

**G.E. dr. Antonello Fabbro**

**R.G. Esec. Imm. 714/2011**

**Esperto Estimatore Dott. Geom. Claudio Rossi**

**Dott. Ing. Rossi Claudio**  
Via Della Resistenza n. 2  
31038 PAESE (TV)  
**TEL. 3482268495**  
Ordine Ing. TV n. A3752  
Coll. Geom. TV n. 2297  
mail:claudiorossi2066@mail.com  
pec:claudio.rossi2@geopec.it

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

\*\*\*

### **INDICE:**

|     |   |      |    |
|-----|---|------|----|
| 1.  | Incarico  | Pag. | 2  |
| 2.  | Svolgimento delle operazioni peritali           | Pag. | 2  |
| 3.  | Formazione dei lotti                            | Pag. | 3  |
| 4.  | Ubicazione e accessibilità                      | Pag. | 3  |
| 5.  | Descrizione catastale degli immobili            | Pag. | 4  |
| 6.  | Confini   | Pag. | 4  |
| 7.  | Servitù-Oneri-Condominio                        | Pag. | 5  |
| 8.  | Provenienza, trascrizioni, iscrizioni           | Pag. | 6  |
| 9.  | Descrizioni degli immobili                      | Pag. | 7  |
| 10. | Accertamento della destinazione urbanistica     | Pag. | 9  |
| 11. | Potenzialità edificatoria residua               | Pag. | 10 |
| 12. | Verifica della conformità urbanistica           | Pag. | 10 |
| 13. | Abusi edilizi e difformità                      | Pag. | 11 |
| 14. | Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento | Pag. | 11 |
| 15. | Disponibilità dell'immobile                     | Pag. | 11 |
| 16. | Occupazione degli immobili                      | Pag. | 11 |
| 17. | Aggiornamenti e verifiche                       | Pag. | 12 |
| 18. | Motivi del deprezzamento o rivalutazione        | Pag. | 12 |
| 19. | Metodo di stima                                 | Pag. | 13 |
| 20. | Valutazione degli immobili                      | Pag. | 16 |
| 21. | Indice allegati                                 | Pag. | 21 |

\*\*\*

1.

## INCARICO

Lo scrivente, Dott. Ing. Claudio Rossi, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Treviso n. A3752 al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 2297 con studio in Paese via della Resistenza n. 2, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 29 luglio 2015 del Sig. G. E. dott. Antonello Fabbro con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 24/09/2015 alle ore 10,00.

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 13/01/2015 è stata spedita alle parti copia della perizia - ricevute allegate alla presente. *(all. doc. 19)*

\*\*\*

2.

## SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di CASTELFRANCO VENETO (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 25/11/2015 ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del custode giudiziario.

Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione

e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti;
- presso il Municipio di CASTELFRANCO VENETO (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.

\*\*\*

**3.**

### **FORMAZIONE LOTTI**

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, sono costituiti da un unità immobiliare a destinazione RESIDENZIALE con garage all'interno dello stesso complesso immobiliare, 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.

\*\*\*

**4.**

### **UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.**

Le unità immobiliari sono site in Castelfranco Veneto via Borgo Padova n. 76.  
Alle unità si accede direttamente dagli spazi comuni del complesso immobiliare;  
L'accesso sia carraio che pedonale al complesso è diretto dalla via pubblica -via BORGHO PADOVA- attraverso gli spazi condominiali del condominio a cui

appartengono le unità.

\*\*\*

**5.**

### DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

□ N.C.E.U. Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. D Fg. 7

| M.n. | Sub.  | Piano | Cat. | CL. | Consistenza | Tipologia    | Rendita  |
|------|-------|-------|------|-----|-------------|--------------|----------|
| 1089 | 42    | S1    | C/6  | 4   | 31 mq       | Garage       | € 92,86  |
| 1089 | 52-56 | T     | A/2  | 2   | 5 vani      | Abit. civile | € 387,34 |

Specificando che i sub 52-56 risultano tra loro graffiati e che il sub. 56 è costituito da area scoperta di mq 125 catastali.

Alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 1-2*), 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 sono conformi allo stato di fatto ed al progetto depositato in Comune di CASTELFRANCO VENETO salvo la mancata indicazione di un pilastro su accesso garage come si dirà più in seguito;

Il pignoramento colpisce i beni su descritti, con tutte le ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze, edificazioni, costruzioni erette o erigende.

\*\*\*

**6.**

### DESCRIZIONE CONFINI

(*all. doc. 12*)

Il garage al piano di cui al m.n. 1089 sub. 42 confina a nord con corsia comune sub. 37, a est con terrapieno, a sud con sub. 52 ed a ovest con sub. 51-41, fatti salvi altri o variati.

L'appartamento al piano terra di cui al m.n. 1089 sub. 52-56 graffati confina, a nord con subalterni 1-37, a est con mapp. 1077 del catasto terreni, a sud con sub. 3 vano scala comune/ascensore e sub. 51-55, ad ovest con subalterni 3 vano scale comune/ascensore, fatti salvi altri o variati.

\*\*\*

## **7. SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO**

Per le proprietà in oggetto, trattandosi di appartamento, garage, in condominio, sono state costituite le reciproche servitù tecnologiche e per la comunione di muro con altra proprietà, oltre alla proporzionale quota delle aree e delle parti comuni come da atto di provenienza. In particolare si rileva servitù di passaggio a carico dell'area identificata dalla particella 1089 sub. 4, costituita con atto rogito dal Notaio N. Maffei di San martino di Lupari il 27/12/1995 rep. 56576, a cui risultano anche allegate le tabelle millesimali ed il regolamento di condominio.

In data 03 dicembre 2015 si è richiesto all'amministratore condominiale protempore, l'estratto della situazione contabile relativamente alle spese condominiali in capo alle unità immobiliari oggetto di esecuzione; La risposta è riassunta di seguito: **(all. doc. 13)**

Dalla comunicazione dell'Amministratore in data 17/12/2015 risulta un credito attuale a carico delle unità sottoposte ad esecuzione di Euro 11.815,18 totale di cui relativo alle ultime due annualità di gestione totali Euro 1.450,81 arrotondate a 1.451,00 Euro;

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

all'amministratore la copia autentica del titolo di trasferimento).

\*\*\*

**8.**

### **PROVENIENZA, TRASC., ISCRIZ.**

La certificazione di provenienza ultraventennale è contenuta in atti come da "certificato notarile ex art. 567 2° comma C.P.C." redatta dal Notaio Dott. Pietrantoni Fabrizio di Padova in data 10/10/2011 ;

#### **ATTO DI PROVENIENZA (all. doc. 4)**

Atto del Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto in data 16/05/2000 rep. 16368 trascritto a Treviso il 24/05/2000 nn. 19865/14033.

#### **TRASCRIPTIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE**

- nota in data 01/09/2011 ai nn. 30565/19657 Verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario, in data 05/08/2011 n. 3712/2011 Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. codice fiscale 00390840239. Contro gli esecutati.

#### **ISCRIZIONI**

- nota in data 24/05/2000 ai nn. 19866/3485 Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto in data 16/05/2000 repertorio n. 16369 a favore di [REDACTED] e contro gli esecutati per Lire 250.000.000 di capitale e totali Lire 425.000.000 estinguibile in 20 anni;

- nota in data 03/04/2006 ai nn. 15854/3895 Atto giudiziario del Tribunale di Cuneo-ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 409/2006 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per Euro 7.098,82 di capitale ed Euro 14.237,77 totali.

La verifica è aggiornata al 13/01/2015. (all. doc. 5)

\*\*\*

9.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

\*\*\*

(all. doc.8-9-12)

Trattasi di appartamento bicamere ai piani terra e interrato con cortile esclusivo e garage pertinenziale a piano interrato, sito in un ampio complesso immobiliare costituito da varie unità immobiliari a destinazione residenziali, commerciali e direzionali, realizzato in CASTELFRANCO VENETO (TV) lungo Borgo Padova, nella prima periferia della località di Castelfranco Veneto. Alle unità si accede direttamente dagli spazi comuni del complesso immobiliare; L'accesso sia carraiolo che pedonale al complesso è diretto dalla via pubblica, via BORGO PADOVA attraverso gli spazi condominiali del condominio a cui appartengono le unità.

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

### **ABITAZIONE PIANO TERRA H = 2,70 ml**

Soggiorno-cottura-scala, disimpegno, WC, camera ad un letto, camera matrimoniale, il tutto per una superficie netta di circa mq 65 ed una superficie lorda di mq 75 circa oltre a cortile esclusivo di mq 125 catastali;

### **ABITAZIONE PIANO INTERRATO H = 3,00 ml**

Cantina, WC, disimpegno con scale colleganti il piano al piano terra, il tutto per una superficie netta di mq 43 circa ed una superficie lorda di mq 50 circa;

### **AUTORIMESSA PIANO INTERRATO H= 3.00 ml**

Garage pertinenziale con superficie di circa 27,50 mq netti e 35,00 mq circa lordi.

### **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

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

**I Solai** sono in C.A./latero C.A..

**La copertura** è a del tipo a falde per il condominio in generale;

**La muratura perimetrale** in laterizio tipologia isolamento metà anni '90;

**I divisori interni** di spessore complessivo cm. 10 in laterizio tipo "tramezza" ed intonaco a civile sulle facce a vista;

### **DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:**

#### **Pavimenti:**

- Zona Giorno, bagni e cantina in ceramica, zona notte lamparquet;

- Garage in C.A. liscio ad "elicottero";

#### **Rivestimenti:**

Bagni e zona cottura in ceramica.

#### **Serramenti interni:**

Portoncino blindato impiallacciato in legno, porte in legno;

#### **Serramenti esterni:**

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

Garage basculante in lamiera;

#### **Davanzali:**

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

#### **Intonaco interno:**

Per l'abitazione intonaco a civile, garage muri e soffitti in C.A. parzialmente in C.A. a vista.

#### **Intonaco esterno:**

Intonaco al civile.

#### **Tinteggiatura:**

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

**Impianti:**

Impianto elettrico e impianto idro-temo-sanitario funzionanti, non sono stati rinvenuti certificati di conformità. Il bagno è dotato dei sanitari occorrenti e sono di tipo medio. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio da acquedotto pubblico. L'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore magneto-termico, terminali con frutti inseriti in placche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV e risulta a norma. L'unità è dotata di riscaldamento con caldaia autonoma.

**Area esterna:**

L'area esterna in uso comune è pavimentata in masselli autobloccanti, l'area esterna a cortile esclusiva è piantumata a verde.

**Stato di conservazione:**

L'abitazione si trova in discreto stato di conservazione, non presenta lesioni visibili, efflorescenze, muffe ecc. e si presenta asciutta, tranne che nel locale cantina dove sono evidenti i segni di umidità (presumibilmente di risalita) sulle forate di divisione col wc. In generale le finiture si presentano di qualità media.

Garage: Il locale garage e la corsia di manovra e d'accesso si presenta in mediocre stato di conservazione, sono presenti evidenti segni di infiltrazione d'acqua nei soffitti della corsia comune.

Il complesso in generale si presenta in medio stato di manutenzione, sono evidenti segni di deterioramento della tinteggiatura esterna e si ribadisce, sono evidenti i segni di infiltrazioni d'acqua nella corsia garage al piano interrato.

\*\*\*

**10.**

**ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA**

## **STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI** (all. doc. 6)

Nel P.I. vigente del comune di Castelfranco Veneto presente sul sito del comune, l'area in oggetto è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "B1 141-Residenziali di completamento intensivo". Tale zona è disciplinata nelle NORME TECNICHE di ATTUAZIONE del PRG agli art. 31 e 32 reperibile sul sito del Comune. Non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 trattandosi di ente urbano e non di terreno, pertanto non necessario.

\*\*\*

**11.**

## **POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA**

(all. doc. 6)

Trattandosi di unità ricomprese in un più ampio compendio condominiale, ai fini delle unità oggetto della presente stima, non rileva eventuale volumetria residua in quanto comunque la stessa andrebbe riferita a tutto il compendio nella sua totalità.

\*\*\*

**12.**

## **VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA**

(all. doc. 6-7-8-9)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dal Comune di CASTELFRANCO VENETO in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate – si specifica che è stato richiesto in data 08/10/2015 accesso e copia degli atti depositati in Comune, gli stessi non sono però stati forniti in quanto risultano smarriti in Comune – La verifica di corrispondenza è perciò eseguita sulla base delle planimetrie catastali allegata alla richiesta di agibilità:

- Permesso a costruire /Certificato di Abitabilità:**

Per l'edificazione delle unità immobiliari eseguite, sono state richieste e rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n. 492 del 07/06/1994 pratica edilizia 93/512;
- C.E. n. 254 del 09/06/1997 pratica edilizia 93/512 A;
- AGIBILITA' del 26.09.1997 prot. 16614/Spec. A97-083;

\*\*\*

**13.**

### ABUSI EDILIZI E DIFFORMITA

Si rileva in corso di sopralluogo che non è indicato negli elaborati grafici (schede catastali) a disposizione un pilastro su accesso garage, dividente lo stesso in due basculanti. Tali opere sono sanabili con CILA in sanatoria per difformità interne.

\*\*\*

**14.**

### DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Si quantificano per l'adeguamento edilizio urbanistico Euro 2.300/00 necessari per CILA in sanatoria, variazione scheda catastale. Comprensive di IVA cassa professionale, sanzioni e diritti agli enti.

\*\*\*

**15.**

### DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità in data 13/01/2016 si è verificato che non vi sono contratti di locazione né di comodato d'uso intestati all'esecutato quale "dante causa".

\*\*\*

**16.**

### OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono occupati dall'esecutato col proprio nucleo familiare.

\*\*\*

17.

## AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 13/01/2016.

\*\*\*

18.

## MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Per tutte le analisi sopra indicate:

**Motivo di deprezzamento:**

**Vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura ed al contesto ambientale

in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, di seguito elencati:

- naturale vetustà;

- spese necessarie al ripristino conformità urbanistico edilizia;

- Oneri condominiali non pagati;

- Infiltrazioni presenti nell'interrato.

La naturale vetustà, lo stato manutentivo e le infiltrazioni nel piano interrato, vengono considerate nella formulazione del valore unitario a mq come detrazione del valore normale, mentre gli oneri condominiali non pagati e gli oneri di ripristino regolarità urbanistica edilizia, attualmente noti, vengono detratti algebricamente dal valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie.

**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;

**sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica a semplice giudizio dello scrivente, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione della classe di appartenenza.

19.

**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.

### **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,
- 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.

\*\*\*

20.

## 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 CASTELFRANCO VENETO (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"

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, della classe energetica d'appartenenza, 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**

**per l'intero del diritto di proprietà:**

□ N.C.E.U. Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. D. Fg. 7

| M.n. | Sub.    | Piano | Cat. | CL. | Consistenza | Tipologia    | Rendita  |
|------|---------|-------|------|-----|-------------|--------------|----------|
| 1089 | 42      | S1    | C/6  | 4   | 31 mq       | Garage       | € 92,86  |
| 1089 | 52-56 T |       | A/2  | 2   | 5 vani      | Abit. civile | € 387,34 |

### **STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

La consistenza della "superficie commerciale" qui espressa è stata calcolata in conformità alle "Linee guida nelle procedure di esecuzione immobiliari presso il Tribunale di Treviso" della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso. Il valore unitario a mq commerciale è stato stabilito in base a ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti, tecnici e operatori settore edilizio, banche dati del valore immobiliare come segue:

|              |      |          |
|--------------|------|----------|
| - Abitazione | €/mq | 1.100/00 |
| - Garage     | €/mq | 550/00   |

## LOTTO UNICO

| Piano  | Mappale | Sub. | Destinazione | Coeff. | Sup.R  | Sup/C. | €/mq     | Valore €          |
|--|---------|------|--------------|--------|--------|--------|----------|-------------------|
| Terra  | 1089    | 52   | Residenziale | 100%   | 75,00  | 75,00  | 1.100/00 | 82.500/00         |
| Terra  | 1089    | 56   | Cortile      | 10%    | 125,00 | 12,50  | 1.100/00 | 13.750/00         |
| Interrato  | 1089    | 42   | Garage       | 100%   | 35,00  | 35,00  | 550/00   | 19.250/00         |
| Interrato  | 1089    | 56   | Cantina-wc   | 50%    | 50,00  | 25,00  | 1.100/00 | 27.500/00         |
| <b>VALORE DI MERCATO UNITA' IN CONDIZIONI ORDINARIE:</b> |         |      |              |        |        |        |          | <b>143.000/00</b> |

Il valore di mercato in condizione ordinarie arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà è di €. 143.000/00 (centoquarantatremila/zerozero).

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

**€ 143.000/00**

**diconsi Centoquarantatremila/zerozero**

## **STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

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

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Occupazione degli immobili;
- Ultime due gestioni oneri condominiali non pagati;
- Eventuali azioni legali in corso nel condominio;
- Adeguamento urbanistico edilizio;

Vengono pertanto riformulati come seguono prezzi e valori:

- Abitazione €/mq 850/00
- Garage €/mq 440/00

| <b>LOTTO UNICO</b> |      |    |              |      |        |       |        |           |
|--------------------|------|----|--------------|------|--------|-------|--------|-----------|
| Terra              | 1089 | 52 | Residenziale | 100% | 75,00  | 75,00 | 850/00 | 63.750/00 |
| Terra              | 1089 | 56 | Cortile      | 10%  | 125,00 | 12,50 | 850/00 | 10.625/00 |
| Interrato          | 1089 | 42 | Garage       | 100% | 35,00  | 35,00 | 440/00 | 15.400/00 |
| Interrato          | 1089 | 56 | Cantina-wc   | 50%  | 50,00  | 25,00 | 850/00 | 21.250/00 |

|   |                   |
|---|-------------------|
| Valore di Vendita Forzata in condizioni ordinarie:    | 111.025/00        |
| Detrazione oneri di adeguamento edilizio urbanistico: | -2.300/00         |
| Detrazione spese condominiali ultime due gestioni:    | -1.451/0          |
| <b>VALORE DI VENDITA FORZATA</b>                      | <b>107.274,00</b> |

Il valore di vendita forzata del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, è di €. 107.000/00 diconsi centosettemila/zerozero.

**Valore di vendita forzata dell'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà: € 107.000/00**  
diconsi Euro centosettemila/zerozero

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

Treviso, 13 gennaio 2016

**il C.T.U.**

*Dott. Ing. Claudio Rossi*

\*\*\*

**21.**

**ALLEGATI**

doc. 1) Visure catasto urbano

doc. 2) Visure catasto terreni

doc. 3) Estratto mappa NCT

doc. 4) Atto di Provenienza

doc. 5) Ispezione Ipotecaria aggiornata al 19/01/2016

doc. 6) Estratto PRG

doc. 7) Agibilità

doc. 8) Planimetria Catastale Appartamento

doc. 9) Planimetria Catastale Garage

doc. 10) Elenco Subalterni

doc. 11) Elaborato planimetrico suddivisione in subalterni

doc. 12) Documentazione Fotografica

doc. 13) Documentazione oneri condominiali Amministratore

doc. 14) Scheda per l'ordinanza di vendita

doc. 15) Scheda per l'avviso d'Asta

doc. 16) Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

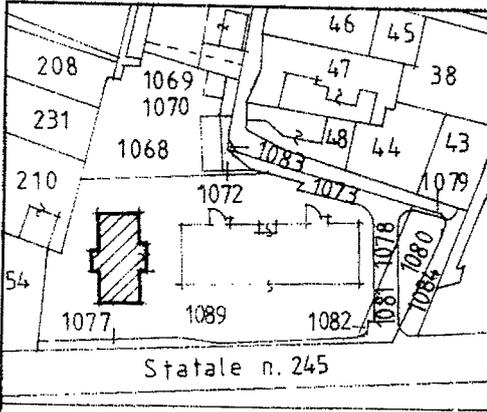
MOD. **BN** (CE)

LIRE  
**200**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CASTELFRANCO VENETO** via **BORGO PADOVA**

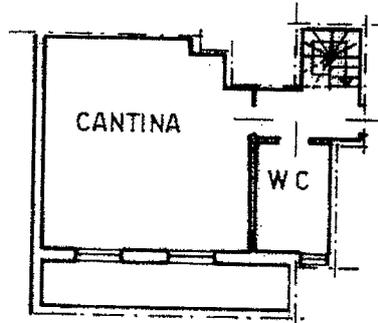
CIV. \_\_\_\_\_

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2015 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (C111) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 7 - Particella: 1089 - Subalterno: 52 >  
BORGO PADOVA piano S.F.T.

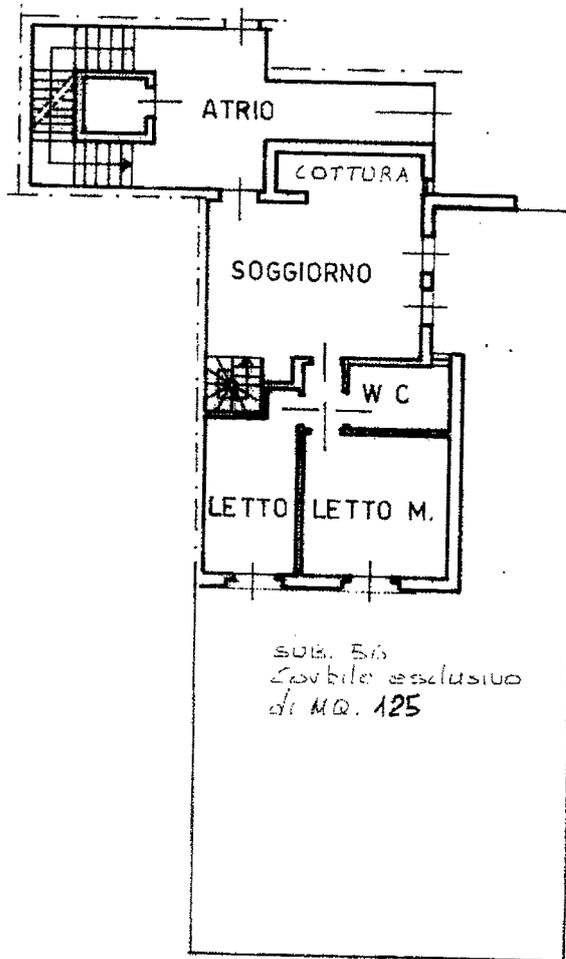


Statale n. 245

ESTRATTO DI MAPPA  
N.C.T. Scala 1:2000



PIANO INTERRATO H. 3.00

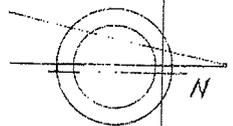


PIANO TERRA H. 2.70

sub. 515  
Covibile esclusivo  
di MQ. 125

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in data \_\_\_\_\_

Compilata dal **Geometra CENTENARO**  
(Titolo, cognome e nome)  
**GIULIO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 27/03/1997 - Data: 03/10/2015 - n. T29914 - Richiedente: RSSCLD66P28C111R  
Totale schede: 157 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 1089 sub. 52 della provincia di PADOVA

data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

MODULARIO  
F. rig. rend. 497

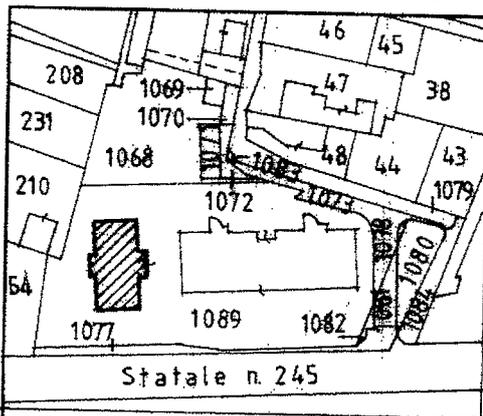


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

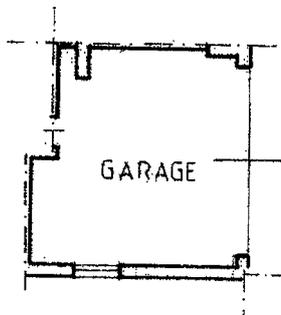
Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELFRANCO VTO via BORGHO PADOVA

civ.



ESTRATTO DI MAPPA

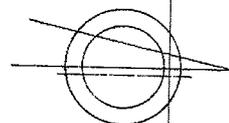
N.C.T. Scala 1:2000



PIANO INTERRATO H. 300

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. CENTENARO GIULIO**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 27/03/1997 - Data: 03/10/2015 - n. T29913 - Richiedente: RSSCLD66P28C111R

Totale schede: 36 / D.F. Formato di acquisizione: A4(210x297) P.A. Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 1089 sub 42

data Firma *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2015 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (C111) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 7 - Particella: 1089 - Subalterno: 42 - BORGHO PADOVA A-piano S.l.v.

Vis. tel. (0.90 euro)

26-Ott-2015 8:46:38  
Prof. n. T10815/2015

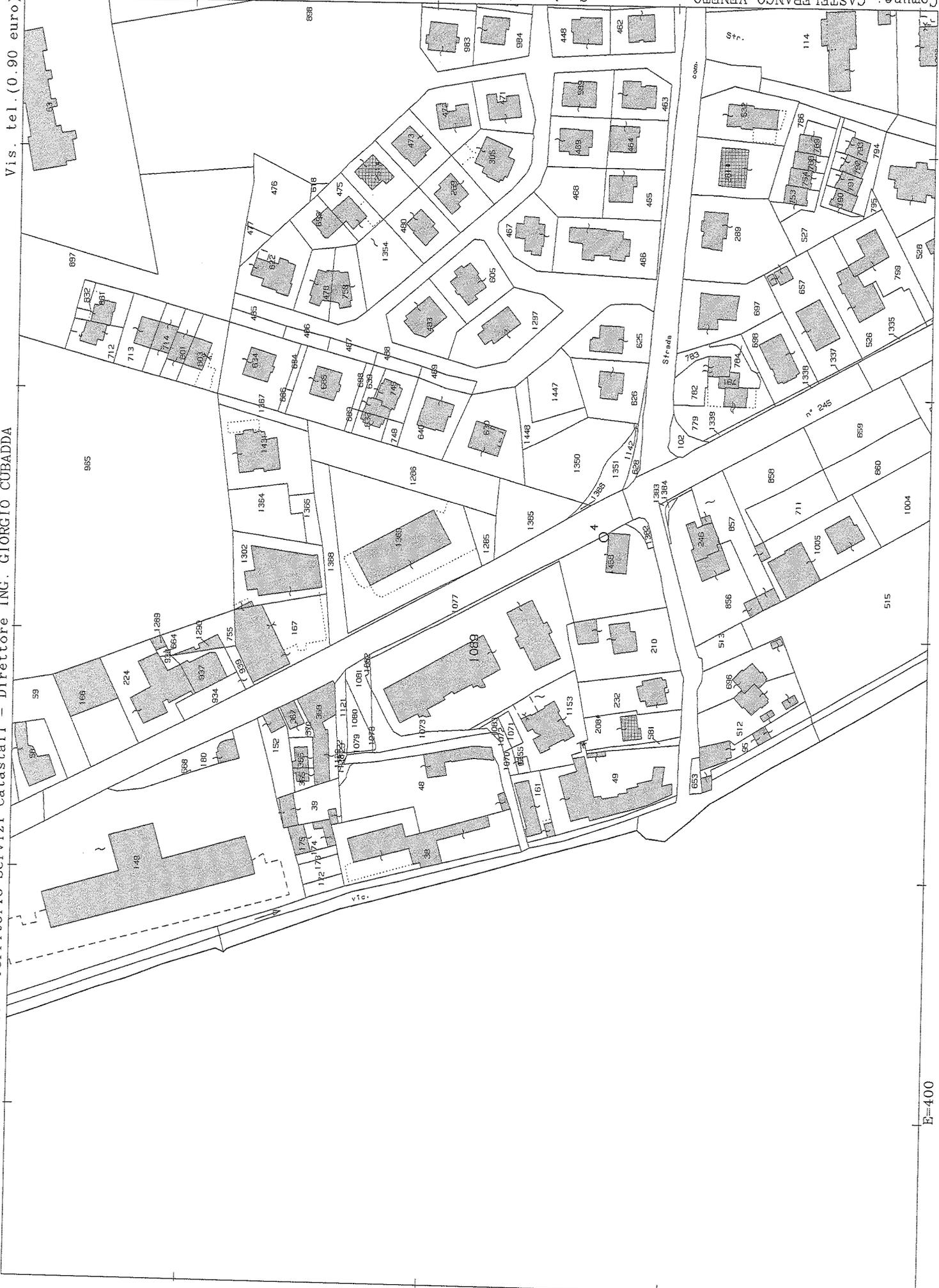
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: CASTELFRANCO VENETO  
Foglio: 30

E=400

1 Particella: 1089

N=1300



1089

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## *ESTERNI*





