

G.E. dr. Leonardo BIANCO

R.G. Esec. Imm. 136 / 2022

Udienza:

13 Dicembre 2023

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri n°141
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:

YODA SPV Srl

C.F. 05111630264

Con sede in Conegliano – Via Vittorio Alfieri 1

rappresentata e difesa dall' avv.to **Giovanni CATTAROZZI**

con studio in Treviso – Via Risorgimento 18

e-mail PEC giovannicattarozzi@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.	4
6. Suddivisione Lotti	Pag.	5
7. Confini	Pag.	6
8. Servitù	Pag.	6
9. Atti di provenienza	Pag.	6
10. Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	6
11. Descrizioni degli immobili Lotto Unico	Pag.	7
12. Certificazione energetica	Pag.	10
13. Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	10
14. Potenzialità edificatoria residua	Pag.	10



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri n°141
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

15. Verifica della conformità urbanistica	Pag.	11
16. Abusi edilizi	Pag.	11
17. Difformità rilevate	Pag.	11
18. Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	12
19. Disponibilità dell'immobile	Pag.	12
20. Occupazione degli immobili	Pag.	12
21. Aggiornamenti e verifiche	Pag.	12
22. Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	12
23. Metodi di stima	Pag.	13
Premesse e aspetti generali	Pag.	13
Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	14
Valore di mercato	Pag.	15
Prezzo base d'asta	Pag.	16
24. Valutazione degli immobili	Pag.	17
24.1 Lotto Unico	Pag.	18
Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	19
25. Altre parti intervenute	Pag.	20
26. Indice allegati	Pag.	20

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 Cavalleggeri nr. 14, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 01.04.2023 cronol. 136/2022 del G.E. dott. Leonardo BIANCO e conferimento d'incarico; successiva accettazione e giuramento in data



05.04.2023.

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 08/11/2023 e il 10/11/2023 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 Silea di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- effettuato l'accesso all'immobile, il giorno 13/10/2023 alla presenza del custode giudiziario e di uno degli esecutati, ho dato inizio alle operazioni peritali.

Gli immobili si presentano abitati ed occupati e vista la collaborazione dei presenti, ho potuto eseguire tutte le verifiche necessarie 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, 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 Silea 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 il bene oggetto di valutazione, si riferisce di fatto ad una porzione di un fabbricato singolo suddiviso in due unità abitative, una al piano terra e una al piano primo, oltre ad una superficie scoperta (giardino) in comune tra le stesse due unità.

Si predispongono perciò la presente relazione per la vendita in **UN UNICO LOTTO** 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)

L'edificio di cui fa parte l'unità oggetto della perizia è ubicato a circa 1000 m dal centro fisico del Comune di Silea, in località Lanzago e più precisamente in via Trento, 11, in una zona residenziale molto apprezzata e ben servita.

Il fabbricato è accessibile direttamente attraverso l'accesso pedonale e l'accesso carrabile direttamente dalla via pubblica, Via Trento.

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

[redacted] per la
quota di 1/2 della proprietà

[redacted] per la quota di 1/2 della
proprietà.

Per la quota di 1/1



geom. PERER LUCIANO
 Studio Tecnico
 Via Cavalleggeri n°141
 31100 TREVISO
 Tel. 0422 55270
 Fax. 0422 1621390
 Albo professionale di TV n° 1995
 e-mail: l.perer@pec.it
 sito: www.studioperer.it

COMUNE DI SILEA (TV)

N.C.E.U. Sez. A Fg. 1

M.n. 200 sub 4 Via Trento 11 p.t. Cat. A/3 – Cl. 1 vani 5.5 RC€. 355,06

Per la quota di 1/2.

COMUNE DI SILEA (TV)

N.C.E.U. Sez. A Fg. 1

M.n. 200 sub 3 Via Trento 11 p.t. B.c.n.c. Area scoperta comune ai sub 2 – 4

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni ed indivisibili dell'intero edificio nonché, come descritto, l'area scoperta esclusiva.

Come rilevato dalle visure catastali 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.

6.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

***** **Lotto Unico** *****

Per la quota di 1/1

COMUNE DI SILEA (TV)

N.C.E.U. Sez. A Fg. 1

M.n. 200 sub 4 Via Trento 11 p.t. Cat. A/3 – Cl. 1 vani 5.5 RC€. 355,06

Per la quota di 1/2.

COMUNE DI SILEA (TV)

N.C.E.U. Sez. A Fg. 1

M.n. 200 sub 3 Via Trento 11 p.t. B.c.n.c. Area scoperta comune ai sub 2 – 4



7. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il fabbricato su cui si trovano i beni oggetto di stima m.n. 200 (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con m.n. 33, ad Est con m.n. 139 - 140 (ora via Trento) a Sud con m.n. 199 ad Ovest con m.n. 524 e m.n.198 salvo altri e/o variati e come meglio riportato nell'estratto di mappa allegato alla presente stima.

8. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per le proprietà in oggetto, non si sono rilevate servitù di sorta ad eccezione di quelle derivanti dalla condominialità degli immobili; ne deriva che quindi il tutto è da ritenersi libero da vincoli di questa natura.

9. ATTO DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all'esecutato con:

- o **Atto di Compravendita** del 12/01/2006 n° 137140 di repertorio – nr. 37052 di raccolta del notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi registrato in data 18/01/2006 al n. 769 con il quale: le sigg. ██████████ vendettero e trasferirono ai sigg. ██████████, che accettarono ed acquistarono per la quota di 1/2 ciascuno l'intero della proprietà del mn. 200 sub 4 e la quota di 1/2 del m.n. 200 sub 3.

10. 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.

11.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (all. doc. 8)

Trattasi di un appartamento situato al piano terra di un fabbricato composto da due unità abitative situate in Trento 11 a Silea, a destinazione residenziale. L'immobile è inserito in un contesto esclusivamente residenziale comunque servitissimo da negozi per attività di quartiere e quindi zona molto ricercata.

L'unità oggetto di stima si sviluppa su un piano terra ed è accessibile attraverso l'area scoperta condominiale che fronteggia la via pubblica. Ha una superficie commerciale complessiva di circa mq. 114 tra locali abitabili e quota parte dell'area scoperta.

Il presente lotto è autonomamente raggiungibile dalla via pubblica (via Trento) con la quale confina direttamente. attraverso l'accesso carraio e l'accesso pedonale.

Il lotto è così composto:

➤ APPARTAMENTO AL PIANO T e 1° per commerciali mq. 105

DIMENSIONI

Piano Terra =

Zona Giorno composta da Ingresso – soggiorno – cucina per complessivi mq. 40,30 di superficie netta.

Zona Notte composta da tre camere da letto e un bagno per complessivi mq. 44,90 di superficie netta.

➤ AREA SCOPERTA (Giardino) per commerciali mq. 9,00



Area scoperta di circa 350 mq, in quota di 1/2 con l'immobile al piano primo destinato parte a giardino e parte a posto auto.

Dalle foto emerge anche un edificio ad uso magazzino - ricovero attrezzi che dalle verifiche urbanistiche risulta privo di autorizzazione edilizia e quindi agli effetti della presente stima non sarà considerato.

DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)

L'immobile, così come visionato presenta alcune problematiche in merito alla regolarità urbanistica in quanto l'edificio realizzato non corrisponde a quanto autorizzato all'epoca.

Come si può notare dalle tavole grafiche recuperate presso l'ufficio tecnico comunale, la realtà comprende due piani al piano terra con un appartamento per piano mentre quanto autorizzato nel 1959 prevedeva un piano seminterrato e un piano rialzato.

Da quanto poi rilevato dalle planimetrie catastali si può notare che nel 1964 già veniva denunciato un appartamento al piano terra e uno al piano primo e quindi molto probabilmente il fabbricato è nato già con due piani fuori terra. Da una sommaria valutazione ed analisi con il tecnico comunale la modifica è plausibile sia avvenuta anteriormente al 1967 quindi in qualche modo sanabile.

Di altro avviso invece è la valutazione fatta per l'edificio destinato a magazzino che essendo visibilmente molto vecchio potrebbe essere datato addirittura antecedentemente alla costruzione dell'edificio residenziale. La ricerca presso l'archivio del Comune di Silea ha dato esito negativo e quindi l'edificio risulta non autorizzato.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è in laterizio, probabilmente mattone semipieno, con alcune



parti portanti in c.a.

La copertura a tetto con manto in coppi "canale" e sottostante struttura portante in travi varesi con sovrastanti tavelloni e caldana.

La muratura perimetrale è in mattone semipieno spessore finito cm. 30, privo di cappotto, l'intonaco interessa ovviamente entrambi i lati.

Il pavimento in piastrelle di ceramica e per le camere in piastrelle di graniglia effetto terrazzo alla veneziana.

Per i rivestimenti delle pareti in bagno è stata utilizzata la stessa piastrella usata per i pavimenti.

I serramenti esterni sono con telaio in legno e vetrocamera, sono di datato profilo tecnologico e sicuramente necessitano di una manutenzione straordinaria. Nella parte esterna oltre gli avvolgibili è presente un serramento in alluminio (doppia finestra) tipico degli anni 70.

Le porte interne anch'esse in legno, sono del tipo tamburato, anch'esse bisognose di una manutenzione straordinaria.

L'accesso all'immobile avviene attraverso il portoncino situato nel lato sud dell'edificio sotto al terrazzino dell'appartamento al piano primo

Impianti è presente un impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia a gas ed elementi radianti a parete. Ovviamente impianto elettrico esistente è del tipo sotto traccia.

Recinzioni esterne si presentano verso la proprietà pubblica (via Trento) con una ringhiera in ferro a disegno semplice, lungo il confine nord con una recinzione in zoccolo in c.a. e sovrastante rete metallica, mentre sul lato a ovest con un muro di blocchi avente di altezza tale da non consentire la vista nell'altra proprietà.

Stato di conservazione direi mediocre pur considerando che attualmente è



occupato dai locatari degli esecutati che in qualche maniera contribuiscono alla manutenzione ordinaria.

12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

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

Isolamento termico nelle murature perimetrali mediante parete in laterizio comune semplice con rivestimento in intonaco su entrambe le facciate;

Serramenti esterni di bassa qualità e vistosamente datati e quindi con prestazioni termiche sicuramente poco apprezzabili;

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e elementi radianti a parete (ternosifoni);

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe avere dei costi di gestione energetica alti anche se utilizzato in modo corretto e quindi appartenere ad una delle classi energetiche meno performanti.

13. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

COMUNE DI SILEA

ZTO C1 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificati

14. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

L'immobile esecutato, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente e vista



la conformazione planimetrica, non ha la possibilità di essere ampliato, ma la potenzialità presente permette di sanare l'attuale situazione edificata.

15. 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:

L'immobile, così come visionato non risulta corrispondente a quanto autorizzato, per tutte le motivazioni già espresse nei punti precedenti.

Come risulta dalla documentazione in atti, sono presenti grosse difformità rispetto a quanto autorizzato con Autorizzazione nr. 46 del 1959.

Successivamente è stata rilasciata l'abitabilità in data 07.08.1960.

Per quanto rilevato presso gli uffici tecnici del comune di Silea, successivamente al 1960 e entro il 1964 sono si è dato corso ad una variante all'edificato autorizzato mediante sopraelevazione senza la presentazione di alcuna richiesta ufficiale. La prova viene data dalla presenza di una scheda catastale datata 20.07.1964 (quindi anteriore al 1967) che riporta la disposizione del piano primo coerente con quanto attualmente costruito.

16. ABUSI EDILIZI

Punto già esposto nelle pagine precedenti.

17. DIFFORMITÀ RILEVATE



Vds. Quanto riportato nei punti precedenti.

18. DETER.ZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

L'immobile necessità di sanatoria edilizia il cui costo viene quantificato in via preventiva, ma non definitiva, con Euro 10.000,00 a cui andranno aggiunti i costi per l'attività del professionista.

19. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che attualmente il lotto risulta locato con contratto regolarmente registrato valevole per 4 anni dal 01.02.2014 al 31.01.2018 e successivamente rinnovato alla scadenza per ulteriori anni 4. Ne deriva che attualmente il contratto si è tacitamente rinnovato in data 01.02.2022 per altri 4 anni quindi fino al 31.01.2026 essendo il pignoramento avvenuto in data 15.03.22 quindi successivamente al tacito rinnovo.

20. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia è perciò da ritenersi occupato.

21. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 26/10/2023.

22. 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 deprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della necessità di regolarizzazione documentale con il comune di Silea;
- sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo per la necessità oggettiva di una manutenzione straordinaria che interessi la parte impiantistica.
- sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della probabile 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 ulteriore coefficiente di deprezzamento che ritengo appropriato, in relazione a tutto ciò premesso, pari al: **-30%**.

23.

METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio



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

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

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

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

Criteri di stima e metodi di valutazione

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



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

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

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

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

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

Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza)



e agiscano con prudenza e in modo indipendente;

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

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

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

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

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

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.

24.

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 stesso. Pertanto, tenuto conto:

- di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,
- del rilievo eseguito,
- delle caratteristiche costruttive del fabbricato,
- delle caratteristiche tipologiche del bene,
- dello stato di conservazione del bene,
- della dimensione del bene,
- della destinazione urbanistica del lotto e dell'ubicazione,
- della capacità edificatoria residua,



➤ della conformità urbanistica,

➤ delle condizioni di mercato della zona in cui esso è ubicato,

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

24.1.

LOTTO UNICO

██████████ nato a ██████████ per la quota di 1/2 della proprietà

██████████ nata a Boujaad ██████████ per la quota di 1/2 della proprietà.

Per la quota di 1/1

COMUNE DI SILEA (TV)

N.C.E.U. Sez. A Fg. 1

M.n. 200 sub 4 Via Trento 11 p.t Cat. A/3 – Cl. 1 vani 5.5 RC€. 355,06

Per la quota di 1/2.

COMUNE DI SILEA (TV)

N.C.E.U. Sez. A Fg. 1

M.n. 200 sub 3 Via Trento 11 p.t B.c.n.c. Area scoperta comune ai sub 2 – 4

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni ed indivisibili dell'intero edificio nonché, come descritto, l'area scoperta esclusiva.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO



valore corrente	114,00	€ 700,00	€ 79.800,00
valore giardino			
valore potenzialità residua	===	€. =====	€ =====
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 80.000,00
Valore immobile deprezzato del 30%			€ 56.000,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 56.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, per l'abitazione e per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'area scoperta composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 56.000,00

diconsi euri – cinquantaseimila,00 –

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.

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

Euro € 50.000,00

diconsi euri – cinquantamila,00 –

Treviso, 09 Novembre 2023

L'Esperto Estimatore
geom. Luciano Perer



25. ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 15/01/2023 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, non sono risultate altre parti intervenute nell'esecuzione oltre a quelle sin d'ora nominate.

26. ALLEGATI

doc. 1)	Incarico	doc. 09)	Rilievi
doc. 2)	Atto di pignoramento	doc. 10)	Urbanistica
doc. 3)	Visure NCEU	doc. 11)	Autorizzazioni Edilizie
doc. 4)	Visure NCT	doc. 12)	Visure Conservatoria
doc. 5)	Planimetrie NCEU	doc. 13)	Relazione notarile
doc. 6)	Estratto mappa NCT		
doc. 7)	Atti di provenienza	doc. 15)	Ordinanza di vendita
doc. 8)	Doc. fotografica	doc. 16)	Avviso d'Asta

