

G.E. dr. Paola TORRESAN

**R.G. Esec. Imm. 437 / 2022
RIUNITA CON R.G.E. 450 / 2023**

Udienza:

12 GIUGNO 2024

geom. PERER LUCIANO

Studio Tecnico

Via Cavalleggeri n°141

31100 TREVISO

Tel. 0422 55270

Fax. 0422 1621390

Albo professionale di TV n° 1995

e-mail: l.perer@pec.it

sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO



Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



Con sede in Napoli – Via Santa Brigida, 39

rappresentata e difesa dall' avv.to **Alessandro ROMOLI,**

con studio in Treviso – Vcolo Pescatori, 1

e-mail PEC alessandroromoli@pec.ordineavvocatitreviso.it

INDICE

1.	Incarico	Pag.	2
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Formazione dei lotti	Pag.	4
4.	Ubicazione e accessibilità	Pag.	4
5.	Descrizione catastale degli immobili	Pag.	4
6.	Suddivisione Lotti	Pag.	6
7.	Confini	Pag.	6
8.	Servitù	Pag.	7
9.	Atti di provenienza	Pag.	7
10.	Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	8
11.	Descrizioni degli immobili Lotto Unico	Pag.	8
12.	Certificazione energetica	Pag.	11
13.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	12
14.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	12



15.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	12
16.	Abusi edilizi	Pag.	13
17.	Difficoltà rilevate	Pag.	13
18.	Determinazione oneri e oneri di adeguamento	Pag.	13
19.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	13
20.	Occupazione degli immobili	Pag.	13
21.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	14
22.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	14
23.	Metodi di stima	Pag.	15
	Premesse e aspetti generali	Pag.	15
	Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	15
	Valore di mercato	Pag.	16
	Prezzo base d'asta	Pag.	18
24.	Valutazione degli immobili	Pag.	18
	24.1 Lotto Unico	Pag.	19
	Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	21
25.	Altre parti intervenute	Pag.	22
26.	Indice allegati	Pag.	22

1.

INCARICO

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via Cavalleggeri nr. 14, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 17/10/2023 cronologico 437/2022 del G.E. dott. Alessandra BURRA e conferimento d'incarico; successiva accettazione e giuramento in data



24.10.2023.

In seguito ai primi accertamenti di rito, è stata richiesta una estensione del pignoramento immobiliare e una proroga dei termini per l'espletamento delle necessarie variazioni catastali. L'estensione del pignoramento ha procurato una nuova esecuzione "Inr. 450/2023" che correttamente è stata riunita a quella iniziale.

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

Tra le date del 10/05/2024 e il 12/05/2024 è stata inviata alle parti ed agli intervenuti copia della perizia (ricevute allegate al verbale di deposito).

2.

SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Conegliano di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- effettuato l'accesso all'immobile, il giorno 21/12/2023 alla presenza del custode giudiziario e di uno degli esecutati, ho dato inizio alle operazioni peritali.

Gli immobili si presentano abitati da uno degli esecutati e vista la collaborazione dei presenti, ho potuto eseguire tutte le verifiche necessarie accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza o meno sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione, contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti esecutati,



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

3. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che il bene oggetto di valutazione, si riferisce di fatto ad una porzione di casetta in linea (parte di un fabbricato di più ampie dimensioni e con più unità) disposto terra cielo e quindi completamente autonomo.

A maggior ragione si predispose perciò la presente relazione per la vendita in **UN UNICO LOTTO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

(all. doc. 8)

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità oggetto della perizia è ubicato a circa 2000 mtl. dal centro storico della città di Conegliano, in località Bagnolo e più precisamente in via Giacomo Dina, 3 in una zona residenziale molto apprezzata e ricercata.

Il fabbricato e la relativa area scoperta sono accessibili direttamente, attraverso l'accesso pedonale e l'accesso carrabile, dalla via pubblica mediante passaggio attraverso un appezzamento di terreno di proprietà di terzi.

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI



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

██████████ nato a Conegliano ██████████ per la quota di
1/2 della proprietà

██████████ nata a Conegliano ██████████ per la quota di 1/2 della
proprietà.

COMUNE DI CONEGLIANO (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 3

M.n. 41 sub 4 Via G.Dina 3 p.t-1-2 Cat. A/2 – Cl. 2 vani 9.5 RC€. 956,74

///

██████████ nata a Conegliano ██████████ per la quota di 14/24
della proprietà

██████████ nata a Conegliano ██████████ per la quota di 5/24 della
proprietà

██████████ nata a Conegliano ██████████ per la quota di 5/24 della
proprietà

COMUNE DI CONEGLIANO (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 3

M.n. 211 sub 1 Via G.Dina 3 p.t Cat. F/1 mq. 212 RC€. =====

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza
identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni ed indivisibili dell'intero
edificio nonché l'area scoperta esclusiva.

Si certifica inoltre che il m.n. 41 sub 4 deriva dalla variazione catastale eseguita dal
sottoscritto a seguito incongruenza tra lo stato attuale e quanto presente al
N.C.E.U. mediante la soppressione dei beni censiti con i mappali 41 sub 1, 41 sub
2 e 41 sub 3 oggetto di pignoramento iniziale.



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri n°141
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Si chiarisce inoltre che in sede di sopralluogo si è accertato che anche il m.n. 211 sub 1, per la quota di 5/24 deve essere necessariamente ricompreso nell'esecuzione in quanto area scoperta necessaria per accedere alle unità oggetto di esecuzione iniziale.

All'uopo è stato esteso il pignoramento anche al m.n. 211 per la quota di 5/24 in capo alla sig.ra [REDACTED], successivamente oggetto di procedura RGE 450/23 riunita alle presente secondo quanto disposto dal G.E. Dott. Leonardo Bianco in data 01/02/2024.

Secondo quanto espresso nei punti precedenti, alla data dell'esecuzione delle visure (all. doc. 3-4-5), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

6. SUDDIVISIONE IN LOTTI

***** **Lotto Unico** *****

COMUNE DI CONEGLIANO (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 3

Per l'intero

M.n. 41 sub 4 Via G.Dina 3 p.t-1-2 Cat. A/2 – Cl. 2 vani 9,5 RC€. 956,74

Per la quota 5/24

M.n. 211 sub 1 Via G.Dina 3 p.t Cat. F/1 mq. 212 RC€. =====

7. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il fabbricato su cui si trovano i beni oggetto di stima m.n. 41 (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con il m.n. 285, 1065, ad Est con m.n. 1065 a Sud con m.n.



211, 39, ad Ovest con m.n. 1216, 285 salvo altri e/o variati e come meglio riportato nell'estratto di mappa allegato alla presente stima.

L'area scoperta in comproprietà utilizzata quale accesso alle proprietà private e sosta veicoli m.n. 211 (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con il m.n. 41, 1065, ad Est con m.n. 42 a Sud con la via pubblica (via Giacomo Dina), ad Ovest con m.n. 39 salvo altri e/o variati e come meglio riportato nell'estratto di mappa allegato alla presente stima

8. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per le proprietà in oggetto, non si sono rilevate servitù di sorta fatta eccezione per la comproprietà del mappale 211; ne deriva che quindi il tutto è da ritenersi libero da vincoli di questa natura.

9. ATTO DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all'esecutato con:

- o **Atto di Compravendita** del 09/04/2010 n° 113485 di repertorio – nr. 36130 di raccolta del notaio Giuseppe FERRETTO di Conegliano, ivi registrato in data 22/04/2010 al n. 1990 con il quale: Il sig. ██████████ vendette e trasferì ai sigg. ██████████ e ██████████, che accettarono ed acquistarono in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno e quindi per l'intero la proprietà dell'immobile identificato con il m.n. 41 sub 1, sub 2, sub 3 ora identificato con il m.n. 41 sub 4 a seguito di variazione catastale TV0052509 del 26.02.2024.
- o **Atto di Successione** del 24/03/2012 registrata a Conegliano n° 417 volume 9990



in morte di [REDACTED] ereditano le sigg. [REDACTED] per 14/24,
[REDACTED] per 5/14 e [REDACTED] per 5/14 il mappale nr. 211 sub 1 (area
urbana).

10. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 11)

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

Si ritiene utile evidenziare che l'iscrizione ipotecaria a garanzia di mutuo è stata iscritta il 26.07.2011, che la sentenza per il diritto di abitazione è del 30.04.2015 trascritta il 26.05.2015 e che la sentenza di divorzio con diritto di abitazione è del 22.03.2018 trascritta il 19.07.2019.

11. LOTTO UNICO

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

Trattasi di una porzione laterale di un edificio tri-familiare sviluppatasi su tre piani fuori terra situata in Via Giacomo Dina 3 a Conegliano, a destinazione residenziale.

L'immobile è inserito in un contesto servitissimo da negozi per attività di quartiere è situato in una zona tranquilla e quindi molto la soluzione è molto ricercata.

L'unità oggetto di stima si sviluppa su un piano terra, un piano primo e un piano secondo (suddivisione terra – cielo) ed è accessibile solamente attraverso l'area scoperta privata che passando per il mappale nr. 211 (destinato ad ingresso e parcheggio) la collega con la via pubblica. Esposizione Nord/Sud/Ovest e un lato



confinante con altra proprietà. Ha una superficie commerciale complessiva di circa mq. 290 tra locali abitabili, area scoperta in proprietà esclusiva e quota parte dell'area scoperta relativa all'accesso.

Il presente lotto è autonomamente raggiungibile dalla via pubblica (via Giacomo Dina) con la quale confina direttamente. attraverso l'accesso carroia e l'accesso pedonale.

Il lotto è così composto:

➤ [APPARTAMENTO AL PIANO T - 1° - 2° per commerciali mq. 270](#)

DIMENSIONI

Piano Terra =

Zona Giorno composta da Ingresso mq. 6.05 – soggiorno mq. 27.02 – cucina mq. 24.20, disimpegno mq. 2.96, guardaroba mq. 2.15, lavanderia mq. 6.00 e C.T. mq. 2.04

Piano Primo =

Zona Notte composta da corridoio mq. 10.33, due camere da letto per mq. 32.50, un bagno mq. 10.15, un guardaroba mq. 8.20, un terrazzo mq. 11.66.

Piano Secondo =

Zona Notte composta da corridoio mq. 4.51, una camera da letto per mq. 17.76, un bagno mq. 5.98, un guardaroba mq. 8.58, uno studio mq. 16.00.

➤ [AREA SCOPERTA \(Giardino\) per commerciali mq. 20.15](#)

Unica area di circa 360 mq. a verde, oltre ad una quota di 5/24 dell'area d'ingresso e parcheggio di complessivi mq. 212 di cui circa la metà pavimentata.

Dalle foto emerge anche un edificio ad uso magazzino legnaia che per dimensioni e destinazione abbisogna di autorizzazione edilizia. Dalla ricerca effettuata non sono emersi elementi che autorizzino tale costruzione e quindi nella valutazione non se



ne terrà conto.

DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)

L'immobile destinato ad abitazione, così come visionato risulta corrispondente a quanto autorizzato, mentre per il fabbricato a destinazione magazzino/legnaia (eretto lungo il confine nord della proprietà) vale quanto detto al punto precedente ovvero: edificio privo di autorizzazione edilizia quindi "abusivo". In quanto tale non rientrerà nella valutazione finale.

Nella documentazione prodotta dagli uffici tecnici comunali risulta che la prima licenza edilizia risale al 1968 a cui è seguita una abitabilità nel 1978.

Successivamente sono state rilasciate una concessione nel 1981, una sanatoria del 2011 e sempre nel 2011 un permesso di costruire, tutti provvedimenti che hanno consentito di realizzare quanto esistente. La pratica comunque non è mai stata completata con la richiesta di abitabilità e quindi il fabbricato ne è sprovvisto.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è in laterizio, da quanto ricavato dalla documentazione relativa alla legge 10, probabilmente mattone pieno, con alcuni inserti in c.a.

La copertura a tetto con manto in coppi "canale" e sottostante struttura portante in legno con tavolato.

La muratura perimetrale è in mattone pieno spessore finito cm. 26, con cappotto termico in polistirene da cm. 12 di spessore. Finitura con intonaco entrambi i lati.

Il pavimento tutto in legno su tutta la superficie della casa con la sola esclusione della scala che è rivestita in marmo. Per i rivestimenti delle pareti in bagno è stata utilizzata una piastrella in ceramica di buona qualità.

I serramenti esterni sono con telaio in legno laccato bianco e vetrocamera, sono di recente profilo tecnologico e sicuramente di buona qualità. Non abbisognano di



immediata manutenzione.

Le porte interne anch'esse in legno, sono del tipo tamburato con finitura laccata bianca come per i serramenti esterni, anch'esse in perfetto stato di manutenzione.

L'accesso all'immobile può avvenire attraverso il portoncino d'ingresso posizionato sul prospetto ovest, oppure attraverso la porta-finestra presente anch'essa nel prospetto ovest, ma comunicante con la lavanderia. Tutti i serramenti esterni sono provvisti di chiusura con oscuri in legno.

Impianti è presente un impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia a gas ed elementi radianti a parete. In soggiorno è presente una stufa/caminetto a legna.

Ovviamente impianto elettrico esistente è del tipo sotto traccia. Il fabbricato risulta regolarmente allacciato alla fognatura pubblica come risulta dalla pratica presentata ai competenti uffici tecnici il 29.01.2023.

Recinzioni esterne si presentano verso la proprietà pubblica (via Giacomo Dina) con una ringhiera in ferro a disegno semplice posta su zoccolo in c.a., lungo i rimanenti confini con una recinzione in zoccolo in c.a. e sovrastante rete metallica sostenuta da stanti in ferro.

Stato di conservazione direi ottimo considerando che attualmente è occupato dagli esecutati e che la ristrutturazione è recentissima.

12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

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

Isolamento termico nelle murature perimetrali mediante cappotto termico da cm. 12 di spessore;

Serramenti esterni di buona qualità e quindi con prestazioni termiche sicuramente



ottime;

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e elementi radianti a parete (ternosifoni) e caminetto/stufa a legna;

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe avere dei costi di gestione energetica più che accettabili soprattutto per la possibilità di usufruire di due tipologie di riscaldamento (gas e legna).

13. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

COMUNE DI CONEGLIANO

ZONA T3 TESSUTO CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE

Normata dall'art.29.1 e seguenti

14. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

L'immobile esecutato, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente e vista la conformazione planimetrica, non ha la possibilità di essere ampliato.

15. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 10)

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

L'immobile, così come visionato risulta corrispondente a quanto autorizzato, risulta infatti dalla documentazione in atti, che originariamente è stato edificato con licenza



nr. 257 del 1968, successiva abitabilità nr. 7 del 1978, nuova concessione nr. 184 del 1981, concessione in sanatoria e permesso di costruire nr. 14 del 2011.

Gli uffici tecnici comunali non hanno prodotto alcun certificato di abitabilità successivo all'ultimo permesso di costruire e quindi l'edificio ne risulta sprovvisto.

16. ABUSI EDILIZI

Punto già esposto nelle pagine precedenti.

17. DIFFORMITÀ RILEVATE

Vds. Quanto riportato nei punti precedenti.

18. DETER.ZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

L'immobile non necessita di sanatoria edilizia.

19. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che attualmente il lotto risulta libero da vincoli locativi o da altri vincoli.

Si ritiene utile evidenziare che l'iscrizione ipotecaria a garanzia di mutuo è stata iscritta il 26.07.2011, che la sentenza per il diritto di abitazione è del 30.04.2015 trascritta il 26.05.2015 e che la sentenza di divorzio con diritto di abitazione è del 22.03.2018 trascritta il 19.07.2019.

20. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di quanto detto gli immobili oggetto della presente perizia sono perciò da



ritenersi liberi.

21. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

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

22. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

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

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà;
- sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della necessità di regolarizzazione documentale con il comune di Conegliano in ordine alla richiesta di abitabilità;
- sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo per la posizione topografica di sicuro interesse;
- sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della elevata classe di appartenenza.

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



economico a cui l'edilizia in generale e il mercato immobiliare sono soggetti.

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

23. 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, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

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

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.



Prezzo a base d'asta

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

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

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

24.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

- di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,



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

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

24.1. LOTTO UNICO

██████████ nato a Conegliano ██████████ per la quota di 1/2 della proprietà

██████████ nata a Conegliano ██████████ per la quota di 1/2 della proprietà.

COMUNE DI CONEGLIANO (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 3

M.n. 41 sub 4 Via G.Dina 3 p.t-1-2 Cat. A/2 – Cl. 2 vani 9,5 RC€. 956,74

///

██████████ nata a Conegliano ██████████ per la quota di 14/24 della proprietà

██████████ nata a Conegliano ██████████ per la quota di 5/24 della proprietà



██████ nata a Conegliano ██████ per la quota di 5/24 della
 proprietà

COMUNE DI CONEGLIANO (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 3

M.n. 211 sub 1 Via G.Dina 3 p.t Cat. F/1 mq. 212 RC€. =====

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni ed indivisibili dell'intero edificio nonché l'area scoperta esclusiva.

Si certifica inoltre che il m.n. 41 sub 4 deriva dalla variazione catastale eseguita dal sottoscritto a seguito incongruenza tra lo stato attuale e quanto presente al N.C.E.U. mediante la soppressione dei beni censiti con i mappali 41 sub 1, 41 sub 2 e 41 sub 3 oggetto di pignoramento iniziale.

Si chiarisce inoltre che in sede di verifica si è accertato che anche il m.n. 211 sub 1, per la quota di 5/24 è compreso nell'esecuzione ed è identificato con l'area scoperta necessaria per accedere al m.n. 41 sub 4.

Secondo quanto espresso nei punti precedenti, alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 3-4-5*), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore corrente	270,00	€ 1.500,00	€ 378.000,00
valore area a giardino			€ 30.000,00
valore potenzialità residua	===	€. =====	€ =====
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 408.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 367.200,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 367.000,00



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

Euro € 367.000,00

diconsi euri – trecentosessantasettemila,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. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

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

Euro € 360.000,00

diconsi euri – trecentosessantamila,00 –

Treviso, 06 Maggio 2024

L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer



25.

ALTRE PARTI INTERVENUTE

Presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, sono risultate altre parti intervenute nell'esecuzione oltre a quelle sin d'ora nominate ovvero:

████████████████████ – rappresentata dal sig. ██████████ –
domiciliato presso gli uffici dell'A.dE. in Piazza delle Istituzioni fabbricato G 31100
Treviso. Mail ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

████████████████████ con sede in Roma via
Flaminia 491 rappresentata dall'Avv.to Gaetano Bovenzi di Monza – mail
gaetano.bovenzi@monza.pecavvocati.it.

26.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1) Incarico	doc. 09) Rilievi
doc. 2) Atto di pignoramento	doc. 10) Urbanistica
doc. 3) Visure NCEU	doc. 11) Autorizzazioni Edilizie
doc. 4) Visure NCT	doc. 12) Visure Conservatoria
doc. 5) Planimetrie NCEU	doc. 13) Relazione notarile
doc. 6) Estratto mappa NCT	
doc. 7) Atti di provenienza	doc. 15) Ordinanza di vendita
doc. 8) Doc. fotografica	doc. 16) Avviso d'Asta

