

**G.E. dr. A. FABBRO**

**R.G. Esec. Imm. 954/2012**

**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@gmail.com

pec:claudio.rossi2@geopec.it

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

\*\*\*

### **INDICE:**

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

\*\*\*



1.

## INCARICO

Lo scrivente, Dott. Ing. Claudio Rossi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Treviso n. A3752 al Collegio dei **Geometri della Provincia di Treviso col n° 2297** con studio in Paese via della Resistenza n. 2, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 05 maggio 2016 del Sig. G. E. dott. A. Fabbro con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 16/06/2016 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 12/10/2016 è stata spedita alle parti copia della perizia - ricevute allegate alla presente. (*all. doc. 16*)

\*\*\*

2.

## SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di RESANA (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 27/09/2016 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 RESANA (TV) sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'agibilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,
- presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per ottenere certificazione dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e comodati d'uso intestati all'esecutata.

\*\*\*

**3.**

### **FORMAZIONE LOTTI**

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, sono costituiti da un unità immobiliare a destinazione RESIDENZIALE con garage all'interno dello stesso complesso immobiliare, si predispose la presente relazione per la vendita in **LOTTO UNICO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

\*\*\*

**4.**

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

Le unità immobiliari sono site in Comune di Resana località San Marco, via Dello Zero n. 32 int. 1.

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



Dello Zero - 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 RESANA (TV) Sez. B Fg. 2

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
1110	19	1-2	A/2	2	3,5 vani	Abit. Civile	**93 mq	€ 334,41
1110	35	S1	C/6	U	33 mq	Garage	38 mq	€ 97,15

\*\*Totale escluso aree scoperte: mq 87

Alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 1-2*), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

I dati catastali identificano precisamente ed univocamente l'immobile oggetto di pignoramento.

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto, come si dirà nel seguito, in quanto in loco è presente una suddivisione del piano sottotetto con la realizzazione di un bagno non presente nelle planimetrie catastali e nel progetto depositato in Comune di RESANA;

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

\*\*\*

## 6. DESCRIZIONE CONFINI

*(all. doc. 8-9-10)*

I confini del complesso immobiliare sono: stessi Comune e foglio, a nord m.n. 991, a est m.n. 1141, a sud m.n. 993, ad ovest m.n. 120, salvo altri più precisi 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. Più precisamente sono ricompresi:

- 96,17/1000 sugli accessori e parti comuni dell'intero complesso ed in particolare sui beni comuni non censibili di cui al m.n. 1110 sub. 1 (scivolo), sub. 2 (area scoperta di mq 72) e sub. 6 (area di manovra e scala antincendio);

- 354,51/1000 sul vano scala e ballatoio del fabbricato posto a sud di cui fanno parte le unità oggetto della presente, di cui al m.n. 1110 sub. 5.

In data 24 settembre 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; L'amministratore rispondeva in data 11 ottobre 2016 e la risposta è riassunta di seguito: **(all. doc. 13)**  
"dal bilancio preventivo 2016/2017 (01/04/2016 – 31/03/2017) approvato dall'Assemblea del 26 settembre u.s. risulta un debito derivante dal saldo di bilancio consuntivo 2015/2016 (alla data del 31/03/2016) pari ad € 1.426,93, e una quota di € 628,40 relativa al bilancio preventivo 2016/2017.

Ad oggi risultano scadute rate per un importo pari ad € 1.605,33.

Non sono in corso al momento azioni legali, controversie o vertenze riguardanti il Condominio.

Per quanto riguarda il Certificato di Prevenzione Incendi risulta essere stato Rinnovato in data 07/03/2016".

Da quanto sopra si evince che l'ammontare delle spese condominiali delle ultime



due annualità ammontano a circa 1.600/00 Euro, che verranno detratte dal valore di vendita forzata successivamente.

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 Antonio D'urso di Mogliano Veneto (TV) in data 16 aprile 2013 ;

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

Atto del Notaio Luigi Lafasciano di Bassano del Grappa, rogito in data 14 giugno 2007 repertorio n. 180658 raccolta n. 9616, trascritto a Treviso il 29 giugno 2007 ai nn. 31493/17702.

### **TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE**

- trascrizione in data 10 marzo 1997 ai nn. 7766/5774 a Treviso, CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE/ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Resana con stipula del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto in data 17 febbraio 1997 rep. 134872;

- trascrizione in data 8 aprile 2002 ai nn. 13532/9663 a Treviso, SERVITU' DI PASSAGGIO a favore e contro le unità oggetto della presente, con stipula del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto in data 19 marzo 2002 rep. 168077;

- trascrizione in data 8 aprile 2002 ai nn. 13535/9665 a Treviso, SERVITU' DI



PASSAGGIO a favore e contro le unità oggetto della presente, con stipula del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto in data 19 marzo 2002 rep. 168079;

- trascrizione in data 8 aprile 2002 ai nn. 13538/9667 a Treviso, SERVITU' DI

PASSAGGIO a favore e contro le unità oggetto della presente, con stipula del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto in data 19 marzo 2002 rep. 168081;

- trascrizione in data 7 dicembre 2012 ai nn. 36746/26600 a Treviso, VERBALE DI

PIGNORAMENTO DI IMMOBILI a favore di "UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI"

con sede in Roma C.F. 00348170101 contro gli esecutati in ragione di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, per il totale intero diritto di proprietà, emessa dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Treviso sezione staccata di Castelfranco Veneto rep. 1553 dell'anno 2012;

#### **ISCRIZIONI**

- Iscrizione a Treviso in data 29 giugno 2007 ai nn. 31494/8556 – ipoteca volontaria - a favore "BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede a Milano C.F. 13263030150" contro gli esecutati ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e gravante sull'intera proprietà in esecuzione,; Ipoteca sorta in forza di contratto di mutuo di originari 170.000/00 (centosettantamila/00) Euro, costituita con atto del Notaio Luigi Lafasciano di Bassano del Grappa in data 14 giugno 2007 rep. 180659 racc. 9617;

La verifica è aggiornata al 09/10/2016. *(all. doc. 5)*

\*\*\*

## **9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

*(all. doc. 7-8-9-10)*

Trattasi di miniappartamento ad una camera al piano primo con sottotetto al piano secondo e garage al piano interrato, sito in un più ampio condominio costituito da



varie unità immobiliari a destinazione residenziale, realizzato in San Marco di Resana lungo via Dello Zero n. 32 int. 1.

Alle unità si accede direttamente dagli spazi comuni del condominio; L'accesso sia carraio che pedonale al condominio è diretto dalla via pubblica.

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

#### **ABITAZIONE PIANO PRIMO/SOTTOTETTO**

(superfici come da progetto depositato in Comune di RESANA) soggiorno mq 30.05 — disimpegno mq 2.10– bagno mq 5.25 – camera mq 14.20 – loggia a sud mq 10.23 - loggia a nord mq 6.20 - terrazza mq 1.40, sottotetto (con abusi di cui si dirà in seguito attualmente diviso in tre vani più corridoio e bagno) mq 54.85 - Terrazza sottotetto mq 1.00.

Il tutto per una superficie commerciale/catastale di mq 93.

#### **AUTORIMESSA PIANO INTERRATO**

Garage pertinenziale (superfici come da progetto depositato in Comune di RESANA) con superficie netta 29.40 mq, consistenza catstale mq 38 e superficie catastale/commerciale mq 38.

#### **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 del tipo a falde in legno;

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

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



**DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:**

**Pavimenti:**

- Cucina-Soggiorno, camera, bagni, terrazza e logge in ceramica, sottotetto lamparquet, scala in legno;

- Garage in cemento industriale al quarzo;

**Rivestimenti:**

Bagni e zona cottura in ceramica.

**Serramenti interni:**

Portoncino blindato impiallacciato in legno, porte in legno;

**Serramenti esterni:**

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

Garage basculante in lamiera;

**Davanzali:**

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

**Intonaco interno:**

Su tutte le superfici a civile.

**Intonaco esterno:**

Intonaco al civile.

**Tinteggiatura:**

Superfici interne in semilavabile traspirante bianco, esterno tinteggiato presumibilmente con tinteggiatura al quarzo, parapetti poggiosi in mattoni a vista.

**Impianti:**

Impianto elettrico e impianto idro-temo-sanitario funzionanti, non sono stati rinvenuti certificati di conformità. Il bagno è dotato dei sanitari occorrenti e sono di tipo medio. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio da acquedotto



pubblico. L'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina con frutti inseriti in placche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV e risulta a norma. L'unità è dotata di riscaldamento con caldaia autonoma.

**Area esterna:**

L'area esterna in uso comune è pavimentata con Cemento industriale e piastrelle ceramiche.

**Stato di conservazione:**

L'abitazione si trova in discreto stato di conservazione e non presenta lesioni visibili; In generale le finiture si presentano di qualità media.

Garage: Il locale garage e la corsia di manovra e d'accesso si presentano in discreto stato di manutenzione, sono presenti segni di infiltrazione d'acqua nella corsia in generale.

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

\*\*\*

**10. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA  
STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (all. doc. 6)**

Nel P.R.G. vigente del comune di RESANA presente sul sito del comune, l'area in oggetto è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "C1.75". Tale zona è disciplinata dall'art. 20 delle NORME TECNICHE OPERATIVE del Comune di Resana presente sul sito web del Comune stesso. Non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 trattandosi di ente urbano e non di terreno, pertanto non necessario.

\*\*\*

**11. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA**  
**(all. doc. 6)**



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

\*\*\*

## **12. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA**

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

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dal Comune di RESANA in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate rilevando quanto segue:

### **Concessioni Edilizie /Certificato di Abitabilità:**

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

- C.E. in data 22 luglio 2000 prot. 9601 pratica edilizia n. 4910;

- C.E. in data 15 settembre 2001 n. 4910/B prot. 11664 pratica edilizia n. 4910/B;

- C.E. del 5 febbraio 2002 n. 5475 prot. 1589 pratica edilizia n 5475;

- CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 3493 in data 16 marzo 2002 pratica edilizia n. 4910/B;

\*\*\*

## **13. ABUSI EDILIZI E DIFFORMITÀ**

In sede di sopralluogo si è rilevato quanto segue:

PIANO PRIMO: Improprio utilizzo della camera attualmente utilizzata a cucina, con presenza dell'impianto idrico e gas; Per il ripristino della regolarità, necessita una modifica all'impianto idrico e distribuzione gas, mediante chiusura degli attacchi in camera e loro posizionamento nel locale soggiorno-cucina;



PIANO SOTTOTETTO: nel sottotetto si rileva la presenza tre locali utilizzati come stanze da letto, un corridoio ed un bagno, ricavati mediante l'esecuzione di tramezzi; Tali locali sono privi delle altezze necessarie per tali destinazioni, e pertanto non sanabili; Il ripristino della regolarità dovrà avvenire mediante demolizione delle tramezze eseguite e lievo dei sanitari nel bagno.

\*\*\*

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

Si stimano per il ripristino della regolarità urbanistico edilizia, comprese demolizioni, modifiche agli impianti, oneri per lievo sanitari, smaltimento e ripristini: Euro 7.800/00 IVA compresa;

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 finanche 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, ivi compresa l'eventuale sanabilità delle opere o di parte delle stesse, previa presentazione pratica e istruttoria del Comune.

\*\*\*

## 15. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che non vi sono contratti di locazione né di comodato d'uso intestati all'esecutato quale "dante causa". (all. doc. 17)

\*\*\*

## 16. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo si è accertato che 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 08/10/2016.

\*\*\*

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

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo



contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

### **Criteri di stima e metodi di valutazione**

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.



## **Valore di mercato**

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.



Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

### **Valore di Vendita Forzata**

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

- difficoltà a visionare l'immobile,
- 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 RESANA (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 catastale/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, 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 RESANA (TV) Sez. B Fg. 2

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
1110	19	1-2	A/2	2	3,5 vani	Abit. Civile	**93 mq	€ 334,41
1110	35	S1	C/6	U	33 mq	Garage	38 mq	€ 97,15

\*\*Totale escluso aree scoperte: mq 87

### STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

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



- Abitazioni di tipo civile e relative pertinenze €/mq 900/00

<b>LOTTO UNICO</b>							
Piano	Mappale	Sub.	Destinazione	Coeff.	Superficie Commerciale Catastale	€/mq	Valore €
Primo/sottotot.	1110	19	Appartamento	100%	93	900/00	83.700/00
Interrato	1110	35	Garage	50%	38x50%=19	450/00	17.100/00
<b>VALORE DI MERCATO UNITA' IN CONDIZIONI ORDINARIE:</b>							<b>100.800/00</b>

Il valore di mercato in condizione ordinarie arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà è di €. 100.000/00 (Centomila/zerozero).

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

**€ 100.000/00**

**diconsi Centomila/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;
- Eventuali ultime due gestioni oneri condominiali non pagati;
- Eventuali azioni legali in corso nel condominio;
- Eventuale adeguamento urbanistico edilizio;

Vengono pertanto riformulati come seguono prezzi e valori:

Abitazioni di tipo civile e relative pertinenze €/mq 720/00

Piano	Mappale	Sub.	Destinazione	Coeff.	Superficie Commerciale Catastale	€/mq	Valore €
Primo/sottotet.	1110	19	Appartamento	100%	93	720/00	66.960/00
Interrato	1110	35	Garage	50%	38x50%=19	720/00	13.680/00
<b>Valore di Vendita Forzata in condizioni ordinarie:</b>							<b>80.640/00</b>
<b>Detrazione oneri di adeguamento edilizio urbanistico:</b>							<b>-7.800/00</b>
<b>Detrazione spese condominiali ultime due gestioni non pagate:</b>							<b>-1.605/00</b>
<b>VALORE DI VENDITA FORZATA:</b>							<b>71.235/00</b>

Il valore di vendita forzata del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà arrotondato, è di €. 71.000/00 diconsì settantunmila/zerozero.

**Valore di vendita forzata dell'intera quota di 1/1 del diritto di  
proprietà: € 71.000/00  
diconsì Euro settantunmila/zerozero**



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

Treviso, 12 ottobre 2016

**il C.T.U.**

*Dott. Ing. Claudio Rossi*

\*\*\*

**21.**

**ALLEGATI**

- doc. 1) Visure catasto urbano
- doc. 2) Visure catasto terreni
- doc. 3) Estratto mappa NCT
- doc. 4) Atto di Provenienza
- doc. 5) Ispezione Ipotecaria aggiornata al 09/05/2016
- doc. 6) Estratto PRG
- doc. 7) Elaborati progetto – C.E. - Abitabilità
- doc. 8) Planimetria Catastale Appartamento
- doc. 9) Planimetria Catastale Garage
- doc. 10) Elaborato planimetrico subalterni
- doc. 11) Elenco subalterni
- doc. 12) Documentazione Fotografica
- doc. 13) Documentazione oneri condominiali Amministratore
- doc. 14) Scheda per l'ordinanza di vendita
- doc. 15) Scheda per l'avviso d'Asta
- doc. 16) Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza
- doc. 17) Verifica agenzia entrate

