

R.G. Esec. Imm. 542/2019

Ing. Rossi Claudio
Vicolo Biscaro n. 8
31100 TREVISO (TV)
TEL. 3482268495
Ordine Ing. TV n. A3752
Coll. Geom. TV n. 2297
mail:claudiorossi2066@gmail.com
claudio.rossi66@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TREVISO

INCARICO

Lo scrivente, Ing. Claudio Rossi, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Treviso n. A3752 ed al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso col n°2297 con studio in Treviso vicolo Biscaro n. 8, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento dello 08/07/2021 e giuramento telematico depositato il 21/07/2021. 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 11/01/2022 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 CONEGLIANO (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 21 dicembre 2021 alle ore 11.00 ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del custode giudiziario e degli esecutati stessi.

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 CONEGLIANO (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:

- casa di civile abitazione singola con garage pertinenziale ed area scoperta esclusiva, per l'intero del diritto di proprietà;

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 CONEGLIANO via Silvio Pellico n. 30.



L'accesso carraio e pedonale è diretto dalla via pubblica via pubblica via S. Pellico.

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

Catasto Terreni Comune di CONEGLIANO (TV) Fg. 22

- M.N. 1080 - Ente Urbano - mq 810
- M.N. 1680 - Terreno - Sem. Arb. classe 4 - mq 95 - R.D. 0,59 € - R.A. 0,29 €

precisandosi che il sopradescritto mapp. 1080 costituisce area coperta e scoperta con sovra eretto il fabbricato, il tutto censito al catasto fabbricati come segue:

Catasto Fabbricati Comune di CONEGLIANO (TV) Sez. E Fg. 6

- M.N. 1080 sub. 1 - area urbana - mq 643;
- M.N. 1080 sub. 2 - cat. A/2 - classe 1 - cons. 9,5 vani - sup. cat. 275 mq **

Rendita 564,23 €

** Totale escluse aree scoperte: 268 mq

- M.N. 1080 sub. 3 - cat. C/6 - classe 4 - cons. 28 mq - sup. cat. 28 mq

Rendita 564,23 €

Si Precisa che il sopradescritto mappale 1680 costituisce ulteriore porzione di area scoperta di pertinenza del fabbricato ai predetti mapp. 1080 sub. 2 e sub. 3;

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

I mappali 1080 e 1680 formano un corpo unico che confina, a nord con mappali 1097-882 ad est con mappale 1681, a sud con mappali 1221 e 322, ad ovest con mappale 1942, fatti salvi altri o variati.

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. Vincenzo Calderini iscritto nel distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE) avente sede in Maddaloni (CE) del 7 febbraio 2020;

ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'Esecutato a seguito di atto di compravendita rogito dal Notaio Dott. Alberto Sartorio in Conegliano (TV) il giorno 28 dicembre 2007 repertorio 41103 fasc. n. 20539, registrato a Treviso (TV) in data 7 gennaio 2008 al n. 105 serie T e trascritto a Treviso l'8 gennaio 2008 RG 821 RP 579.

TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- **RG 35064 RP 50010 del 18.12.2019 - Verbale Pignoramento Immobili** emesso dall'ufficiale Giudiziario di Treviso, repertorio numero 9458 in data 11/11/2019, a favore di "AMCO-Asset Management Company S.P.A. con sede in Napoli (NA) c.f. 05828330638 contro l'ESECUTATO per la quota di 1000/1000 della piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione;

ISCRIZIONI

- **RG 822 RP 184 del 08/01/2008 - Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo



fondario concesso con atto del 28/12/2007 notaio Sartorio Alberto di Conegliano rep. 41104 fasc. 20540 a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede a Vicenza (VI) c.f. 00204010243 contro l'ESECUTATO per la quota di 1000/1000 della piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione - Capitale 395.000.000 Euro - ipoteca 790.000.000 Euro;

- **RG 18616 RP 3063 del 24/06/2020 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO INGIUNTIVO** emesso dal TRIBUNALE di BOLZANO rep. 729 del 12/05/2020 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. con sede a BOLZANO (BZ) c.f. 00152980215 contro l'ESECUTATO per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, fra gli altri, dei beni oggetto della presente esecuzione - Capitale 73.971,74 euro - totale 93.000,00 euro;

- **RG 15380 RP 2296 del 21/04/2021 - Ipoteca giudiziale a seguito di SENTENZA DI CONDANNA** emessa dal TRIBUNALE DI TREVISO rep. 112/2016 del 15/01/2016 a favore di SOGGETTO 1 contro l'ESECUTATO per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, fra gli altri, dei beni oggetto della presente esecuzione - Capitale 3.200,00 euro - totale 10.000,00 euro;

- **RG 17343 RP 2668 del 04/05/2021 - Ipoteca giudiziale a seguito di SENTENZA DI CONDANNA** emessa dalla Corte d'Appello di Venezia rep. 952/2021 del 06/04/2021 a favore di SOGGETTO 2 contro l'ESECUTATO per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, fra gli altri, dei beni oggetto della presente esecuzione - Capitale 3.777,00 euro - totale 10.000,00 euro;

La verifica è aggiornata al 07/01/2022.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



Casa di civile abitazione a due piani fuori terra ed un piano interrato, con corte esclusiva di mq 738 catastali realizzata tra il 1974 ed il 1975.

Le unità sono site in CONEGLIANO (TV) via Silvio Pellico n. 30 con accesso carrabile e pedonale diretto da via pubblica.

La composizione delle unità immobiliari risultano come segue:

PIANO SEMINTERRATO

Magazzino mq 26.50 circa - cantina mq 4.80 circa, cantina mq 10.85 circa, vano scala collegante il piano seminterrato al piano terra/rialzato;

PIANO TERRA/RIALZATO

Portico esterno mq 22.66 circa - ingresso mq 7.38 circa - cucina mq 10.33 circa - cucinino mq 5.28 circa - soggiorno mq 19.89 circa, vano scale di collegamento del piano terra/rialzato al piano seminterrato e al piano primo, disimpegno mq 2.35 circa - lavanderia mq 16.85 circa - wc mq 5.18 circa - CT mq 5.45 circa - garage 28 mq circa - cantinetta mq 9.20; Area scoperta esclusiva di mq 738 catastali.

PIANO PRIMO

Vano scala di collegamento col piano terra/rialzato - atrio mq 11.80 circa - camera mq 11,00 circa - camera mq 16.20 circa - ripostiglio mq 6.72 circa - camera mq 15.40 circa - bagno mq 7.40 circa - soffitta mq 6.45 circa - ripostiglio mq 8.21 circa.

La superficie commerciale/catastale sulla base degli atti catastali risulta come segue:

- mappale 1680 area mq 95 x 5%= 4.75 mq commerciali
- mapp. 1080 sub 1 mq 643 x 5%= 32.15 mq commerciali
- mapp. 1080 sub 2 mq 268 catastali/commerciali escluso aree scoperte
- mapp. 1080 sub 3 mq 28 catastali/commerciali



Per un totale arrotondato di mq 333 catastali/commerciali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo misto in muratura e C.A..

La copertura è del tipo a falde con manto di copertura in tegole;

La muratura perimetrale è in laterizio, finita su ambo i lati a civile;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

- Interrato prevalentemente in ceramica;

- Piano terra/rialzato, marmo e ceramica;

- Piano primo zona notte prevalentemente in legno con bagni in ceramica;

Rivestimenti:

Bagni e zona cottura in ceramica.

Serramenti interni:

Impiallacciati in legno;

Serramenti esterni:

Finestre in legno dotate di vetrocamera;

Portone garage in metallo;

Davanzali:

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

Tinteggiatura:

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

Impianti:

E' presente l'impianto elettrico datato e coevo alla realizzazione del fabbricato, non sono stati rintracciate dichiarazioni di conformità.



Impianto idro-temo-sanitario, datato e coevo alla realizzazione del fabbricato, non sono state rintracciate dichiarazioni di conformità. L'impianto di riscaldamento è, alla data del sopralluogo, parzialmente funzionante, non risultano riscaldabili il piano interrato e parte del piano primo, l'impianto necessita di una sostanziale e corposa manutenzione straordinaria.

I bagni sono dotati di sanitari di scarsa qualità.

Area esterna:

L'area esterna esclusiva risulta, parzialmente piastrellata su marciapiedi e percorsi, parzialmente piantumata e parzialmente inghiaata con sovrastante ghiaio. I marciapiedi hanno avuto nel corso del tempo cedimenti e risultano staccati dal fabbricato. Si segnala che l'area scoperta recintata non identifica precisamente l'area scoperta dei mappali 1080 e 1680, in quanto la recinzione posta a sud non è posta sul confine tra il mappali 1080-1680 ed i confinanti mappali 1221-322, bensì risulta (da una prima valutazione) posta sul lato sud del "Rio San Antonio" attualmente intubato, occupato appunto dai mappali 1221-1312 salvo altri o variati. In base al posizionamento del fabbricato effettuato nel corso del sopralluogo del 14/01/1975 per redazione del VERBALE DI VISITA alla presenza del personale del Comune di Conegliano, il confine con il "Rio San Antonio" si trova a ml 10.00 dall'angolo S/W del fabbricato oggetto di esecuzione.

Stato di conservazione:

L'abitazione si trova in uno stato di conservazione scarso, sono evidenti i segni di infiltrazioni e umidità di risalita al piano interrato, mancano alcuni vetri alle porte e a vetro interne, sono presenti segni di umidità e muffe in alcune stanze del piano terra e le tinteggiature interne risultano in alcune stanze degradate.

Strutturalmente non vi sono segni di lesioni o cedimenti se non piccole cavillature.



ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Nel P.I. vigente del comune di CONEGLIANO presente sul sito del comune, l'area in oggetto è classificata come zona Territoriale Omogenea di tipo "T3 - Tessuto Consolidato Recente Formazione". Tale zona è disciplinata nelle NORME TECNICHE OPERATIVE del PI all'art. 29.1.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Non risulta volumetria residua.

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

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

- Licenza Edilizia del 21/12/1974 prot. 22711/IV;
- Licenza Edilizia del 16/12/1975 prot. 19701/IV°p ratica, n. 73;
- Certificato di Abitabilità del 18 febbraio 1977 n. 5;

ABUSI EDILIZI E DIFFORMITA

Si premette che gli elaborati di progetto allegati alle Licenze Edilizie di cui al punto



precedente sono quasi totalmente privi della quotatura, pertanto la lettura delle misure è stimata graficamente in scala 1:100 sul supporto cartaceo fornito dal Comune costituito da fotocopia di originale del 1974-1975.

Stante la dovuta premessa si rilevano le seguenti difformità ed abusi:

- Modifiche alla sagoma fuori terra del fabbricato, rientranti comunque nella tolleranza del 2% di cui all'art. 34 bis DPR 380/01 sulla base delle misure stimate nei grafici di progetto;

- Modifiche distributive interne, sanabili con CILA;

- Lievi modifiche prospettiche/forometriche, sanabili con CILA/SCIA;

- Modifiche all'altezza del piano interrato, in loco 2.22 ml contro i 2.30 ml indicati negli elaborati grafici; si ritiene l'abuso sanabile in quanto trattasi di locali di servizio con altezza inferiore a 2.40 ml già nel progetto iniziale e attualmente con altezza maggiore di 2.20 ml;

- Diverso uso del locale magazzino di mq 26.50 circa a piano interrato usato come Taverna; tale uso non è compatibile con la destinazione del locale per carenza di altezza, il locale taverna deve infatti avere altezza minima di 2.40 ml trattandosi di locale integrativo come da art. 38.1 R.E. Comune di Conegliano, l'uso a magazzino deve pertanto essere necessariamente ripristinato;

- Presenza di manufatto in lamiera realizzato in assenza di titolo edilizio, ad uso magazzino, nell'angolo N/E del lotto a distanza inferiore alla minima prescritta dalla normativa dai confini; il manufatto non risulta sanabile e deve essere rimosso;

- Difformità nell'esecuzione della recinzione in quanto la stessa come descritto in precedenza è costruita su terreno demaniale, tale abuso non è sanabile;

Si stimano in Euro 8.000/00 le spese di rilievo e regolarizzazione



urbanistico/edilizio/catastale ogni onere ed in Euro 6.000/00 circa ogni onere compreso, per riconfinazione catastale, rimozione e smaltimento del manufatto in lamiera e della recinzione esistente sul lato sud e angoli sud/est e sud/ovest in proprietà demaniale (non viene quantificata la nuova spesa per eventuale ricostruzione sul confine della nuova recinzione lato sud, in quanto opera non necessaria e competente ad eventuali acquirenti l'immobile).

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 all'esecutato quale "dante causa".

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo si è accertato che gli immobili oggetto della presente perizia risultano: OCCUPATI DALL'ESECUTATO e dalla FIGLIA col proprio nucleo familiare.

AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 07/01/2022.

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 CONEGLIANO (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 Terreni Comune di CONEGLIANO (TV) Fg. 22

- M.N. 1080 - Ente Urbano - mq 810
- M.N. 1680 - Terreno - Sem. Arb. classe 4 - mq 95 - R.D. 0,59 € - R.A. 0,29 €

Catasto Fabbricati Comune di CONEGLIANO (TV) Sez. E Fg. 6

- M.N. 1080 sub. 1 - area urbana - mq 643;
- M.N. 1080 sub. 2 - cat. A/2 - classe 1 - cons. 9,5 vani - sup. cat. 275 mq **

Rendita 564,23 €

** Totale escluse aree scoperte: 268 mq

- M.N. 1080 sub. 3 - cat. C/6 - classe 4 - cons. 28 mq - sup. cat. 28 mq

Rendita 564,23 €

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:

VALORI UNITARI

- Civile abitazione : €/mq 750/00

- Superficie commerciale mq 333

VALORE DI MERCATO: mq 333 x €mq 750/00 = 249.750/00 €

Il valore di mercato in condizione ordinarie arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà è di €. 250.000/00 (Duecentocinquantamila/zerozero).

Valore di mercato dell'intera quota di 1/1 della piena proprietà

€ 250.000/00

diconsi Duecentocinquantamila/00



STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Regolarizzazione edilizia-urbanistica;
- Occupazione degli immobili;

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 nelle stime "giudiziarie", riassume l'andamento della differenza di tra valore di mercato e valore di vendita assegnazione in vendite forzate 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, in considerazione del fatto che generalmente beni immobili del valore di quello in oggetto difficilmente vengono assegnati al primo esperimento.

- VALORE DI MERCATO dell'intera quota di 1/1:	€	250.000/00
- detrazioni regolarizzazione urbanistico-catastale:	€	-14.000/00
- Detrazione percentuale: $(250.000/00-14.000/00) \times 20\% =$	€	-47.200/00
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO:	€	188.800/00



Valore di vendita forzata arrotondato

dell'intera quota di 1/1

LOTTO UNICO

€ 189.000/00

diconsi centoottantanovemila/zerozero

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

Treviso, 15.01.2022

il C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Rossi



ALLEGATI

- doc. 1) Visura catasto terreni mappale 1080
- doc. 2) Visura catasto terreni mappale 1680
- doc. 3) Visura catasto fabbricati mapp. 1080 sub. 1
- doc. 4) Visura catasto fabbricati mapp. 1080 sub. 2
- doc. 5) Visura catasto fabbricati mapp. 1080 sub. 3
- doc. 6) Estratto mappa catasto terreni
- doc. 7) Planimetria catastale mappale 1080 sub. 1
- doc. 8) Planimetria catastale mappale 1080 sub. 2
- doc. 9) Planimetria catastale mappale 1080 sub. 3
- doc. 10) Atto di Provenienza
- doc. 11) Visure ipotecarie aggiornate
- doc. 12) Documentazione Fotografica
- doc. 13) Estratto P.I. e N.T.O.
- doc. 14) Titoli edilizi
- doc. 15) Grafici progetto depositati in Comune
- doc. 16) Verifica agenzia entrate
- doc. 17) Elenco soggetti
- doc. 18) Scheda sintetica per l'avviso d'asta
- doc. 19) Scheda per l'ordinanza di vendita
- doc. 20) Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza

