 4 RC€. 382.18

M.n. 1386 sub 11 area scoperta di pertinenza

M.n. 1386 sub 17 Via Giorgione p.s1 Cat. C/6 – Cl.U – mq. 14 RC€. 41.21

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni ed indivisibili dell'intero edificio nonché l'area scoperta esterna comune a tutti gli alloggi del fabbricato.

Alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 3-4-5*), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

Come si può ricavare quindi dalle visure catastali e da quanto in precedenza dichiarato, l'attuale descrizione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

6.

DESCRIZIONE CONFINI

(*all. doc. 6*)

Il fabbricato oggetto di stima m.n. 1386 (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con il m.n. 1328, m.n. 1330 ad Est con m.n. 861 a Sud con m.n. 869 (strada pubblica via Giorgione ad Ovest con m.n. 1384.



7. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per le proprietà in oggetto, trattandosi di porzione di fabbricato plurifamiliare "condominio" contiguo ad altre porzioni di edificio, si sono rilevate le normali servitù tecnologiche inerenti ai servizi comuni dell'edificio principale.

8. ATTO DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti agli esecutati con:

- Atto di Compravendita del 27/12/2006 n° 42864 di repertorio e n° 9191 di raccolta del Notaio Dr. Roberto Agostini di Padova, registrato presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/01/2007 al n. 19376 e trascritto il giorno 02/01/2007 ai nn. 83/56 con il quale:
 - [redacted] vendette e trasferì la proprietà, ai Sigg. [redacted] [redacted] che accettarono ed acquistarono per la quota di 1/2 ciascuno il bene identificato con i m.n. 1386 sub 10 – graffato con il 1386 sub 11 e m.n. 1386 sub 17 con ogni accessione e pertinenza nonché le parti comuni condominiali (vano scale e corridoio, area scoperta, ecc).

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 11)

Dalle visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione notarile già allegata al fascicolo e verificata con visura allegata alla presente perizia.



10. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (all. doc. 8)

10.1 SINTETICA

Trattasi di un appartamento al piano rialzato con relativo garage al piano interrato in un condominio di due piani fuori terra e costituito da due palazzine da sei appartamenti ciascuna, inserito in un'area scoperta comune.

E' accessibile attraverso vialetto pedonale pubblico e comune con altre unità ed è accessibile anche dall'accesso carrabile direttamente dalla via pubblica e dal marciapiede pubblico.

La superficie lorda complessiva commerciale è di mq. 92.00 disposti tra il piano rialzato dove troviamo l'appartamento e un piano interrato dove è posizionato il garage e un'area scoperta in proprietà direttamente accessibile dall'appartamento.

Il tutto è ubicato in Comune di Resana, in Via Giorgione al civico 67.

L'immobile è così composto:

➤ **abitazione al piano Rialzato per commerciali (mq. 76,):**

Soggiorno, cucina, due camere di cui una matrimoniale, un disimpegno, un bagno, e due terrazze, nonché un'area scoperta (giardinetto) di mq. 60;

➤ **Garage al piano interrato per commerciali (mq. 7,50)**

L'immobile versa in uno stato di conservazione buono e non necessita di interventi di manutenzione ordinaria se si esclude l'imbiancatura totale.

10.2 PARTICOLAREGGIATA

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Trattasi di un appartamento al piano rialzato con relativo garage al piano interrato in un condominio di due piani fuori terra e costituito da due palazzine da sei appartamenti ciascuna, inserito in un'area scoperta comune.



DIMENSIONI

Porzione di fabbricato plurifamiliare al piano rialzato (Appartamento) con area scoperta esclusiva, oltre ad un garage al piano interrato per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 92.00.

SUDDIVISIONE DEI LOCALI PER PIANO

superfici Lorde suddivise per piano:

Appartamento Piano Rialzato: avente una altezza interna di mtl. 2,70 è così composto:

Soggiorno/cucina mq. 29,80 netti – Disimpegno mq. 2,00 netti – un Bagno mq. 5,20 netti – Due Camere mq. 25,05 + due terrazze di mq. 7,00 – (Commerciali totali mq. 76,00) + area scoperta pertinenziale di mq. 60.

Garage al piano interrato: avente una altezza interna di mtl. 2,10 è così composto:

Unico Locale a destinazione garage mq. 14,00 netti (Commerciali totali mq. 7,50)

DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)

L'immobile non presenta difformità edilizie da quanto regolarmente concesso. Considererò perciò l'immobile regolarmente edificato come autorizzato dagli uffici competenti e quindi, ai fini della valutazione, non si dovrà tener conto di eventuali deprezzamenti dovuti alle irregolarità.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo a telaio in c.a. con muratura perimetrale in laterizio alveolato per il tamponamento laterale.

Il solaio interpiano tra i vari livelli è un solaio prefabbricato del tipo bausta ovvero in latero-cemento con travetti preconfezionati e pignatte entrambi intonacati nella parte a vista.



La copertura è costituita da un tetto a due falde rivestito nella parte esterna da un manto di coppi fissati alla parte sottostante mediante malta;

La muratura perimetrale di spessore complessivo cm. 30/32, è costituita da mattoni semi-pieni in laterizio ed intonaco in ambo i lati. La finitura esterna è quella intonacata al civile e tinteggiata;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10/30 realizzati in parte in mattoni semipieni ed in parte con laterizio forato tipo "tramezza", completati con intonaco finito, mentre lasciato al grezzo nelle zone dove è previsto un rivestimento in piastrelle;

Scala condominiale a rampa semplice eseguita in c.a e rifinitura in granito sia per le pedate che per le alzate, anche i pianerottoli ai vari piani sono rifinite con lo stesso materiale. È situato nella zona centrale dell'edificio, con ringhiera e parapetto in legno.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Tutti i locali dell'appartamento risultano pavimentati in piastrelle di ceramica di discreta qualità mentre per le camere da letto la finitura è in parquet in legno.

Rivestimenti:

Il bagno presenta piastrelle in ceramica della stessa qualità del pavimento, mentre la zona cottura è rivestita solo parzialmente.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno con impiallacciatura in noce di mediocre qualità e in buono stato di conservazione;

Serramenti esterni:

Con vetrocamera e telaio in legno di semplice fattura. La chiusura esterna avviene



mediante avvolgibili in plastica.

Davanzali:

I davanzali e soglie sono realizzati in marmo trani.

Intonaco interno:

Al civile sulle superfici verticali e soffitti con finitura al civile senza particolari finiture.

Intonaco esterno:

Al civile con finitura lisciata e colorata in buono stato di conservazione.

Tinteggiatura:

Già riportato nelle voci precedenti. (*Vds. documentazione fotografica*).

Impianti:

- L'abitazione è attualmente dotata di impianto di riscaldamento ad elementi radianti disposti in tutta l'abitazione secondo quanto stabilito dalla norma. E' provvista di caldaia murale di adeguata potenza.
- L'approvvigionamento idrico avviene attraverso allacciamento alla rete comunale.
- Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, come dai documenti ricavato, il condominio è regolarmente allacciato alla rete comunale.
- L'impianto elettrico, presente in tutte stanze, è del tipo sottotraccia e da quanto emerso si ritiene essere conforme alla normativa.
- L'immobile è pure dotato di impianto di climatizzazione mediante split e motore esterno.

Recinzioni esterne:

Il condominio ne è provvisto ed è costituita da muretto in c.a. (zoccolo) e sovrastante rete metallica plastificata sostenuta da stanti in ferro.

Per quanto riguarda il giardino al piano terra è completamente recintato e



mantenuto in discrete condizioni. E' presente una sorta di "pompeiana" coperta con un telo cerato. Da ritenersi arredo da giardino e quindi ininfluenza ai fini volumetrici.

Stato di conservazione:

L'immobile nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione buono così come tutto il condominio e questo consente di valutare positivamente l'insediamento residenziale

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

Ovviamente per quanto riguarda la classificazione energetica dell'edificio si devono fare alcune riflessioni, ovvero:

Isolamento termico nelle murature perimetrali mediante parete in laterizio comune semplice con apparente intercapedine interna di isolante;

Serramenti esterni di discreta qualità e di medio profilo tecnologico;

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale modello E.L.M. Leblanc;

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe avere dei costi di gestione energetica, qualora venisse utilizzato correttamente, da considerare nella media per edifici della stessa epoca e tipologia costruttiva.

**12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA
STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

(all. doc. 10)

COMUNE DI S.BIAGIO DI CALLALTA

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri n°14
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: L.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

L'immobile esecutato, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente, non ha la possibilità di essere ampliato se non con un intervento globale di tutto l'edificio condominiale che comunque, per il nostro scopo (valutazione commerciale), non è soggetto a valutazione in quanto i costi per eventualmente realizzare la volumetria potenziale sarebbero sicuramente troppo elevati rispetto al vantaggio che se ne conseguirebbe.

14. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 10)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

E' emerso che il fabbricato nel suo complesso è stato regolarmente realizzato con Concessione Edilizia in data 4043 del 1993 e dichiarato abitabile con abitabilità nr. 4043 del 09/07/1994.

15. ABUSI EDILIZI

Non si sono rilevati abusi edilizi, perlomeno definibili tali, riferiti all'unità immobiliare quale l'appartamento e il garage.

16. DIFFORMITÀ RILEVATE

Vds. Quanto riportato nei punti precedenti.

17. DETER. ZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO



L'immobile non necessita di sanatoria edilizia.

18. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che attualmente l'immobile risulta libero da vincoli contrattuali e risulta occupato dagli esecutati.

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono perciò da ritenersi liberi.

20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 02/10/2021.

21. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Con particolare riferimento alla descrizione degli immobili sopra indicati, si determina un coefficiente di deprezzamento o rivalutazione in funzione delle specifiche condizioni rilevate e, in particolare, si osserva che:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà;
- sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della possibilità di immediata usufruibilità dell'immobile;
- sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro



quadrato lordo del buono stato di conservazione e quindi la minima quantificazione dei costi di manutenzione ordinaria;

- sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della media classe di appartenenza.

Per tutto ciò premesso si osserva quindi che, pur avendo attribuito un valore prudenziale al metro quadrato all'immobile, successivamente corretto e rivisto con i coefficienti di valutazione, il prezzo finale globale desunto non garantirebbe la vendibilità nell'immediatezza anche tenuto conto del difficile momento storico-economico a cui l'edilizia in generale e il mercato immobiliare sono soggetti.

Si ritiene pertanto di dover applicare un coefficiente di deprezzamento che ritengo appropriato, in relazione a tutto ciò premesso, pari al: **-10%**.

22. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

22.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.



Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

22.0. Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".



Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

22. 3. Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un



acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

22. 4. Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene,
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.



23.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente, tenuto in particolare evidenza come unità di riferimento il metro quadrato lordo commerciale e, per quanto riguarda l'edificabilità residua qualora presente, l'ulteriore superficie utile realizzabile, comunque comprendendo l'area pertinenziale nel valore del fabbricato stesso. Pertanto, tenuto conto:

- di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,
- del rilievo eseguito,
- delle caratteristiche costruttive del fabbricato,
- delle caratteristiche tipologiche del bene,
- dello stato di conservazione del bene,
- della dimensione del bene,
- della destinazione urbanistica del lotto e dell'ubicazione,
- della capacità edificatoria residua,
- della conformità urbanistica,
- delle condizioni di mercato della zona in cui esso è ubicato,

lo scrivente CTU attribuisce il seguente valore globale a ciascun lotto così come di seguito descritto

23.1.

Lotto Unico

_____ per la quota di 1/2
della proprietà.

_____ per la quota di 1/2 della



geom. PERER LUCIANO
 Studio Tecnico
 Via Cavallegeri n°14
 31100 TREVISO
 Tel. 0422 55270
 Fax. 0422 1621390
 Albo professionale di TV n° 1995
 e-mail: l.perer@pec.it
 sito: www.studioperer.it

proprietà.

□ C.T. Fg. 4

M.n. 1386 Ente Urbano mq. 725 RC€. ----- (quota)

N.C.E.U. Sez. A Fg. 4

M.n. 1386 sub 10 Via Giorgione p.T. Cat. A/2 – Cl.2 – vani 4 RC€. 382.18

M.n. 1386 sub 11 area scoperta di pertinenza

M.n. 1386 sub 17 Via Giorgione p.s1 Cat. C/6 – Cl.U – mq. 14 RC€. 41.21

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni ed indivisibili dell'intero edificio nonché l'area scoperta esterna comune a tutti gli alloggi del fabbricato.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore corrente	92,00	€ 900,00	€ 82.800,00
valore giardino			
valore potenzialità residua	===	€. =====	€ =====
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 83.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 74.700,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 75.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 75.000,00

diconsi euri – settantacinquemila,00 –

23.2.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri n°14
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: L.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 70.000,00

diconsi euri – settantamila,00 –

Treviso, 08 Ottobre 2021

L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer

24.

ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 07/10/2021 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, sono risultate altre parti intervenute nell'esecuzione oltre a quelle sin d'ora nominate, e qui di seguito elencate:

SILVER SPV S.R.L. – quale cessionaria di PRISMA SPV S.r.l. – tramite la procuratrice BAYVIEW ITALIA S.r.l. rappresentata dagli avvocati Roberto Calabresi ed Elisa Gaboardi, elettivamente domiciliata nelle caselle di posta elettronica certificata : calabresi@pec.slcg.it ed elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it .

25.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1) Incarico

doc. 09) Rilievi

doc. 2) Atto di pignoramento

doc. 10) Urbanistica



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalligieri n°14
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

- | | |
|---|--|
| doc. 3) Visure NCEU | doc. 11) Autorizzazioni Edilizie |
| doc. 4) Visure NCT | doc. 12) Visure Conservatoria |
| doc. 5) Planimetrie NCEU | doc. 13) Relazione notarile |
| doc. 6) Estratto mappa NCT | doc. 14) Ordinanza di vendita |
| doc. 7) Atti di provenienza | doc. 15) Avviso d'Asta |
| doc. 8) Doc. fotografica | |

