

G.E. dr. Alessandra BURRA

R.G. Esec. Imm. 351 / 2016

Udienza:

20 Marzo 2019

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:

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE

Con sede in Via del Macello 55 - BOLZANO

CF. 00129730214

rappresentato e difeso dall' avv.to **Fernando Rampini Boncori**

ed elettivamente domiciliato presso il suo studio

in Via Benzi, 80/3 - TREVISO

Fax 0422-326625 e-mail fernandorampiniboncori@pec.ordineavvocatitreviso.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.	6
7.	Servitù	Pag.	6
8.	Atti di provenienza	Pag.	6
9.	Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	7
10.	Descrizioni degli immobili	Pag.	7
	10.1 Sintetica	Pag.	7
	10.2 Particolareggiata	Pag.	8



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

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.	15
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.	22
24. Altre parti intervenute	Pag.	22
25. Indice allegati	Pag.	23

1.

INCARICO

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia 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 05/09/2018 cronol. 351/2016 del G.E. dott. Alessandra BURRA con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 16.10.2018.

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 15/02/2019 e il 18/02/2019 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 Vazzola di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- effettuato l'accesso all'immobile, il giorno 29/01/2019 presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza di parte degli esecutati e del custode giudiziario, 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,
- presso il Comune di Vazzola 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 in villa (suddivisa tra piano interrato, piano terra e piano primo, con annesso al piano terra un garage per un autoveicolo) inseriti in un' area scoperta ad entrambi comune e in un più ampio parco per complessivi mq. 2.569 si predispose 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 eseguiti.

4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

(all. doc. 8)

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto della perizia è ubicato lungo la strada che collega il centro di Vazzola con il centro di Tezze, più precisamente nella borgata Bellussi, tra la via IV Novembre e via Cal Resana, in una zona prettamente agricola, ma allo stesso tempo molto vicina alla zona residenziale di Tezze, quindi in una zona servitissima da attività commerciali proprie del quartiere.

Più precisamente si trova ubicato in Via Cal Resana, 24. E' accessibile attraverso il percorso pedonale direttamente dalla Via pubblica e con un accessi carraio fronteggiante via Cal Resana.



5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

Comune di VAZZOLA (TV)

□ C.T. Fg. 21

M.n. 41	Ente Urbano	mq. 984	RC€.	-----
M.n. 44	Vigneto 2	mq. 1.584	RD€.	18,00 RA€.
M.n. 709	Sem. Arb. 2	mq. 1.250	RD€.	10,65 RA€.
				5,81

N.C.E.U. Sez. C Fg. 2

M.n. 41 sub 2	Via Cal Resana	p.S1-T-1°	Cat. A/2 – Cl.1 – vani 15	RC€.	1.007,09
M.n. 41 sub 4	Via Cal Resana	p.T°	Cat. C/6 – Cl.2 – mq. 16	RC€.	23,96
M.n. 41 sub 5	Via Cal Resana	p.T	Area Urbana – mq. 586	RC€.	-----

Il pignoramento interessa oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio.

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 **non** è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in quanto la ditta catastale non è aggiornata con la successione in morte



Il numero della ditta corretta sarà indicata più avanti nel corso della perizia.

6. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

L'immobile oggetto di stima m.n. 41-709-44 (rif. **N.C.T.**) confinano da Nord in senso orario con la via pubblica Via IV Novembre, ad Est il m.n. 453 e m.n. 46, a Sud con il m.n.404 e via Cal Resana, ad Ovest con strada pubblica Via Cal Resana salvo altri o variati.

7. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per la proprietà in oggetto non sono state rilevate servitù di alcun tipo.

La divisione catastale del giardino (mappale 710 – mappale 41) non è evidenziata in loco, ma entrambe le porzioni di edificio risultano autonomamente accessibili dalla via pubblica.

8. ATTO DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti agli esecutati con:

- Quanto ai Sigg. ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ in forza della successione testamentaria in morte del ~~XXXXXXXXXX~~; apertasi il 07.02.1997 reg.ta a Conegliano il 5.11.1997 e trascritta a Treviso in data 9.6.1999 ai nr. ~~XXXXXXXXXX~~ – Testamento Olografo e relativa accettazione tacita di eredità trascritta a Treviso 15.09.2015 ai nr. ~~XXXXXXXXXX~~.
- Quanto alla Sigg. ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ in forza della successione in morte di ~~XXXXXXXXXX~~ apertasi il 21.01.2014



come da accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Treviso

16.04.2014 ai nr. ~~0004/1400~~

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

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

10.1 SINTETICA

Trattasi di una porzione di fabbricato che si sviluppa tra un piccolo piano interrato, un piano terra e un piano primo con relativo giardino/parco nonché un garage al piano terra.

La superficie lorda complessiva commerciale è di mq. 449.16 disposti tra il piano interrato, terra e primo dove si trova l'abitazione e il garage, oltre ad un parco/giardino di complessivi mq. 3474 scoperti. Il tutto è ubicato in Comune di Vazzola – località Tezze – in Via cal Resana.

L'immobile è così composto:

- **abitazione al piano Interrato, Terra e Primo per commerciali (mq. 352,16):**
Ingresso, disimpegno, anti , w.c., cucina, secondo ingresso, ripostiglio, soggiorno, taverna e ripostiglio al piano terra, corridoio, due bagni, 5 camere, un disimpegno, una biblioteca e un terrazzo al piano primo, una cantina al piano interrato;
- **Garage al piano terra e locali magazzino per commerciali (mq. 81,50)**



Garage, magazzino, c.t., serra e legnaia.

➤ **Portico al piano terra per commerciali (mq. 15,50)**

Porticato sviluppato su due lati OVEST e SUD.

➤ **Area scoperta al piano terra per commerciali (mq. 3.420,00)**

Area destinata a giardino / parco che circonda l'immobile su tre lati (nord – est – sud) e che si rende indispensabile per valorizzare appieno l'edificio.

L'immobile versa in uno stato di conservazione sufficiente e pur essendo abitato necessita di alcun interventi di manutenzione in quanto, per gran parte della sua estensione risulta non utilizzato e quindi non regolarmente mantenuto.

10.2

PARTICOLAREGGIATA

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Trattasi di una porzione di fabbricato che si sviluppa tra un piccolo piano interrato, un piano terra e un piano primo con relativo giardino/parco. Il tutto è ubicato in Comune di Vazzola – località Tezze – in Via cal Resana.

All'immobile si accede direttamente dalla via pubblica, attraverso il cancello carraio e pedonale situato a sud.

DIMENSIONI

Porzione di fabbricato al piano interrato, terra e primo con annessa area scoperta a giardino / parco oltre ad un garage per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 449,16.

SUDDIVISIONE DEI LOCALI PER PIANO

superfici Lorde suddivise per piano:

Appartamento Piano Interrato, Terra e Primo: avente una altezza interna variabile da mtl. 2,20 a 2,70 è così composto:



Ingresso, disimpegno, anti , w.c., cucina, secondo ingresso, ripostiglio, soggiorno, taverna e ripostiglio al piano terra, corridoio, due bagni, 5 camere, un disimpegno, una biblioteca e un terrazzo al piano primo, una cantina al piano interrato
(Commerciali totali mq. 352,16)

Garage al piano terra e locali magazzino: avente una altezza interna variabile da mtl. 2,40 a mtl. 2,70 è così composto:

Garage, magazzino, c.t., serra e legnaia. (Commerciali totali mq.81,50)

Portico al piano terra: disposto lungo il lato ovest e sud dell'edificio (Commerciali mq. 15,50)

Area scoperta: destinata a giardino – parco contraddistinta dal m.n. 41 sub 5 (area urbana mq. 586), dal m.n. 44 (vigneto 2° mq. 1.584), dal m.n. 709 (sem. arb. 2° mq. 1.250) per una superficie complessiva di mq. 3.420.

DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)

L'immobile presenta alcune difformità edilizie da quanto regolarmente concessionato. Pur rispettando per gran parte dell'edificato, quanto autorizzato dagli uffici competenti con piccole difformità dovute a spostamenti interni, si sono rilevate alcune difformità che però non pregiudicano la regolarità urbanistica.

Le schede catastali comunque rispecchiano la realtà dei luoghi con la sola esclusione del terrazzo sul lato sud che non risulta mai autorizzato a livello comunale, e che quindi andrà valutato come futura demolizione.

Ovviamente oltre alla demolizione del terrazzo andrà ripristinata la finestra che attualmente è porta di accesso verso l'esterno.

(Vds. documentazione fotografica)

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è del tipo misto, parte con struttura in c.a. e parte in



muratura portante.

Il solaio interpiano tra terra e primo é in legno, parte a vista e parte rivestito con
arelle intonacate.

La copertura è costituita da travature in legno con sovrastante tavolato e manto
finale in coppi del tipo a canale;

La muratura perimetrale di spessore complessivo cm. 35/37, è costituita da
mattoni pieni o semi-pieni in laterizio 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 al
civile per le zone a vista, mentre lasciato al grezzo nelle zone dove è previsto un
rivestimento in piastrelle;

Scala interna in pietra naturale pe r l'ingresso principale mentre in struttura lignea
rivestita quella secondaria.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Tutti i locali dell'abitazione risultano pavimentati parte in piastrelle di ceramica di
mediocre qualità, parte in parchetti di pregiata fattura, parte in tavole di legno
rivestite con linoleum, probabilmente per mascherare vetustà e qualche rottura.

Al piano terra, nei locali di servizio – deposito troviamo finiture di bassa qualità,
nella maggior parte dei casi anche bisognose di manutenzione straordinaria causa
abbandono e non utilizzo.

Rivestimenti:

I bagni presentano piastrelle in ceramica della stessa qualità del pavimento, mentre
la zona cottura è rivestita anch'essa con piastrelle nella zona del piano cottura.



Serramenti interni:

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

Serramenti esterni:

Parte in vetrocamera semplice con telaio in legno di buona fattura e parte con telaio e vetro singolo. La chiusura esterna avviene mediante oscuri in legno che abbisognano di una manutenzione così come tutta la casa in generale.

Davanzali:

I davanzali e soglie sono realizzati in pietra naturale.

Intonaco interno:

Al civile sulle superfici verticali e soffitti con finitura di pregio nei soffitti che comprendono riquadri e decori tipici delle ville signorili di una certa epoca.

Intonaco esterno:

Al civile con finitura a grana grossa che conferisce una superficie rugosa simile al graffiato fine.

Tinteggiatura:

Già riportato nelle voci precedenti. ([Vds. documentazione fotografica](#)).

Impianti:

- L'abitazione è attualmente dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a pavimento a gas collegata ad elementi radianti disposti in tutta l'abitazione secondo quanto stabilito dalla norma.
- L'approvvigionamento idrico avviene attraverso allacciamento alla rete comunale.
- Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, non si è riusciti a risalire alla reale situazione dei luoghi, ma per deduzione e secondo quanto dichiarato



dall'esecutato si ritiene che l'unità immobiliare sia regolata con vasche
condensa grassi ed Imhoff con scarico finale su condotta comunale sia per gli
scarichi neri che quelli meteorici.

- L'impianto elettrico, presente in tutte stanze, è del tipo sottotraccia, ma
abbisogna di una verifica funzionale e normativa.

Recinzioni esterne:

Il fabbricato ne è provvisto ed è costituita da muretto in c.a. e rete metallica.

Tra i giardini interni alla proprietà non esiste alcuna divisione, ma al momento
dell'aggiudicazione sarà necessario delimitare le proprietà secondo le mappe
catastali.

Stato di conservazione:

L'immobile nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione sufficiente, ma per
essere abitato stabilmente in tutta la sua ampiezza abbisogna di alcuni interventi di
manutenzione straordinaria.

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

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

Assenza di isolamento termico nelle murature perimetrali;

Serramenti esterni di mediocre o insufficiente qualità e di basso profilo tecnologico;

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

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe
avere dei costi di gestione energetica, qualora venisse utilizzato correttamente,
elevati per edifici del genere, indice quindi di insufficiente qualità e di appartenenza



ad una delle classi medie alte sotto il profilo del risparmio energetico.

12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA **STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

(all. doc. 10)

COMUNE DI VAZZOLA - ZONA C1

Comprende parti di territorio destinate allo sviluppo abitativo.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art. 86 e collegati.

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 secondo il piano casa 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 ristrutturando l'edificio esistente e valorizzando il parco che circonda l'immobile e gli dona un valore intrinseco elevato.

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 ha origini verso la fine del 1800, è stato successivamente modificato, ampliato, ristrutturato, ecc in varie epoche che si



possono riassumere con gli interventi autorizzati con pratica nr.4168 del 1970, con licenza nr. 2758/74 e successiva abitabilità nr. 1215.

Ribadisco che non ho trovato documenti che riportino la costruzione del terrazzo al piano primo lato sud che quindi andrà o demolito o sanato.

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, si sono riscontrate alcune difformità tra quanto realizzato e gli elaborati grafici allegati alle tavole di progetto regolarmente allegate alle concessioni edilizie richiamate e riferibili a leggere differenze su posizionamento di pareti interne, porte di passaggio interne, comunque di lieve ed irrilevante importanza.

17. DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Come già ampiamente descritto ai punti precedenti.

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, e risulta utilizzato dall'esecutato.

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Vds. Il punto precedente.



20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 20/01/19.

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 di immediata usufruibilità dell'immobile;
- sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine alla necessità di intervento di manutenzione straordinaria atto a rendere totalmente fruibile l'immobile che ora presente alcune parti non utilizzabili;
- sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine alla importanza storica dell'edificio e all'estensione del suo giardino/parco anche se ovviamente necessitante di una manutenzione che lo riporti all'antico splendore;
- sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della bassa 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: **-25%**

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, 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 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.

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 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



Comune di VAZZOLA (TV)

□ C.T. Fg. 21

M.n. 41 Ente Urbano mq. 984 RC€. -----

M.n. 44 Vigneto 2 mq. 1.584 RD€. 18,00 RA€. 10,23

M.n. 709 Sem. Arb. 2 mq. 1.250 RD€. 10,65 RA€. 5,81

N.C.E.U. Sez. C Fg. 2

M.n. 41 sub 2 Via Cal Resana p.S1-T-1° Cat. A/2 – Cl.1 – vani 15 RC€. 1.007,09

M.n. 41 sub 4 Via Cal Resana p.T° Cat. C/6 – Cl.2 – mq. 16 RC€. 23,96

M.n. 41 sub 5 Via Cal Resana p.T Area Urbana – mq. 586 RC€. -----

Il pignoramento interessa oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio.

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 non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare in quanto la ditta catastale non è aggiornata con la successione in morte del sig. :

avvenuta il 21.01.2014. La ditta precedentemente indicata è quindi quella corretta.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore corrente	449,16	€ 700,00	€ 314.412,00
valore area a parco/giardino	3474,00	€ 20,00	€ 69.480,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 383.892,00
Valore immobile deprezzato del 25%			€ 287.919,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 288.000,00



Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per la quota della intera proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 288.000,00

diconsi euri – duecentoottantottomila,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.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene. – Non acquisizione dell'intera proprietà del bene e quindi impedimento alla libera disponibilità dello stesso.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico della proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 275.000,00

diconsi euri – duecentosettantacinquemila,00 –

Treviso, 13 Febbraio 2019

L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer

24.

ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 15/02/2019 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, non sono risultate altre parti intervenute oltre a quelle sin d'ora riportate ovvero:



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

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)	
doc. 6)	Estratto mappa NCT	doc. 15)	Ordinanza di vendita
doc. 7)		doc. 16)	Avviso d'Asta
doc. 8)	Doc. fotografica		
doc. 9)	Rilievi		

