

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

**R.G. Esec. Imm. 630/2012**

**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

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. | 5  |
| 9. Descrizioni degli immobili                       | Pag. | 8  |
| 10. Accertamento della destinazione urbanistica     | Pag. | 11 |
| 11. Potenzialità edificatoria residua               | Pag. | 11 |
| 12. Verifica della conformità urbanistica           | Pag. | 12 |
| 13. Abusi edilizi e difformità                      | Pag. | 12 |
| 14. Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento | Pag. | 12 |
| 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 9 dicembre 2015 del Sig. G. E. dott. Antonello Fabbro con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 4 febbraio 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 12/05/2016 è stata spedita alle parti copia della perizia - ricevute allegata alla presente. (all. doc. 15)

\*\*\*

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 24/03/2016 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 una porzione di abbinata ad uso residenziale con magazzino collegato all'abitazione stessa oltre ad area scoperta, rientranti nello stesso compendio immobiliare, si predispongono nella 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 Della Selva n. 11/A.

L'accesso sia carraio che pedonale alle unità oggetto di esecuzione è diretto dalla via pubblica (via della Selva) attraverso l'area scoperta.

\*\*\*



## 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. H Fg. 4

| M.n. | Sub. Piano | Cat.   | CL.             | Consist. | Sup. Cat. | Tipologia | Rendita             |
|------|------------|--------|-----------------|----------|-----------|-----------|---------------------|
| 374  | 9          |        | area urbana     | 346 mq   |           |           |                     |
| 374  | 10         | T      | lastrico solare | 211 mq   |           |           |                     |
| 374  | 11         | S1-T-1 | A/2             | 2        | 79 vani   | 198 mq**  | Abit. civ. € 697,22 |
| 374  | 12         | S1     | C/2             | 7        | 185 mq    | 218 mq    | magazzino € 296,19  |

\*\* totale escluse aree scoperte mq 192 (si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorio, 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.

Le planimetrie catastali sono conformi al progetto depositato in Comune di CASTELFRANCO VENETO, tranne che per lievi modifiche interne al piano interrato.

Si rileva la presenza di un porticato esterno non presente ne negli elaborati catastali, ne negli elaborati di progetto depositati in Comune di Castelfranco Veneto, 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. 3)

Il mapp. n. 374 oggetto di esecuzione, confina con i mappali censiti al catasto terreni foglio 53 Comune di Castelfranco Veneto come segue: a nord con mappali 232 e 473, a est con mappale 83, a sud con mappale 233, a ovest con strada pubblica via della selva, fatti salvi altri o variati.

\*\*\*

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

Per le proprietà in oggetto, trattandosi di fabbricato abbinato sono state di fatto costituite le reciproche servitù tecnologiche e per la comunione di muro con altra proprietà.

Non trattandosi di condominio, non risultano spese condominiali ed oneri condominiali.

\*\*\*

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

**PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE** (all. doc. 4)

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti da oltre ventanni all'esecutato con Atto del Notaio Tassitani Dr. Luigi di Castelfranco Veneto in data 30/06/1984 rep. 43530 racc. 3223, trascritto a Treviso con nota del 26 luglio 1984 ai nn. RG 18310 RP 15310, a favore dell'esecutato e contro i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

**TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE**

- nota in data 27/07/2012 ai nn. RG 23524 RP 17257 ATTO GIUDIZIARIO - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Ufficiali Giudiziari di Castelfranco Veneto, codice fiscale 81003450269 repertorio n. 881 del 30/06/2012: a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro l'esecutato, per il diritto di proprietà per



la quota di 1/1 sui beni seguenti:

Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. H Fg. 4

mapp. 374 sub 9 T terreno

mapp. 374 sub. 10 L lastrico solare

mapp. 374 sub 11 A/2 abitazione di tipo civile: consistenza 9 vani

mapp. 374 sub 12 C/2 magazzini e locali di deposito: consistenza mq 185

#### ISCRIZIONI

- nota in data 27/01/2000 ai nn. RG 3291 RP 491 ATTO NOTARILE PUBBLICO -

IPOTECA VOLONTARIA - concessione a garanzia apertura di credito - rogito da

Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco V.to rep. 15899/4052 del 19/01/2000 -

capitale Lire 90.000.000 tasso interesse annuo 7,5 % spese Lire 81.000.000 totale

Lire 171.000.000: a favore di

contro l'esecutato, per il diritto di  
proprietà per la quota di 1/1 sui beni seguenti:

Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Fg. 53

terreni particella 374

Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. H Fg. 4

mapp. 374 sub 9 T terreno

mapp. 374 sub. 10 L lastrico solare

mapp. 374 sub 11 A/2 abitazione di tipo civile: consistenza 9 vani

mapp. 374 sub 12 C/2 magazzini e locali di deposito: consistenza mq 185

- nota in data 09/03/2005 ai nn. RG 9713 RP 2189 ATTO NOTARILE PUBBLICO

- IPOTECA VOLONTARIA - concessione a garanzia di mutuo fondiario - rogito da

Notaio TASSITANI LUIGI di Castelfranco V.to rep. 192188/17561 del 02/03/2005 -



capitale Euro 200.000/00 tasso interesse annuo 5,3 % Interessi Euro 180.000/00

totale Euro 380.000/00: a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro l'esecutato, per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui beni seguenti:

Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. H Fg. 4

mapp. 374 sub. 10 L lastrico solare

mapp. 374 sub 12 C/2 magazzini e locali di deposito: consistenza mq 185

- nota in data 24/02/2011 ai nn. RG 6413 RP 1355 ATTO GIUDIZIARIO -

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO - Tribunale di Treviso sez.

distaccata di Castelfranco Veneto (TV), codice fiscale 80027950262 repertorio n.

4281 del 26/11/2010: a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro l'esecutato, per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui beni seguenti:

Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. H Fg. 4

mapp. 374 sub 9 T terreno

mapp. 374 sub. 10 L lastrico solare

mapp. 374 sub 11 A/2 abitazione di tipo civile: consistenza 9 vani

mapp. 374 sub 12 C/2 magazzini e locali di deposito: consistenza mq 185-

nota in data 21/01/2014 ai nn. RG 1699 RP 194 ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA

GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO - Tribunale di Treviso, codice fiscale

80027950262 repertorio n. 1400/2013 del 16/08/2013: a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro

l'esecutato, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui beni seguenti:

Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. H Fg. 4



mapp. 374 sub 9 T terreno

mapp. 374 sub. 10 L lastrico solare

mapp. 374 sub 11 A/2 abitazione di tipo civile: consistenza 9 vani

mapp. 374 sub 12 C/2 magazzini e locali di deposito: consistenza mq 185

La verifica è aggiornata al 09/05/2016. (all. doc. 5)

\*\*\*

## 9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

\*\*\*

(all. doc. 7-8)

Trattasi di un fabbricato abbinato distribuito su due piani fuori terra ed un piano interrato, oltre ad una unità a destinazione magazzino al piano interrato; A pertinenza delle unità un lastrico solare costituente copertura a piano terra del locale magazzino ed un'area scoperta piantumata e parzialmente pavimentata. Le unità immobiliari sono realizzate in Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) nella frazione di SALVATRONDA, lungo via della Selva, in zona residenziale periferica. Alle unità si accede direttamente dalla via pubblica attraverso l'area scoperta; L'accesso sia carraio che pedonale al complesso è diretto dalla via pubblica.

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

### ABITAZIONE CIVILE di cui al sub11

#### piano interrato H=2,30 ml

Magazzino, C.T., magazzino, disimpegno, vano scala, stanza lavoro, wc, rip. sottoscala.

#### piano terra H=2,70 ml





Ingresso, cucina, soggiorno, vano scala.

**piano primo H=2,70 ml**

Vano scala, disimpegno area notte, bagno, camera, camera, camera. A pertinenza deun poggiolo in zona notte.

Il tutto per una superficie commerciale/catastale di mq 198.

**MAGAZZINO di cui al sub 12**

**piano interrato H=2,80 ml**

magazzino di mq 183.

Il tutto per una superficie commerciale/catastale di mq 218.

**AREA URBANA di cui al sub 9**

Area scoperta di mq 346

**LASTRICO SOLARE di cui al sub 10**

Lastrico solare di mq 211

**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 colaio e tramezze/tavelloni, manto copertura in tegole/coppi di cotto;

La muratura perimetrale in laterizio non coibentata tipica di metà anni '70;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10;

**DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:**

**Pavimenti:**

- Per l'abitazione zona giorno e interrato pavimenti in ceramica, zona notte pavimenti in lamparquet; poggiolo in ceramica, marciapiedi in ceramica.

- Magazzino pavimento industriale;



- Lastrico solare quadroni di cemento granigliato.

**Rivestimenti:**

Bagni e zona cottura in ceramica.

**Serramenti interni:**

serramenti interni impiallacciato in legno, porte in legno;

**Serramenti esterni:**

Per l'abitazione in legno con vetrocamera, per il magazzino in metallo privo di vetrocamera;

**Davanzali:**

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

**Intonaco interno:**

Per l'abitazione intonaco a civile, magazzino parte in intonaco al grezzo parte in C.A.

**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 medio 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.

**Area esterna:**



L'area esterna in uso è parzialmente pavimentata e piantumata a verde

**Stato di conservazione:**

L'abitazione si trova in discreto stato di conservazione, non presenta lesioni visibili, efflorescenze, muffe ecc. e si presenta asciutta. In generale le finiture si presentano di qualità media.

Magazzino: Il locale si trova in discreto stato di conservazione, sono presenti segni di infiltrazione d'acqua meteorica ed efflorescenze.

Il complesso in generale si presenta in discreto 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 C1-255 - "Residenziale di completamento estensiva". Tale zona è disciplinata nelle NORME TECNICHE di ATTUAZIONE del PI agli art. 34-35 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)*

Nei limiti di distanze da altri fabbricati, confini e strade sono permessi ampliamenti fino a 150 mc con i limiti di cui all'art. 13 N.T.A. salvo quanto previsto dal vigente Piano Casa.

\*\*\*



## 12. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 7-8)

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):

- Licenza Edilizia 17/05/1976 n. 158;

- Abitabilità dell'Aprile 1981;

- C.E. n. 23443/Spec. 0156 del 19/02/1993 prat. Rep. 92/375 ;

- C.E. n. 24661/Spec. 0123 del 14/02/1994 prat. Rep. 92/375;

- a cui ha fatto seguito rilascio agibilità in data 27/10/1994 prot. 10077/spec. A94-085 prat. Rep. 92/375;

\*\*\*

## 13. ABUSI EDILIZI E DIFFORMITÀ

Nel corso del sopralluogo si sono accertate le seguenti difformità:

- Presenza di un porticato esterno in legno al piano terra sui lati sud ed est;

- Lievi modifiche interne distributive nell'interrato, sia nell'abitazione che nel magazzino;

\*\*\*

## 14. DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Per quanto riguarda il porticato in legno, lo stesso manca dei presupposti di sanabilità, in quanto supera la superficie concessa dalle norme di Castelfranco



Veneto per i porticati e non ha attualmente deroghe distanze da confini, necessarie per l'esecuzione dello stesso; Ne consegue che lo stesso deva essere rimosso.

Per quanto riguarda le lievi modifiche distributive interne, le stesse possono essere sanate con C.I.L.A. in sanatoria.

Si stimano le spese di ripristino come segue:

Demolizione porticato e stuccature: Euro 5.000/00 circa;

Pratica edilizia sanatoria modifiche interne: Euro 5.000/00 circa;

Il tutto comprensivo di spese tecniche, smaltimento materiali, oblazioni e diritti, 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 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.

\*\*\*

## **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. 12)

\*\*\*

## **16. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto della presente perizia risultano occupati dall'esecutato e dai propri famigliari.

\*\*\*

## **17. AGGIORNAMENTI VERIFICHE**

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 12/05/2016.

\*\*\*

## **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;
- 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.

### **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;
- 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. H Fg. 4

| M.n. | Sub. | Piano  | Cat.            | CL. | Consist. | Sup. Cat. | Tipologia  | Rendita  |
|------|------|--------|-----------------|-----|----------|-----------|------------|----------|
| 374  | 9    |        | area urbana     |     | 346 mq   |           |            |          |
| 374  | 10   | T      | lastrico solare |     | 211 mq   |           |            |          |
| 374  | 11   | S1-T-1 | A/2             | 2   | 79 vani  | 198 mq**  | Abit. civ. | € 697,22 |
| 374  | 12   | S1     | C/2             | 7   | 185 mq   | 218 mq    | magazzino  | € 296,19 |

\*\* totale escluse aree scoperte mq 192 (si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorio, 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:

- Abitazione con relativi accessori/dipendenze €/mq 1.000/00.

- Magazzino €/mq 500/00.

- Volumetria residua €/mc 50/00

## LOTTO UNICO

| Piano   | Mappale | Sub. | Destinazione      | Coeff.            | Sup. Cat.         | Sup. Comm. | €/mq     | Valore €   |
|---|---------|------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|----------|------------|
| Terra   | 374     | 9    | Area Urbana       | Mq 346<br>10% +2% | 198x10%<br>148x2% | 23         | 1.000/00 | 23.000/00  |
| Terra   | 374     | 10   | Lastrico solare   | 2%                | 211               | 4          | 1.000/00 | 4.000/00   |
| SI-T-1  | 374     | 11   | Abitazione civile | 100%              | 198               | 198        | 1.000/00 | 198.000/00 |
| SI  | 12      | 185  | Magazzino         | 50%               | 218               | 109        | 500/00   | 54.500/00  |
| Volumetria residua concessa mc.150 x 50/00=       |         |      |                   |                   |                   |            | 7.500/00 |            |
| VALORE DI MERCATO UNITA' IN CONDIZIONI ORDINARIE: |         |      |                   |                   |                   |            |          | 287.000/00 |

Il valore di mercato in condizione ordinarie arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà è di € 287.000/00 (duecentoottantasettemila/zerozero).

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

**€ 287.000/00**

**diconsi duecentoottantasettemila/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;
- Adeguamento urbanistico edilizio;

Vengono pertanto riformulati come seguono prezzi e valori:

- Abitazione con relativi accessori/dipendenze €/mq 800/00.
- Magazzino €/mq 400/00.
- Volumetria residua €/mc 40/00

### LOTTO UNICO

| Terra  | 374 | 9   | Area Urbana       | Mq 346<br>10% +2% | 198x10%<br>148x2% | 23  | 800/00 | 18.400/00  |
|--------|-----|-----|-------------------|-------------------|-------------------|-----|--------|------------|
| Terra  | 374 | 10  | Lastrico solare   | 2%                | 211               | 4   | 800/00 | 3.200/00   |
| S1-T-1 | 374 | 11  | Abitazione civile | 100%              | 198               | 198 | 800/00 | 158.400/00 |
| S1     | 12  | 185 | Magazzino         | 50%               | 218               | 109 | 400/00 | 43.600/00  |



|   |  |  |  |  |  |  |  |                   |
|---|--|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| Volumetria residua concessa mc. 150 x 40/00=          |  |  |  |  |  |  |  | 6.000/00          |
|   |  |  |  |  |  |  |  |                   |
| Valore di Vendita Forzata in condizioni ordinarie:    |  |  |  |  |  |  |  | 229.600/00        |
| Detrazione oneri di adeguamento edilizio urbanistico: |  |  |  |  |  |  |  | -10.000/00        |
| <b>VALORE DI VENDITA FORZATA</b>                      |  |  |  |  |  |  |  | <b>219.600,00</b> |

Il valore di vendita forzata del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, arrotondato è di €. 220.000/00 dicensi duecentoventimila/zerzero.

**Valore di vendita forzata dell'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà: € 220.000/00**

**dicensi Euro duecentoventimila/zerzero**

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

Treviso, 12 maggio 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 P.I.
- doc. 7) Elaborati progettuali – Titoli Edilizi - Agibilità
- doc. 8) Planimetrie Catastali
- doc. 9) Elenco Subalterni
- doc. 10) Elaborato planimetrico suddivisione in subalterni
- doc. 11) Documentazione Fotografica
- doc. 12) Verifica locazioni/comodati agenzia entrate
- doc. 13) Scheda per l'ordinanza di vendita
- doc. 14) Scheda per l'avviso d'Asta
- doc. 15) Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza



MODULARIO  
F. sig. fond. 487



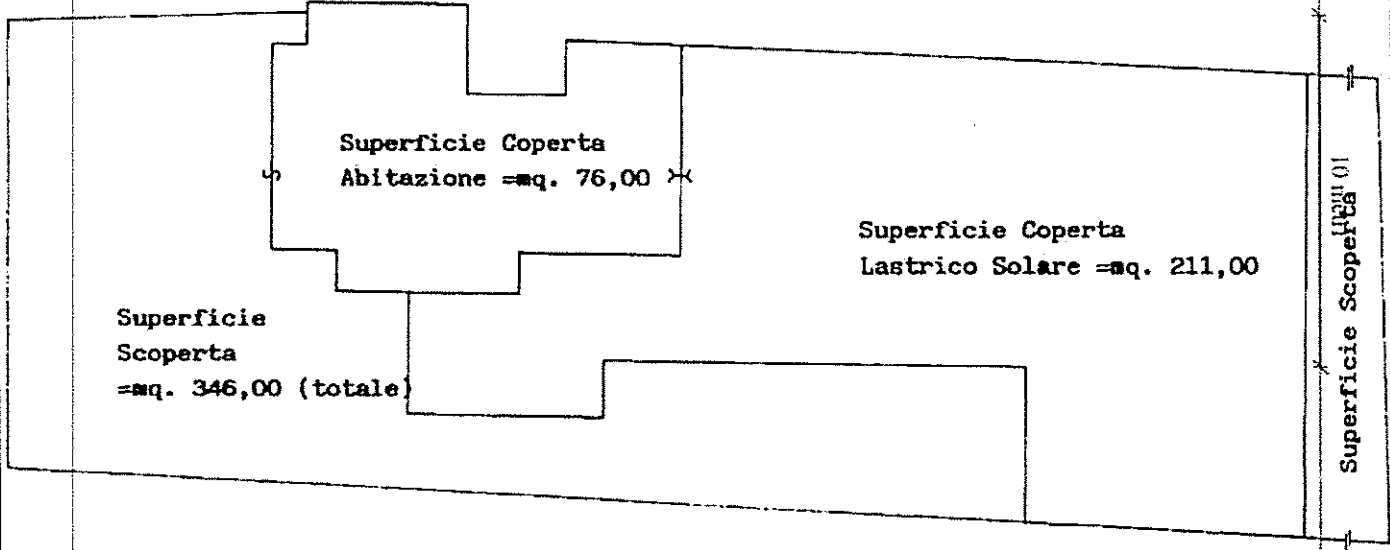
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

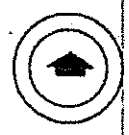
Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELFRANCO VENETO via della Selva civ. 11

Superficie Coperta Lastrico Solare =mq. 211,00  
Superficie Coperta Abitazione .... =mq. 76,00  
Superficie Scoperta ..... =mq. 346,00  
-----  
Superficie del lotto . . . . . MQ. 633,00



**SVILUPPO PLANIMETRICO**

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del territorio - Situazione al 22/02/2016 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (CIV) - Sez. Uff. II - Foglio: 1 - Particella: 374 - Sublotto: 9

Dichiarazioni di N.C.   
Ultima planimetria in atti  
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 15/04/1994 - Data: 22/02/2016 - n. T264952 - Richiedente: [redacted]  
Totale schede catastali di acquisizione: 1 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
F. 1-4  
n. 374 sub. 9

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**LUSTRO Giuseppe**  
**GEOMETRI**  
della provincia di **TREVISO** n. **2208**  
data **04/94** Firma *Giuseppe Lustro*

RISERVATO ALL'UFFICIO



MODULANO  
F. rig. 487



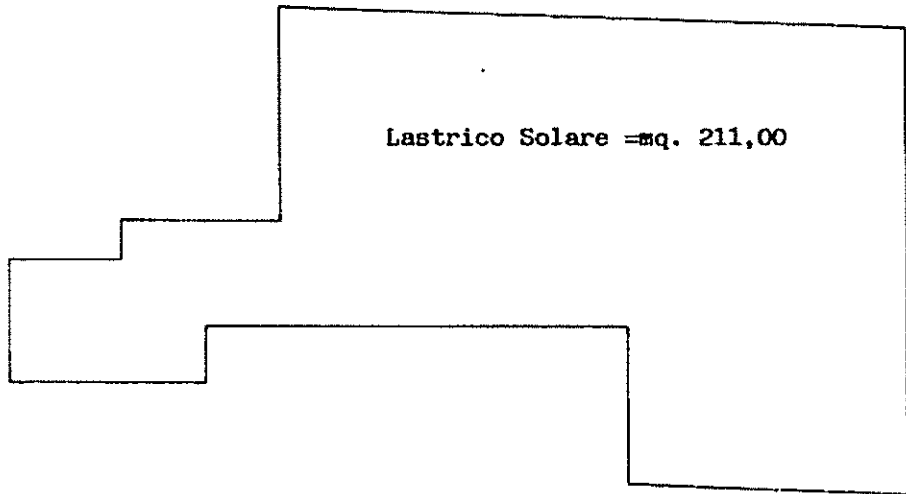
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELFRANCO VENETO via della Selva civ. 11

Ufficio del Catasto - Direzione Provinciale del Catasto - Sezione di Castelfranco Veneto (CIV) - Sez. Uff. H - Foglio 374 - Subalterno 10



10 metri

PIANTA PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**LUSTRO Giuseppe**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 15/04/1994 - Data: 22/02/2016 - n. T264953 - Richiedente: [redacted]  
F. 374 sub 10 - Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della provincia di **TREVISO** n. **2208**

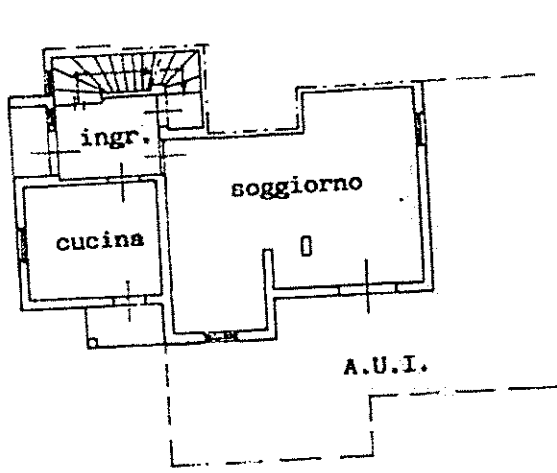
n. **374** sub **10**  
data **04/94** Firma *Luigi LUSTRO*

MODULARIO  
F. rig. 7 and 487

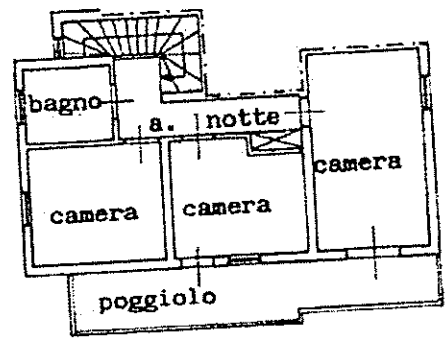


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

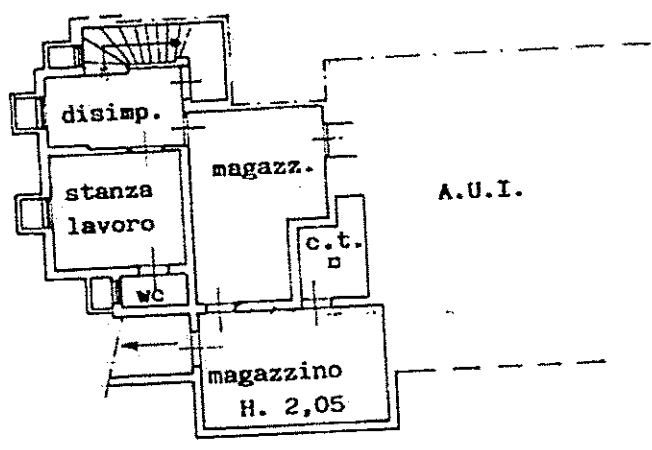
Planimetria di u.l.u. in Comune di **CASTELFRANCO VENETO** via **della Selva**



PIANTA PIANO TERRA H=m. 2,70

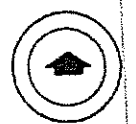


PIANTA PIANO PRIMO H=m. 2,70



PIANTA PIANO INTERRATO H=m. 2,30

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto del Tabellario - Situazione al 22/02/2016 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) - Sez. U.D. 1 - Foglio 4 - Particella 272 - Subalterno 11

10 metri

|  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/><br>Denuncia di inadempienza <input checked="" type="checkbox"/>                                   | Compilata dal <b>GEOMETRA</b><br>(Titolo, cognome e nome)<br><b>LUSTRO Giuseppe</b> | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Data presentazione: 15/04/1994 - Data: 22/02/2016 - n. T264954 - Richiedente:<br>(Titolo, cognome e nome)<br><b>GEOMETRA</b>                     | Firma <i>Giuseppe Lustro</i>  |                       |
| Data sch. identificativi catastali all'Ufficio di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)<br>F. R. 4<br>n. 374 sub. 11 | della provincia di <b>TREVISO</b> n. 2208<br>data <b>04/94</b>                      |                       |

