

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

**R.G. Esec. Imm. 902/2011**

**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

claudio.rossi66@ingpec.eu

## **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.	Descrizione 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.	10
11.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	11
12.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	11
13.	Abusi edilizi e difformità	Pag.	12
14.	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	13
15.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	14
16.	Occupazione degli immobili	Pag.	14
17.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	14
18.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	14
19.	Metodo di stima	Pag.	15
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	18
21.	Indice allegati	Pag.	23

\*\*\*

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 17 settembre 2015 del Sig. G. E. dott. Antonello Fabbro con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 19/11/2015 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 12/03/2016 è stata spedita alle parti copia della perizia - ricevute allegata alla presente. *(all. doc. 17)*

\*\*\*

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 05/02/2016 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 predispongono 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 Vittorio Veneto n. 13.  
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 Vittorio Veneto - 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. 4

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
99	132	S1	C/6	7	74 mq	80 mq	Garage	€ 92,86
99	121	4	A/2	3	7 vani	190(183*) mq	Abit. Civile	€ 723,04

\*- si intende superficie catastale escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.

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, salvo per il numero civico: risulta infatti agli atti catastali il civico n. 9 anziché il reale civico n. 13.

Le planimetrie catastali sono conformi al progetto depositato in Comune di CASTELFRANCO VENETO ma difformi rispetto allo stato di fatto come si dirà 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. 1-2*)

Appartamento sub 121: muri perimetrali dell'edificio per due lati, subb 122 – 138, fatti salvi altri o variati.

Garage sub 132: subb 131 – 98 – 96 , 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 e come meglio evidenziato nel regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 18 maggio 2007 repertorio n. 9.186 del Notaio Andrea Bernini di Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 22/05/2007 al n. 2567-1T e trascritto a Treviso in data 22/05/2007 ai nn. 24448/13882. In particolare si rilevano tutte le servitù e pattuizioni di cui all'art. 3) dell'allegato atto di provenienza.

In data 12 gennaio 2016 si è richiesto all'amministratore condominiale protempore, l'estratto della situazione contabile relativamente alle spese condominiali in capo alle unità immobiliari oggetto di esecuzione e se ne allega la risposta. *(all. doc. 13)*

Dalla comunicazione dell'Amministratore si evince un importo annuale delle spese condominiali di circa 3.000/00 Euro, pertanto l'importo relativo alle ultime due annualità di gestione totali sono stimati in circa 6.000/00, non avendo l'amministratore dato esatte indicazioni in merito.

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. MATTEO  
CONTENTO in Montebelluna (TV) in data 05/03/2012;

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

Atto del Notaio Edoardo Bernini di Montebelluna (TV) in data 14/11/2007 repertorio  
n. 10174, trascritto a Treviso il 19/11/2007 ai nn. RG 54940 RP 30159.

**TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE**

- nota in data 28/10/2011 ai nn. RG 36624 RP 23703 pignoramento immobiliare,  
con provvedimento del Tribunale di Treviso – sezione staccata di Castelfranco  
Veneto - in data 14/10/2011 n. 1306 a favore di [REDACTED]

- nota in data 23/09/2008 ai nn. RG 36540 RP 22734 sequestro conservativo, con  
ordinanza del Tribunale di Treviso – sezione staccata di Castelfranco Veneto - in  
data 19/09/2008 n. 1121 a favore dei Sig.ri [REDACTED]

- nota in data 16/04/1969 ai nn. RG 6924 RP 6001 servitù di deroga delle distanze  
costituita con atto Notaio Francesco Chiavacci, fu Notaio in Castelfranco Veneto in  
data 29/03/1969 rep. N. 33305;

- nota in data 16/01/1992 ai nn. RG 2723-4 RP 2455-6 servitù di passaggio  
costituite con atto Notaio Battista Parolin, già Notaio in Montebelluna in data  
17/12/1994 rep. N. 103376;

## ISCRIZIONI

- nota in data 19/11/2007 ai nn. RG 54941 RP 15282 Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo Notaio Edoardo Bernini in Montebelluna in data 14/11/2007 repertorio n. 10175 a favore della [REDACTED]

La verifica è aggiornata al 03/03/2016. *(all. doc. 5)*

\*\*\*

9.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

\*\*\*

*(all. doc.8-9-12)*

Trattasi di appartamento al quarto ed ultimo piano con garage pertinenziale al piano interrato, sito in un ampio complesso immobiliare costituito da varie unità immobiliari a destinazione residenziali, commerciali e direzionali, realizzato in CASTELFRANCO VENETO (TV) all'angolo tra via Podgora e via Vittorio Veneto, in zona centrale, su fabbricato di pregio. Alle unità si accede direttamente dagli spazi comuni del complesso immobiliare; L'accesso sia carraio che pedonale al complesso è diretto dalla via pubblica, attraverso gli spazi condominiali del condominio a cui appartengono le unità.

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

### ABITAZIONE PIANO QUARTO

**Zona giorno:** (superfici come da elaborati progettuali depositati in Comune)  
Ingresso mq 8,15 – cucina-soggiorno mq 46,57 – sottotetto mq 21,61 – sottotetto mq 10,48; dal locale cucina soggiorno si accede ad una ampia terrazza con vista su cortile interno di mq 26,43 con veranda di mq 8,16.

**Zona notte:** disimpegno di mq 3,41 – camera di mq 19,32 collegata a bagno di mq 7,03 – sottotetto di mq 12,18 – sottotetto di mq 22,93; dalla camera si accede tramite ampia vetrata ad una terrazza di mq 8,30 con vista sulla centrale via Vittorio Veneto.

Al fine di determinare la superficie commerciale, si riportano le superfici lorde come segue:

- Superficie principale ad abitazione (Ingresso- cucina-soggiorno-disimpegno-camera-bagno) circa mq 94 con rapporto commerciale 100%;

- Superfici delle pertinenze esclusive accessorie:

- direttamente comunicanti con i vani principali o accessori (Sottotetti) mq 72 circa con rapporto commerciale 50%;

- non direttamente comunicanti con i vani principali o accessori (Veranda-terrazze) mq 43 circa con rapporto commerciale 25%;

Si specifica che tutti i sottotetti hanno luce diretta da finestra/portafinestra su terrazza o da lucernario.

#### **AUTORIMESSA PIANO INTERRATO**

Garage pertinenziale con superficie netta di circa 73,77 e superficie commerciale di circa 80 mq.

#### **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 con travi in legno sbiancate e travi portanti in profilati di acciaio;

**La muratura perimetrale** in laterizio tipologia isolamento metà primo decennio anni 2000;



I divisori interni di spessore complessivo cm. 10;

**DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:**

**Pavimenti:**

In listoni di legno su tutta l'unità, ceramica nelle terrazze;

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

**Rivestimenti:**

Bagni e zona cottura in ceramica di pregio.

**Serramenti interni:**

Portoncino blindato impiallacciato in legno, porte in legno;

**Serramenti esterni:**

Porte a vetri, finestre e vetrate in profilato pregiato schuco, 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. Bagni con sanitari di alto livello. L'approvvigionamento idrico

avviene tramite allaccio da acquedotto pubblico. L'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina con frutti inseriti in placche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV e risulta a norma. L'unità è dotata di riscaldamento a pavimento e raffrescamento ad aria.

E presente un caminetto in zona giorno.

**Area esterna:**

L'area esterna in uso comune è pavimentata.

**Stato di conservazione:**

L'abitazione si trova in ottimo stato di conservazione, non presenta lesioni visibili, efflorescenze, muffe ecc. e si presenta asciutta. In generale le finiture si presentano di qualità alta. Si segnala che non sono presenti i battiscopa.

Garage: Il locale garage e la corsia di manovra e d'accesso si presenta in buono stato di conservazione.

Il complesso in generale si presenta in buono stato di manutenzione.

\*\*\*

**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 "Zona A2 - "Centro storico: le bastie, i borghi e i centri frazionali" con grado di protezione 3(4). Tale zona è disciplinata nelle NORME TECNICHE di ATTUAZIONE del PRG agli art. 26-27-29 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. 7-8-9-12)

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.

**Permesso a costruire /Certificato di Abitabilità:**

Per l'edificazione del fabbricato in generale, sono state richieste e rilasciate le seguenti concessioni edilizie (in grassetto quelle ultime generanti l'attuale stato riguardanti le unità oggetto d'esecuzione):

- Autorizzazione 18/07/1968 n. 319 prot. n. 304;

- Autorizzazione 16/04/1969 n. 110 prot. n. 304/68;

- Autorizzazione 22/12/1969 n. 335 prot. n. 304/68;

- Autorizzazione 03/06/1970 n. 153 prot. n. 304/68;

- Autorizzazione 21/01/1971 n. 14 prot. n. 304/68;

- C.E. 17/07/1985 n. 30268 prot./spec. n. 214 rep. n. 301/84;

- C.E. 30/12/1985 n. 24373 prot./spec. n. 674 rep. n. 42/85;

- C.E. 31/01/1991 n. 90/562, autorizzazione n. 37700/spec. 0056;

- Autorizzazione 13/05/1994 n. 07461 spec. 0417 prat. n. 92/573R;

- Autorizzazione 07/04/1995 n. 07113 spec. 0186 prat. n. 95/097 a cui ha

fatto seguito rilascio agibilità in data 26 Aprile 1996 prot. 00680/spec. A96-

006 prat. Rep. 95/97;

- C.E. 24/09/1996 n. 22/902, spec. 0534 prat. n. 96/276 a cui ha fatto

seguito rilascio agibilità in data 13 febbraio 1997 prot. 38592/spec. A96-273

prat. Rep. 96/276;

- C.E. in sanatoria 05/03/1997 prot. n. 06048/spec. 0106;

- D.I.A. 25/06/1997 con presa d'atto del Comune in data 04/07/1997 prot.

19892/18528 prat. 97/218;

- C.E. in sanatoria 29/03/2002 prot. n. 11132/spec. 159;

- **P.C. 12/01/2005 n. 5;**

- **D.I.A. 17/11/2005;**

- P.C. 20/03/2003 n. 111;

- **P.C. 16/05/2007 n. 173;**

- **Agibilità del 21/05/2007 n. 98 (Appartamento);**

- **Agibilità del 07/11/2007 n. 169 (Garage);**

\*\*\*

**13.**

### **ABUSI EDILIZI E DIFFORMITÀ**

Nel corso del sopralluogo si sono accertate le seguenti diffformità:

- nel sottotetto di mq 10,48 a cui si accede dalla zona giorno è stato realizzato un bagno la cui altezza è inferiore al minimo richiesto dalle attuali norme;

- non è presente la parete di divisione tra il locale cucina-soggiorno ed il locale sottotetto di mq 21,61 presente negli elaborati grafici di progetto allegati;

- il locale bagno in zona notte presenta una superficie maggiore rispetto a quello in progetto, non essendo realizzata la parete che lo divide dal sottotetto di mq 22,93 ed essendo la stessa realizzata in posizione diversa dal progetto;

- nella camera si rilevano altezze difformi dovute a controsoffitti d'arredo;

- nella zona giorno si rilevano altezze diverse dovute a realizzazione di volumi tecnici occupati da impiantistica;

Non è possibile sanare le difformità mancando le altezze minime di legge nei sottotetti trasformati in bagno o uniti ai vani principali, pertanto la regolarità urbanistico-edilizia va ripristinata mediante le seguenti opere: costruzione delle pareti di divisione mancanti, rimozione degli accessori bagno nei locali ove non consentito, demolizione dei controsoffitti ad altezza inferiore alle minime di legge, compresi tutti i relativi ripristini.

\*\*\*

#### **14. DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO**

Le opere per il ripristino urbanistico-edilizio vengono stimate in Euro 15.000/00 circa, comprensive di spese tecniche, fornitura e posa dei materiali, IVA cassa ecc..

In relazione alla sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte -, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto -, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle conclusioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del

rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e - per quanto attiene agli importi economici -, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della relazione peritale.

\*\*\*

## **15. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.**

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità in data 19/01/2016 si è verificato che non vi sono contratti di locazione né di comodato d'uso intestati all'esecutato quale "dante causa". (all. doc. 14)

\*\*\*

## **16. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto della presente perizia risultano liberi.

\*\*\*

## **17. AGGIORNAMENTI VERIFICHE**

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 10/03/2016.

\*\*\*

## **18. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE**

Per tutte le analisi sopra indicate:

- Motivo di deprezzamento:**
- Non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura ed al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, tranne

quelli di seguito elencati:

- naturale vetustà;
- spese necessarie al ripristino conformità urbanistico edilizia;
- Oneri condominiali non pagati;

**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;

\*\*\*

## **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.

### **Criteria 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;
- eventuale maggiore imposta per il trasferimento 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. 4

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
99	132	S1	C/6	7	74 mq	80 mq	Garage	€ 92,86
99	121	4	A/2	3	7 vani	190(183*) mq	Abit. Civile	€ 723,04

\*- si intende superficie catastale escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.

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

La consistenza della "superficie commerciale" qui espressa è 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:

Unità residenziale con relativi accessori/dipendenze €/mq 2.000/00.

## LOTTO UNICO

Piano	Mappale	Sub.	Destinazione	Coeff.	Sup.R	Sup/C.	€/mq	Valore €
Interrato	99	132	Garage	50%	80	40	2.050/00	82.000/00
Quarto	99	121	Abitazione	100%	94	94	2.050/00	192.700/00
Quarto	99	121	Sottotetti	50%	72	36	2.050/00	73.800/00
Quarto	99	121	Terrazze-Veranda	25%	43	21,5	2.050/00	44.075/00
<b>VALORE DI MERCATO UNITA' IN CONDIZIONI ORDINARIE:</b>								<b>392.575/00</b>

Il valore di mercato in condizione ordinarie arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà è di €. 393.000/00 (trecentonovantatremila/zerozero).

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

**€ 393.000/00**

**diconsi trecentonovantatremila/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;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Eventuale 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:

- Unità residenziale con relativi accessori/dipendenze €/mq 1.650/00.

### LOTTO UNICO

Interrato	99	132	Garage	50%	80	40	1.650/00	66.000/00
Quarto	99	121	Abitazione	100%	94	94	1.650/00	155.100/00
Quarto	99	121	Sottotetti	50%	72	36	1.650/00	59.400/00
Quarto	99	121	Terrazze-Veranda	25%	43	21,5	1.650/00	35.475/00
<b>Valore di Vendita Forzata in condizioni ordinarie:</b>								<b>315.975/00</b>

Detrazione oneri di adeguamento edilizio urbanistico:	-15.000/00
Detrazione spese condominiali ultime due gestioni:	-6.000/00
<b>VALORE DI VENDITA FORZATA</b>	<b>294.975,00</b>

Il valore di vendita forzata del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, è di € 295.000/00 dicensi duecentonovantacinquemila/zerozero.

**Valore di vendita forzata dell'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà: € 295.000/00**

**dicensi Euro duecentonovantacinquemila/zerozero**

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

Treviso, 12 marzo 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 aggiornata

doc. 6) Estratto PRG

doc. 7) Elaborati progettuali – Titoli Edilizi - 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) Verifica locazioni/comodati agenzia entrate

doc. 15) Scheda per l'ordinanza di vendita

doc. 16) Scheda per l'avviso d'Asta

doc. 17) Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0067786 del 28/02/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfranco Veneto

Via Vittorio Veneto

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 4

Particella: 99

Subalterno: 121

Compilata da:  
Cinel Beppino

Iscritto all'albo:  
Geometri

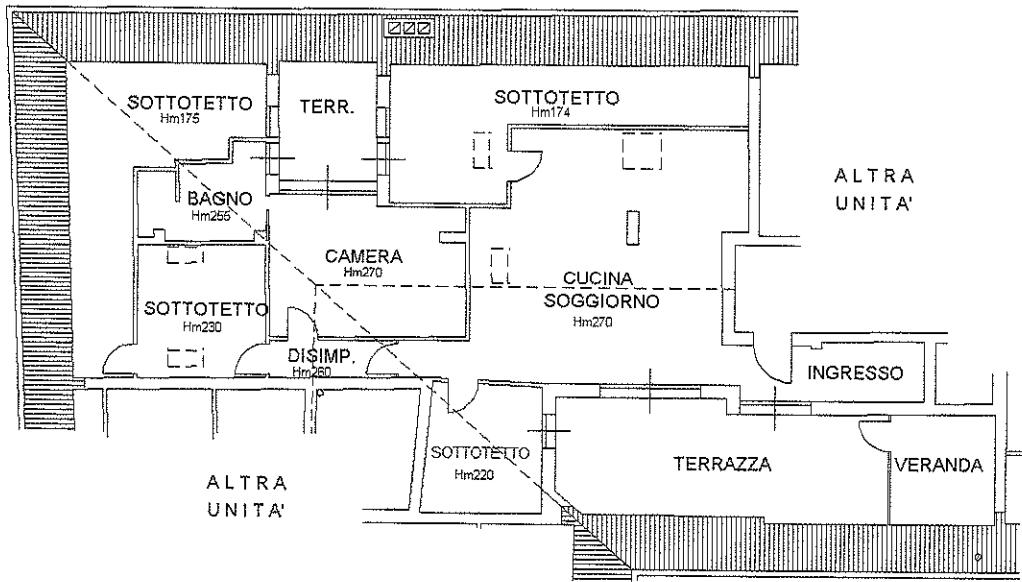
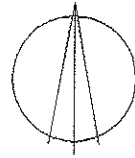
Prov. Treviso

N. 1605

scheda n. 1

Scala 1:200

CATASTO FABBRICATI - Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Sez. Uff. D - Foglio: 4 - Particella: 99 - Subalterno: 121 >



PIANO QUARTO  
Hm270

ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollata n. TV0067786 del 28/02/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfranco Veneto

Via Podgora

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 4

Particella: 99

Subalterno: 132

Compilata da:

Cinel Beppino

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Treviso

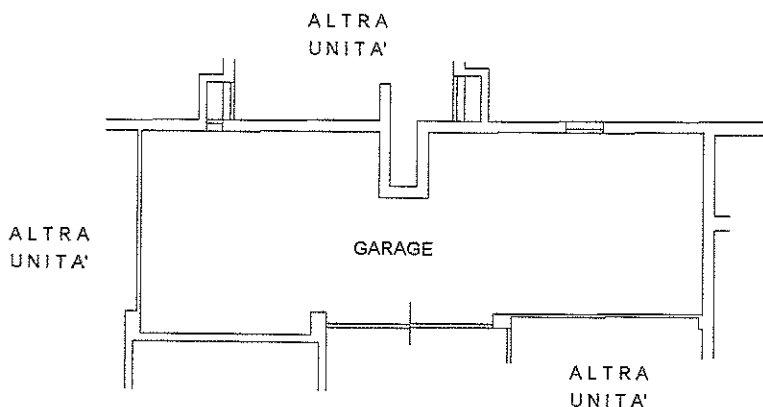
N. 1605

Scheda n. 1

Scala 1:200

Sezione del Catasto Fabbricati - Situazione al 12/11/2010 - Comune di Castelfranco Veneto (C.I.I.I.) - Sez. Urb.: D - Foglio: 4 - Particella: 99 - Subalterno: 132 >

10 metri



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
H=300

Ultima planimetria in atti