G.E. dr. Alessandra BURRA

R.G. Esec. Imm. 1007 / 2012

Udienza:

11 Gennaio 2017

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO

***

Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

P.IVA 00348170101

Con sede in Via Specchi 16 - Roma

rappresentata e difesa dall' avv.to **Scanferlato Federico**

e presso quest'ultima elettivamente domiciliata in

Via Manin n. 54 - 31100 Treviso

Fax 0422-583748

e-mail amministrazione@studiolegaleruberti.it

***

INDICE

1 Incarico Pag. 2
2 Svolgimento delle operazioni peritali Pag. 3
3 Formazione dei lotti Pag. 4
4 Ubicazione e accessibilità Pag. 4
5 Descrizione catastale degli immobili Pag. 5
6 Confini Pag. 5
7 Servitù Pag. 6
8 Atti di provenienza Pag. 6
9 Trascrizioni e Iscrizioni Pag. 6
10 Descrizioni degli immobili Pag. 7
10.1 Sintetica Pag. 7

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

10.2 Particolareggiata Pag. 7
11. Certificazione energetica Pag. 12
12. Accertamento della destinazione urbanistica Pag. 13
13. Potenzialità edificatoria residua Pag. 13
14. Verifica della conformità urbanistica Pag. 13
15. Abusi edilizi Pag. 14
16. Difformità rilevate Pag. 14
17. Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento Pag. 14
18. Disponibilità dell'immobile Pag. 14
19. Occupazione degli immobili Pag. 14
20. Aggiornamenti e verifiche Pag. 14
21. Motivi del deprezzamento o rivalutazione Pag. 15
22. Metodi di stima Pag. 16
22.1 Premesse e aspetti generali Pag. 16
22.2 Criteri di stima e metodi di valutazione Pag. 17
22.3 Valore di mercato Pag. 18
22.4 Prezzo base d'asta Pag. 19
23. Valutazione degli immobili Pag. 19
23.1 Lotto Unico valore di mercato Pag. 20
23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta Pag. 21
24. Altre parti intervenute Pag. 22
25. Indice allegati Pag. 22

***

1. INCARICO

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via G.Marconi nr. 21, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 16/06/2016 cronol. 1007/2012 del G.E. dott. Alessandra BURRA con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 25/07/2016.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione ***(all. doc. 1)*** è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Tra le date del 09/12/2016 e il 10/12/2016 è stata inviata alle parti ed agli intervenuti copia della perizia (ricevute allegate al verbale di deposito).

***

2. SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Villorba di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- effettuato l'accesso all'immobile, il giorno 06/09/2016 presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del Custode Giudiziario, assente l'esecutato, con pieno svolgimento delle normali operazioni peritali.

Si sono potute eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti esecutati,

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

- presso il Comune di Villorba sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,

***

3. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, pur essendo frazionati in più mappali, sono, di fatto, una porzione di fabbricato (appartamento al piano terzo) con annesso al piano interrato una lavanderia, un magazzino utilizzato come taverna e un garage molto ampio, si predispone la presente relazione per la vendita in un **LOTTO UNICO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni esecutati.

***

4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

(all. doc. 8)

Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità oggetto della perizia è ubicato nelle vicinanze della centro del Comune di Villorba, in località Carità in una zona prettamente residenziale, ma allo stesso tempo ottimamente inserita in una zona servitissima da attività commerciali proprie del quartiere.

Più precisamente in Piazza Aldo Moro 1-2-3 angolo con Via XX Settembre 12. E' accessibile attraverso il marciapiede pedonale direttamente dalla Via pubblica, mentre l'accesso carraio avviene dall'area condominiale a sua volta collegata alla Piazza Aldo Moro.

***

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

[redacted] per l'intera proprietà.

Comune di VILLORBA (TV)

- C.T. Fg. 16

M.n. 530 Ente Urbano mq. 5.436 RC€. -------

N.C.E.U. Sez. B Fg. 6

M.n. 530 sub 15 P.zza A. Moro p.S1 - 3. Cat. A/2 – Cl.1 – vani 11 RC€. 880,56

M.n. 530 sub 23 P.zza A. Moro p.S1 Cat. C/2 – Cl.2 – mq. 53 RC€. 65,69

M.n. 530 sub 24 P.zza A. Moro p.S1 Cat. C/6 – Cl.1 – mq. 87 RC€. 134,80

M.n. 530 sub 35 P.zza A. Moro p.S1 Cat. C/2 – Cl.2 – mq. 5 RC€. 6,20

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio Con espresso riferimento ai beni comuni m.n. 530 sub 133 (area scoperta mq. 2110) – m.n. 530 sub 43 (Atrio, corridoi, ascensore, ecc.) m.n. 530 sub 130 (locale contattori gas) e m.n. 530 sub 131 (rampa, corsia di manovra, ecc.)

Alla data dell'esecuzione delle visure *(all. doc. 3-4-5)*, i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

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

***

6. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il fabbricato oggetto di stima m.n. 530 (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

con m.n. 137, m.n. 909 ad Est con m.n. 916, a Sud con m.n. 916, 915, 910 (strada pubblica Piazza Aldo Moro – Via XX Settembre), ad Ovest con il m.n. 910, 909.

***

7. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per le proprietà in oggetto, trattandosi di porzione di fabbricato plurifamiliare "condominio" contiguo ad altre porzioni di edificio, si sono rilevate le normali servitù tecnologiche inerenti ai servizi comuni dell'edificio principale.

***

8. ATTO DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all' esecutato con:

- Atto di Compravendita del 31/12/1991 n° 30037 di repertorio e n° 6431 di raccolta del Notaio Dr. Roberto Ucci di Treviso, registrato presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/01/1992 al n. 1492 con il quale:
  - La società [redacted] vendette e trasferì la proprietà, alla sig.ra [redacted] che accettò ed acquistò la piena proprietà del bene identificato con i m.n. 530 sub 15 – 23 – 24 – 35 con ogni accessione e pertinenza..

***

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 11)

Dalle visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione notarile

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

già allegata al fascicolo e verificata con visura allegata alla presente perizia..

***

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

10.1 SINTETICA

Trattasi di un appartamento al piano terzo con relativo garage e magazzino al piano interrato situato in un condominio di quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra denominato "CONDOMINIO NETTUNO".

La superficie lorda complessiva commerciale è di mq. 358,00 disposti tra il piano terzo dove troviamo l'appartamento con terrazze e un piano interrato dove è posizionato il garage e il magazzino con lavanderia e bagno. Il tutto è ubicato in Comune di Villorba in Piazza Aldo Moro nr. 1/2/3 angolo via XX Settembre.

L'immobile è così composto:

- **abitazione al piano Terzo per commerciali (mq. 286,79)**:
  ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, tre camere matrimoniali, due bagni, un disimpegno, un corridoio, un ripostiglio e quattro terrazze di cui una della superficie reale di circa mq.130,00 ;
- **Garage al piano interrato con annesso bagno e lavanderia per commerciali (mq. 47,25)**
- **Due Magazzini al piano interrato per commerciali (mq. 24,93)**

L'immobile versa in uno stato di conservazione ottimo anche se necessita di una pulizia generale molto profonda a causa dello stato di abbandono in cui attualmente si trova.

***

10.2 PARTICOLAREGGIATA

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Trattasi di un appartamento al piano terzo con relativo garage e magazzino al piano interrato situato in un condominio di quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra denominato "CONDOMINIO NETTUNO". Più precisamente il piano interrato risulta parzialmente interrato in quanto l'area retrostante il fabbricato é completamente destinata a piazzale e su questa si affacciano gran parte dei garage. La cosa quindi fa aumentare il pregio dell'immobile in quanto i locali di servizio oggetto della presente stima sono direttamente accessibili anche dall'esterno e quindi privi delle classiche bocche di pupo.

DIMENSIONI

Porzione di fabbricato plurifamiliare al piano terzo (Appartamento) con annesso garage e magazzini vari al piano interrato per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 358,00.

SUDDIVISIONE DEI LOCALI PER PIANO

superfici Lorde suddivise per piano:

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

Ingresso – Soggiorno - Pranzo mq. 75,51 netti – Cucina mq. 27,38 netti – Disimpegno – Ripostiglio - Corridoio mq. 13,29 netti – Due Bagni mq. 21,49 netti – Tre Camere matrimoniali mq. 58,45 – quattro terrazze mq. 154,01 *(Commerciali totali mq. 286,79)*

Garage e lavanderia con bagno annessi al piano interrato: avente una altezza interna di mtl. 2,70 è così composto:

Locale principale a garage mq. 78,60 netti – lavanderia mq. 5,48 netti e bagno mq. 2,52 netti (*Commerciali totali mq. 47,25)*

Magazzini al piano interrato: avente una altezza interna di mtl. 2,70 è così

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

composto:

Locale principale a magazzino mq. 48,02 netti – cantina mq. 4,20 netti *(Commerciali totali mq. 23,93)*

DIFFORMITÀ: ***(all. doc. 9)***

L'immobile non presenta difformità edilizie da quanto regolarmente concessionato se si esclude la messa a dimora di un serramento in alluminio su parte della terrazza della cucina, con la sola funzione di mascherare la caldaia a pavimento;

Nella valutazione complessiva non terrò conto di tale difformità in quanto facilmente asportabile in caso di richiesta. Considererò perciò l'immobile regolarmente edificato come autorizzato dagli uffici competenti e quindi, ai fini della valutazione, non si dovrà tener conto di eventuali deprezzamenti dovuti alle irregolarità ***(Vds. documentazione fotografica)***

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo a telaio in c.a. con muratura perimetrale in laterizio alveolato per il tamponamento laterale.

Il solaio interpiano tra interrato e terra é in latero-cemento come del resto per gli altri piano ovvero con pignatte e travetti bausta preconfezionati.

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

La muratura perimetrale di spessore complessivo cm. 35/37, è costituita da mattoni semi-pieni in laterizio probabilmente poroton o similare, e intonaco in ambo i lati . La finitura esterna è quella intonacata al civile e tinteggiata;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10/30 realizzati in parte in mattoni semipieni ed in parte con laterizio forato tipo "tramezza", completati con intonaco

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

finito o al grezzo nelle zone dove è previsto un rivestimento in piastrelle;

Scala condominiale a rampa semplice eseguita in c.a e rifinitura in marmo sia per le pedate che per le alzate, ruota attorno alla cabina dell'ascensore che nel nostro caso arriva sino all'interno dell'appartamento con l'ultima fermata che quindi è da considerare privata.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Tutti i locali dell'appartamento risultano pavimentati con piastrelle di marmo, anche nelle camere, mentre nei bagni troviamo piastrelle di buona qualità.

Nelle terrazze invece la pavimentazione è composta dalla classica piastrella antigeliva tipo Klinker con inserti decorativi in pietra tipo "Sasso del Piave".

Rivestimenti:

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

Scala condominiale a rampa semplice eseguita in c.a e rifinitura in marmo sia per le pedate che per le alzate, ruota attorno alla cabina dell'ascensore che nel nostro caso arriva sino all'interno dell'appartamento con l'ultima fermata che quindi è da considerare privata.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno con impiallacciatura in radica di ottima qualità e in ottimo stato di conservazione;

Serramenti esterni:

In vetrocamera semplice con telaio in legno di mediocre fattura (quelli originari della costruzione). La chiusura esterna avviene mediante avvolgibili in pvc tutti perfettamente funzionanti;

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Davanzali:

I davanzali e soglie sono realizzati in marmo trani.

Intonaco interno:

Al civile sulle superfici verticali e soffitti con finitura a marmorino o calce rasata. Per la parte interrata (garage e locali accessori) la finitura è sempre al civile con mano finale di dipintura traspirante.

Intonaco esterno:

Al civile con finitura lisciata e strato finale di rasante colorato appena rifatto e sistemato (vedasi spese condominiali nell'esercizio straordinario).

Tinteggiatura:

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

Impianti:

- L'abitazione è attualmente dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a basamento a gas collegata ad elementi radianti disposti in tutta l'abitazione secondo quanto stabilito dalla norma.
- Oltre all'impianto di riscaldamento tradizionale sono presenti due caminetti, uno in soggiorno e uno nella terrazza esterna con funzione di barbecue
- L'approvvigionamento idrico avviene attraverso allacciamento alla rete comunale.
- Impianto ascensore condominiale, ma con fermata direttamente all'interno dell'appartamento con comando personalizzato.
- Impianto di allarme in tutto l'appartamento e nel garage.
- Garage con portoni di accesso automatizzati
- Impianto videocitofonico sia in appartamento che in magazzino / taverna.
- Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, non si è riusciti a risalire

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

alla reale situazione dei luoghi, ma per deduzione e secondo quanto dichiarato nelle documentazioni depositate in Comune di Villorba si ritiene che l'unità immobiliare sia allacciata alla rete fognaria pubblica sia per gli eventuali scarichi neri che quelli meteorici, come il resto del condominio.

- L'impianto idrico alimenta anche una vasca idromassaggio posizionata nel bagno padronale.
- L'impianto elettrico, presente in tutte stanze, è del tipo sottotraccia.

Recinzioni esterne:

Il condominio ne è provvisto ed è costituita da muretto in c.a. altezza cm. 80/100 e sovrastanti paletti in ferro a sostegno della rete metallica seminascosta dalla rigogliosa siepe.

Stato di conservazione:

L'immobile nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione ottimo, non abbisogna di interventi urgenti.

***

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

Ovviamente per quanto riguarda la classificazione energetica dell'edificio si devono fare alcune riflessioni, ovvero:

Isolamento termico nelle murature perimetrali mediante parete in laterizio poroton semplice apparentemente senza intercapedine o cappotto;;

Serramenti esterni di media qualità e di medio profilo tecnologico;

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

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe avere dei costi di gestione energetica, qualora venisse utilizzato correttamente, del

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

tutto normali per edifici del genere, indice quindi di sufficiente qualità e di appartenenza ad una delle classi medie sotto il profilo del risparmio energetico.

***

12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

COMUNE DI VILLORBA

PIANO DEGLI INTERVENTI = ZONA RESIDENZIALE CON URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art. 23 e seguenti.

***

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

L'immobile esecutato, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente, non ha la possibilità di essere ampliato se non con un intervento globale di tutto l'edificio condominiale che comunque, per il nostro scopo (valutazione commerciale), non è soggetto a valutazione in quanto i costi per eventualmente realizzare la volumetria potenziale sarebbero sicuramente troppo elevati rispetto al vantaggio che se ne conseguirebbe.

***

14. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 10)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

E' emerso che il fabbricato nel suo complesso è stato regolarmente realizzato con

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

concessione edilizia nr. 889 del 27.11.1989, successiva variante nr. 805 del 11.10.1991 e dichiarato abitabile con abitabilità nr. 17835 del 02.12.1991.

15. ABUSI EDILIZI

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

***

16. DIFFORMITÀ RILEVATE

Dai rilievi eseguiti sullo stato di fatto e dall'esame della documentazione, non si sono riscontrate difformità tra quanto realizzato e gli elaborati grafici allegati alle tavole di progetto regolarmente allegate alla concessione edilizia richiamata. (si fa riferimento a quanto dichiarato nelle pagine precedenti riferito al serramento in alluminio a protezione e mascheramento della caldaia e del gruppo pompe)

***

17. DETER.ZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

L'immobile non necessità di sanatoria edilizia.

***

18. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che attualmente l'immobile risulta libero da vincoli contrattuali, nonché risulta in uno stato di completo abbandono e non utilizzato da tempo.

***

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono perciò liberi.

***

20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 03/12/2016.

***

21. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Con particolare riferimento alla descrizione degli immobili sopra indicati, si determina un coefficiente di deprezzamento o rivalutazione in funzione delle specifiche condizioni rilevate e, in particolare, si osserva che:

- ❑ **vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà;
- ❑ **sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della possibilità si di immediata usufruibilità dell'immobile e anche dal fatto che si trova in buono stato conservativo pur non abitato;
- ❑ **sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine al doveroso intervento di manutenzione di cui necessita la grande terrazza esterna attualmente in grave abbandono.
- ❑ **sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine alle spese condominiali rilevabili nella contabilità rilasciata dall'amministratore di condominio e riferita ai lavori straordinari di ritinteggiatura esterna di tutto il condominio quantificabili in **€uro 8.329,00.=**
- ❑ **sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine alle spese condominiali rilevabili nella contabilità rilasciata dall'amministratore di condominio e riferita alle gestioni ordinarie precedenti e correnti quantificabili in complessive **€uro 32.996,95.=**
- ❑ **sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile,

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della media classe di appartenenza.

Per tutto ciò premesso si osserva quindi che, pur avendo attribuito un valore prudenziale al metro quadrato all'immobile, successivamente corretto e rivisto con i coefficienti di valutazione, il prezzo finale globale desunto non garantirebbe la vendibilità nell'immediatezza anche tenuto conto del difficile momento storico-economico a cui l'edilizia in generale e il mercato immobiliare sono soggetti.

Si ritiene pertanto di dover applicare un coefficiente di deprezzamento che ritengo appropriato, in relazione a tutto ciò premesso, pari al: **-15%.**

***

22. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

22.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

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

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

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

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura,

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

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

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

22.0. Criteri di stima e metodi di valutazione

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

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

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

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

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

la definizione del valore di mercato.

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

22. 3. Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

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

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

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

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

22. 4. Prezzo a base d'asta

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

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

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

***

23. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente, tenuto in particolare evidenza come unità di riferimento il metro quadrato lordo commerciale e, per quanto riguarda l'edificabilità residua qualora presente, l'ulteriore superficie utile realizzabile, comunque comprendendo l'area pertinenziale nel valore del fabbricato stesso. Pertanto, tenuto conto:

- di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,
- del rilievo eseguito,
- delle caratteristiche costruttive del fabbricato,
- delle caratteristiche tipologiche del bene,
- dello stato di conservazione del bene,
- della dimensione del bene,
- della destinazione urbanistica del lotto e dell'ubicazione,
- della capacità edificatoria residua,
- della conformità urbanistica,
- delle condizioni di mercato della zona in cui esso è ubicato,

lo scrivente CTU attribuisce il seguente valore globale a ciascun lotto così come di seguito descritto

***

23.1. Lotto Unico

[redacted] per l'intera proprietà.

Comune di VILLORBA (TV)

- C.T. Fg. 16

M.n. 530 Ente Urbano mq. 5.436 RC€. -------

N.C.E.U. Sez. B Fg. 6

M.n. 530 sub 15 P.zza A. Moro p.S1 - 3. Cat. A/2 – Cl.1 – vani 11 RC€. 880,56

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

M.n. 530 sub 23 P.zza A. Moro p.S1 Cat. C/2 – Cl.2 – mq. 53 RC€. 65,69

M.n. 530 sub 24 P.zza A. Moro p.S1 Cat. C/6 – Cl.1 – mq. 87 RC€. 134,80

M.n. 530 sub 35 P.zza A. Moro p.S1 Cat. C/2 – Cl.2 – mq. 5 RC€. 6,20

Per precisazione tra le parti comuni dell'edificio oltre a quanto riportato nel codice civile, nell'atto di provenienza si precisa che sono anche compresi i beni comuni m.n. 530 sub 133 (area scoperta mq. 2110) – m.n. 530 sub 43 (Atrio, corridoi, ascensore, ecc.) m.n. 530 sub 130 (locale contattori gas) e m.n. 530 sub 131 (rampa, corsia di manovra, ecc.)

***

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore corrente	358,00	€ 1500,00	€ 537.000,00
valore giardino			
valore potenzialità residua	===	€. =====	€ =======
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 537.000,00
Valore immobile deprezzato del 15%			€ 456.450,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 456.000,00

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

Euro € 456.000,00

diconsi euri – quattrocentocinquantaseimila,00 –

23.2. 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.

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via S. Ambrogio n° 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 410.000,00

diconsi euri – quattrocentodiecimila,00 –

Treviso, 03 Dicembre 2016

L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer

24. ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 07/12/2016 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, sono risultate altre parti intervenute oltre a quelle sin d'ora riportate.

***

25. ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Incarico	doc. 10)	Urbanistica
doc. 2)	Atto di pignoramento	doc. 11)	Autorizzazioni Edilizie
doc. 3)	Visure NCEU	doc. 12)	Visure Conservatoria
doc. 4)	Visure NCT	doc. 13)	Relazione notarile
doc. 5)	Planimetrie NCEU	doc. 14)	Spese Condominiali
doc. 6)	Estratto mappa NCT	doc. 15)	Ordinanza di vendita
doc. 7)	Atti di provenienza	doc. 16)	Avviso d'Asta
doc. 8)	Doc. fotografica		
doc. 9)	Rilievi		

Data presentazione:27/09/1991 - Data: 25/07/2016 - n. T261336 - Richiedente: PRRLCN61T08L407N

MODULARIO
F. rig. rend. 497

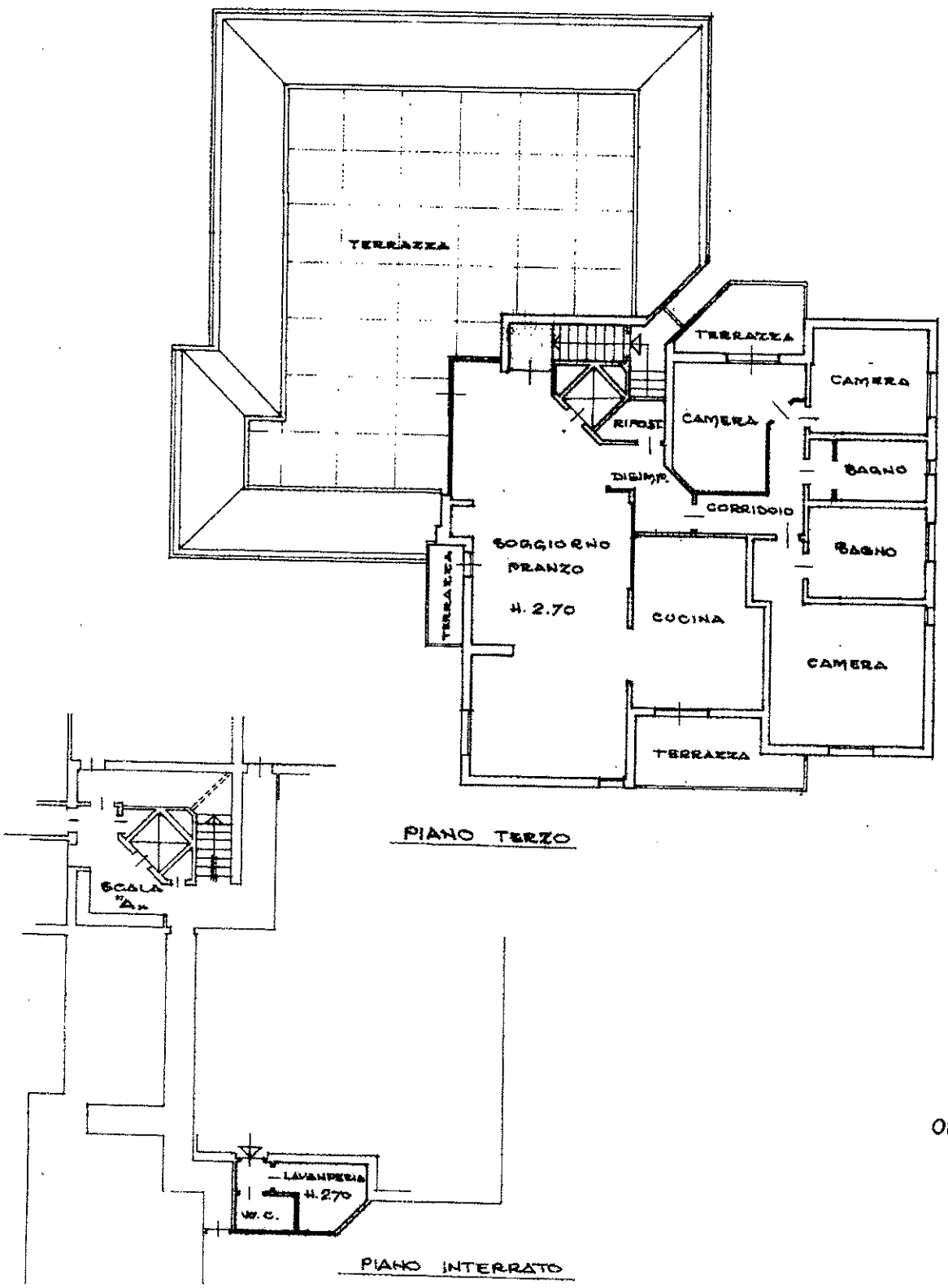
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 385

Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLORBA ~~via~~ PIAZZA ALDO MORO civ.



10 metri

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☑
Denuncia di variazione ☐
Identificativi catastali
Sez. B Fg. 6/1
n. 530 sub. 15

Compilata dal geometra
(Titolo cognome e nome)
Giovanni Botter
Iscritto all'albo de geometri
della provincia di Treviso n. 483
data 24-09-1991 Firma

Geom. Giovanni Botter
Albo Geometri Prov. Treviso
n° 483

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/07/2016 - Comune di VILLORBA (M048) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 6 - Particella: 530 - Subalterno: 15 >
PIAZZA ALDO MORO piano: S1-3,
Ultima planimetria in atti
Data presentazione:27/09/1991 - Data: 25/07/2016 - n. T261336 - Richiedente: PRRLCN61T08L407N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione:27/09/1991 - Data: 25/07/2016 - n. T261340 - Richiedente: PRRLCN61T08L407N

MODULARIO
F. rig. rend. 497

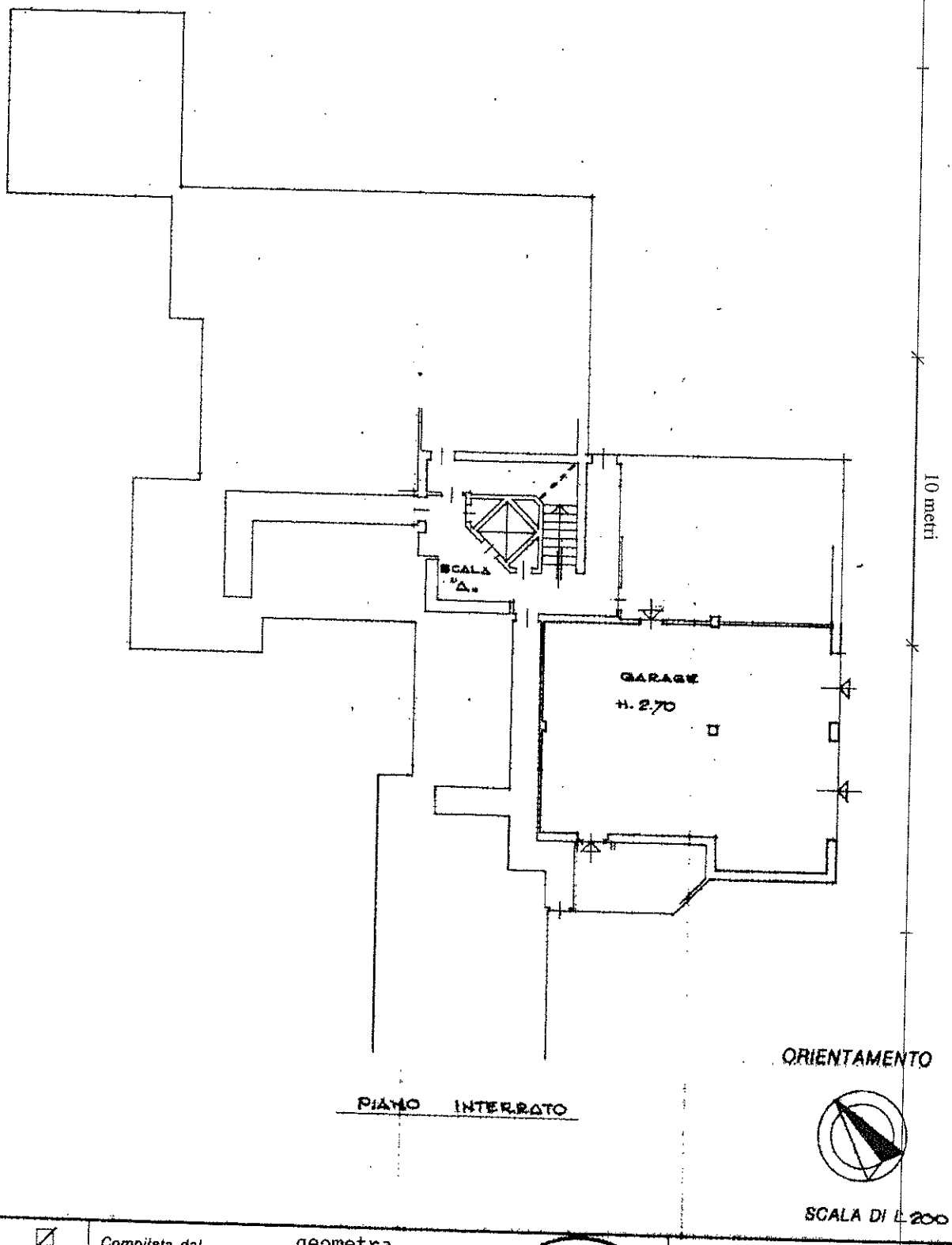
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 385

Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLORBA ~~via~~ PIAZZA ALDO MORO civ.



Dichiarazione di N.C. ☑
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal geometra
(Titolo, cognome e nome)
Giovanni Botter

Iscritto all'albo de i geometri
della provincia di Treviso n. 483

data 24.09.1991 Firma

Geom. Giovanni Botter
Albo Geometri
Prov. Treviso
n° 483

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 16 (Sez. B Fg. 6)
n. 530 sub. 24

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/07/2016 - Comune di VILLORBA (M048) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 6 - Particella: 530 - Subalterno: 24 >
Ultima planimetria in atti
Data presentazione:27/09/1991 - Data: 25/07/2016 - n. T261340 - Richiedente: PRRLCN61T08L407N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione:27/09/1991 - Data: 25/07/2016 - n. T261339 - Richiedente: PRRLCN61T08L407N

MODULARIO
F. rig. rend. 487

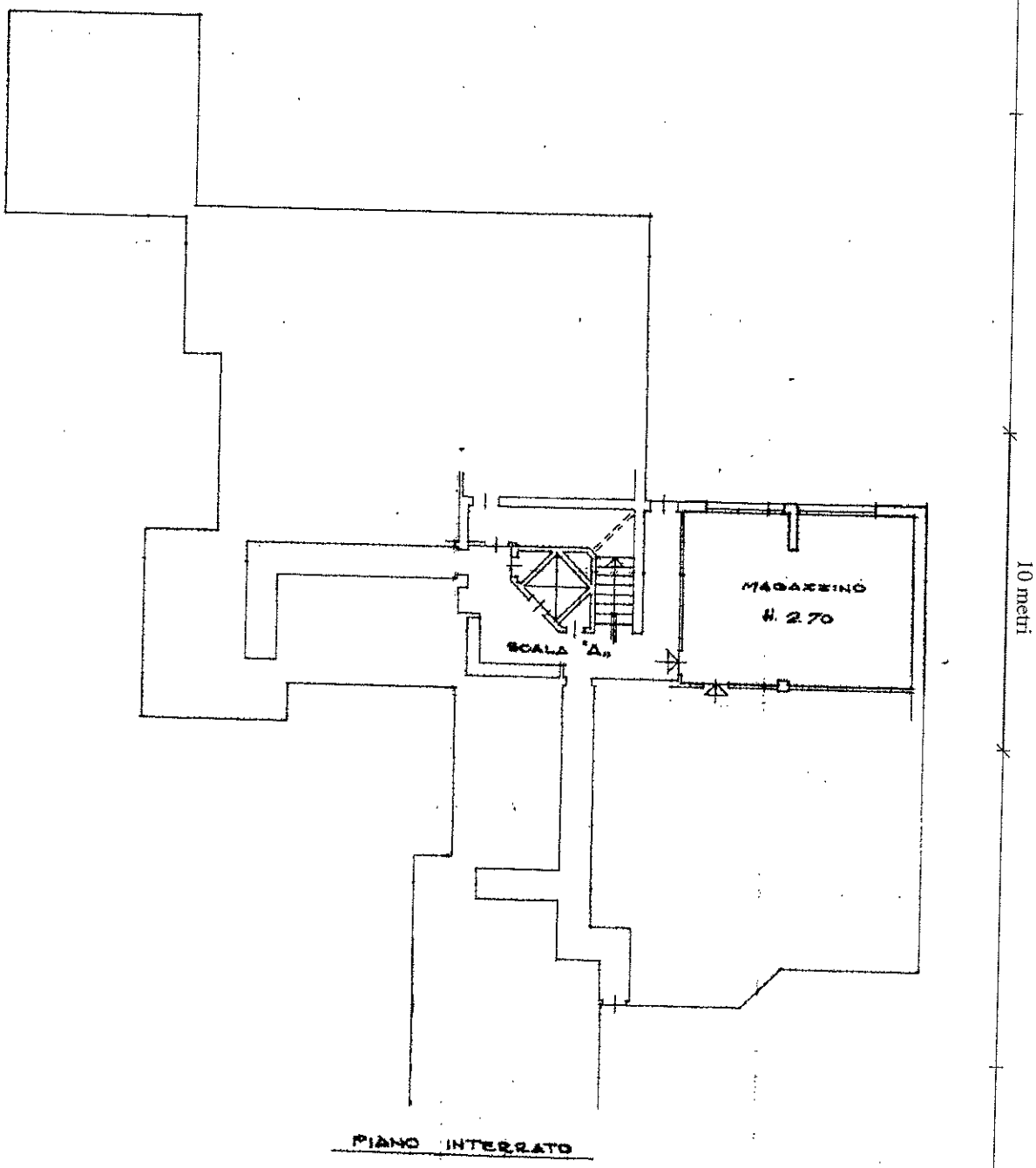
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 385

Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLORBA ~~via~~ PIAZZA ALDO MORO civ.



Dichiarazione di N.C. ☑
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal geometra
(Titolo, cognome e nome)
Giovanni Botter
Iscritto all'albo de i geometri
della provincia di Treviso n. 483
data 24.09.1991 Firma

Giovanni Botter Geom. Albo Geometri Prov. Treviso n° 483

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 16 (Sez. B) Fg. 07
n. 530 sub. 23

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/07/2016 - Comune di VILLORBA (M048) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 6 - Particella: 530 - Subalterno: 23 >
Ultima planimetria in atti
Data presentazione:27/09/1991 - Data: 25/07/2016 - n. T261339 - Richiedente: PRRLCN61T08L407N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione:27/09/1991 - Data: 25/07/2016 - n. T261341 - Richiedente: PRRLCN61T08L407N

MODULARIO
F. rig. rend. 497

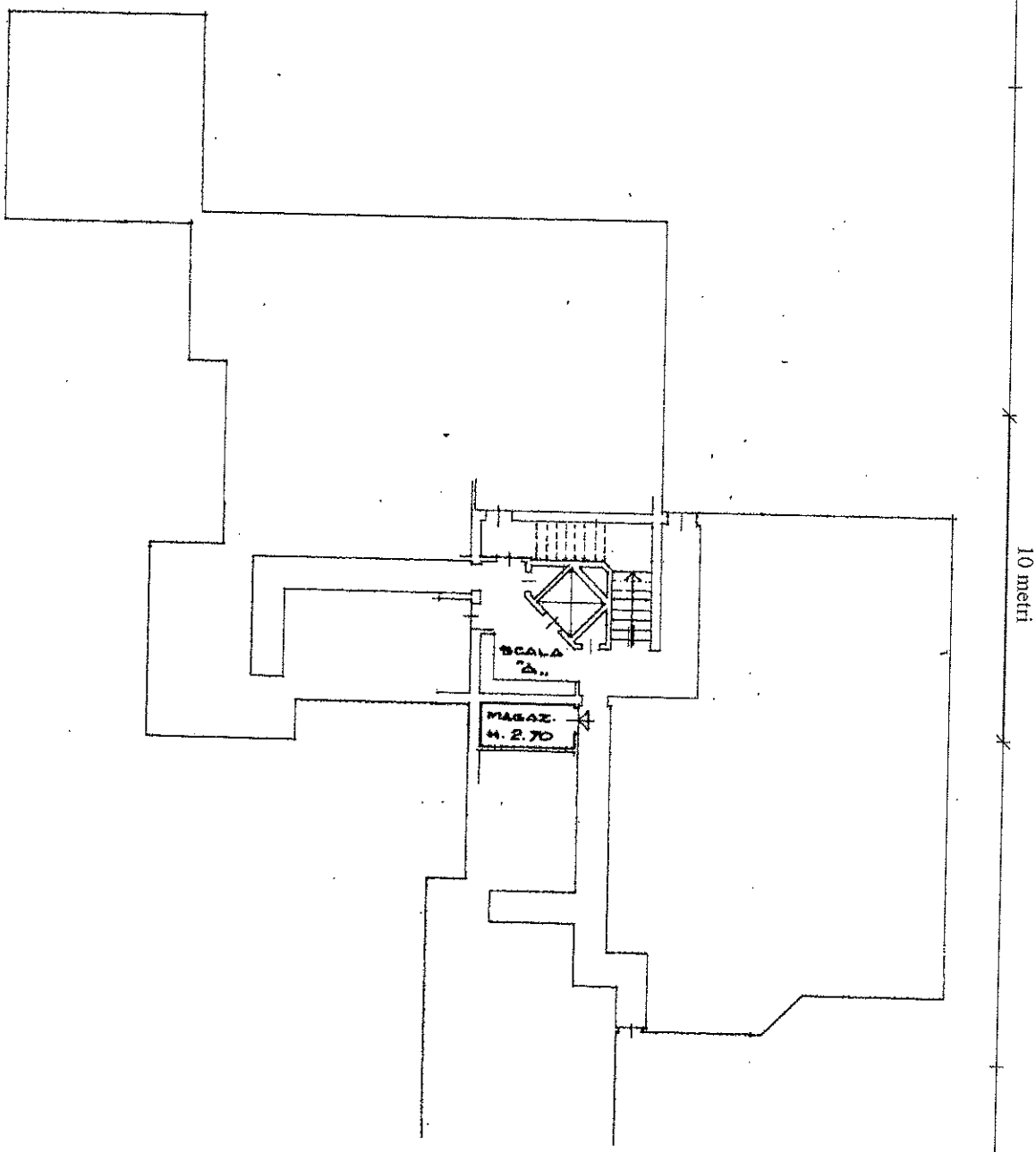
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 385

Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLORBA ~~via~~ PIAZZA ALDO MORO civ.



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☑
Denuncia di variazione ☐

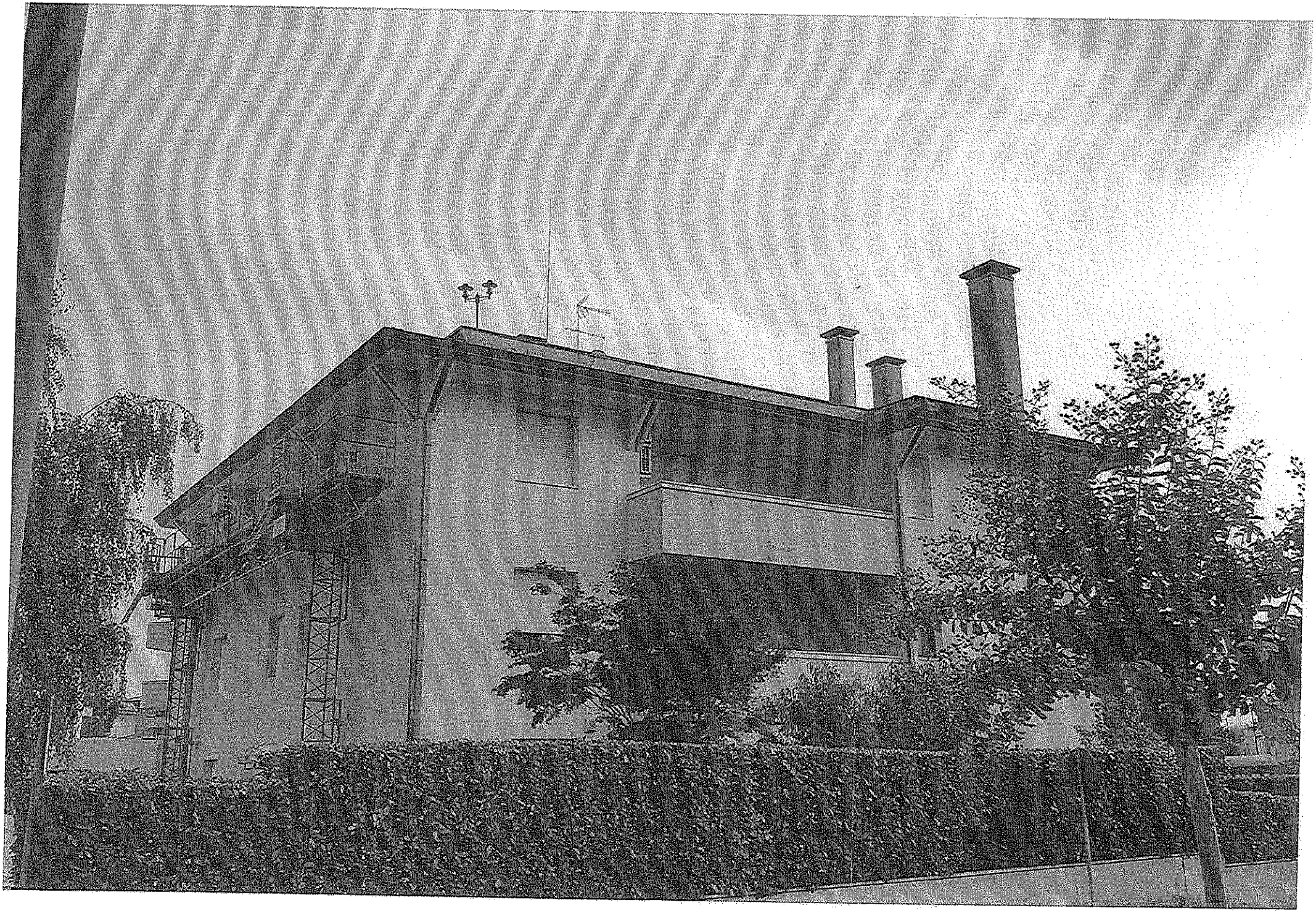
Compilata dal geometra
(Titolo, cognome e nome)
Giovanni Botter

Identificativi catastali
F. 16 (Sez. B Fg. 6)
n. 530 sub. 35

Iscritto all'albo de i geometri
della provincia di Treviso n. 483

data 24.09.1991 Firma

Geom. Giovanni Botter
Geometri
Prov. Treviso
n° 483

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/07/2016 - Comune di VILLORBA (M048) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 6 - Particella: 530 - Subalterno: 35 >
Ultima planimetria in atti
Data presentazione:27/09/1991 - Data: 25/07/2016 - n. T261341 - Richiedente: PRRLCN61T08L407N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)