

**TRIBUNALE DI TREVISO**

\* \* \* \* \*

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 2/2018**

\* \* \* \* \*

avanti all'Ill.mo sig. Giudice dott.ssa Paola Torresan

nell'interesse di

████████████████████  
custode del compendio immobiliare pignorato

**"Dott. Cortellazzo Wiel Roberto"**

\* \* \* \* \*

udienza del 27/01/2021

\* \* \* \* \*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE FINALE**

\* \* \* \* \*



## SOMMARIO

A.0. Premessa introduttiva .....	3
B.0. Le operazioni peritali .....	3
C.0. Formazione dei lotti .....	5
1.0. Valutazione - Lotto .....	6
1.1 Ubicazione e accessibilità del bene .....	6
1.2 Identificazione catastale .....	6
1.3 Confini del lotto .....	7
1.4 Servitù attive e/o passive e gravami .....	7
1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza .....	8
1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie .....	8
1.7 Descrizione generale del lotto .....	10
1.7.1 Dimensioni .....	10
1.7.2 Caratteristiche costruttive e finiture .....	12
1.7.3 Classificazione energetica .....	15
1.8 Destinazione urbanistica - conformità .....	15
1.8.1 Destinazione urbanistica .....	15
1.8.2 Conformità urbanistica .....	15
1.8.3 Difformità rilevate .....	16
1.9 Disponibilità dell'immobile .....	20
1.10 Divisibilità .....	21
1.11 Valutazione immobile .....	21
1.11.1 Stima del più probabile valore di mercato .....	25
1.11.2 Stima del valore di vendita forzata .....	27
D.0. Scheda per la pubblicità straordinaria .....	30
E.0. Elenco documenti allegati .....	42



#### **A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA**

Il giorno 10.10.2019, l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott. Marco Saran, ha nominato quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto **Geom. Fabio Cian**, libero professionista con studio a Paese (TV) in Via Isonzo civ.8, che ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito il giorno 23.10.2019.

L'immobile oggetto di pignoramento (**pignorato per la quota di 1/3 di proprietà**) è situato a Castelminio di Resana (TV) in via dei della Croce civ.6 e 8. Trattasi di un appartamento al piano primo ed uno al piano secondo con centrale termica comune al piano terra.

#### **B.0. LE OPERAZIONI PERITALI**

In data 23.10.2019 lo scrivente ha provveduto al ritiro della documentazione presso la Cancelleria e verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la quale risulta completa. Dopo ciò lo scrivente ha eseguito le visure catastali per accertare l'entità e la titolarità degli immobili e si sono compiuti i necessari approfondimenti. Successivamente si è proceduto con la richiesta di accesso ai documenti amministrativi del



Comune di Resana (TV) per la verifica della legittimità dello stato di fatto.

In data 20.10.2020 lo scrivente ha iniziato il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia (**pignorato per la quota di 1/3 di proprietà**) ubicato a Castelminio di Resana (TV) in via della Croce civ.6 e 8, accertando le caratteristiche estrinseche e intrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazione presso il Comune di Resana (TV) sulle autorizzazioni edilizie attraverso l'ufficio edilizia privata.

In seguito si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso (Catasto terreni e Fabbricati).

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i documenti catastali ritenuti indispensabili per la corretta identificazione del bene pignorato (*cf. con allegati n.02-03-04*) consistenti in: visura catastale, estratto di mappa del catasto terreni e planimetrie catastali delle u.i..

Tenuto conto che il certificato notarile allegato agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stato redatto in data 06 marzo 2018, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.



- In data 10 febbraio 2020 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica (cfr. con allegato n.05), dai quali non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle correttamente individuate e descritte nel certificato notarile e riassunte al successivo punto 1.6.

#### **C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Esaminato i beni oggetto del compendio, acquisita una serie di dati che, sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

Rilevato che il bene oggetto di valutazione consiste in un'unità immobiliare (**pignorato per la quota di 1/3 di proprietà**) formata da un appartamento al piano primo ed uno al piano secondo con centrale termica comune al piano terra, inseriti all'interno di un complesso a 3 piani fuori terra sito in via della Croce civ.6 a Castelminio di Resana (TV), valutato lo stato di fatto dell'immobile e l'entità delle procedure da intraprendere per la suddivisione in più unità (impianto elettrico, idrico, gas e di riscaldamento sono a servizio di entrambe le unità con difficoltà tecnica di separazione delle linee di distribuzione) si consiglia la formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.



## 1.0. VALUTAZIONE LOTTO

### 1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile oggetto della presente valutazione (**pignorato per la quota di 1/3 di proprietà**) è situato in Provincia di Treviso (TV), nel Comune di Resana (TV) -frazione Castelminio - in via della Croce civ.6 e 8.

Trattasi di un appartamento al piano primo ed uno al piano secondo, inserito all'interno di un complesso a 3 piani fuori terra con centrale termica comune al piano terra.

L'accesso pedonale avviene direttamente da via della Croce ed è posto a 100 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

### 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Resana (TV), Sezione C, Foglio 4, Particella 283, Subalterno 2, via della Croce, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 560,36 (*cf. con allegato n.02*);
- N.C.E.U. Comune di Resana (TV), Sezione C, Foglio 4, Particella 283, Subalterno 3, via della Croce, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 480,30 (*cf. con allegato n.02*);

**Trattasi di un appartamento al piano primo ed uno al piano secondo con centrale termica comune al piano terra, la quale pare sia in comune anche con il sub.12, ma con**



dimensioni diverse rispetto a quelle indicate nelle  
planimetrie catastali agli atti.

Da far presente che l'intestazione catastale non è corretta  
e sarà da procedere con l'aggiornamento.

### **1.3 CONFINI DEL LOTTO**

Trattasi di un appartamento al piano primo ed uno al piano secondo con centrale termica comune al piano terra, inserito all'interno di un complesso a 3 piani fuori terra con i seguenti confini (*cfr. con allegato n.02 e n.03*):

#### **Appartamento sub. 2**

N - esterno

E - esterno

S - esterno

W - esterno - copertura altra u.i.

#### **Appartamento sub. 3**

N - esterno

E - esterno

S - esterno - copertura altra u.i.

W - esterno - copertura altra u.i.

### **1.4 SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI**

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto (*cfr. con allegato n.01*), viene ceduta a corpo, nello stato di fatto e diritti in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù



attive e passive, apparenti e non apparenti, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente.

Il bene, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

#### **1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Il bene oggetto di pignoramento (**pignorato per la quota di 1/3 di proprietà**), costituito da un appartamento al piano primo ed uno al piano secondo con centrale termica comune al piano terra, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di trasferimento immobiliare in ambito di procedimento di separazione personale dei coniugi del Notaio Sicari di Castelfranco Veneto (TV) rep.6727 del 28/05/2013 registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 28/05/2013 al n.1164 (*cfr. con allegato n.01*).

**Da far presente che l'intestazione catastale non è corretta e sarà da procedere con l'aggiornamento (sembra manchi l'inserimento dell'atto di trasferimento rep.6727 del 28/05/2013.**

#### **1.6 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

I beni sono gravati dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni gravanti (*cfr. con allegato n.05*)



**TRASCRIZIONI**

Data	Reg. Gener.	Reg. Part.	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
29.05.2013	16844	10925	Trasf. Imm.re procedimento separazione dei coniugi del 28/05/2013 rep.n. 6727/4463 del Notaio Sicari di Treviso. Annotazione n.5402 del 25/10/2013 (Cancellazione condizione sospensiva)		Sez. C - Fg. 4 - Mn.283 sub. 2 - 3		
					Proprietà		
23.01.2018	2632	2095	Atto Esecutivo VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/12/2017 rep.n.12240 del Tribunale di Treviso		Sez. C - Fg. 4 - Mn.283 sub. 2 - 3		
					Proprietà	1/3	Esecutato

**ISCRIZIONI**

Data	Reg. Gener	Reg. Part	Titolo	Creditore	Diritto	Quota	Debitore
12.12.2001	50568	8993	Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di finanziamento del 11/12/2001 rep. 88273 del Notaio Maffei. Annotazione n.4794 del 25/07/2005 (cancellazione totale)				
12.02.2016	4387	726	Ipoteca legale derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 01/12/2015 rep. 9237/2015 del Tribunale di Vicenza		Sez. C - Fg. 4 - Mn.283 sub. 2 - 3		
					Proprietà	1/3	Esecutato



## 1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione (**pignorato per la quota di 1/3 di proprietà**) è un appartamento al piano primo ed uno al piano secondo con centrale termica comune al piano terra come indicato nelle allegate planimetrie catastali (*cf. con allegato n.04*).

**La centrale termica comune al piano terra pare sia in comune anche con il sub.12, ma con dimensioni diverse rispetto a quelle indicate nelle planimetrie catastali agli atti.**

L'accesso pedonale avviene direttamente da via della Croce.

Il fabbricato è di tre piani fuori terra.

### 1.7.1 DIMENSIONI

Le superfici calpestabili dei vani principali ed accessori dell'unità vengono riportate nella seguente tabella:

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. CALP.	ALTEZZA
P. Primo	Ripostiglio	mq. 11,30	2,80 ml.
P. Primo	Ingresso	mq. 22,88	2,78 ml.
P. Primo	Cucina/pranzo	mq. 21,04	2,80 ml.
P. Primo	Bagno	mq. 7,82	2,80 ml.
P. Primo	Bagno	mq. 6,57	2,80 ml.
P. Primo	Camera	mq. 15,39	2,80 ml.
P. Primo	Camera	mq. 24,03	2,80 ml.



P. Primo	Soggiorno	mq. 23,87	2,80 ml.
<b>P. Primo</b>	<b>Totale</b>	<b>mq. 132,90</b>	
P. Secondo	Ingresso	mq. 20,04	2,85 ml.
P. Secondo	Camera	mq. 21,32	2,85 ml.
P. Secondo	Ripostiglio	mq. 4,60	2,85 ml.
P. Secondo	Bagno	mq. 7,54	2,85 ml.
P. Secondo	Cucina/pranzo	mq. 22,41	2,85 ml.
P. Secondo	Camera	mq. 19,97	2,85 ml.
P. Secondo	Camera	mq. 20,19	2,85 ml.
<b>P. Secondo</b>	<b>Totale</b>	<b>mq. 116,07</b>	
P. Primo	Poggiolo	mq. 28,53	
P. Primo	Terrazza	mq. 42,96	
P. Secondo	Poggiolo	mq. 25,52	

Per la disposizione dei locali si rimanda alle planimetrie catastali allegare (cfr. con allegato n.04).

Si è ritenuto di applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne i seguenti coefficienti, in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.

Identificazione dei coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale

- Cf. 1,000 Per i vani principali e per gli accessori diretti, in piena proprietà;



- Cf. 0,500 Per vani accessori- ripostigli in piena proprietà;

- Cf. 0,250 Per poggioli/terrazze in piena proprietà;

Segue tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dell'unità immobiliare:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>Cf.</b>	<b>SUPERFICIE CONV./COMM.</b>
Vani principali p. primo	mq. 141,91	1,000	mq.141,91
Vani accessori p.primo	mq. 14,71	0,500	mq. 7,36
Vani principali p. secondo	mq. 136,98	1,000	mq.136,98
Terrazze	mq. 42,96	0,250	mq. 10,74
Poggioli	mq. 54,05	0,250	mq. 13,51
<b>TOTALE</b>			<b>mq. 310,50</b>

#### **1.7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE**

Il solaio interpiano tra piani terra/primo e primo/secondo pare costituito da intonaco, solaio in latero-cemento tipo bausta, massetto di cemento e pavimento in listoni di legno o piastrelle.

Le pareti perimetrali sono formate da muratura in laterizio intonacata ambo i lati.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato ambo i lati.



Gli infissi esterni sia del piano primo che del piano secondo sono in pvc con doppio vetro, dotati di tapparelle in pvc; i serramenti delle camere poste a sud al piano secondo invece sono in legno con singolo vetro, dotati di tapparelle in pvc.

I portoncini d'ingresso sono con finitura in legno.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato al piano primo mentre al piano secondo ci sono delle porte in legno laccate di color bianco.

Le pareti di tutti i locali delle unità immobiliari, tranne quelle piastrellate dei bagni, sono finite in semplice intonaco a "civile" e tinteggiate di colore tenue. Si evidenzia un'ampia area interessata da muffa ed umidità (probabilmente infiltrazione dal tetto), soprattutto sulla parte alta delle pareti e sui soffitti ed in particolare nel vano scale che collega il piano primo con il piano secondo e nel ripostiglio posto al piano secondo (*cf. con allegato n.09 - Foto n.22 e n.26*).

Le pareti dei locali "cucina/pranzo" sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di piccolo formato.

I pavimenti dei locali delle due unità sono così rivestiti:

- ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, camere: listoni di legno;
- bagni: piastrelle ceramiche di piccola/media dimensione;



Il bagno al piano primo ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione ed è dotato di: lavabo, bidet, w.c. e vasca di tipo standard; il secondo bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di piccola dimensione ed è dotato di: lavabo, w.c., lavatrice ed asciugatrice; il bagno al piano secondo ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione ed è dotato di: lavabo, bidet, w.c., doccia e vasca di tipo standard.

I due appartamenti sono collegati tra di loro tramite una scala a chiocciola interna in legno color scuro con corrimano in legno.

Le due unità immobiliari sono dotate di un unico impianto elettrico realizzato sottotraccia, con prese e punti luce nei vari locali. Sono presenti anche gli attacchi per il televisore.

In tutti i locali, tranne il ripostiglio al piano primo, sono installati radiatori in ghisa di colore chiaro, posizionati principalmente lungo le pareti perimetrali verso l'esterno.

Il riscaldamento dei due appartamenti avviene tramite i termosifoni descritti sopra collegati ad una caldaia a gas unica posta all'interno dell'appartamento al piano primo e il tutto viene regolato da dei termostati di zona divisi nei due appartamenti; inoltre è stata installata una stufa a pellet che da un'ulteriore fonte di riscaldamento al



piano secondo; inoltre in ogni unità è presente anche una pompa di calore che permette il raffrescamento.

**Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi buono sebbene sia presente una forte infiltrazione segnalata ai punti precedenti.**

### **1.7.3 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che non esiste un certificato.

Secondo i requisiti formulati dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Paola Torresan, il sottoscritto Esperto provvederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica successivamente all'aggiudicazione del bene.

## **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA'**

### **1.8.1 DESTINAZIONE URBANISTICA**

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Resana (TV), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona D.2/8 (zone destinate ad insediamenti ed attività economiche generalmente non integrabili con la residenza) normata dall'art. 75 delle Norme Tecniche Operative (*cf. con allegato n. 06*)

### **1.8.2 CONFORMITA' URBANISTICA**

Premesso



- che il bene immobile pignorato è un appartamento al piano primo e secondo, inserito all'interno di un complesso a 3 piani fuori terra con centrale termica comune al piano terra, la quale pare sia in comune anche con il sub.12, ma con dimensioni diverse rispetto a quelle indicate nelle planimetrie catastali agli atti;

- che la prima denuncia catastale risale al 10 gennaio 1973;

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio Tecnico "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Resana (TV), lo scrivente ha potuto accertare che in riferimento al bene immobile pignorato risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie e Agibilità:

1. Nulla osta n.224 del 18 agosto 1967 (cfr. con allegato n.07);
2. Licenza Edilizia n.661 del 11 maggio 1970 (cfr. con allegato n.07);
3. Licenza Edilizia n.1479 del 26 aprile 1976 con prot. n.1021 (cfr. con allegato n.07);
4. Licenza Edilizia n.1772 del 22 gennaio 1977 con prot. n.20 (cfr. con allegato n.07);

### **1.8.3 DIFFORMITA' RILEVATE**

A seguito del sopralluogo effettuato, a seguito dell'analisi di tutte le Autorizzazioni Edilizie



rilasciate, nonché a seguito di incontri con i tecnici responsabili dell'ufficio "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Resana (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- modifiche interne e prospettiche con diversa sagoma;
- realizzazione di una scala di collegamento tra il soggiorno del piano primo e la camera del piano secondo;
- errata indicazione dell'altezza del piano primo e secondo nelle planimetrie catastali;
- centrale termica comune al piano terra, **la quale pare sia in comune anche con il sub.12, ma con dimensioni diverse rispetto a quelle indicate nelle planimetrie catastali agli atti.**

#### CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili ai sensi di quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete



per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni 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 gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi 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 dell'elaborazione della relazione peritale.

In base a quanto evidenziato sopra si dovrà quindi provvedere alla regolarizzazione sia della pratica catastale, sia della pratica tecnico-comunale.

A seguito di ulteriore accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Resana (TV), lo scrivente ha potuto quantificare i costi per la sanatoria delle opere realizzate non in conformità.



Si è proceduto come indicato dall'art.36 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico per l'edilizia - in base al quale in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, si può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso in specie, trattandosi di modifiche interne e prospettiche (con diversa sagoma, ma all'interno della sagoma limite), il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 3.096,00 Euro (diconsi Euro tremilanovantasei//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 5.000,00 Euro (diconsi Euro cinquemila//00).

**Si stima quindi la complessiva regolarizzazione urbanistica in circa 8.096,00 Euro (diconsi Euro ottomilanovantasei//00) pur tenendo conto che vi sono da aggiornare anche le planimetrie catastali e che la centrale termica comune al piano terra pare sia in comune anche con il sub.12, ma con dimensioni diverse rispetto a quelle indicate nelle planimetrie catastali agli atti.**



## 1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

### Stato di possesso dell'immobile

1) Il titolo legittimante il possesso dei beni immobili pignorati è:

- Atto di trasferimento immobiliare in ambito di procedimento di separazione personale dei coniugi del Notaio Sicari di Castelfranco Veneto (TV) rep.6727 del 28/05/2013 registrato a Castelfranco Veneto (TV) il 28/05/2013 al n.1164 (*cf. con allegato n.01*).

Il suddetto titolo legittimante in possesso ha, ovviamente, data certa anteriore alla data del pignoramento.

2) Contratti di locazione:

**Non sussistono contratti di locazione in essere** come verificato in data 22 gennaio 2020 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso (*cf. con allegato n.08*).

### Stato di occupazione dell'immobile

Alla data odierna lo scrivente può quindi esprimersi in relazione allo stato di occupazione dell'immobile pignorato, ovvero se esso sia libero da persone e/o cose, dicendo che in base ai documenti raccolti ed ai sopralluoghi effettuati l'unità immobiliare è occupata dall'esecutata al civ.8 e dall'esercente il diritto di abitazione vitalizio al civ.6.



### **1.10 DIVISIBILITA'**

Il bene immobile di cui al LOTTO UNICO è pignorato per le seguenti quote:

- Subalterno n. 2 (abitazione): quota di 1/3;
- Subalterno n. 3 (abitazione): quota di 1/3;

Valutato lo stato di fatto dell'immobile e l'entità delle procedure da intraprendere per la suddivisione in più unità (impianto elettrico, idrico, gas e di riscaldamento sono a servizio di entrambe le unità con difficoltà tecnica di separazione delle linee di distribuzione) si consiglia la formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.

### **1.11 VALUTAZIONE IMMOBILE**

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 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 indicata dal suo 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 penitenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione o 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.

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 aestimations), avendo ogni stima un proprio scopo e 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 tante 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.

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 ed edilizio.

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

#### **1.11.1 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

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, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Resana (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 **"nette calpestabili"**, con unità di riferimento il **"metro quadrato commerciale"** e come tipologia edilizia il valore di **"fabbricati in stato buono"**.



Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente C.T.U. attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato.

<b>Identificazione</b>	<b>Sup.</b>	<b>Valore</b>	<b>€/mq.</b>
	<b>Lorda</b>	<b>Compravendita</b>	
Appartamento in via Perosi (compravendita 2020 -immobile anno 2002)	mq. 81	€ 60.000,00	740,74
Abitazione in via Dante Alighieri (compravendita 2020 - immobile anno 1976)	mq. 285	€ 155.000,00	543,86
Appartamento in via Venezia (compravendita 2020 - immobile anno 1967)	mq. 233	€ 128.150,00	550,00

Effettuate le dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali compravendite in



zona di immobili simili, considerata l'attuale difficilissima situazione del mercato immobiliare, lo stato di conservazione del bene buono (sebbene sia presente una importante infiltrazione evidenziata ai punti precedenti), la sua ubicazione, il contesto urbano consolidato, la vetustà ed ogni altro influente elemento, lo scrivente stima il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile di stato di conservazione normale, pari a Euro 550,00.

- Valore complessivo riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile in stato di conservazione normale:

Superficie conv./commerciale x Valore unitario a mq. =

mq.310,50 x Euro/mq. 550,00 = Euro 170.775,00

#### **1.11.2 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il prezzo base d'asta si ottiene 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 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.

Segue tabella per la determinazione del valore di vendita forzata del bene immobile oggetto di stima, al netto delle decurtazioni:

Valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al punto 1.11.1	Euro 170.775,00
Riduzione per i vizi e per ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Consulenza Tecnica e di Stima punto 1.8.3.	Euro -8.096,00
Riduzione per i costi di ripristino delle infiltrazioni di cui punto 1.7.2.	Euro -10.000,00
Valore ridotto	Euro 152.679,00



Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia dei vizi del bene oltre <u>alla presenza di inquilino con diritto di abitazione vitalizio</u>	Euro -38.169,75
<b>Valore finale di vendita forzata</b>	<b>Euro 114.509,25</b>

Lo scrivente stima la quota di 1/3 di proprietà del bene sopra descritto in Euro 38.000,00 (diconsi Euro trentottomila//00).

