

G.E. dr. Antonello Fabbro

R.G. Esec. Imm. 1008/2012

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@mail.com

pec:claudio.rossi2@geopec.it

claudio.rossi66@ingpec.eu

TRIBUNALE DI TREVISO

INDICE:

1.	Incarico	Pag.	2
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	2
3.	Formazione dei lotti	Pag.	3
4.	Ubicazione e accessibilità	Pag.	4
5.	Descrizione catastale degli immobili	Pag.	4
6.	Descrizione confini	Pag.	5
7.	Servitù-Oneri-Condominio	Pag.	5
8.	Provenienza, trascrizioni, iscrizioni	Pag.	5
9.	Descrizioni degli immobili	Pag.	6
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	11
11.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	11
12.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	11
13.	Abusi edilizi e difformità	Pag.	12
14.	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	12
15.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	12
16.	Occupazione degli immobili	Pag.	12
17.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	12
18.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	13
19.	Metodo di stima	Pag.	13
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	16
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 3 giugno 2016 del Sig. G. E. dott. Antonello Fabbro con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 21/07/2016 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 25/11/2016 è stata spedita alle parti copia della perizia - ricevute allegate alla presente. *(all. doc. 17)*

2.

SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) di natura urbanistica;
- compiuto degli accertamenti per conoscere lo stato di occupazione dell'immobile;
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti;
- avuto accesso all'immobile;

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

3.

FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che:

- i beni oggetto di valutazione, sono costituiti da un unità immobiliare a destinazione RESIDENZIALE con posto auto coperto e pertinenze ad uso annesso rustico, oltre ad un piccolo appezzamento di terreno a destinazione agricola di fatto usato a giardino e corte delle unità urbane di cui sopra;

- i beni sono tutti recintati e costituiscono un unico compendio immobiliare;

- la destinazione urbanistica dell'appezzamento e dell'area scoperta annessa al fabbricato (di fatto indistinguibili in loco a meno di riconfinazione) come da CDU allegato è la medesima - AGRICOLA DI TUTELA NATURALISTICA DEI PRATI E DELL'AVENALE - E2.1;

rilevato tutto ciò, 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 Castelfranco Veneto via Bella Venezia civ. 105.

L'accesso sia carraio che pedonale al complesso è diretto dalla via pubblica -via Bella Venezia attraverso servitù di fatto su stradine private.

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione **per l'intero del diritto di proprietà:**

N.C.E.U. Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Sez. D Fg. 1

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
538	4		B.C.N.C.		AREA CORTILIZIA COMUNE AI SUB. 7-8-9			
538	5		B.C.N.C.		PORTICATO COMUNE AI SUB. 7-8-9			
538	6				VANO SCALA COMUNE AI SUB. 7-9			
538	7	S1-T-1	A/7	2	10 vani	260 mq **	Abit. Vill.	€ 981,27
538	8	T	C/6	4	18 mq	18 mq	Garage	€ 53,92
538	9	S1-T	C/2	3	89 mq	103 mq	Magazz.	€ 216,03

-**- totale escluse aree scoperte: 251 mq.

N.C.T. Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Fg. 24

M.n.	Qualità	CL.	Sup. (mq)	R.D.	R.A.
538	Ente Urbano		00.16.46		
560	SEMIN. ARBOR.	3	00.23.49	€ 16,98	€ 11,52

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 e allo stato di fatto;

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 compendio immobiliare confina: a nord con mapp. 323-324-544, ad est con mapp. 372,625,627, a sud con mapp. 3268,369,370, ad ovest con mapp. 569,570, fatti salvi altri o variati.

7. SERVITU' - ONERI - CONDOMINIO

Trattandosi di villetta indipendente con pertinenze non esiste condominio.

8. PROVENIENZA, TRASC., ISCRIZ.

La certificazione di provenienza ultraventennale è contenuta in atti come da certificato notarile ex art. 567 2° comma C.P.C." redatta dal Notaio Dott. Paolo Talice in Treviso (TV) in data 18/04/2013;

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

Atto del Notaio Dott. Luigi Tassitani in Castelfranco Veneto (TV) in data 03/03/2000 repertorio n. 153556, trascritto a Treviso il 13/03/2000 ai nn. 14598/10150.

TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- nota in data 11/12/2012 ai nn. 37129/26845 atto di pignoramento immobiliare del

Tribunale di Treviso - Sezione distaccata di Castelfranco Veneto in data 05/12/2012 rep. 1686;

- nota in data 11/05/2001 ai nn. 18102/12977 vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 6 L.R. 24/1985 costituito con atto Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto (TV) in data 13/04/2001 rep. 161748 a carico dei mappali nn. 536 e 538 del fg. 24 Comune di Castelfranco Veneto (TV);

ISCRIZIONI

- nota in data 14/08/2009 ai nn. 32410/7422 ipoteca volontaria in forza di mutuo fondiario contratto il 04/08/2009 rep. 30662 Notaio Giuseppe Sicari di Padova a favore di Banca di Credito Cooperativo - Soc. Coop. a R.L. con sede a Vedelago (TV) c.f. 00274980267 di Euro 494.000/00 capitale Euro 260.000/00, per la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione a carico degli esecutati;

- nota in data 27/11/2009 ai nn. 44329/10202 ipoteca volontaria in forza di mutuo fondiario contratto in data 22/11/2009 rep. 26344 Notaio Claudio Babbini di Loiano (BO) a favore di Emil Banca - Credito Cooperativo - Soc. Coop. a R.L. con sede a Bologna (BO) c.f. 02888381205 di Euro 97.500/00 capitale Euro 65.000/00 per la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione eccetto il mapp. 560 fg. 24 Castelfranco V.to del catasto terreni a carico degli esecutati;

- nota in data 05/12/2011 ai nn. 41025/8402 ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bologna in data 14/11/2011 rep. 7646 a favore di Emil Banca - Credito Cooperativo - Soc. Coop. a R.L. con sede a Bologna (BO) c.f. 02888381205 di Euro 50.000/00 capitale Euro 35.929/14 per la quota di 1/2 piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione a causa di uno degli esecutati;

La verifica è aggiornata al 16/11/2016. (all. doc. 5)

9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(all. doc.7-8-9-10-11-12-13)

Trattasi di villetta singola con posto auto coperto e pertinenza a destinazione annesso rustico, area scoperta e piccolo appezzamento di terreno agricolo adibito a giardino, completamente recintata con accesso dalla via pubblica via Bella Venezia attraverso servitù di fatto.

Il compendio immobiliare risulta così composto:

1) ABITAZIONE sub. 7

Abitazione su tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato la cui composizione è la seguente:

- PIANO INTERRATO (superfici nette come da progetto depositato in Comune):

magazzino ad uso residenziale mq 39.31;

- PIANO TERRA (superfici nette come da progetto depositato in Comune): cucina

mq 15.85, pranzo-soggiorno mq 50.64, disimpegno mq 2.21, ct-lavanderia mq 12.80, bagno mq 5.74, ripostiglio mq 13.75, portico mq 32.49;

- PIANO PRIMO (superfici nette come da progetto depositato in Comune):

disimpegno mq 10.53, guardaroba mq 8.12, bagno (in camera) mq 13.14, camera

mq 21.42, disimpegno mq 2.28, camera mq 13.68, bagno mq 5.81, camera mq

13.75, terrazza esterna mq 8.52.

La superficie commerciale risulta essere la seguente:

S1 al 50 %: $4.375 \times 10.33 \times 50\% =$ mq 22.60

PT al 100% porticato al 25%: $15.79 \times 10.46 - 32.49 + 32.49/3 =$ mq 140.80

P1: al 100% terrazzo al 25%: $15.79 \times 10.46 - 4.90 \times 7.27 + 8.52 \times 25\% =$ mq 131.67

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 295.07

arrotondato a 295 mq commerciali.

2) POSTO AUTO sub. 8 e sub. 5

Posto auto così come definito nel progetto depositato in Comune costituito dai sub. 8 con destinazione catastale posto auto, e sub. 5 con destinazione catastale porticato comune ai sub 7-8-9 (ai fini della presente stima vale l'effettiva potenzialità del porticato quale posto auto come indicato in progetto Comunale, indipendentemente dalla destinazione a BCNC catastale) di mq 41.71.

La superficie commerciale risulta essere la seguente:

PT al 100 %: $4.00 \times 10.43 =$ mq 41.72

arrotondato a 42 mq commerciali.

3) LOCALI AD ANNESSO RUSTICO (Magazzini) sub. 9 e sub. 6

Locali ad uso deposito su due piani di cui uno fuori terra ed uno interrato la cui composizione è la seguente:

PIANO INTERRATO (superfici nette come da progetto depositato in Comune):
cantina mq 16.22, disimpegno (SUB 6 BCNC vano scala comune ai sub 7 e 9) mq 11.55, ripostiglio mq 4.25, deposito mq 19.73.

La superficie commerciale risulta essere la seguente:

S1 al 50 %: $5.875 \times 10.33 \times 50\% =$ mq 30.34

PT: al 100%: $6.00 \times 10.33 =$ mq 61.98

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 92.32

arrotondato a 92 mq commerciali.

4) CORTE/GIARDINO sub. 4 e mapp. 560

Area di pertinenza del fabbricato, recintata ed attrezzata a giardino della villetta, e delle pertinenze, senza soluzioni di continuità tra area catastalmente di pertinenza del fabbricato ed area agricola, per una superficie totale data dalla somma dell'area sub 4 BCNC (Area cortilizia comune ai sub 7-8-9) di mq 1376 e dell'area mapp. 560

di mq 2.349, per totali mq 3.725.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante per tutto il fabbricato è del tipo a muratura perimetrale portante con pilastri in C.A..

I Solai sono in C.A./latero C.A.per il piano interrato abitazione ed annesso rustico/deposito, terra abitazione.

La copertura è a del tipo a falde con travi in legno;

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

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

ANNESSE RUSTICO (LOCALI DEPOSITO) E POSTO AUTO

I locali di deposito risultano sostanzialmente al grezzo strutturale, con intonaco solo su parte delle murature a piano terra, con pavimento in battuta di calcestruzzo, privi di serramenti, infissi ed impianti;

ABITAZIONE

PIANO INTERRATO

Al piano interrato il locale magazzino, fisicamente collegato ai locali di deposito./annessi rustici, risulta sostanzialmente al grezzo strutturale, con pavimento in battuta di calcestruzzo, privi di serramenti, infissi ed impianti;

Pavimenti:

Al piano terra prevalentemente ceramica di pregio e legno nel ripostiglio, al piano primo legno, scala in legno/metallo di pregio;

Rivestimenti:

Bagni e zona cottura in ceramica di pregio.

Serramenti interni:

Porte in legno di buona qualità;

Serramenti esterni:

Porte a vetri, finestre e vetrate in profilato di buona qualità, dotate di vetrocamera;

Davanzali:

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

Intonaco interno:

Intonaco a civile liscio con alcuni intarsi in graticolato di sassi.

Intonaco esterno:

Intonaco al civile non tinteggiato.

Impianti:

Impianto elettrico e impianto idro-temo-sanitario funzionanti, non sono stati rinvenuti certificati di conformità.

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

CORTE/GIARDINO:

L'area esterna risulta completamente piantumata a verde, con alberature tipiche locali, completamente recintata.

Stato di conservazione:

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

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

Come da C.D.U. allegato, l'area in oggetto è classificata come zona Territoriale omogenea di tipo "Zona E2.1 - "Agricola di tutela naturalistica dei Prati e dell'Avenale" così come disciplinate nelle NORME TECNICHE di ATTUAZIONE presenti sul sito del Comune di Castelfranco Veneto.

11. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

(all. doc. 6)

Non risulta volumetria residua. Vigé attualmente la possibilità di ampliamento legata al piano casa, possibilità limitata nel tempo (l'attuale piano casa ha scadenza 10 maggio 2017) e pertanto non rilevante ai fini della presente valutazione.

12. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

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

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:

Il fabbricato originario era stato edificato antecedente al 1° settembre 1967, l'attuale fabbricato risulta da ristrutturazione per la quale, sono stati richiesti e rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- C.E. 410 del 29/08/2001 prat. 72 del 16/01/2001 rif. archivio n. 2000/1108;

- C.E. 28 del 23/01/2003 prat. 407 del 17/05/2002 rif. archivio n. 2000/1108;

- Agibilità del 08/06/2005 n. 38 di cui alla domanda n. 121 del 27/09/2004

prot. 29568 rif. archivio n. 2008/1108;

Le unità risultano conformi a quanto depositato in Comune.

13.

ABUSI EDILIZI E DIFFORMITÀ

Non risultano abusi e difformità.

14.

DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Non risultano abusi e difformità, di conseguenza non vi sono oneri di adeguamento ed oblazioni.

15.

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità 26/07/2016 prot. 73412 si è verificato che non vi sono contratti di locazione né di comodato d'uso intestati all'esecutato quale "dante causa". (all. doc. 14)

16.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto della presente perizia risultano:
OCCUPATI DAGLI ESECUTATI E DAL LORO NUCLEO FAMILIARE.

17.

AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 25/11/2016.

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;
- non sono** stati riscontrati motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato netto calpestabile;

19. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile,

la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Criteria di stima e metodi di valutazione

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

Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

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

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

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile

in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

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

Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

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

con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

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

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

Valore di Vendita Forzata

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

- difficoltà a visionare l'immobile;
- eventuale maggiore imposta per il trasferimento del bene;
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta;
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi;
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge;
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

20.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è stato stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti

in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età e vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici "lorde commerciali", con unità di riferimento il "metro quadrato commerciale" e come tipologia edilizia il valore di "fabbricati a destinazione residenziale/magazzini".

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:

M.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consist.	Sup. Cat.	Tipologia	Rendita
538	4	B.C.N.C.	AREA CORTILIZIA	COMUNE AI SUB. 7-8-9			
538	5	B.C.N.C.	PORTICATO	COMUNE AI SUB. 7-8-9			
538	6		VANO SCALA	COMUNE AI SUB. 7-9			
538	7	S1-T-1 A/7	2	10 vani	260 mq **	Abit. Vill.	€ 981,27

538	8	T	C/6	4	18 mq	18 mq	Garage	€ 53,92
-----	---	---	-----	---	-------	-------	--------	---------

538	9	S1-T	C/2	3	89 mq	103 mq	Magazz.	€ 216,03
-----	---	------	-----	---	-------	--------	---------	----------

** - totale escluse aree scoperte: 251 mq.

□ N.C.T. Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) Fg. 24

M.n.	Qualità	CL.	Sup. (mq)	R.D.	R.A.
------	---------	-----	-----------	------	------

538	Ente Urbano		00.16.46		
-----	-------------	--	----------	--	--

560	SEMIN. ARBOR.	3	00.23.49	€ 16,98	€ 11,52
-----	---------------	---	----------	---------	---------

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

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

Unità residenziale con relativi accessori/dipendenze:	€/mq	1.300/00
---	------	----------

Posti auto coperti:	€/mq	550/00
---------------------	------	--------

Annessi rustici/Magazzini al grezzo strutturale:	€/mq	350/00
--	------	--------

Area di scoperta:	€/mq	20/00
-------------------	------	-------

UNITA'	Mappale	Sub.	Destinazione	Superficie Commerciale	€/mq	Valore €
1)	538	7	Abitazione	Mq 295	€ 1.300/00	€ 383.500/00
2)	538	8-5	Posto auto coperto	Mq 42	€ 550/00	€ 23.100/00

3)	538	6-9	Annessi rustici Magazzini Al grezzo strutturale	Mq 92	€ 350/00	€ 32.200/00
4)	538 560	4	Area di pertinenza	Mq 3.725	€ 20/00	€ 74.500/00
TOTALE:						€ 513.300/00

Il valore di mercato in condizione ordinaria arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà e di €. 513.000/00 (cinquecentotredicimila/zerozero).

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

€ 513.000/00

diconsi cinquecentotredicimila/zerozero

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontrerà 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;

Vengono pertanto riformulati come seguono prezzi e valori:

- Unità residenziale con relativi accessori/dipendenze: €/mq 1.050/00
- Posti auto coperti: €/mq 440/00

Annessi rustici/Magazzini al grezzo strutturale: €/mq 280/00

Area di scoperta: €/mq 16/00

UNITA'	Mappale	Sub.	Destinazione	Superficie Commerciale	€/mq	Valore €
1)	538	7	Abitazione	Mq 295	€ 1.050/00	€ 309.750/00
2)	538	8-5	Posto auto coperto	Mq 42	€ 440/00	€ 18.480/00
3)	538	6-9	Annessi rustici Magazzini Al grezzo strutturale	Mq 92	€ 280/00	€ 25.760/00
4)	538 560	4 -	Area di pertinenza	Mq 3.725	€ 16/00	€ 59.600/00
TOTALE:						€ 413.590/00

Il valore di vendita forzata del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, è di € 413.000/00 dicensi quattrocentotredicimila/zerozero.

Valore di vendita forzata dell'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà: € 413.000/00

dicensi Euro quattrocentotredicimila/zerozero

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

Treviso, 25 novembre 2016

il C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Rossi

21.

ALLEGATI

- | | |
|----------|--|
| doc. 1) | Visure catasto urbano |
| doc. 2) | a - b Visure catasto terreni |
| doc. 3) | Estratto mappa NCT |
| doc. 4) | Atto di Provenienza |
| doc. 5) | a- b Ispezione Ipotecaria aggiornata aggiornata |
| doc. 6) | Certificato di Destinazione Urbanistica |
| doc. 7) | Elaborati progettuali – Titoli Edilizi - Agibilità |
| doc. 8) | Planimetria Catastale Abitazione |
| doc. 9) | Planimetria Catastale Posto auto scoperto |
| doc. 10) | Planimetria Catastale Annessi Rustici/Magazzini |
| doc. 11) | Elenco Subalterni |
| doc. 12) | Elaborato planimetrico suddivisione in subalterni |
| doc. 13) | Documentazione Fotografica |
| doc. 14) | Verifica locazioni/comodati agenzia entrate |
| doc. 15) | Scheda per l'ordinanza di vendita |
| doc. 16) | Scheda per l'avviso d'Asta |
| doc. 17) | Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza |



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

Dichiarazione protocollo n. TV0328331 del 24/09/2004

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

Via Bella Venezia

civ. 105

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 1

Particella: 538

Subalterno: 7

Compilata da:
Guidolin Alessandro

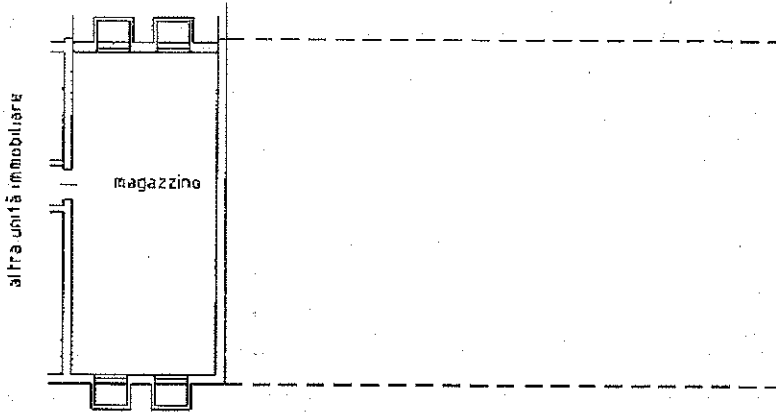
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

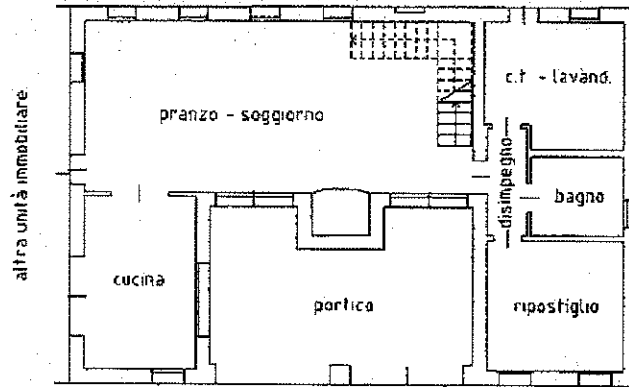
N. 2318

Scheda n. 1

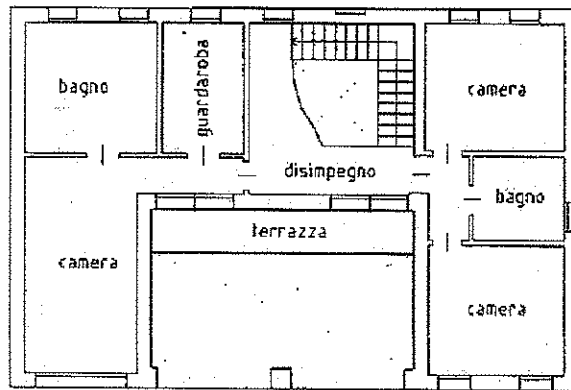
Scala 1:200



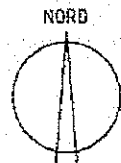
PIANO INTERRATO H. 240



PIANO TERRA H. 270



PIANO PRIMO H. 275



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/07/2016 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (CIV) - < Sez. Urb. D - Foglio: 1 - Particella: 538 - Subalterno: 7 - VIA BELLA VENEZIA n. 105 piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TV0328331 del 24/09/2004

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

Via Bella Venezia

civ. 105

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 1

Particella: 538

Subalterno: 8

Compilata da:

Guidolin Alessandro

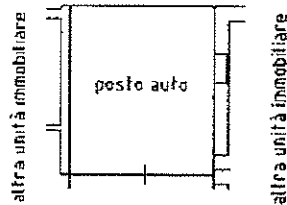
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Treviso

N. 2318

Scheda n. 1 Scala 1:200



altra unità immobiliare

PIANO TERRA H. 256



10 metri

Catasto dei fabbricati - Situazione al 21/07/2016 - Comune di CASTELFRANCO VENEZIO (CIII) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 1 - Particella: 538 - Subalterno: 8
VIA BELLA VENEZIA n. 105 piano: T;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TV0328331 del 24/09/2004

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

Via Bella Venezia

civ. 105

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 1

Particella: 538

Subalterno: 9

Compilata da:

Guidolin Alessandro

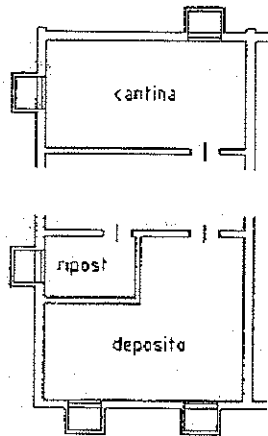
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2318

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/07/2016 - Comune di CASTELFRANCO VENEZIO (CH) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 1 - Particella: 538 - Subalterno: 9
VIA BELLA VENEZIA n. 105 piano: S1-T;



PIANO INTERRATO H. 240

altra unità immobiliare

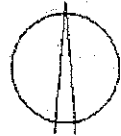


PIANO TERRA H. 375

altra unità immobiliare

10 metri

NORD



Ultima planimetria in atti

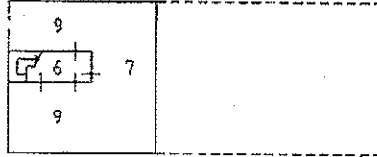
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Guidolin Alessandro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2318

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

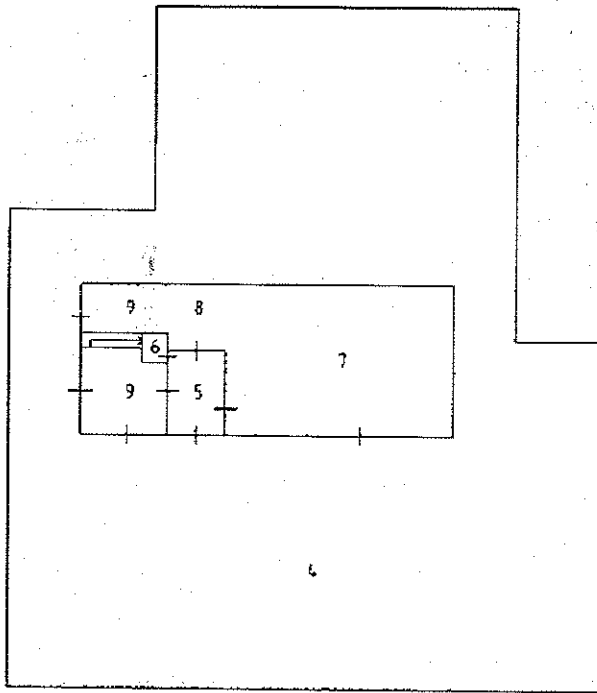
Comune di Castelfranco Veneto
Sezione: D Foglio: 1 Particella: 538

Protocollo n. TV0328331 del 24/09/2004
Tipo Mappale n. 371400 del 16/07/2003

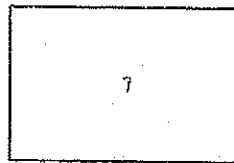
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



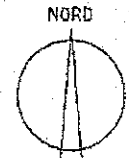
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/07/2016 - Comune di CASTELFRANCO VENETO (C111) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 1 - Particella: 538 - Elaborato Planimetrico

Ultima planimetria in atti