

TRIBUNALE DI TREVISO

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 358/2019

* * * * *

avanti all'Ill.mo sig. Giudice dott.ssa Francesca Vortali

nell'interesse di

custode del compendio immobiliare pignorato

ASTE 33 S.R.L.

* * * * *

udienza del 29/06/2022

* * * * *

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 | 6 |
| 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 | 9 |
| 1.7 Descrizione generale del lotto | 10 |
| 1.7.1 Dimensioni | 11 |
| 1.7.2 Caratteristiche costruttive e finiture | 13 |
| 1.7.3 Classificazione energetica | 15 |
| 1.7.4 Area | 15 |
| 1.8 Destinazione urbanistica - conformità | 16 |
| 1.8.1 Destinazione urbanistica | 16 |
| 1.8.2 Conformità urbanistica | 16 |
| 1.8.3 Diformità rilevate | 17 |
| 1.9 Disponibilità dell'immobile | 19 |
| 1.10 Divisibilità | 20 |
| 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 | 41 |



A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il giorno 07.07.2021, l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott.ssa Alessandra Burra, 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 14.07.2021.

In data 01.04.2022 la procedura è stata assegnata all'Ill.mo Giudice del Tribunale di Treviso, dott.ssa Francesca Vortali.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Conegliano (TV), fraz. Parè, in via Vittorio Veneto civ.19. Trattasi di proprietà superficiaria di appartamento al piano primo con cantina e garage al piano terra inserito all'interno del "Super Condominio Vittorio Veneto".

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

In data 07.07.2021 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 Conegliano (TV) per la verifica della legittimità dello stato di fatto.

In data 17/03/2022 lo scrivente ha iniziato il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia ubicato a Conegliano (TV), fraz. Parè, in via Vittorio Veneto civ.19, 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 Conegliano (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 (*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 12 agosto 2019, lo scrivente ha ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.



- In data 28 aprile 2022 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica (*cf. 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 formata da un appartamento al piano primo con cantina e garage al piano terra inserito all'interno del "Super Condominio Vittorio Veneto" sito in via Vittorio Veneto civ.19 a Conegliano (TV), fraz. Parè, valutato lo stato di fatto dell'immobile e l'entità delle procedure da intraprendere per la suddivisione in più unità, 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 è situato in Provincia di Treviso (TV), a Conegliano (TV) in via Vittorio Veneto civ.19.

Trattasi di proprietà superficiaria di appartamento al piano primo con cantina e garage al piano terra inserito all'interno del "Super Condominio Vittorio Veneto".

L'accesso pedonale avviene dal cortile interno e da via Vecchia Trevigiana ed è posto a circa 500 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- N.C.E.U. Comune di Conegliano (TV), Sezione Urbana C, Foglio 8, Particella 1955, Subalterno 27, via Vittorio Veneto, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 415,75 (cfr. con allegato n.02);

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Trattasi di appartamento al piano primo con cantina e garage al piano terra inserito all'interno del "Super Condominio Vittorio Veneto" con i seguenti confini (cfr. con allegato n.02 e n.03):



Appartamento Piano Primo

N - esterno

E - esterno

S - vano scale condominiale - altro appartamento

W - esterno

Cantina Piano Terra

N - altra cantina

E - esternò

S - vano scale condominiale - esterno

W - corridoio condominiale

Garage Piano Terra

N - altro garage

E - corridoio condominiale

S - vano scale condominiale

W - esterno

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 venduta e trasferita in proprietà superficiaria, nello stato di fatto e diritto 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, nonché la quota proporzionale di



comproprietà degli enti e spazi comuni, ai sensi di leggi e titoli di provenienza, in particolare:

- parti parzialmente comuni agli alloggi del fabbricato quali ingresso, scale, corridoi e portici;
- parti comuni a tutti i fabbricati del quartiere quali centrale termica e cabina elettrica (m.n. 963 sub. 1 e sub. 2);
- area esterna concessa in diritto di superficie e comune agli alloggi dell'intero complesso edilizio identificata al Catasto Terreni al fg. 21 m.n. 1413, di mq. 13290, e m.n. 1356 di mq. 3972.

Inoltre 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.

Si evidenzia che, come indicato nella nota prot.60467 del 26/11/2021 del Comune di Conegliano (cfr. con allegato n.01), il diritto di superficie non può essere "riscattato" ed avvenire trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento, per la sola proprietà superficiaria, costituito da un appartamento al piano primo



con cantina e garage al piano terra, è pervenuto all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 14/07/2003 repertorio n. 129403, rogante notaio Dott. Santomauro Pasquale iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 23/07/2003 ai nn. 30380/20227 e registrato a Treviso (TV) il 21/07/2003 al n. 3964/1T (cfr. con allegato n.01).

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 |
|------------|-------------|------------|---|-----------|---|-------|-----------|
| 23.07.2003 | 30390 | 20227 | Atto di Compravendita del 14/07/2003 rep.n. 129403/13965 del Notaio Santomauro di Treviso | | Sez.C - Fg.8 - Mn.1955 - Sub.27 (Ex Sez.C -Fg.8 -Mn.965 -Sub.20) | | |
| | | | | | Proprietà Superficiaria | 1/1 | |
| 02.08.2019 | 30857 | 21788 | Atto Esecutivo o Cautelare VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 16/07/2019 rep.n.6250 del Tribunale di Treviso | | Sez.C - Fg.8 - Mn.1955 - Sub.27 (Ex Sez.C -Fg.8 -Mn.965 -Sub.20) | | |
| | | | | | Proprietà Superficiaria | 1/1 | Esecutato |



ISCRIZIONI

| Data | Reg. Gener | Reg. Part | Titolo | Creditore | Diritto | Quota | Debitore |
|------------|------------|-----------|--|------------|--|-------|-----------|
| 23.07.2003 | 30391 | 7085 | Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/07/2003 rep.n. 129404/13966 del Notaio Santomauro di Treviso (ann. n. 5490 del 05/07/2007 - CANCELLAZIONE TOTALE) | S.P.A. | Sez.C - Fg.8 - Mn.1955 - Sub.27 (Ex Sez.C -Fg.8 -Mn.965 -Sub.20) Proprietà Superficiaria | 1/1 | Esecutato |
| 05.06.2007 | 26938 | 7349 | Ipoteca volontaria da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/05/2007 rep.n. 100785/22696 del Notaio Bevilacqua di Pordenone | S.P.A. | Sez.C - Fg.8 - Mn.1955 - Sub.27 (Ex Sez.C -Fg.8 -Mn.965 -Sub.20) Proprietà Superficiaria | 1/1 | Esecutato |
| 10.04.2015 | 9615 | 1474 | Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 05/11/2010 rep.n. 1237 del Tribunale di Treviso | [REDACTED] | Sez.C - Fg.8 - Mn.1955 - Sub.27 (Ex Sez.C -Fg.8 -Mn.965 -Sub.20) Proprietà Superficiaria | 1/1 | Esecutato |

1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento (solo proprietà superficiaria) al piano primo con cantina e garage al piano terra come indicato nelle allegate



planimetrie catastali (cfr. con allegato n.04). L'accesso pedonale avviene dal cortile interno e da via Vecchia Trevigiana ed è posto a circa 500 metri dal centro cittadino dove sono presenti molti servizi.

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. Terra | Cantina | mq. 6,09 | |
| P. Terra | Garage | mq. 14,99 | |
| P. Terra | TOTALE | mq. 21,08 | |
| P. Primo | Ingresso | mq. 5,52 | 2,80 ml. |
| P. Primo | Cucina | mq. 14,50 | 2,80 ml. |
| P. Primo | Soggiorno | mq. 15,41 | 2,80 ml. |
| P. Primo | Disimpegno | mq. 5,38 | 2,80 ml. |
| P. Primo | Camera | mq. 16,95 | 2,80 ml. |
| P. Primo | Camera | mq. 16,69 | 2,80 ml. |
| P. Primo | Bagno | mq. 5,46 | 2,80 ml. |
| P. Primo | W.c. | mq. 4,72 | 2,80 ml. |
| P. Primo | Camera | mq. 12,07 | 2,80 ml. |
| P. Primo | TOTALE | mq. 96,70 | |
| P. Primo | Terrazza | mq. 7,95 | |



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. 0,300 Per terrazze in piena proprietà;
- Cf. 0,250 Per cantine in piena proprietà;
- Cf. 0,500 Per garage in piena proprietà;

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

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA | Cf. | SUPERFICIE CONV./COMM. |
|-----------------|---------------------|-------|---------------------------|
| Vani principali | mq. 112,73 | 1,000 | mq.112,73 |
| Terrazza | mq. 7,95 | 0,300 | mq. 2,39 |
| Cantina | mq. 7,90 | 0,250 | mq. 1,98 |
| Garage | mq. 17,33 | 0,500 | mq. 8,67 |
| TOTALE | | | mq.125,77 |



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 piastrelle.

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

Le pareti tra unità immobiliari sembrano costituite da una parete in laterizio intonacata ambo lati.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato ambo lati.

Gli infissi esterni sono in legno con singolo vetro, dotati di tapparelle in PVC.

Il portoncino d'ingresso è con finitura in legno.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato.

Le pareti di tutti i locali dell'unità immobiliare, tranne quelle piastrellate del bagno, sono finite in semplice intonaco a "civile" e tinteggiate di colore tenue. Si evidenziano ampie aree interessate da muffa ed umidità, sulle pareti e sui soffitti ed in particolare nella cucina, nelle camere e nei bagni (*cf. con allegato n.10 - Foto n.7, n.9, n.10, n.13, n.14, n.15*).

La parete del locale "cucina" è parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica di medio formato.

I pavimenti dei vari locali sono così rivestiti:



- ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e w.c.:
piastrelle ceramiche di medie dimensioni;

- camere da letto: parquettes in legno;

Il bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica di media dimensione ed è dotato di lavabo, w.c., doccia di tipo standard e lavatrice; mentre il w.c. è dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca di tipo standard.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, realizzato sottotraccia, con prese e punti luce nei vari locali.

In tutti i locali sono installati termosifoni di colore chiaro con installate termo valvole, posizionati principalmente lungo le pareti perimetrali verso l'esterno.

Il riscaldamento avviene tramite termosifoni collegati ad una caldaia condominiale; la produzione dell'acqua calda sanitaria è anch'essa centralizzata.

Per quanto riguarda il magazzino posto al piano scantinato presenta pavimento in calcestruzzo liscio, pareti e soffitti intonacati di color tenue, serramenti esterni in vetro singolo e porta di accesso dal vano scale condominiale in metallo.

Il garage posto al piano scantinato presenta pavimento in calcestruzzo liscio, pareti e soffitti intonacati di color tenue, porta di accesso dal vano scale condominiale in metallo e basculante esterno in metallo.



Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi scarso.

1.7.3 CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

Secondo i quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Vortali, il sottoscritto Esperto provvederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica successivamente all'aggiudicazione del bene (previo creazione del libretto di impianto su piattaforma CIRCE da parte di tecnico abilitato).

1.7.4 AREA

L'unità immobiliare non gode di un'area scoperta ad uso esclusivo ma ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali, ai sensi di leggi e titoli di provenienza, in particolare:

- parti parzialmente comuni agli alloggi del fabbricato quali ingresso, scale, corridoi e portici;
- parti comuni a tutti i fabbricati del quartiere quali centrale termica e cabina elettrica (m.n. 963 sub. 1 e sub. 2);
- area esterna concessa in diritto di superficie e comune agli alloggi dell'intero complesso edilizio identificata al



Catasto Terreni al fg. 21 m.n. 1413, di mq. 13290, e m.n. 1356 di mq. 3972.

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 Conegliano (TV), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

- Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona T2-ATO2 (tessuto consolidato - ex Z.T.O. B1-B2-B3) normata dall'art. 29.1 delle Norme Tecniche Operative (*cf. con allegato n. 06*)

1.8.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Premesso

- che il bene immobile pignorato è costituito da un appartamento al piano primo con cantina e garage al piano terra inserito all'interno del "Super Condominio Vittorio Veneto";

- che la prima denuncia catastale risale al 18 settembre 1974;

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



1. Licenza Edilizia n.18421 del 24 dicembre 1971 (*cfr. con allegato n.07*);
2. Certificato di Abitabilità n.39 del 14 agosto 1974 (*cfr. con allegato n.08*);
3. Denuncia di inizio attività prot. n. 48472 del 13/10/2003 (riguardante lavori di manutenzione straordinaria dell'intero condominio).

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 Conegliano (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- Modifiche interne e prospettiche;
- Diversa altezza del piano primo;

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 Conegliano (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, il costo degli oneri per la sanatoria è stato stimato in circa 1.032,00 Euro (diconsi Euro milletrentadue//00) oltre ai costi professionali per la redazione della pratica (sanatoria, accatastamento) stimabili in circa 2.500,00 Euro (diconsi Euro duemilacinquecento//00).

Si stima il tutto in circa 3.532,00 Euro (diconsi Euro tremilacinquecentotrentadue//00).

1.9 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Stato di possesso dell'immobile

1) L'ultimo titolo legittimante il possesso dei beni immobili pignorati è:



- Atto di compravendita del 14/07/2003 repertorio n. 129403, rogante notaio Dott. Santomauro Pasquale iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (TV) il 23/07/2003 ai nn. 30380/20227 e registrato a Treviso (TV) il 21/07/2003 al n. 3964/1T (cfr. 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 10 agosto 2021 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso (cfr. con allegato n.09).

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 dalla famiglia dell'esecutato.

1.10 DIVISIBILITA'

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



- sub. 27 (appartamento, cantina, garage): quota di 1/1 di proprietà superficiaria;

Non necessita la verifica di divisibilità in natura.

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 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.

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 Conegliano (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 scarso"**.

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.



| Identificazione | Sup. Lorda | Valore Compravendita | €/mq. |
|---|---------------|-------------------------|--------|
| Appartamento in via Rovigo (compravendita 2021 -immobile anno 1977) | mq. 105 | € 80.000,00 | 761,90 |
| Appartamento in via Einaudi (compravendita 2021 - immobile anno 1974) | mq. 103 | € 75.000,00 | 728,16 |
| Appartamento in via V.Veneto - solo diritto di superficie (compravendita 2022 - immobile anno 1974) | mq. 126 | € 82.000,00 | 650,79 |

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 scarso, la sua ubicazione, il contesto urbano consolidato, la vetustà ed ogni altro influente elemento, il fatto che l'oggetto della presente



perizia è solo il diritto di superficie, lo scrivente stima il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile di stato di conservazione buono, pari a Euro 650,00.

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

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

mq.125,77 x Euro/mq. 650,00 = Euro 81.750,50

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 proprietari 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.

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute (cfr. con allegato n.11) si precisa che dalle verifiche effettuate alla data del 26 aprile 2022 l'unità immobiliare (appartamento e garage) ha un debito nei confronti del SuperCondominio di € 36.991,83 con un importo di gestione annuale quantificabile in circa 2500,00 €/anno. Quindi ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del C.C. che prevede la solidarietà debitoria dell'acquirente con le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente si può dire che le somme a carico dell'acquirente, alla data odierna, sarebbero di € 5.000,00 (cfr. con allegato n.11).

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 81.750,50 |
| 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 -3.532,00 |
| Valore ridotto | Euro 78.218,50 |
| Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia | Euro -19.554,63 |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c. | Euro -5.000,00 |
| Valore finale di vendita forzata | Euro 53.663,87 |

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro 53.000,00 (diconsi Euro cinquantatremila//00).



