

TRIBUNALE DI TREVISO

INCARICO

Lo scrivente, Dott. Ing. Claudio Rossi, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Treviso n. A3752 ed 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 30 aprile 2023 con giuramento telematico depositato in data 02 maggio 2023. 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 11/12/2023 è stata spedita alle parti copia della perizia - ricevute allegate alla presente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di CASALE SUL SILE (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 3 ottobre 2023 alle ore 9.30 ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del custode giudiziario e dell'Esecutato.

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 CASALE SUL SILE (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.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, sono costituiti da un unico fabbricato suddiviso in due alloggi, di cui uno a piano terra e uno a piano primo, con area scoperta in comune e un solo garage per la quota dell'intero del diritto di proprietà, oltre ad una quota di 1/2 del viale d'ingresso, rilevato ancora che con la suddivisione in due lotti un alloggio rimarrebbe privo di garage con notevoli problemi di interferenze nel parcheggio delle auto nell'area esterna, 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.



UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE

Il fabbricato è sito in via Masotti 29 a casale sul Sile (TV).

Alle unità si accede direttamente dalla via pubblica attraverso l'area urbana in comproprietà.

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

CATASTO FABBRICATI per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

CASALE SUL SILE (TV) Sez. C Fg. 6

18 12 T F/1 (area urbana di 52 mq)

CATASTO FABBRICATI per l'intero del diritto di proprietà

CASALE SUL SILE (TV) Sez. C Fg. 6

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
------	------	-------	------	-----	----------	-----------	----------	---------

18	17	T		Bene Comune	Non Censibile	(area scoperta di mq 272		
----	----	---	--	-------------	---------------	--------------------------	--	--

comune ai sub 19-20-21;)

18	19	1	A/2	2	5.0 vani	Abit. civile	103 mq**	€ 438.99
----	----	---	-----	---	----------	--------------	----------	----------

** Totale escluse aree scoperte: 93 mq

18	20	T	C/6	3	17 mq	Garage	22 mq	€ 52.68
----	----	---	-----	---	-------	--------	-------	---------

18	21	T	A/2	2	4.5 vani	Abit. civile	94 mq**	€ 395.09
----	----	---	-----	---	----------	--------------	---------	----------

** Totale escluse aree scoperte: 93 mq

Alla data dell'esecuzione delle visure, 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 allo stato dei luoghi salvo per per lievi



modifiche interne/esterne, di cui si dirà in seguito;

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

DESCRIZIONE CONFINI

Il mappale 18 confina: a nord con strada, a est e sud con mappale 298 del fg 18, a ovest con mappale 242 del fg 18, salvo altri o variati.

SERVITU'

Si rileva la servitù di passaggio costituita a favore della proprietà in oggetto con l'atto in data 25 novembre 1991 , rep. 133646 del Notaio Giacomo Innocenti di Treviso, trascritto a Treviso il 4 dicembre 1991 ai nn. 32356/24154;

PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI

La certificazione di provenienza ultraventennale è contenuta in atti come da "certificato notarile ex art. 567 2°comma C.P.C." redatto dal notaio Dott. Giulia Messina Vitrano in Corleone datata 12 luglio 2022;

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'Esecutato a seguito di atto di compravendita rogito dal Notaio Tania Andrioli in data 18 ottobre 2012 repertorio 77.021 raccolta 26.480, registrato a Cervignano del Friuli il 25/10/2012 al n. 1715 mod 1T e trascritto a Treviso il 30/10/2012 ai nn. RG 32618 RP 23727 a favore dell'ESECUTATO e contro SOGGETTO 1;

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE:

Al ventennio i beni erano in proprietà di SOGGETTO 1 per essergli pervenuti a



seguito di atto di compravendita del 07/02/1996 repertorio n. 37484 del Notaio Dott. Roberto Ucci di Treviso, trascritto a Treviso il 01/03/1996 ai nn. RG 5594 RP 4483.

TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- nota in data 23/06/2017 ai nn RG 21409 RP 14922 - Verbale di Pignoramento immobili – UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TREVISO in data 24/05/2017 repertorio n. 5576 a favore SOGGETTO 2 e contro ESECUTATO - grava sugli immobili oggetto della presente esecuzione;

- nota in data 04/07/2022 ai nn RG 26519 RP 18563 - Verbale di Pignoramento immobili – UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TREVISO in data 10/06/2022 repertorio n. 3570 a favore SOGGETTO 3 e contro ESECUTATO - grava sugli immobili oggetto della presente esecuzione;

ISCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE

- nota in data 17/03/2014 ai nn. RG 6830 RP 1023 - Ipoteca volontaria concessione di mutuo rogita dal notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto (TV) in data 12/03/2014 rep. 122930/32822 - capitale 175.000,00 Euro totale 280.000,00 Euro - a favore SOGGETTO 3 contro ESECUTATO - grava sugli immobili oggetto della presente esecuzione;

- nota in data 13/06/2016 ai nn. RG 19185 RP 3332 Ipoteca della Riscossione - Ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 06/06/2016 rep. 1152/11316 emesso da SOGGETTO 4 - capitale 91.967,18 Euro totale 183.934,36 Euro - a favore di SOGGETTO 4 e contro ESECUTATO - grava su alcuni immobili oggetto della presente esecuzione precisamente Casale Sul Sile sez. C fg. 6 mapp. 18 subalterni 19-20-21;

- nota in data 13/06/2016 ai nn. RG 19191 RP 3337 Ipoteca della Riscossione -



Ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 07/06/2016 rep. 1157/11316 emesso da SOGGETTO 4 - capitale 189.464,97 Euro totale 378.929,94 Euro - a favore di SOGGETTO 4 e contro ESECUTATO - grava su alcuni immobili oggetto della presente esecuzione precisamente Casale Sul Sile sez. C fg. 6 mapp. 18 subalterni 19-20-21;

- nota in data 13/10/2021 ai nn. RG 41254 RP 6672 Ipoteca della Riscossione -

Ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 12/10/2021 rep. 3433/11321 emesso da SOGGETTO 5 - capitale 311.712,58 Euro totale 623.425,16 Euro - a favore di SOGGETTO 5 e contro ESECUTATO - grava su alcuni immobili oggetto della presente esecuzione precisamente Casale Sul Sile sez. C fg. 6 mapp. 18 subalterni 19-20-21;

- nota in data 12/10/2022 ai nn. RG 40474 RP 7171 Ipoteca della Riscossione -

Ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 11/10/2022 rep. 4072/11322 emesso da SOGGETTO 5 - capitale 427.056,04 Euro totale 854.112,08 Euro - a favore di SOGGETTO 5 e contro ESECUTATO - grava su alcuni immobili oggetto della presente esecuzione precisamente Casale Sul Sile sez. C fg. 6 mapp. 18 subalterni 12-19-20-21;

La verifica è aggiornata al 01/12/2023.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un fabbricato, suddiviso in due alloggi con area scoperta in comune ed un solo garage per la quota dell'intero del diritto di proprietà e, da una quota di 1/2 del viale d'ingresso, edificati lungo via Masotti (civico 29 l'unità al piano terra e 29/a l'unità al piano primo) a Casale sul Sile (TV). L'accesso sia carraio che pedonale al villino è diretto dalla via pubblica attraverso strada in comproprietà.



Le unità oggetto di stima sono state completate e rese agibili nell'anno 2013.

La composizione del compendio immobiliare come risulta dalle schede catastali allegate è la seguente:

QUANTO AL SUB 12 area urbana :

trattasi di area urbana in comproprietà destinata all'accesso dei fabbricati asserviti direttamente dalla via pubblica. L'area della superficie catastale di mq 52, risulta pavimentata con pavimentazione in masselli autobloccanti.

QUANTO AL SUB 17 area scoperta BCNC ai sub 19-20-21:

Trattasi di area scoperta, comune ai due alloggi (uno a piano terra ed uno a piano primo) e al garage; L'area di mq 272 catastali, è destinata oltre che a verde a posti auto e area di manovra. L'area risulta parzialmente pavimentata, in parte dal marciapiede del fabbricato e in parte con masselli autobloccanti. La porzione rimanente non pavimentata risulta piantumata a verde con tappeto erboso e siepe sui confini. L'area risulta completamente recintata.

QUANTO AL SUB 19 appartamento a piano 1° civ. 29/A:

Trattasi di appartamento a due camere, raggiungibile tramite scala esterna direttamente dall'area comune, la cui composizione come risulta dal progetto depositato in Comune, e dagli atti catastali, con le superfici riportate in progetto, è la seguente: soggiorno/cottura mq 34.75 - disimpegno mq 2.33 - ripostiglio mq 2.36 - rip. (negli elaborati grafici è indicato rip. in realtà trattasi di ulteriore disimpegno) mq 2.96 - bagno mq 5.02 - camera mq 11.07 - camera 15.55;

A pertinenza dell'alloggio portico di mq 22.79, terrazza di mq 12.77 e scala esterna con loggia. La superficie commerciale/catastale dell'unità è di circa mq 103.

QUANTO AL SUB 20 garage a piano T:

Trattasi di garage a piano terra con accesso diretto dall'area comune di cui al sub



17 della superficie di mq 17.33 come risulta dal progetto depositato in Comune. La superficie commerciale/catastale dell'unità è di circa mq 22.

QUANTO AL SUB 21 appartamento a piano T civ. 29:

Trattasi di appartamento a due camere, con accesso diretto dall'area comune di cui al sub 17, la cui composizione è la seguente, come risulta dal progetto depositato in Comune, e dagli atti catastali, con le superfici riportate in progetto:

soggiorno/cottura mq 29.12 - disimpegno mq 2.05 - w.c. mq 3.87 - magazzino mq 5.52 - disimpegno mq 4.22 - bagno mq 4.70 - camera mq 9.88 - camera 14.14;

A pertinenza dell'alloggio sottoscala e loggia.

La superficie commerciale/catastale dell'unità è di circa mq 94.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA IN GNERALE:

La struttura portante è del tipo mista, in altero C.A..

I Solai sono in C.A./latero C.A..

La copertura è del tipo a falde con manto di copertura in tegole per il totale fabbricato in generale;

La muratura perimetrale è del tipo coibentato, intonacata internamente e rivestita esternamente con mattoni (o simil mattoni) a vista a piano terra e materiale lapideo (o similare) al piano primo.

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

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

- Appartamento al piano primo piastrelle in gres effetto legno su tutta la superficie;
- terrazze piano primo piastrelle in gres;
- Garage al piano terra Zona piastrelle in gres;



- Appartamento al piano terra piastrelle in gres effetto legno su tutta la superficie
tranne un bagno con piastrelle con semina di ghiaino;

- Marciapiedi a opera incerta in pietra naturale/marmi;

Rivestimenti:

Bagni e zone cottura in gres/ceramica.

Serramenti interni:

Porte in legno laccate bianche;

Serramenti esterni:

Porte e finestre a vetri, in PVC dotate di vetrocamere.

Davanzali:

Soglie e davanzali dove presenti davanzali in pietra locale.

Intonaco interno:

Lulle superfici interne risultano con intonaco a civile e successiva rasatura, ove
presenti le tinteggiature sono a lavabile/semilavabile.

Intonaco esterno:

Ove presente a civile con tinteggiatura al quarzo.

Impianti:

Impianto elettrico e impianto idro-termo-sanitario funzionanti, non sono stati
rinvenuti certificati di conformità. Il bagno è dotato dei sanitari occorrenti di buona
qualità. L'impianto elettrico è provvisto dell'interruttore magneto-termico, termina
con frutti inseriti in placche.

Gli appartamenti sono dotati ciascuno di impianto di riscaldamento con caldaia
autonoma.

Stato di conservazione:

In generale tutto il fabbricato e le aree risultano in buono stato di conservazione,



non sono presenti lesioni visibili, efflorescenze, muffe ecc. e si presenta asciutto.

In generale le finiture si presentano di qualità buona.

Classe Energetica:

La classe energetica dei due appartamenti riportata nei certificati APE del 30.11.2013 (scaduti il 30.11.2023) è: D. Si presume pertanto che la classe energetica attuale sia: D.

**ACCERTAMENTO DESTINAZIONE
URBANISTICA
STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Nel P.I. vigente del comune di CASALE SUL SILE (TV) presente sul sito del comune, l'area in oggetto è classificata come Zona Territoriale Omogenea di tipo "B - Residenziale di completamento". Tale zona è disciplinata nelle NORME TECNICHE OPERATIVE del PI all'art. 19. Non necessita il CDU trattandosi di ente urbano e non di terreno.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Non si rileva potenzialità edificatoria residua.

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

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

Concessioni Edilizie /Certificato di Abitabilità:

Per l'edificazione delle unità immobiliari eseguite, sono stati richiesti e



rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 165/6449 del 27/07/1991;
- Concessione Edilizia n. 63 del 15/03/1995;
- voltura C.E. 63 del 15/03/1995 a nuova ditta prot, 96/2676 del 08/03/1996;
- Concessione Edilizia n. 119 del 06/07/1998;
- Concessione Edilizia n. 127 del 12/07/2000;
- Concessione Edilizia n. 199 del 30/10/2000;
- Permesso di Costruire n. 120 del 05/08/2004;
- Permesso di Costruire n. 28 del 11/06/2013;
- Dichiarazione fine lavori-richiesta agibilità prot. 0018501 del 23/12/2023
(decorsi 60 giorni dalla richiesta senza rilascio pertanto formato silenzio
assenso) art. 24 DPR 380/01);

ABUSI EDILIZI E DIFFORMITA

Si rilevano le seguenti difformità:

- presenza di porta di collegamento tra garage sub 20 e appartamento sub 21 al piano terra non presente nei grafici di progetto, con improprio uso del garage come locale cucina; L'abuso non può essere sanato, necessita il ripristino dell'uso quale garage con rimozione dei mobili cucina, chiusura degli attacchi gas, sostituzione dell'infisso esterno con portone basculante e tamponamento della porta di collegamento garage-appartamento con lo stesso materiale costituente il muro originario;
- larghezza del garage sub 20 a piano terra di ml 3.47 anzichè ml 3.38 come da grafici di progetto, tale differenza esula dal 2% di tolleranza di cui all'art. 34 bis DPR 380/01 ma non comporta aumenti ne di superficie coperta ne di volumetria



urbanistica oltre il 2% di cui alla tolleranza art. 34 bis DPR 380/01;

- chiusura con porta della loggia sottoscala appartamento sub 21 a piano terra;

- Lievi modifiche distributive interne all'appartamento al piano primo precisamente nei locali ripostiglio (larghezza di progetto ml 1.48 - larghezza di fatto ml 1.30) e locale limitrofo bagno (larghezza di progetto ml 2.87 - larghezza di fatto ml 3.00);

- chiusura delle aperture presenti nel portico dell'appartamento al piano primo con infissi esterni; la chiusura comporta la carenza nei parametri aero-illuminanti del locale camera che non ha più la porta verso esterno, inoltre essendo un vano chiuso non può più essere considerato come portico, ciò comporta un aumento di volume urbanistico in assenza di volumetria urbanistica (vedi detrazione cubatura - 40.50 mc nella tavola progetto 1). L'abuso non è sanabile, di conseguenza gli infissi che chiudono il portico vanno necessariamente rimossi.

- mancata realizzazione del pergolato in legno e dei pilastri di supporto sul fronte sud;

- in generale si riscontrano, modifiche dimensionali di lieve entità, irregolarità geometriche e modifiche alle finiture di minima entità, diversa collocazione di impianti e opere, che per loro natura sono state eseguite durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi che rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34 bis DPR 380/01 comma 1 e 2.

DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Le difformità riscontrate urbanisticamente che esulano dalle tolleranze di cui all'art. 34 bis DPR 380/01 risultano sanabili con CILA/SCIA in sanatoria e ripristini/sostituzioni/rimozioni.



Si stimano i costi per regolarizzazione urbanistico/edilizia in Euro 12.000/00
omnicomprensivi di spese per ripristini, sostituzione infissi, spese tecniche,
sanzione, IVA, diritti eccetera, 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 neanche 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.

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

Dall'Ispezione presso l'Agenzia delle Entrate si è verificato che
non vi sono contratti di Locazione o Comodato riguardanti gli immobili oggetto della



presente.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo si è accertato che gli immobili oggetto della presente perizia risultano occupati come segue:

- Quanto al sub. 19: OCCUPATO DA ESECUTATO col proprio nucleo familiare;
- Quanto al sub 20 e 21, OCCUPATI dalla madre dell'ESECUTATO senza titolo;
- Quanto al sub 17 area scoperta comune: OCCUPATA dall'ESECUTATO e dalla madre dell'ESECUTATO.
- Quanto al sub 12 trattandosi di area urbana in comproprietà risulta comunemente usati dai comproprietari, dall'ESECUTATO e dalla MADRE ESECUTATO.

AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 01/12/2023.

MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO - RIVALUTAZIONE

Per tutte le analisi sopra indicate:

- Motivo di deprezzamento:**
- Non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura ed al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, oltre a



quelli di seguito elencati:

- naturale vetustà;

- difformità edilizio urbanistiche;

- 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;

METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

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

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

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

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.



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

Criteri di stima e metodi di valutazione

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

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

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

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

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

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



il trasferimento.

Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

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

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



del settore immobiliare e edilizio.

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

Valore di Vendita Forzata

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

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

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

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 CASALE SUL SILE (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-catastale" e come tipologia edilizia il valore di "fabbricati a destinazione residenziale".

Pertanto, tenuto conto, di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, della eventuale capacità edificatoria residua, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente Esperto Stimatore attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato:

Lotto Unico

CATASTO FABBRICATI per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

CASALE SUL SILE (TV) Sez. C Fg. 6

18 12 T F/1 (area urbana di 52 mq)

CATASTO FABBRICATI per l'intero del diritto di proprietà

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consist.	Tipologia	Sup.Cat.	Rendita
------	------	-------	------	-----	----------	-----------	----------	---------

18	17	T		Bene Comune	Non Censibile	(area scoperta di mq 272		
----	----	---	--	-------------	---------------	--------------------------	--	--

comune ai sub 19-20-21;)

18	19	1	A/2	2	5.0 vani	Abit. civile	103 mq**	€ 438.99
----	----	---	-----	---	----------	--------------	----------	----------

** Totale escluse aree scoperte: 93 mq

18	20	T	C/6	3	17 mq	Garage	22 mq	€ 52.68
----	----	---	-----	---	-------	--------	-------	---------

18	21	T	A/2	2	4.5 vani	Abit. civile	94 mq**	€ 395.09
----	----	---	-----	---	----------	--------------	---------	----------

** Totale escluse aree scoperte: 93 mq



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La consistenza della "superficie commerciale" qui espressa è stata calcolata in conformità alle "Linee guida nelle procedure di esecuzione immobiliari presso il Tribunale di Treviso" della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso. Il valore unitario a mq commerciale è stato stabilito come segue, in base a ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti, tecnici e operatori settore edilizio, banche dati del valore immobiliare, per edifici con vetustà media oltre i 30 anni e considerata la volumetria residua eventualmente realizzabile:

- Area urbana pavimentata ingresso :	€/mq	100/00
- Area scoperta parzialmente pavimentata e piantumata:		
	€/mq	60/00
- Abitazioni civili:	€/mq	1.800/00
- Garage/autorimesse fuori terra:	€/mq	1.200/00

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

mapp. 18 sub. 12 area urbana: 52 mq x 100,00 €/mq x 1/2 = 2.600,00 Euro

per l'intero del diritto di proprietà

mapp. 18 sub. 17 area scoperta: 272 mq x 60,00 €/mq = 16.320,00 Euro

mapp. 18 sub. 19 abit. civile P1: 103 mq x 1.800,00 €/mq = 185.400,00 Euro

mapp. 18 sub. 20 garage di 22 PT: 22 mq x 1.200,00 €/mq = 26.400,00 Euro

mapp. 18 sub. 21 abit. civile P1: 94 mq x 1.800,00 €/mq = 169.200,00 Euro

=====

TOTALE VALORE DI MERCATO: 399.920,00 Euro

Pertanto il valore di mercato in condizione ordinarie arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà sui subalterni 17,19,20,21,



e per la quota di 1/2 della piena proprietà sul sub 12 è di:

€. 400.000/00 (quattrocentomila/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;
- Occupazione degli immobili;
- Eventuale adeguamento urbanistico edilizio;

Il valore di vendita forzata viene pertanto riformulato detraendo dal valore di mercato il costo della regolarizzazione urbanistico-catastale e applicando al risultato così ottenuto una detrazione percentuale prudenziale del 20% per tutte le altre voci; Tale percentuale prudenziale, tipicamente applicata stime "giudiziarie", riassume l'andamento della differenza di tra valore di mercato e valore di vendita forzata nelle aste giudiziarie in Provincia di Treviso, anche se l'andamento attuale del mercato edilizio come ben noto in crisi da molti anni tende ad innalzare tale percentuale.

- VALORE DI VENDITA FORZATA:	€ 400.000/00
- Spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio/catastali:	€ -12.000/00
- Detrazione percentuale: $(400.000/00-12.000/00) \times 20\% =$	€ -77.600/00
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO:	€ 310.400/00



Il Valore di vendita forzata arrotondato valore di mercato in condizione
ordinarie arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena
proprietà sui subalterni 17,19,20,21, e per la quota di 1/2 della piena proprietà
sul sub 12 è di:

€. 310.000/00 (trecentodiecimila/zerozero).

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

Paese, 11 dicembre 2023

il C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Rossi



ALLEGATI

- | | |
|----------|--|
| doc. 1) | Visure catasto Fabbricati |
| doc. 2) | Estratto mappa catasto terreni |
| doc. 3) | Atto di Provenienza |
| doc. 4) | Ispezione Ipotecaria aggiornata |
| doc. 5) | Estratto P.I. e N.T.O. |
| doc. 6) | Titoli Edilizi |
| doc. 7) | Grafici Ultimo stato legittimato |
| doc. 8) | Planimetria sub 12 |
| doc. 9) | Planimetria sub 19 |
| doc. 10) | Planimetria sub 20 |
| doc. 11) | Planimetria sub 21 |
| doc. 12) | Elaborato Planimetrico suddivisione in subalterni |
| doc. 13) | Elenco subalterni |
| doc. 14) | Verifica agenzia entrate |
| doc. 15) | Documentazione Fotografica |
| doc. 16) | Elenco soggetti |
| doc. 17) | Scheda per l'ordinanza di vendita |
| doc. 18) | Scheda per l'avviso d'Asta |
| doc. 19) | Ricevute invio alle parti 30 gg prima dell'udienza |

