
TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 371/2022

PERIZIA DI STIMA

Appartamento sito in via Pisa, 15 - Treviso (TV)

G.E.: dott.ssa Paola Torresan



Debitore: [REDACTED]

Parti: [REDACTED]

Treviso, 01 febbraio 2024



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE



INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI	6
2.1	INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (punti 2, 3, 4, 5 del quesito in premessa)	6
2.1.1	INTRODUZIONE	6
2.1.2	DEFINIZIONE DEI BENI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	7
2.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	8
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA (punti 6, 7, 8 del quesito in premessa)	9
2.2.1	UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	9
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	9
2.2.3	ABUSI EDILIZI E REGOLARIZZAZIONI	10
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	10
2.3	VERIFICA DI DIVISIBILITA' DEI BENI (punti 9, 10 del quesito in premessa)	10
2.4	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (punto 11 del quesito in premessa)	10
2.5	VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI (punti 12, 13 del quesito in premessa)	10
2.6	VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	11
2.7	STIMA IMMOBILI (punto 14 del quesito in premessa)	12
2.7.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	12
2.7.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	15
2.7.3	FONTI DI INFORMAZIONE	15
2.7.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	16
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	16
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	16
ALLEGATO 1:	DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE	
ALLEGATO 2:	ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI	
ALLEGATO 3:	DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	
ALLEGATO 4:	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO 5:	SCHEDA SINTETICA IMMOBILI	



1 **PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal G.E. dott.ssa PAOLA TORRESAN, della redazione di perizia di stima degli immobili indicati di seguito.

Per la stima il sottoscritto ha proceduto secondo quanto indicato e richiesto nel documento/quesito "CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. 83/2015", di seguito riportato:

Tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015 l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) *ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;*
- 3) *descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode — se nominato, all'agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) *procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 6) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 7) *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*



-
- 8) *verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.*
 - 9) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*
 - 10) *qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura,*
 - 11) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
 - 12) *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp.att. c.p.c.;*
 - 13) *accertare [l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;*
 - 14) *STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;*
 - 15) *inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
 - 16) *depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per a consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;*
 - 17) *allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico*



compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per 'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterra alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota ⁽¹⁾;

- 18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- 19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*



2 LE OPERAZIONI PERITALI

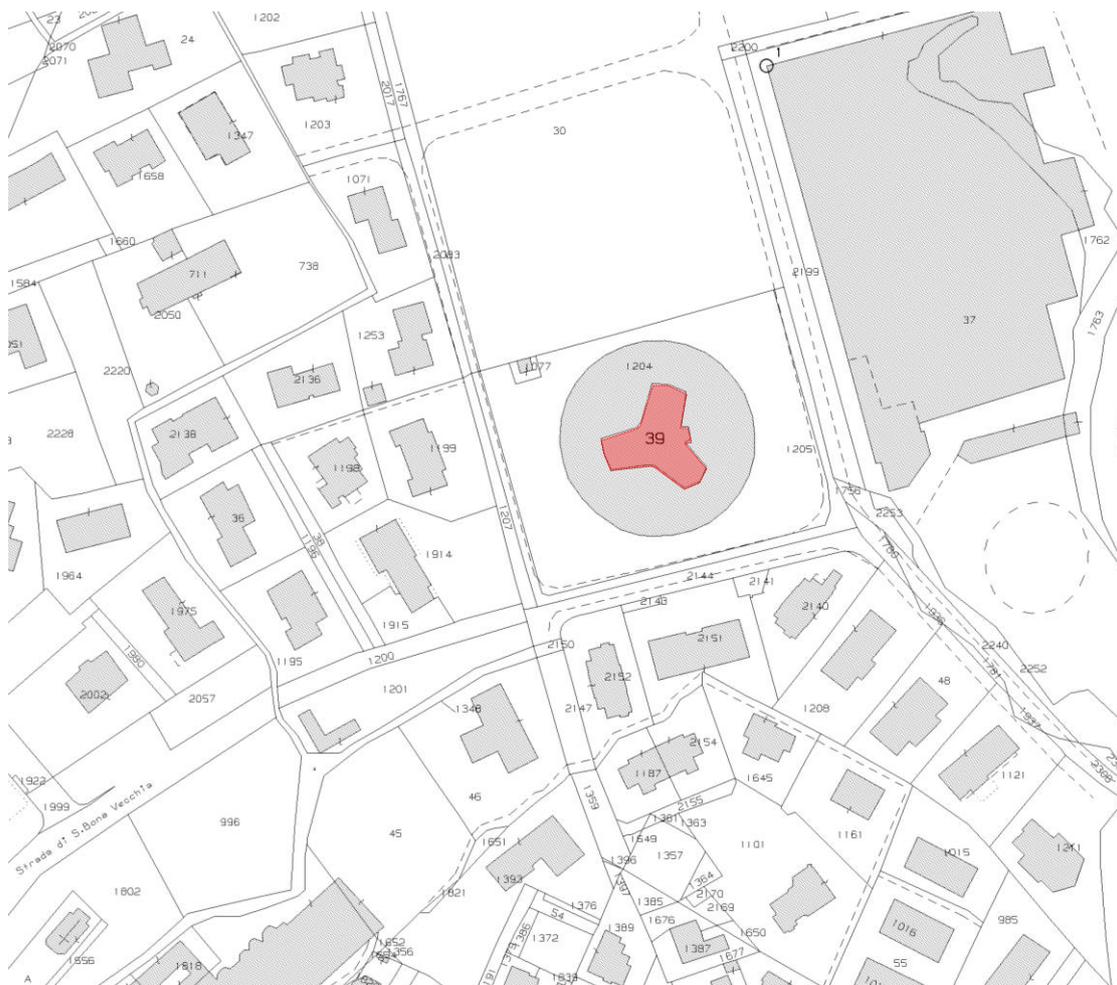
2.1 **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI** (punti 2, 3, 4, 5 del quesito in premessa)

2.1.1 INTRODUZIONE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento sito al tredicesimo piano di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale sito in via Pisa, 15 - Treviso (TV) e denominato "Tower House". L'immobile è più precisamente ubicato in un'area periferica della città di Treviso, in prossimità dell'arteria commerciale e direzionale denominata Viale della Repubblica, prossimo alle fermate dei mezzi pubblici e non lontano dalle mura della città di Treviso.

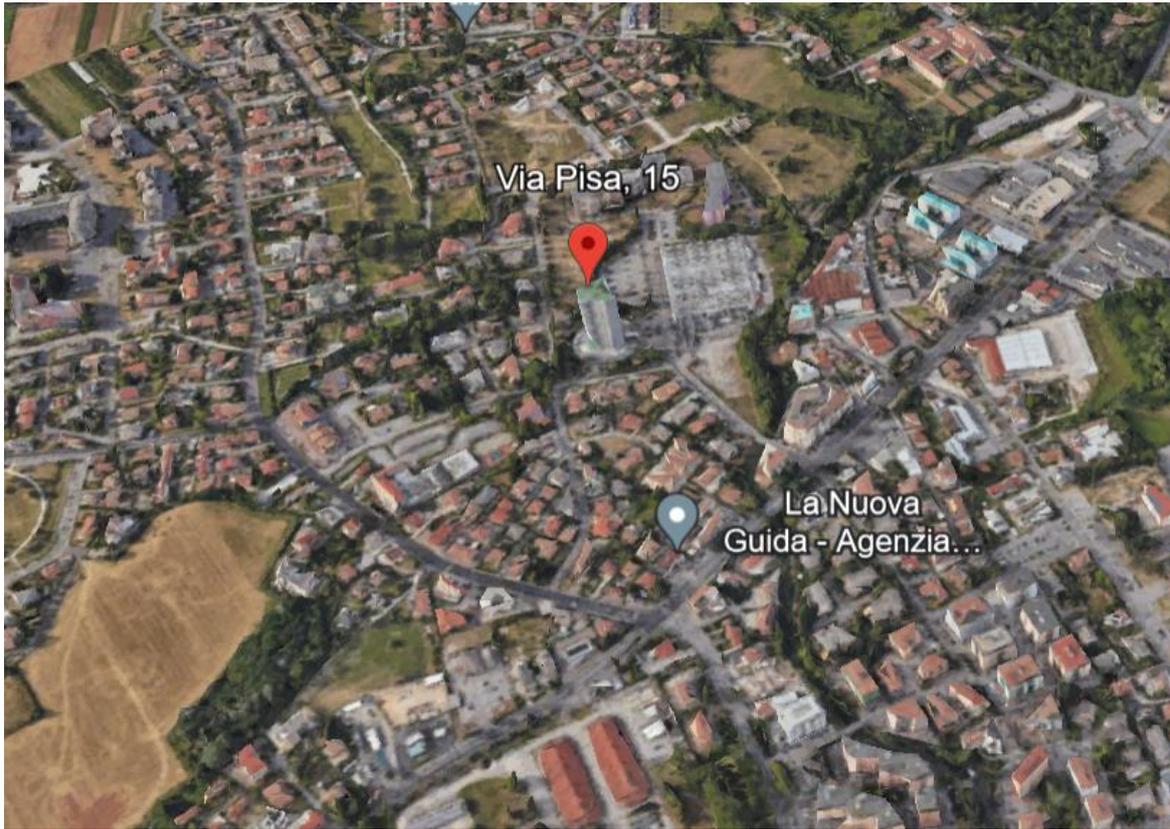
Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima, costruito negli anni settanta, si sviluppa su ventuno livelli fuori terra, di cui il piano terra destinato ad attività commerciali, magazzini ed autorimessa.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima è individuato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA





FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI BENI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

I beni oggetto della presente stima, sono di seguito identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Catasto:

Comune di **TREVISO** (TV), Viale Della Repubblica - Catasto dei Fabbricati, sezione A:

Fg. 7 Mn. 39 sub. 66 P 13 cat. A/2 cons. 3 vani sup. cat. 51 mq appartamento

Si precisa essere anche compresa comproprietà della quota di 4,79/1000 sulle seguenti parti comuni del fabbricato di cui fa parte, non indicate nella relazione notarile agli atti:

- Mn.1076 sub.2 - centrale termica, scarico immondizie;
- Mn.1074 - cortile;
- Mn.39 sub.2 - alloggio del custode - cat.A/2 - cl.4 - vani 2,5 - R.C.£.905.

Per un maggior dettaglio in riferimento alle planimetrie catastali si faccia riferimento all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

I confini/unità limitrofe, sono individuati nei subalterni 62, 63, 64, 65.

Si precisa che i dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'univoca individuazione del bene.



Per quanto riguarda l'attuale documentazione ed individuazione catastale, si precisa che essa risulta corretta e corrispondente all'attualità.

2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

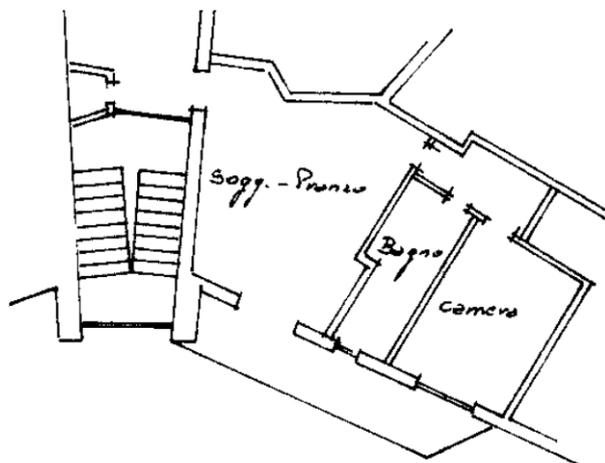
L'accesso all'appartamento avviene attraverso un ingresso condominiale direttamente dall'area esterna in parte pavimentata ed in parte a verde.

Attraverso tale area, si giunge all'ingresso condominiale che conduce al vano scale condominiale con relativi ascensori.

La struttura portante del fabbricato è presumibilmente di tipo mista in cemento armato e muratura.

L'immobile oggetto di stima è composto da soggiorno/pranzo, un bagno ed una camera, oltre ad un terrazzo.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale del bene oggetto di stima:



Piano Tredicesimo

In generale lo stato di manutenzione dell'immobile è internamente non ottimale e con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione. Esternamente invece il condominio è stato oggetto di recenti lavori di efficientamento energetico con l'installazione di cappotto termico e ridipintura.

Le pavimentazioni interne sono in piastrelle/marmette di piccole dimensioni per quanto riguarda la zona giorno e la zona notte, in ceramica per il bagno. La qualità di pavimentazioni e dei rivestimenti è datata e tipica dell'epoca di realizzazione.

I serramenti esterni sono in legno, con vetri di modesta efficienza isolante e con sistemi oscuranti costituiti da avvolgibili in materiale plastico. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato. Tutti gli infissi si presentano in non ottimale stato di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è, per quanto è stato possibile verificare, composto da una caldaia centralizzata con ventilazione con "bocchette" su controsoffitto (che non è stato possibile ispezionare). Non sono presenti corpi radianti.

L'impianto elettrico è di tipologia e finitura tipica dell'epoca di realizzazione.



Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti. Si precisa comunque che tutti gli impianti risultano in scadente stato di manutenzione e necessiterebbero di un totale rifacimento.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare l'attestato di prestazione energetica.

In considerazione dei lavori di riqualificazione ed efficientamento energetico precedentemente citati, e considerato quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di medio-bassa entità e che appartenga quindi ad una delle classi più medio-alte di efficienza sotto il profilo del risparmio energetico.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.7.2) è pari a 50,50 mq.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA (punti 6, 7, 8 del quesito in premessa)

2.2.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico disponibile sul sito del Comune di Treviso, l'area sulla quale insiste il fabbricato al quale appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima è classificata dal Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Treviso come zona omogenea B, sottozona B.1 "*Aree di completamento residenziale di alta densità*" di cui all'art. 57 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del vigente P.I. e art. 36.2 del P.I. adottato (Variante n. 6).

Si rinvia all'esame degli estratti delle tavole di zonizzazione "Intero territorio comunale" e "Vincoli e servitù" e dei succitati articoli delle N.T.O..

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Concessione Edilizia Spec. nn. 17/1-64, 11/3-64, 7/6-64 del 31.03.1964;
- Concessione Edilizia in variante Spec. nn. 15/7-66 del 26.02.1966;
- Agibilità n. 30/66 del 28.03.1966;
- Concessione Edilizia in sanatoria Prot. n. 41032-86 Spec. 6634 del 25.05.1990 relativa a parti comuni condominiali;
- Autorizzazione paesaggistica Spec. n. 1032/13/AE del 12.09.2013 per modifiche prospettiche;
- C.I.L.A. Prot. SUPRO/0107872 del 17.05.2021 e SUPRO/0153446 del 05.07.2021 per interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico.

Si precisa che non è stato possibile reperire nel dettaglio tutta la documentazione precedentemente indicata in quanto buona parte della documentazione è attualmente in



deposito c/o la Procura delle Repubblica di Treviso dalla data del 07.01.1974, come da documento relativo riportato in ALLEGATO 1.

2.2.3 ABUSI EDILIZI E REGOLARIZZAZIONI

Da quanto indicato al paragrafo precedente, non è stato possibile verificare la presenza di abusi edilizi in quanto non sono disponibili gli elaborati grafici autorizzativi dell'immobile oggetto di stima.

Si è comunque verificato che la sagoma e la disposizione interna è conforme alla planimetria catastale disponibile e risalente all'epoca della costruzione del fabbricato (Data presentazione: 08/11/1956), per cui si ritiene ragionevolmente di escludere la presenza di abusi edili di rilievo.

2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

2.3 VERIFICA DI DIVISIBILITA' DEI BENI (punti 9, 10 del quesito in premessa)

Alla luce delle verifiche effettuate, dello stato dei beni e delle condizioni del mercato, non si ritiene possibile suddividere i beni in più lotti senza riscontri negativi in termini di valori e di vendibilità dei beni stessi.

Gli immobili risultano pignorati per l'intero.

2.4 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (punto 11 del quesito in premessa)

Gli immobili risultano alla data del sopralluogo libero e non occupati.

In base alla verifica effettuata c/o l'Agenzia delle Entrate con protocollo in ingresso n. protocollo in ingresso n 201618-234731-236482 del 24/11/2023, non si sono rilevati contratti di locazione registrati.

2.5 VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI (punti 12, 13 del quesito in premessa)

Non si rilevano vincoli urbanistici.

È nominato l'amministratore di condominio [REDACTED]

Per quanto riguarda le spese condominiali, si evidenzia un debito residuo è pari ad € 15.631,79 €, con un importo annuale indicativamente pari a 1.000,00 euro.



2.6 VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con riferimento al CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. TRIBUNALE DI TREVISO del 27.09.2022 a firma della dottoressa Teresa Di Girolamo, Notaio in Reggio Emilia, con riferimento ai beni indicati al paragrafo 2.1.2, si evidenzia quanto segue:

Provenienza:

Gli immobili sono pervenuti al signore [REDACTED] con i seguenti atti:

-atto di compravendita per Notaio Stefano BANDIERAMONTE di Mestre (VE) in data 11 giugno 2008, rep. n. 65270/17237, trascritto a Treviso il 2 luglio 2008 ai numeri 26071/16451, con il quale Marco SCARPA acquistava la piena proprietà del cespite in oggetto da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

-atto di donazione per Notaio Gian Battista Dall'ARMI di Treviso in data 27 giugno 1995, rep. n. 55009, trascritto a Treviso il 19 luglio 1995 ai numeri 19299/14384, con il quale [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], donava a [REDACTED] la quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà del cespite in oggetto;

-atto di compravendita per Notaio Enrico FUMO di Treviso in data 4 dicembre 1991, rep. n. 60884, trascritto a Treviso il 24 dicembre 1991 ai numeri 34956/26273, con il quale [REDACTED] acquistavano, in regime di comunione legale dei beni fra loro, da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] la piena proprietà del cespite in oggetto.

Servitù:

Non sono richiamate o costituite servitù nell'Atto di provenienza allegato.

Pregiudizievoli:

Alla data di aggiornamento della presente perizia, risultano le seguenti pregiudizievoli:

-Contratto di Mutuo fondiario a rogito Notaio Bandieramonte di Mestre in data 11.06.2008 Rep.n.65271717238 ed Iscritto il 02.07.2008 ai nn.26072/5711;
(Vedere CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. TRIBUNALE DI TREVISO del 27.09.2022 – rif. ALLEGATO 3);



-Ipoteca Legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs. 193/01, di [REDACTED] in data 13.04.2010 Rep.106487 ed Iscritta il 22.04.2010 ai nn.14202/3136; (Vedere CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. TRIBUNALE DI TREVISO del 27.09.2022 – rif. ALLEGATO 3);

-Ipoteca Giudiziale del Giudice di Pace di Treviso in data 09.04.2013 Rep.n.809 ed Iscritta il 08.05.2014 ai nn.11607/1731; (Vedere CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. TRIBUNALE DI TREVISO del 27.09.2022 – rif. ALLEGATO 3);

-Verbale di Pignoramento degli Ufficiali Giudiziari di Treviso in data 18.08.2022 Rep.n.4843 e trascritto il 22.09.2022 ai nn.37346/26016; (Vedere CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. TRIBUNALE DI TREVISO del 27.09.2022 – rif. ALLEGATO 3);

2.7 STIMA IMMOBILI (punto 14 del quesito in premessa)

2.7.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.
Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:
 - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;



-
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.



Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.



2.7.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

2.7.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.



2.7.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni degli immobili e della loro ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Appartamenti di datata realizzazione</i>	<i>850,00 – 1.000,00 €/mq</i>
---	-------------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.7.3, analisi certamente disponibili in caso di specifica richiesta.

Data l'attuale situazione del mercato, si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti.

Si procede quindi con la seguente valutazione analitica:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:
Comune di TREVISO (TV), Viale Della Repubblica - Catasto dei Fabbricati, sezione A: Fg. 7 Mn. 39 sub. 66 P 13 cat. A/2 cons. 3 vani sup. cat. 51 mq appartamento

APPARTAMENTO - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.7.2)	50,5 mq	850,0 €/mq	€	42.925
--	---------	------------	---	--------

VALORE STIMATO	€	42.925
-----------------------	----------	---------------

A tale valore devono essere detratte le spese condominiali secondo quanto disposto dall'art. 63 disp. att. c.c. (come valutato al paragrafo 2.5 indicativamente stimabili per il biennio pari arrotondate a 2.000 €).

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **40.900,00 €**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di



rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, le dimensioni e lo stato di manutenzione) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **28.600,00 €**.

