G.E. dr. Antonello FABBRO

R.G. Esec. Imm. 352 / 2014

Udienza:

18 Aprile 2018

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
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:

UNICREDIT CREDIT

MANAGEMENT BANK S.P.A.

C.F. 00390840239

Con sede in Piazzetta Monte nr. 1 – Verona

rappresentata e difesa dall' avv.to **Riscica Roberto**

ed elettivamente domiciliata presso lo stesso studio

in Calmaggiore, 10 - TREVISO

Fax 0422-412362

e-mail PEC r.riscica@pec.riscicaavvocati.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. Confini Pag. 5
7. Servitù Pag. 6
8. Atti di provenienza Pag. 6
9. Trascrizioni e Iscrizioni Pag. 6
10. Descrizioni degli immobili Pag. 7

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549615729946 3e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

10.1 Sintetica Pag. 7

10.2 Particolareggiata Pag. 8

11. Certificazione energetica Pag. 12

12. Accertamento della destinazione urbanistica Pag. 12

13. Potenzialità edificatoria residua Pag. 12

14. Verifica della conformità urbanistica Pag. 13

15. Abusi edilizi Pag. 13

16. Difformità rilevate Pag. 13

17. Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento Pag. 14

18. Disponibilità dell'immobile Pag. 14

19. Occupazione degli immobili Pag. 14

20. Aggiornamenti e verifiche Pag. 14

21. Motivi del deprezzamento o rivalutazione Pag. 14

22. Metodi di stima Pag. 15

22.1 Premesse e aspetti generali Pag. 15

22.2 Criteri di stima e metodi di valutazione Pag. 16

22.3 Valore di mercato Pag. 17

22.4 Prezzo base d'asta Pag. 18

23. Valutazione degli immobili Pag. 19

23.1 Lotto Unico valore di mercato Pag. 20

23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta Pag. 21

24. Altre parti intervenute Pag. 21

25. Indice allegati Pag. 21

***

1. INCARICO

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549615729946 3e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via G.Marconi nr. 21, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 15.09.2017 cronol. 352/2014 del G.E. dott. Antonello FABBRO con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 09/11/2017.

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 09/03/2018 e il 12/03/2018 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 Susegana di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- effettuato l'accesso all'immobile, il giorno 22/01/2018, alla presenza di uno degli esecutati e di alcuni occupanti senza titolo ho dato inizio alle operazioni peritali.

Si sono potute 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 degli immobili 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

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a95496f57299463e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti esecutati,

- presso il Comune di Susegana 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 i beni oggetto di valutazione, pur essendo frazionati in più mappali, sono, di fatto, una porzione di fabbricato (appartamento al piano terzo e terra, con annesso al piano terra un garage per un autoveicolo e una piccola area scoperta, si predispone la presente relazione per la vendita in un **LOTTO UNICO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni esecutati.

***

4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE

(all. doc. 8)

Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità oggetto della perizia è ubicato in Comune di Susegana - località Colfosco, e più precisamente in via Navarre nr. 1 angolo Via Barca in una zona residenziale limitrofa a quella agricola.

E' accessibile attraverso l'accesso pedonale e l'accesso carrabile direttamente dalla via pubblica.

***

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549615729946 3e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

[redacted] per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni.

[redacted] per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni.

Comune di SUSEGANA (TV)

- C.T. Fg. 20

M.n. 698 Ente Urbano mq. 3.660 RC€. -------

M.n. 714 Ente Urbano mq. 215 RC€. -------

M.n. 715 Ente Urbano mq. 215 RC€. -------

N.C.E.U. Sez. B Fg. 8

M.n. 715 sub 7 Via Navarre p.T.- 3 Cat. A/3 – Cl.3 – vani 6 RC€. 418,33

M.n. 714 sub 1 Via Navarre p.T. Cat. C/6 – Cl.3 – mq. 13 RC€. 36,93

M.n. 698 sub 19 Via Navarre p.T Area scoperta mq. 70

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

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.

Come si può ricavare quindi dalle visure catastali e da quanto in precedenza dichiarato, l'attuale descrizione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

***

6. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

L'immobile oggetto di stima m.n. 698 – 714 – 715 (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549615729946 3e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

senso orario con il m.n. 701 ad Est con m.n. 1262 a Sud con m.n. 2452 ad Ovest con il m.n. 399 ovvero con la via Pubblica - Via Navarre.

***

7. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per le proprietà in oggetto, trattandosi di porzione di fabbricato plurifamiliare "condominio" contiguo ad altre porzioni di edificio, si sono rilevate le normali servitù tecnologiche inerenti ai servizi comuni dell'edificio principale.

***

8. ATTO DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti agli esecutati con:

- Atto di Compravendita del 04/12/2007 n° 319433 di repertorio e n° 18450 di raccolta del Notaio Dr. Paolo Valvo di Conegliano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Conegliano in data 22/12/2007 al n. 6137 con il quale:

Il Sig. [redacted] vendette e trasferì la proprietà, ai sigg. [redacted], che accettarono ed acquistarono in parti uguali e indivise il bene identificato con i m.n. 715 sub 7, m.n. 714 sub 1 e m.n. 698 sub 19 con ogni accessione e pertinenza nonché le seguenti parti comuni in quota proporzionale con le altre unità del complesso edilizio in particolare magazzino comune m.n. 698/10 attualmente b.c.n.c., area scoperta m.n. 698/17 accesso agli orti, area scoperta 698/12 – ora sub 41 corte comune a tutti gli edifici.

***

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 11)

Dalle visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549605729946 3e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

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.

***

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

10.1 SINTETICA

Trattasi di un appartamento al piano terzo con relativo garage e magazzino al piano terra situato in un condominio di quattro piani tutti fuori terra e facente parte di un complesso edilizio ex case I.A.C.P.

La superficie lorda complessiva commerciale è di mq. 125.50 disposti tra il piano terzo dove troviamo l'appartamento e un piano terra dove è posizionato il garage e il magazzino e un orto di mq. 70,00. Il tutto è ubicato in Comune di Susegana in Via Navarre al civico 1.

L'immobile è così composto:

- **abitazione al piano Terzo per commerciali (mq. 110,50)**:
  Soggiorno, cucina, tre camere matrimoniali, un bagno, un disimpegno, e due terrazze;
- **Garage e magazzino al piano terra per commerciali (mq. 11,00)**
- **Area scoperta (orto) al piano terra per commerciali (mq. 4,00)**

L'immobile versa in uno stato di conservazione mediocre non necessita di interventi pesanti di manutenzione, bensì di semplici interventi ordinari, come dipinture interne e sistemazione ad alcuni serramenti, in quanto, pur essendo occupato stabilmente da uno degli esecutati assieme a persone non meglio identificate e comunque prive di titolo opponibile, la manutenzione costante alla casa non viene fatta.

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549615729946 3e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

L'immobile visto l'elevato numero di letti, verosimilmente viene utilizzato come domicilio momentaneo per "amici" dell'esecutato.

***

10.2 PARTICOLAREGGIATA

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Trattasi di un appartamento al piano terzo con relativo garage e magazzino al piano terra situato in un condominio di quattro piani tutti fuori terra e facente parte di un complesso edilizio ex case I.A.C.P. ubicato in Comune di Susegana in Via Navarre al civico 1.

DIMENSIONI

Porzione di fabbricato plurifamiliare al piano terzo (Appartamento), oltre ad un garage e un magazzino al piano terra e un orto per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 125.50.

SUDDIVISIONE DEI LOCALI PER PIANO

superfici Lorde suddivise per piano:

Appartamento Piano Terzo: avente una altezza interna di mtl. 2,80 è così composto:

Soggiorno mq. 19,00 netti - Cucina mq. 9,00 netti – Disimpegno/Corridoio mq. 11,00 netti – un Bagno mq. 6,46 netti – Tre Camere mq. 46,59 *(Commerciali totali mq. 109,50)* + due terrazze di mq. 8,40 *(commerciali mq. 2.80).*

Garage e magazzino al piano terra: avente una altezza interna di mtl. 2,20 è così composto:

Due Locali non comunicanti, uno destinato a garage mq. 13,00 netti e uno destinato a magazzino mq. 20,00 netti *(Commerciali totali mq. 11,50)*

Area scoperta al piano terra: avente un utilizzo come orto per mq. 70,00

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549615729949463e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

complessivi reali.

DIFFORMITÀ: ***(all. doc. 9)***

L'immobile non presenta difformità edilizie da quanto regolarmente concessionato Considererò perciò l'immobile regolarmente edificato come autorizzato dagli uffici competenti e quindi, ai fini della valutazione, non si dovrà tener conto di eventuali deprezzamenti dovuti alle irregolarità ***(Vds. documentazione fotografica)***

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo a telaio in c.a. con muratura perimetrale in laterizio alveolato per il tamponamento laterale.

Il solaio interpiano tra i vari livelli é un solaio prefabbricato del tipo bausta ovvero in latero-cemento con travetti preconfezionati e pignatte entrambi intonacati nella parte a vista. Il solaio che divide il piano terra dal primo è invece realizzato con travi varese a sostegno di tavelloni in laterizio.

La copertura è costituita da un tetto a due falde sfalsate rivestito nella parte esterna da un manto di coppi del tipo canale il cotto, grondaie e pluviali in lamiera pre-verniciata ;

La muratura perimetrale di spessore complessivo cm. 30/32, è costituita da mattoni semi-pieni in laterizio e intonaco in ambo i lati. La finitura esterna è quella intonacata al civile e tinteggiata;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10/30 realizzati in parte in mattoni semipieni ed in parte con laterizio forato tipo "tramezza", completati con intonaco finito, mentre lasciato al grezzo nelle zone dove è previsto un rivestimento in piastrelle;

Scala condominiale a rampa semplice eseguita in c.a e rifinitura in graniglia di marmo con gradini pezzo unico tra alzata e pedata, tipici delle costruzioni eseguite

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549f6f572994463e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

dell'Istituto Autonomo Case Popolari in quegli anni. È situata nella zona centrale dell'edificio, con ringhiera e corrimano in ferro. Il condominio è sprovvisto di ascensore.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Tutti i locali dell'appartamento risultano pavimentati sia per la zona giorno che per la zona notte in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti:

I bagni presentano piastrelle in ceramica della stessa qualità del pavimento, mentre la zona cottura è rivestita solo parzialmente.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno con invetriata o completamente cieche verniciata a smalto bianco, sono di mediocre qualità e in discreto stato di conservazione;

Serramenti esterni:

Sono quelli dell''epoca In vetro singolo senza camera isolante con telaio in legno di semplice fattura. La chiusura esterna avviene mediante avvolgibili in plastica;

Davanzali:

I davanzali e soglie sono realizzati in graniglia di marmo e cemento

Intonaco interno:

Al civile sulle superfici verticali e soffitti. Per la parte al piano terra (garage e magazzino) non è presente alcuna finitura bensì solo la dipintura dei travetti e tavelloni.

Intonaco esterno:

Al civile con finitura lisciata e colorata, in uno stato di conservazione scadente che

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549657299463e71e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

abbisognerebbe di una manutenzione globale

Tinteggiatura:

Già riportato nelle voci precedenti. ***(Vds. documentazione fotografica).***

Impianti:

- L'abitazione è attualmente dotata di impianto di riscaldamento autonomo con una caldaia murale a gas collegata ad elementi radianti disposti in tutta l'abitazione secondo quanto stabilito dalla norma.
- L'approvvigionamento idrico avviene attraverso allacciamento alla rete comunale.
- Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, non si è riusciti a risalire alla reale situazione dei luoghi, ma si ritiene che l'unità immobiliare sia allacciata alla rete fognaria pubblica sia per gli eventuali scarichi neri che quelli meteorici, come il resto del condominio.
- L'impianto elettrico, presente in tutte stanze, è del tipo sottotraccia.

Recinzioni esterne:

Il condominio ne è provvisto ed è costituita da muretto in c.a. (zoccolo) e parte in rete metallica sostenuta da stanti in ferro. Per quanto riguarda gli orti al piano terra, non sono recintati perché dislocati in una zona accessibile ed utilizzabile da tutti i condomini.

Stato di conservazione:

L'immobile nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione mediocre, necessita di un intervento di manutenzione ordinaria in quanto, pur essendo occupato dall'esecutato e da persone non meglio identificate, risulta privo della costante manutenzione di cui un immobile abbisognerebbe.

***

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549615729949463e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

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

Isolamento termico nelle murature perimetrali mediante parete in laterizio comune semplice apparentemente senza intercapedine o cappotto;

Serramenti esterni di mediocre qualità e di scarso profilo tecnologico;

Impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas ed elementi radianti a parete, produzione di acqua calda istantanea;

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe avere dei costi di gestione energetica, qualora venisse utilizzato correttamente, superiori ad altri edifici dell'epoca, ma correttamente isolati, indice questo di qualità minima e di appartenenza ad una delle classi più scarse sotto il profilo del risparmio energetico.

***

12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

COMUNE DI SUSEGANA

Comprende le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale su aggregati e centri residenziali già esistenti. ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO C1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art. dal 43 al49 e dal 52 al 56 compresi e collegati.

***

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a95496f572994 63e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

L'immobile esecutato, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente, non ha la possibilità di essere ampliato se non con un intervento globale di tutto l'edificio condominiale che comunque, per il nostro scopo (valutazione commerciale), non è soggetto a valutazione in quanto i costi per eventualmente realizzare la volumetria potenziale sarebbero sicuramente troppo elevati rispetto al vantaggio che se ne conseguirebbe.

***

14. 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:

E' emerso che il fabbricato nel suo complesso è stato regolarmente dichiarato abitabile con abitabilità nr. 3082 del 09.07.1960 e successivamente manutentato straordinariamente Autorizzazione nr. 8152 20.12.1986

15. ABUSI EDILIZI

Non si sono rilevati abusi edilizi, perlomeno definibili tali, riferiti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare. Unica incongruenza tra la realtà e i documenti è riferita al b.c.n.c. identificato con il sub 10 al N.C.E.U. (magazzino-tettoia comune) non presente nei documenti comunali, ma regolarmente accatastato. Dico che per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento la cosa risulta ininfluente.

***

16. DIFFORMITÀ RILEVATE

Dai rilievi eseguiti sullo stato di fatto e dall'esame della documentazione, non si sono riscontrate difformità tra quanto realizzato e gli elaborati grafici allegati alle

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549615729946 3e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

tavole di progetto regolarmente allegate alla manutenzione straordinaria se si esclude una leggere differenza sul muretto che divide lacucina dall'ingresso. E' stato ampliato il varco con l'abbattimento di una parte di muro divisorio.

***

17. DETER.ZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

L'immobile non necessità di sanatoria edilizia.

***

18. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che attualmente l'immobile risulta libero da vincoli contrattuali, risulta però utilizzato da uno degli esecutati e da persone non meglio identificate come "amici" dell'esecutato.

***

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono perciò da ritenersi liberi.

***

20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 03/03/2018.

***

21. 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;

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549615729949 63e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

- **sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della possibilità si di immediata usufruibilità dell'immobile;
- **sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine alle spese necessarie alla messa in ordine dell'appartamento;
- **sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della scarsa 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 coefficiente di deprezzamento che ritengo appropriato, in relazione a tutto ciò premesso, pari al: **-30%.**

***

22. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

22.1. 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

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549695729994 63e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

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.

22.0. 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

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549615729946 3e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

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.

22. 3. 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,

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549615729946 3e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

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.

22. 4. 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,

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a95496f572994f63e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

- 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.

***

23. 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

***

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a95496f5729946 3e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

23.1. Lotto Unico

[redacted] per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni.

[redacted] per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni.

Comune di SUSEGANA (TV)

- C.T. Fg. 20

M.n. 698 Ente Urbano mq. 3.660 RC€. -------

M.n. 714 Ente Urbano mq. 215 RC€. -------

M.n. 715 Ente Urbano mq. 215 RC€. -------

N.C.E.U. Sez. B Fg. 8

M.n. 715 sub 7 Via Navarre p.T.- 3 Cat. A/3 – Cl.3 – vani 6 RC€. 418,33

M.n. 714 sub 1 Via Navarre p.T. Cat. C/6 – Cl.3 – mq. 13 RC€. 36,93

M.n. 698 sub 19 Via Navarre p.T Area scoperta mq. 70

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

***

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore corrente	125,50	€ 500,00	€ 62.750,00
valore giardino			
valore potenzialità residua	===	€. =====	€ =======
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 62.750,00
Valore immobile deprezzato del 30%			€ 43.925,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 44.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a95496f57299463e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 44.000,00

diconsi euri – quarantaquattomila,00 –

23.2. 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 € 38.000,00

diconsi euri – trentottomila,00 –

Treviso, 05 Marzo 2018

L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer

***

24. ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 07/03/2018 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, non sono risultate altre parti intervenute nell'esecuzione oltre a quelle sin d'ora nominate.

***

25. ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Incarico	doc. 09)	Rilievi
doc. 2)	Atto di pignoramento	doc. 10)	Urbanistica

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549665729946 3e71e7e5953d

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

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. 15)	Ordinanza di vendita
doc. 7)	Atti di provenienza	doc. 16)	Avviso d'Asta
doc. 8)	Doc. fotografica		

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a9549615729946 3e71e7e5953d