

G.E. dr. Alessandra BURRA

R.G. Esec. Imm. 737 / 2011

Udienza:
27 gennaio 2016

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 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

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

e

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



INDICE

1.	Incarico	Pag.	3
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Formazione dei lotti	Pag.	4
4.	Ubicazione e accessibilità	Pag.	5
5.	Descrizione catastale degli immobili	Pag.	5
6.	Confini	Pag.	6
7.	Servitù	Pag.	6
8.	Atti di provenienza	Pag.	6
9.	Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	7
10.	Descrizioni degli immobili	Pag.	9
	10.1 Sintetica	Pag.	9
	10.2 Particolareggiata	Pag.	9
11.	Certificazione energetica	Pag.	13
12.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	13
13.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	14
14.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	14
15.	Abusi edilizi	Pag.	14
16.	Diffformità rilevate	Pag.	15
17.	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	15
18.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	15
19.	Occupazione degli immobili	Pag.	15
20.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	15
21.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	16
22.	Metodi di stima	Pag.	16

22.1	Premesse e aspetti generali	Pag.	16
22.2	Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	17
22.3	Valore di mercato	Pag.	18
22.4	Prezzo base d'asta	Pag.	19
23.	Valutazione degli immobili	Pag.	20
23.1	Lotto Unico valore di mercato	Pag.	21
23.2	Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	22
24.	Altre parti intervenute	Pag.	22
25.	Indice allegati	Pag.	23

1.

INCARICO

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via S. Ambrogio di Fiera nr. 1, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 20/07/2015 cronol. 737/2011 del G. E. dott. Alessandra BURRA con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 14/09/2015.

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 14/12/2015 e il 16/12/2015 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 Paese di

natura urbanistica,

- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- effettuato l'accesso all'immobile, il giorno 10/11/2015 presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del Custode Giudiziario e dell'attuale locatario che ha collaborato integralmente con gli incaricati del Giudice affinché fosse permesso lo svolgimento delle normali 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 e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,
- presso il Comune di Paese 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 terra) con annesso al piano interrato un garage e un magazzino, si predispose 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 eseguiti.

4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

(all. doc. 8)

Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità oggetto della perizia è ubicato nelle vicinanze della centro del Comune di Paese in una zona esclusivamente residenziale ai margini della zona agricola, e più precisamente in Via Toscani al civico nr. 11. E' accessibile attraverso il vialetto pedonale direttamente da Via Toscanini, così come per l'accesso carraio anch'esso direttamente dalla via pubblica.

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

[REDACTED]

[REDACTED] 1/2 cadauno per l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

□ C.T. Fg. 35

M.n. 155 Ente Urbano mq. 2.332 RC€. -----

N.C.E.U. Sez. D Fg. 13

M.n. 155 sub 15 graffato con m.n. 155 sub 16 Via Arturo Toscanini P.T.

Cat. A/2 – Cl. 2 – vani 4,5 RC€. 429,95 con corte escl.di mq. 80

M.n. 155 sub 44 Via Arturo Toscanini P.S1

Cat.C/6 – Cl. 2 - mq. 20 RC€. 37,18

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 dalle visure catastali, l'attuale descrizione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

6. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il fabbricato oggetto di stima m.n. 155 (rif. N.C.T.) confina da Nord in senso orario con m.n. 309, m.n. 313, ad Est con m.n. 552, m.n. 554, a Sud con m.n. 491, ad Ovest con il m.n. 115.

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.

Si evidenziano inoltre, come richiamate nell'atto di provenienza, la servitù di passaggio di cui all'atto del notaio Marcati 17.07.1969 rep. 35088 (strada di lottizzazione) e il vincolo ad uso pubblico di cui all'atto del notaio Dall'Armi 29.08.1997 rep. 70789 gravante su porzione di area scoperta del m.n. 155.

8. ATTI DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all'esecutato con:

- Atto di Compravendita del 06/06/2008 n° 103968 di repertorio e n° 11400 di raccolta del Notaio Dr. Acconcia Oleg Nicola di Treviso, trascritto presso l'Agenzia

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 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

Cat.C/6 – Cl. 2 - mq. 20 RC€. 37,18

Soggetto a favore:

[REDACTED]

Soggetti contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente alle unità negoziali, per l'intero della proprietà .

02 TRASCRIZIONE contro del 21/09/2011

Titolo: Verbale di Pignoramento immobili emesso data 30.08.2011 n. 3744 di repertorio del Tribunale di Treviso.

Trascritta a Treviso in data 21/09/2011 ai numeri:

Reg Gen. n. 32013

Reg. Part. n. 20581

a carico della seguente unità negoziale:

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 13

M.n. 155 sub 15 graffato con m.n. 155 sub 16 Via Arturo Toscanini P.T.

Cat. A/2 – Cl. 2 – vani 4,5 RC€. 429,95 con corte escl.di mq. 80

M.n. 155 sub 44 Via Arturo Toscanini P.S1

Cat.C/6 – Cl. 2 - mq. 20 RC€. 37,18

Soggetto a favore:

[REDACTED]

Soggetti contro:

[REDACTED]

Relativamente alle unità negoziali, per l'intero della proprietà .

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

10.1 SINTETICA

Trattasi di un appartamento e relativo garage situato in un condominio di quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra.

La superficie lorda complessiva commerciale è di mq. 107,90 disposti tra il piano terra dove troviamo l'appartamento e un piano interrato dove è posizionato il garage e un magazzino/ripostiglio. Il tutto è ubicato in Comune di Paese in Via Toscanini al civico 11.

L'immobile è così composto:

- **abitazione al piano Terra per commerciali (mq. 90,72):** ingresso/soggiorno, cucina, una camera matrimoniale, una cameretta, un disimpegno, un bagno;
- **garage e ripostiglio al piano interrato per commerciali (mq. 17,18)**
- **Area scoperta pavimentata in uso esclusivo di circa mq. 80,00**

L'immobile versa in uno stato di conservazione buona anche perché risulta occupato e quindi regolarmente manutentato, sia per quanto riguarda la parte del fabbricato che la parte impiantistica.

10.2 PARTICOLAREGGIATA

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Trattasi di un appartamento e relativo garage situato in un condominio di quattro

piani di cui uno interrato e tre fuori terra il tutto ubicato in Comune di Paese in Via
Toscanini al civico 11.

DIMENSIONI

Porzione di fabbricato plurifamiliare al piano Terra (Appartamento) e annesso
locale garage e magazzino al piano interrato per una superficie commerciale lorda
complessiva di mq. 107,90.

SUDDIVISIONE DEI LOCALI PER PIANO

superfici Lorde suddivise per piano:

Appartamento Piano Terra: avente una altezza interna di mtl. 2,70 è così
composto:

Ingresso 7 Soggiorno e Cucina mq. 36,00 netti – Disimpegno mq. 2,04 netti – Bagno
mq. 4,86 netti – Camere mq. 14,43 + 9,10 (*Commerciali totali mq. 90,72*)

Garage + Magazzino Piano Interrato: avente una altezza interna di mtl. 2,40 è
così composto:

garage per mq. 22,11 netti – ripostiglio per mq. 8,64 (*Commerciali totali mq. 17,18*)

Area scoperta in uso esclusivo: avente una superficie complessiva di mq. 80.

DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)

L'immobile non presenta alcuna difformità edilizie da quanto regolarmente
concessionato; risulta perciò 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 interrato e terra e tra gli altri piani è eseguito in latero-

cemento con pignatte e travetti bausta preconfezionati.

La copertura è costituita da semplice tavellonato sostenuto da muretti in tramezze e sovrastante cappa in cemento a cui seguono guaina e manto di copertura in coppi;

La muratura perimetrale di spessore complessivo cm. 32/33, 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 pieni ed in parte con laterizio forato tipo "tramezza", completati con intonaco finito o al grezzo nelle zone dove è previsto un rivestimento in piastrelle;

Scala condominiale a rampa semplice eseguita in c.a e rifinitura in marmo sia per le pedate che per le alzate, con corrimano in grigliato metallico.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Tutti i locali risultano pavimentati: nelle camere dell'appartamento troviamo una pavimentazione in parquet di legno di buona qualità (tipologia in listoni di doussie), mentre la zona giorno, corridoio e il bagno risultano pavimentati rispettivamente con piastrelle in monocottura e in ceramica.

Rivestimenti:

I bagni e la zona cottura in cucina presentano piastrelle in ceramica della stessa qualità del pavimento.

Scala condominiale a rampa semplice eseguita in c.a e rifinitura in marmo sia per le pedate che per le alzate, con corrimano in grigliato metallico.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali legno tamburato e impiallacciato di media qualità e in

buono stato di conservazione;

Serramenti esterni:

In vetrocamera semplice con telaio in legno di mediocre fattura. La chiusura esterna avviene mediante avvolgibili in pvc tutti perfettamente funzionanti;

Davanzali:

I davanzali e soglie sono realizzati in marmo trani.

Intonaco interno:

Al civile sulle superfici verticali e soffitti con finitura a dipintura traspirante. Per la parte interrata (garage) si ripete la stessa finitura ossia intonaco al civile e dipintura traspirante.

Intonaco esterno:

Al civile con finitura lisciata e strato finale di rasante colorato.

Tinteggiatura:

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

Impianti:

- L'abitazione è attualmente dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia istantanea 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 per deduzione e secondo quanto dichiarato nelle documentazioni depositate in Comune di Paese 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:

E' presente su tutti i lati del giardino ed è costituita paletti in ferro a sostegno della rete metallica. In alcuni tratti è realizzata con montanti in ferro a sostegno di grigliato rigido a maglia rettangolare.

Stato di conservazione:

L'immobile nel suo insieme risulta in buono stato di conservazione, non necessita di interventi urgenti ed è praticamente abitabile da subito..

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 Poroton;

Serramenti esterni di buona qualità e di medio profilo tecnologico;

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

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe avere dei costi di gestione energetica, qualora venisse utilizzato correttamente, normali, indice quindi di buona qualità e di appartenenza ad una delle classi medie sotto il profilo del risparmio energetico. Ciò è garantito anche dalla limitata superficie disperdente che l'appartamento presenta.

**12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA
STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

(all. doc. 10)

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 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

COMUNE DI PAESE

PIANO DEGLI INTERVENTI = TRQ TESSUTI DA RIQUALIFICARE ESSENDO
AD EDIFICAZIONE ETEROGENEA.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art. 77 e collegati

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

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 realizzato con concessione edilizia nr. 10411 del 08.05.1997, successiva variante nr. 10411 del 20.10.1998, e dichiarato abitabile con abitabilità nr.10411 del 20.07.1999.

15. ABUSI EDILIZI

Non si sono rilevati abusi edilizi, perlomeno definibili tali, riferiti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

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 tavole di progetto regolarmente allegata alla concessione edilizia richiamata.

17. DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

L'immobile non necessita 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 in quanto pur essendo attualmente locato ai sigg. [REDACTED] che lo occupano, il loro contratto di locazione inizia dal 01/08/2013 e terminerà il 31/07/2017 quindi stipulato in data successiva alla data del pignoramento da parte degli esecutanti.

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono perciò occupati dai Sigg. [REDACTED] Durante il sopralluogo ho potuto riscontrare la presenza di uno degli occupanti.

20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 12/12/2015.

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;
- 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 di immediata usufruibilità dell'immobile che si trova in buono stato conservativo e regolarmente abitato;
- sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della discreta 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: **-15%**.

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 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 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, 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,
- 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,

geom. PERER LUCIANO
 Studio Tecnico
 Via S. Ambrogio n° 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 CTU attribuisce il seguente valore globale a ciascun lotto così come di seguito descritto

23.1. Lotto Unico

[REDACTED]

[REDACTED] 1/2 cadauno per l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

C.T. Fg. 35

M.n. 155 Ente Urbano mq. 2.332 RC€. -----

N.C.E.U. Sez. D Fg. 13

M.n. 155 sub 15 graffato con m.n. 155 sub 16 Via Arturo Toscanini P.T.

Cat. A/2 - Cl. 2 - vani 4,5 RC€. 429,95 con corte escl. di mq. 80

M.n. 155 sub 44 Via Arturo Toscanini P.S1

Cat. C/6 - Cl. 2 - mq. 20 RC€. 37,18

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore corrente	107,90	€ 1000,00	€ 107.900,00
valore giardino	80	€ 90,00	€ 7.200,00
valore potenzialità residua	===	€. =====	€ =====
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 115.000,00
Valore immobile deprezzato del 15%			€ 97.750,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 98.000,00

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

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 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

Euro € 98.000,00

diconsi euri – novantottomila,00 –

23.2.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontrano 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 € 90.000,00

diconsi euri – novantamila,00 –

Treviso, 14 Dicembre 2015

L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer

24.

ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 14/12/2015 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, sono risultate altre parti intervenute oltre a quelle sin d'ora riportate.

[REDACTED]

[REDACTED]

25.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| doc. 1) Incarico | doc. 10) Urbanistica |
| doc. 2) Atto di pignoramento | doc. 11) Autorizzazioni Edilizie |
| doc. 3) Visure NCEU | doc. 12) Visure Conservatoria |
| doc. 4) Visure NCT | doc. 13) Relazione notarile |
| doc. 5) Planimetrie NCEU | doc. 15) Ordinanza di vendita |
| doc. 6) Estratto mappa NCT | doc. 16) Avviso d'Asta |
| doc. 7) Atti di provenienza | |
| doc. 8) Doc. fotografica | |
| doc. 9) Rilievi | |

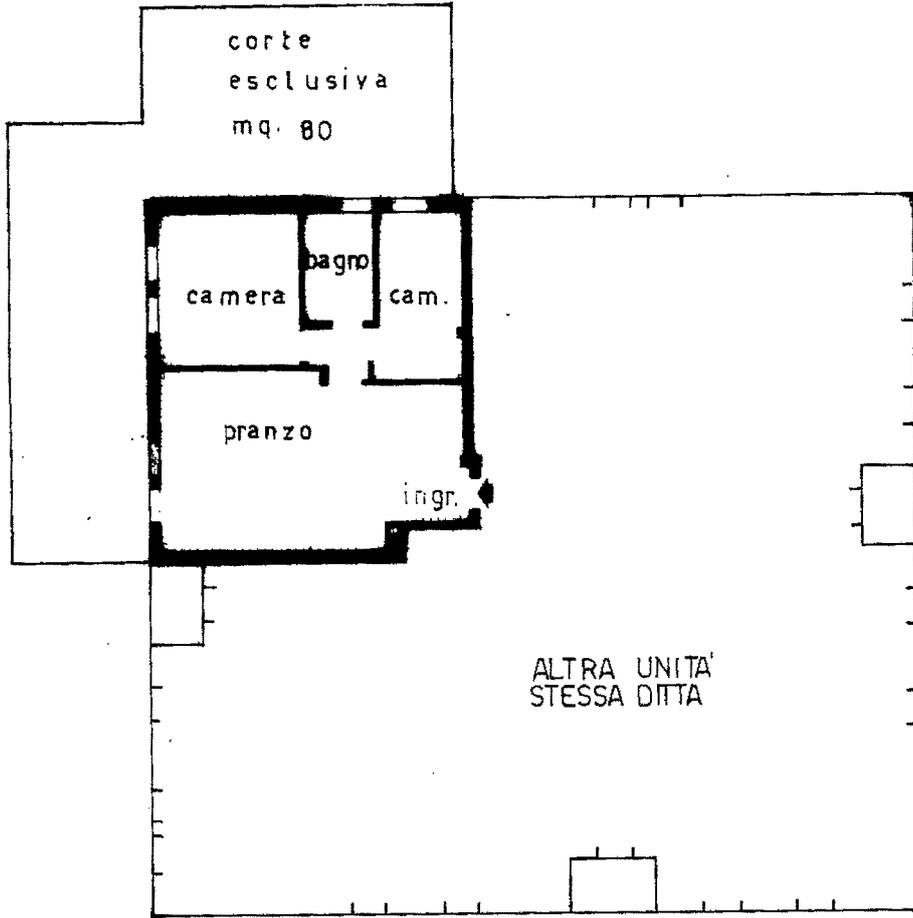
MODULARIO
F. rig. rend. 497



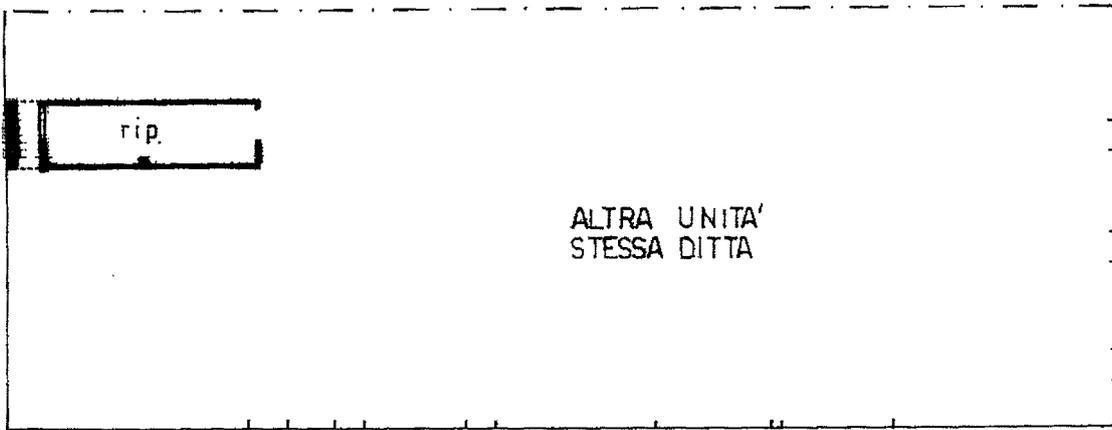
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di PAESE via TOSCANINI civ.



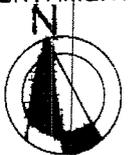
PIANTA PIANO TERRA (T.) H. 270



PIANTA PIANO INTEGRATO (S1) H. 240

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

VALUTAZIONE ANNI I GIUDICAZIONI - Situazione al 1/1/2012 - Comune di PAESE (G229) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 13 - Particella: 155 - Subalterno: 15 >
VIA ARTURO TOSCANINI piano: T;
Rene - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 05/07/1999 - Data: 12/12/2015 - n. T44789
Data scheda: Identificato catastale
F. D/13
155 sub 15

Compilata dal **ARCHITETTO**
(Titolo, cognome e nome)
FIGHERA MARCO
Iscritto all'Albo de
della provincia di **TRE VISO**
Richiedente: PRRLCN61T08L407N
Formato stampa richiesto A4 (210x297)

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO
F. rig. rend. 497

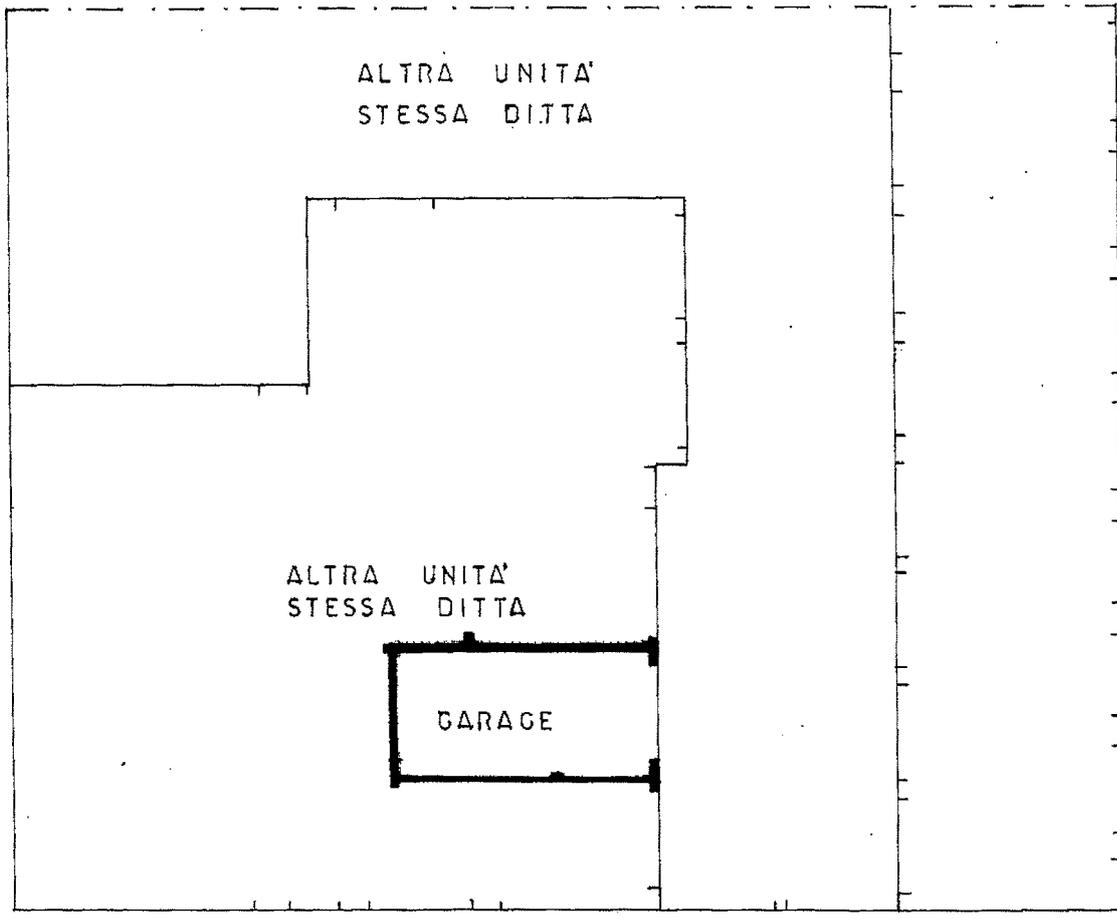


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEL)

LIRE
500

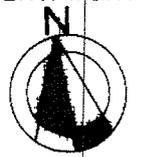
Planimetria di u.i.u. in Comune di PAESE via TOSCANINI civ.



PIANTA PIANO INTERRATO (s1) H 245

10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 2

Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/12/2015 - Comune di PAESE (G229) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 13 - Particella: 155 - Subalterno: 44 >
VIA ARTURO TOSCANINI piano: S1;
Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 05/07/1999 - Data: 12/12/2015 - n. T44790 - Richiedente: PRRLCN61T08L407N
F. 0/13
n. 155 sub. 44

Compilata dal ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)
FIGHERA MARCO
iscritto all'albo de...
Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richieste: A4(210x297)
della provincia di TREVISO n. 1279

RISERVATO ALL'UFFICIO