

**G.E. dr. Marco Saran**  
**R.G. Esec. Imm. 302/2017**  
Esperto Estimatore Dott. Geom. Claudio Rossi

**Dott. Ing. Rossi Claudio**  
Via Della Resistenza n. 2  
31038 PAESE (TV)  
**TEL. 3482268495**  
Ordine Ing. TV n. A3752  
Coll. Geom. TV n. 2297  
mail:claudiorossi2066@gmail.com  
pec:claudio.rossi66@ingpec.eu

## TRIBUNALE DI TREVISO

\*\*\*

### INCARICO

Lo scrivente, Dott. 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 7 marzo 2019 del Sig. G. E. dott. Marco Saran con giuramento telematico depositato il giorno 27 marzo 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 23/09/2019 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 VEDELAGO (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 18 settembre 2019 alle ore 14,00 ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del custode giudiziario.

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 VEDELAGO (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 a Vedelago località Barcon, in via Battaglione Sandro Pomini n. 7 int. 7.

Alle unità si accede direttamente dagli spazi comuni del complesso immobiliare;



L'accesso sia carraio che pedonale al complesso è diretto dalla via pubblica – in via Battaglione Sandro Pomini - 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:**

□ N.C.E.U. Comune di VEDELAGO (TV) Sez. B Fg. 4

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
467	6	1	A/3	3	5 vani	Abit. Econ.	105 mq**	€ 335,70

\*\* Totale escluse aree scoperte: 104 mq

467	12	S1	C/6	U	26 mq	Autorimessa	26 mq	€ 76,54
-----	----	----	-----	---	-------	-------------	-------	---------

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.

Si rileva che nella identificazione catastale del sub. 6 è indicato esclusivamente il piano 1 e non anche il piano S1 in quanto appartiene all'appartamento anche il locale C.T. indicato nella planimetria catastale.

La scheda catastale del sub. 6 non rappresenta la situazione di fatto in loco come si dirà in seguito.

Nell'elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni non è corretta l'identificazione del confine di proprietà del sub. 6, in quanto, come da planimetria n. 1255 del 16/01/1983 fa parte del sub. 6 anche la porzione terminale del vano scale (indicata chiusa con muratura antistante la porta di ingresso al soggiorno), pianerottolo, dalla quale attualmente si accede al terrazzo esterno come si dirà in



seguito..

Il pignoramento colpisce ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, ivi compresa quella indicata nell'atto a rogito Notaio Elia Novelli di Montebelluna in data 28 febbraio 1997 (Rep. 66579), registrato a Montebelluna il 12 marzo 1997 al n. 649 e trascritto a Treviso il 25 marzo 1997 ai nn. 9343/6903, nonché alla proporzionale quota, delle aree e parti comuni dell'edificio di cui fa parte, come risultanti dalla legge, dal regolamento di condominio che, unitamente alle tabelle millesimali, trovasi allegato all'atto a rogito Notaio Francesco Giopato di Treviso in data 28 dicembre 1983 (Rep. 12638), registrato a Treviso il 16 gennaio 1984 al n. 342 e trascritto a Treviso il 26 gennaio 1984 ai nn. 2566/2225, dal possesso e dai titoli di provenienza indicati in prosieguo, ed in particolare:

catasto fabbricati Comune di Vedelago

- Sez. B. fg. 4 mapp. 467 sub. 21 BCNC AREA SCOPERTA DI MQ 1.151 comune ai subalterni 3-4-5-6-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20, precisando che il mappale 467 sub. 21 deriva dalla soppressione del mappale 198 sub. 21, in forza di variazione identificativi per allineamento mappe n. 57311.1/2014 del 15 maggio 2014 e che a sua volta il mappale 198 sub. 21 deriva dalla soppressione dell'originario mapp. 198 sub 1 area scoperta di mq 1214, in forza di variazione per divisione dello scoperto comune n. 26093.1/2009 del 28 luglio 2009 col quale sono stati costituiti i nuovi mappali 198 sub 21 area scoperta di mq 1.151 e mapp. 468 area urbana di mq 63;

- Sez. B fg. 4 mapp. 468 Area urbana di mq 63, precisando che il mappale 468 deriva dal frazionamento del mappale 198 sub. 1 per divisione dello scoperto comune n. 3824.1/2009 protocollo TV 0258077 del 28/07/2009 e che al catasto



terreni tale mappale è identificato al fg. 17 mapp. 468 in forza di frazionamento del 10/07/2008 protocollo TV0176777 in atti dal 10/07/2008 (n. 176777.1.2008) col quale è stato frazionato l'originario mappale 198; Con tale frazionamento il mappale 198 di mq 1.566 è stato soppresso e sono stati costituiti i mappali 467 di mq 1.503 e 468 di mq 63.

\*\*\*

## DESCRIZIONE CONFINI

L'appartamento di cui al sub. 6 confina, al piano primo Nord, Est e Sud con muri perimetrali, Ovest con sub 3, al piano interrato Nord con corsia accesso ai garage, Est con sub. 12, Sud con vano scale comune, Ovest sub. 5.

Il garage al piano interrato di cui al sub 12 confina, Nord con corsia accesso ai garage, Est con sub. 13, Sud con sub. 4, Ovest con sub. 6 e vano scale comune.

Fatto salvo altri o variati.

\*\*\*

## SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

In sede di sopralluogo non si è rilevato la presenza di amministratore di condominio, manca infatti l'esposizione di cartello, tabella, bacheche od insegne indicanti il nominativo di eventuale amministratore. Si ipotizza pertanto per analogia con unità simili un costo di circa 500,00 Euro annui per le spese di gestione del condominio a cui appartiene l'unità e si ipotizza nella determinazione del valore che seguirà un insoluto delle ultime due gestioni.

Si specifica che l'acquirente del bene pignorato, ex art. 63 comma 4 delle disp. Att. del codice civile sarà obbligato solidamente, con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (da computarsi dal momento in cui venga notificato all'amministratore la copia



autentica del titolo di trasferimento).

\*\*\*

## **PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI**

La certificazione di provenienza ultraventennale è contenuta in atti come da "certificato notarile ex art. 567 2° comma C.P.C." redatta dal dott. Antonio D'Urso, in Mogliano Veneto (TV) del 19 luglio 2017;

### **ATTO DI PROVENIENZA**

atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Giuseppe Sicari di Padova in data 23 ottobre 2006, repertorio numero 24665 e raccolta numero 5388 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 18 novembre 2006 ai numeri 57190/32752.

### **TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE**

- nota in data 12/09/2014 ai nn. RG 24610 RP 18217 -Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale giudiziario di Treviso repertorio 5094 del 01/06/2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 10 luglio 2017 ai numeri 23593/16366, a favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in Roma, codice fiscale 00348170101, contro gli Esecutati per l'intero del diritto di proprietà sui beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vedelago (TV) con sez. B fg. 4 mapp. 467 sub 6 e sub 12;

### **ISCRIZIONI**

- ipoteca volontaria iscritta, per la somma complessiva di Euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero), presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 18 novembre 2006 ai numeri 57191/14789, a favore della "BANCA PER LA CASA S.P.A." con sede in Milano, codice fiscale 13263030150, con domicilio eletto ai fini ipotecari presso Milano, Via Tortona n.



33, contro gli Esecutati per l'intero del diritto di proprietà sui beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vedelago (TV) con sez. B fg. 4 mapp. 198 sub 6 e sub 12, ipoteca in forza di contratto di mutuo fondiario di originari Euro 155.000/00, ricevuto dal Notaio Giuseppe Sicari di Padova rep. 24666 raccolta 5389 del 23/10/2006;

La verifica è aggiornata al 21/09/2019.

\*\*\*

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Appartamento al piano primo con locale C.T./bagno e garage di pertinenza al piano interrato, sito in un più ampio condominio con destinazione prevalentemente residenziale, realizzato nei primi anni '80 del secolo scorso, sito a Vedelago località Barcon, in via Battaglione Sandro Pomini n. 7 int. 7.

Alle unità si accede direttamente dagli spazi comuni del condominio;

L'accesso sia carraio che pedonale al condominio è diretto dalla via pubblica.

La composizione dell'unità come risulta dalle schede catastali allegate è la seguente:

### **ABITAZIONE PIANO INTERRATO-PRIMO**

Al piano interrato locale centrale termica/bagno con accesso dal garage pertinenziale e dalla corsia di accesso ai garage;

Al piano primo, Ingresso-pianerottolo scale, soggiorno-cucina, disimpegno, camera, camera, bagno, camera, oltre a terrazzo esterno accessibile dal pianerottolo scale.

Il tutto per una superficie commerciale/catastale di mq 105.

### **GARAGE PIANO INTERRATO**

Garage superficie commerciale/catastale di mq 26.

### **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**



**La struttura portante** è del tipo a muratura portante con pilastri in C.A..

**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** in laterizio semipieno da cm 30 circa,;

**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:**

Ingresso/pianerottolo marmo, zona giorno e notte laminato/prefinito legno, bagno ceramica, bagno interrato e garage ceramica;

**Rivestimenti:**

Bagni e zona cottura in ceramica.

**Serramenti interni:**

Portoncino impiallacciato in legno, porte impiallacciate in legno;

**Serramenti esterni:**

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

Garage basculante in lamiera, C.T/bagno porta esterna in lamiera;

**Davanzali:**

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

**Intonaco interno:**

Su tutte le superfici dell'appartamento a civile, senza intonaco garage.

**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-temo-sanitario, non sono stati rinvenuti certificati di conformità o di rispondenza.

I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo mediocre.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.

L'impianto elettrico termina con frutti inseriti in placche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV, non sono stati rinvenuti certificati di conformità o rispondenza.

L'unità è dotata di riscaldamento con caldaia autonoma, non è stato rinvenuto libretto di impianto.

**Area esterna:**

L'area esterna comune è parzialmente piantumata a verde e prevalentemente inghiaiaata.

**Stato di conservazione:**

L'abitazione si trova in medio stato di conservazione, non presenta lesioni visibili, efflorescenze, muffe ecc. e si presenta asciutta.

Risultano degradate le tinteggiature esterne e parzialmente interne.

In generale le finiture si presentano di qualità bassa.

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 uno stato di manutenzione medio.

\*\*\*

**ACCERTAMENTO DESTINAZIONE**



## URBANISTICA

### STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Nel P.R.G. vigente del comune di VEDELAGO tipo "Zone Residenziali di Completamento Estensive B2". Tale zona è disciplinata nelle NORME TECNICHE di ATTUAZIONE del PI all'art. 30.

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 VEDELAGO 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 richieste e rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 3/81 del 30/06/1981 prot. 9545;
- Concessione Edilizia n. 6183 del 08/04/1983 prot. 942;
- Permesso di Abitabilità n. 158/80 del 19 aprile 1983;

\*\*\*

### ABUSI EDILIZI E DIFFORMITA

Si rilevano:



1) Difformità distributive interne al piano primo e precisamente:

- non risulta la parete di divisione tra vano scala e pianerottolo-ingresso;

- dimensione camera matrimoniale e bagno diverse dal grafico di progetto, la distanza del divisorio camera/bagno non risulta a 4.00 ml dal muro comune con altra unità bensì a circa 3.50 ml;

- La camera a confine con locale cucina, ha dimensioni di circa  $3.60 \times 2.00 = 7.20$  mq inferiore ai 9,00 mq e pertanto non può essere considerata camera ma bensì ripostiglio;

2) Difformità esterne, la portafinestra esterna che nei grafici di progetto conduce al terrazzo esterno dal locale soggiorno-cucina risulta tamponata;

3) Locale C.T. a piano interrato adibita ed attrezzata a bagno;

\*\*\*

## **DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO**

Si ritengono sanabili le difformità di cui ai precedenti punti 1) difformità interne e 2) difformità esterne;

L'abuso di cui al punto 3) si ritiene sanabile salvo eventuale adeguamento dell'impianto fognario, in quanto trattandosi di locale posto al piano interrato, al fine di garantire la conformità alle attuali norme necessiterebbe collegare gli scarichi alle linee al piano terra, previo installazione di "sanitrit" e pompa di sollevamento acque reflue, per lo scarico in suolo o collegamento alle eventuali fognature comunali.

Si stimano i costi di regolarizzazione in Euro 7.0000/00 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 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 delle unità si è verificato che non vi sono contratti di locazione né di comodato d'uso intestati all'esecutato quale "dante causa".

\*\*\*

## **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 23/09/2019.

\*\*\*

## 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 VEDELAGO (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:**



□ N.C.E.U. Comune di VEDELAGO (TV) Sez. B Fg. 4

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
467	6	1	A/3	3	5 vani	Abit. Econ.	105 mq**	€ 335,70

\*\* Totale escluse aree scoperte: 104 mq

467	12	S1	C/6	U	26 mq	Autorimessa	26 mq	€ 76,54
-----	----	----	-----	---	-------	-------------	-------	---------

### **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:

- Abitazione Economica: €/mq 550/00

- Autorimesse/Garage: €/mq 250/00

Piano	Mappale	Sub.	Destinazione	Coeff.	Sup/C.	€/mq	Valore €
S1-1	467	6	Appartamento	100%	105	550/00	57.750/00
S1	467	12	Garage	100%	26	250/00	6.500/00

**TOTALE : Euro 64.250/00**

Il valore di mercato in condizione ordinarie arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà è di €. 64.000/00 (Sessantaquattromila/zerozero).



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

**€ 64.000/00** diconsi sessantaquattromila/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;
- Eventuale occupazione degli immobili;
- Eventuali ultime due gestioni oneri condominiali non pagati;
- Eventuali azioni legali in corso nel condominio;
- Eventuale adeguamento urbanistico edilizio;

Il valore di vendita forzata viene pertanto riformulato detraendo dal valore di mercato il costo della regolarizzazione urbanistico-catastale e applicando al risultato così ottenuto una detrazione percentuale prudenziale del 25% per tutte le altre voci; Tale percentuale prudenziale, tipicamente applicata 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:	€ 64.000/00
- Spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio/catastali:	€ -7.000/00
- Eventuali due gestioni spese condominiali non saldate:	€ -1.000/00



- Detrazione percentuale:  $(64.000/00-7.000/00-1.000/00) \times 25\% =$  € -14.000/00

VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO: € 42.000/00

**Valore di vendita forzata arrotondato dell'intera quota di 1/1 del  
diritto di proprietà LOTTO UNICO: € 42.000/00**

**diconsi Quarantaduemila/zerozero**

Compreso quota parte delle parti comuni e dei B.C.N.C., pertinenze, dipendenze,  
discendenze, accessori e accessioni, servitù di provenienza e delle vigenti  
disposizioni di legge.

Treviso, 23 settembre 2019

**il C.T.U.**

*Dott. Ing. Claudio Rossi*



\*\*\*

## ALLEGATI

- doc. 1) Visure catasto urbano
- doc. 2) Visura catasto terreni mapp. 467
- doc. 3) Visura catasto terreni mapp. 468
- doc. 4) Visura storica cat. fabb. mapp. 198 sub 21
- doc. 5) Visura storica cat. fabb. mapp. 467 sub 21
- doc. 6) Visura storica cat. terreni mapp. 468
- doc. 7) Visura storica cat. fabb. mapp. 468
- doc. 8) Estratto mappa
- doc. 9) Planimetria sub. 6 abitazione
- doc. 10) Planimetria sub 12 garage
- doc. 11) Elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni
- doc. 12) Elenco Subalterni
- doc. 13) Atto di Provenienza
- doc. 14) Estratto grafici progetto accesso atti
- doc. 15) Titoli edilizi accesso atti
- doc. 16) Ispezione Ipotecaria aggiornata
- doc. 17) Estratto PI
- doc. 18) Elaborati progetto – Permessi Costruire - Agibilità
- doc. 19) Verifica agenzia entrate
- doc. 20) Scheda per l'ordinanza di vendita
- doc. 21) Scheda per l'avviso d'Asta
- doc. 22) Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza

