

G.E. dr. Francesca VORTALI

R.G. Esec. Imm. 418 / 2014

Udienza:

20 Dicembre 2017

geom. PERER LUCIANO

Studio Tecnico

Via G. Marconi n° 2 1

31100 TREVISO

Tel. 0422 55270

Fax: 0422 1621390

Albo professionale di TV n° 1995

e-mail: lperer@pec.it

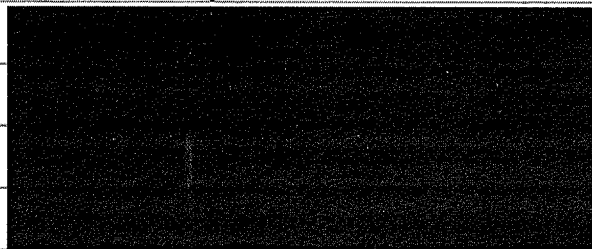
sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO



Causa di Esecuzione Immobiliare

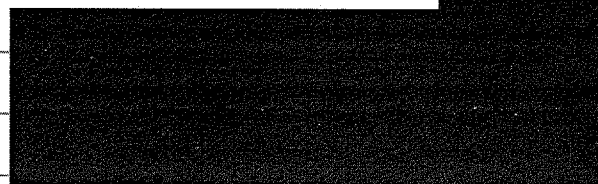
promossa da:



rappresentata e difesa dall' avv.to



ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'



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.	7
7	Servitù	Pag.	7
8	Atti di provenienza	Pag.	7
9	Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	8
10	Descrizioni degli immobili	Pag.	8

10.1	Sintetica	Pag.	8
10.2	Particolareggiata	Pag.	9
11.	Certificazione energetica	Pag.	10
12.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	10
13.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	11
14.	Abusi edilizi	Pag.	11
15.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	11
16.	Occupazione degli immobili	Pag.	12
17.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	12
18.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	12
19.	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
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	16
	Lotto Unico valore di mercato	Pag.	17
	Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	18
21.	Altre parti intervenute	Pag.	19
22.	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 G.Marconi nr. 21, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe.

con provvedimento del 27/03/2017 cronol. 418/2014 del G.E. dott. Francesca VORTALI con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 19/05/2017.

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 13/10/2017 e il 17/10/2017 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 Castelfranco Veneto di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- effettuato l'accesso nei giorni 12/07/2017 e 14/09/2017 presso gli immobili oggetto d'esecuzione in assenza dell'esecutato e del custode giudiziario che visto l'oggetto dei beni hanno comunque collaborato attivamente con il sottoscritto, per il corretto svolgimento delle operazioni peritali.

Si sono potute eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative, 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 eseguiti,
- presso il Comune di Castelfranco Veneto sulle destinazioni urbanistiche degli

immobili, sulle eventuali 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, un lotto di terreno privo di edifici che nonostante sia diviso parzialmente da un passaggio pedonale, si predispongono 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 lotto di terreno di cui fanno parte le unità oggetto della perizia è ubicato nelle vicinanze della centro del Comune di Castelfranco V.to, è compreso tra le vie Cimarosa / via Respighi a Nord e via Melchiori a Sud, in una zona prettamente residenziale, e limitrofa (mtl.150) alla stazione ferroviaria. La zona quindi molto appetibile sia per la residenza che per il commercio proprio di quartiere.

E' accessibile attraverso il percorso pedonale/carrabile direttamente dalla Via pubblica, e dal parcheggio pubblico situato lungo tutto il suo confine Est.

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento

(all. doc. 2):

[REDACTED] per l'intera proprietà.

Comune di CASTELFRANCO V.TO (TV)

□

C.T. Fg. 28

M.n. 2175 Ente Urbano mq. 7.550 RC€. -----

M.n. 685 Ente Urbano mq. 1.330 RC€. -----

M.n. 2156 Ente Urbano mq. 3.228 RC€. -----

M.n. 293 Ente Urbano mq. 3.228 RC€. -----

M.n. 1585 Ente Urbano mq. 100 RC€. -----

N.C.E.U. Sez. D Fg. 5

M.n. 2175 sub 1 Viale B.ta Cesare Battisti area urbana mq. 4.940 RC€. -----

M.n. 2175 sub 2 Viale B.ta Cesare Battisti area urbana mq. 2.610 RC€. -----

M.n. 685 sub 4 Via Cimarosa p.s1-T Cat. D/1 RC€. 1.755,95

M.n. 685 sub 5 Via Cimarosa p.s1-T Cat. D/1 RC€. 1.910,89

M.n. 685 sub 6 Via Cimarosa p.2 Cat. D/1 RC€. 1.755,95

M.n. 685 sub 7 Via Cimarosa b.c.n.c. ascensore e c.t. comune ai sub 4 - 5 - 6

M.n. 685 sub 8 Via Cimarosa p.t area scop. di mq. 408 comune ai sub 4 - 5 - 6

M.n. 501 sub 1 Viale B.ta Cesare Battisti Cat. D/1

M.n. 1585 sub 1

M.n. 501 sub 2 Viale B.ta Cesare Battisti Cat. D/1

M.n. 1585 sub 2

M.n. 293 sub 4 Viale B.ta Cesare Battisti Cat. E.U.

M.n. 293 sub 5 Viale B.ta Cesare Battisti Cat. E.U.

M.n. 293 sub 6 Viale B.ta Cesare Battisti Cat. D/1

M.n. 293 sub 7 Viale B.ta Cesare Battisti Cat. D/1

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione, pertinenza, edificazioni, costruzioni erette e/o erigende.

Alla data dell'esecuzione delle visure (all. doc. 3-4-5), i sopraelencati mappali però non risultano allineati con la reale situazione esistente in quanto ogni edificio preesistente nel lotto oggetto di pignoramento è stato oggetto di preventiva demolizione proprio per dar corso al piano attuativo relativo al P.I.R.U.E.A.

////A\\\\

Ne deriva che eseguendo una riconciliazione tra la situazione catastale prima e la situazione corrispondente finale poi, nonché tenendo conto delle estinzioni indicate dallo stesso Giudice e quelle oggettivamente non riportate, ma corrette in quanto beni non nella disponibilità dell'esecutato, il pignoramento colpisce i seguenti beni:

Comune di CASTELFRANCO V.TO (TV)

□ C.T. Fg. 28

M.n. 2175 Ente Urbano mq. 6.955 per la porzione di mq. 4.940

M.n. 685 Ente Urbano mq. 887

M.n. 2156 Ente Urbano mq. 33

M.n. 2220 Ente Urbano mq. 3.328 per la porzione di mq. 1.768

M.n. 2292 Incolto sterile mq. 595

M.n. 2293 Incolto sterile mq. 443

□ N.C.E.U. Sez. D Fg. 5

M.n. 2175 sub 1 Viale B.ta Cesare Battisti area urbana mq. 4.940 RC€. -----

M.n. 685 sub 4 Via Cimarosa p.s1-T Cat. D/1 RC€. 1.755,95

M.n. 685 sub 5 Via Cimarosa p.s1-T Cat. D/1 RC€. 1.910,89

M.n. 685 sub 6 Via Cimarosa p.2 Cat. A/3 RC€. 322,79

M.n. 2220 sub 1 Viale B.ta Cesare Battisti area urbana mq. 1.768 RC€. -----

E' ovvio che la descrizione corretta dovrebbe prevedere solo aree al catasto terreni ed eventualmente aree urbane al catasto fabbricati, ma come si può ricavare dalle visure catastali, l'attuale descrizione ricavata dalle visure è si conforme a quella contenuta nel pignoramento immobiliare (almeno nell'entità dei beni pignorati), ma è diversa dalla reale situazione ovvero, per poter proseguire nella vendita sarà necessaria una o più variazioni catastali che aggiornino i dati riportati in visura con quelli realmente esistenti. Il costo della modifica per la regolarizzazione documentale catastale verrà quantificato nel prosieguo della perizia.

6. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il lotto di terreno oggetto di stima, considerato nel suo insieme, (rif. N.C.T.) confina da Nord in senso orario con strada pubblica (via Cimarosa- via Respighi), il m.n. 2129, 904 ad Est con m.n. 2176 a Sud con m.n. 2269 e m.n. 2126 ad Ovest con il m.n. 1231, 2163, 2159, 503, 2041 e 661 salvo altri o variati.

7. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Nonostante sia presente una stradina pedonale che attraversa il lotto da est ad ovest, non risulta che tale percorso sia mai stato autorizzato e comunque non abbinato ad alcuna servitù pubblica regolarmente costituita.

8. ATTO DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all' esecutato con:

- Atto di Vendita/Permuta del 31/07/2006 n° 25932 di repertorio e n° 8273 di raccolta

del Notaio Dott.ssa Rita Dominijanni di Castelfranco V.to, Trascritto a Treviso

11/08/2006 ai nr. 42580-1-2/24640-1-2 con il quale:

o La ditta [REDACTED] vende e trasferì la proprietà, alla [REDACTED] [REDACTED] che accettò ed acquistò per l'intero, il bene identificato con i m.n. 501 sub 1 e 2 + m.n. 293 sub 4, 5, 6 e 7 + m.n. 2156.

□ Atto di Trasferimento di Immobili del 31/07/2006 n° 25929 di repertorio e n° 8270 di raccolta del Notaio Dott.ssa Rita Dominijanni di Castelfranco V.to, Trascritto a Treviso 11/08/2006 ai nr. 42580/24640 con il quale:

Il Comune di Castelfranco V.to vende e trasferì la proprietà, alla [REDACTED] [REDACTED], che accettò ed acquistò per l'intero, il bene identificato con i m.n. 2175 sub 1 e 2 + m.n. 685 sub 4, 5, 6, 7 e 8

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 12)

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 con la sola aggiunta di quelle allegata alla presente perizia.

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

10.1 SINTETICA

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 8071 situato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Castelfranco Veneto. La superficie lorda complessiva è risultata dalla somma algebrica delle superfici catastali risultanti dai documenti ufficiali ovvero visure al nuovo catasto edilizio

urbano e controlli incrociati con le visure al catasto terreni.

L'immobile quindi è così composto:

M.n. 2175 sub 1	mq.	4.940
M.n. 685 E.U.	mq.	887
M.n. 2156 E.U.	mq.	33
M.n. 2220 sub 1	mq.	1.768
M.n. 2292 Incolto	mq.	----- già compreso nel m.n. 2175 sub 1
M.n. 2293 Incolto	mq.	443
TOTALE		mq. 8.071

L'immobile versa in uno stato di completo abbandono, sterpaglie, deposito di materiali provenienti da demolizioni, deposito di materiale inerte, ecc, ma vista la destinazione e quanto potenzialmente si potrà realizzare, la cosa è di assoluta ininfluenza nel prosieguo della perizia.

10.2

PARTICOLAREGGIATA

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 8071 situato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Castelfranco Veneto.

Da quanto risulta dalla visione aerea di google e da quanto documentato dalle foto scattate, il lotto è attualmente privo di qualsiasi costruzione ed è attraversato, da Est verso Ovest, da una stradina pedonale che unisce il parcheggio comunale con Viale Brigata Cesare Battisti. La cosa non è assolutamente da considerarsi un vincolo per lo sfruttamento del terreno in quanto l'opera è stata realizzata (probabilmente dall'amministrazione pubblica) senza alcuna autorizzazione dei proprietari del terreno e quindi sicuramente eliminabile.

Recinzioni esterne:

Il terreno è comunque delimitato per gran parte del suo perimetro o naturalmente da una strada / parcheggio o artificialmente con il posizionamento di una sorta di recinzione da cantiere in pannelli grigliati e blocchi di cemento a rinforzo, mentre lungo il confine tra il m.n. 2220 sub 1 e il m.n. 2220 sub 2 nonché tra il m.n. 2175 sub 1 e m.n. 2175 sub 2 ovvero tra la proprietà degli esecutati e la proprietà dell'epoca la [REDACTED] (vds. Atto rep.27972 della dott. Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto) non esiste alcuna delimitazione e l'apposizione dei termini di confine dovrà avvenire in collaborazione con il proprietario del fondo posto a sud.

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

Ovviamente per quanto riguarda l'oggetto della perizia la classificazione energetica risulta del tutto indifferente.

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

(all. doc. 10)

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

ZONA M2 – Residenza, servizi pubblici e attività terziarie.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art. 48 e collegati.

Si consulti il Certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia.

Per quanto riguarda l'edificazione del terreno, nel corso degli anni sono stati rilasciati due Permessi di Costruire il nr. 16 del 10.01.2007 e il 259 del 26.10.2010, entrambi decaduti anche se parzialmente hanno consentito la demolizione dei

fabbricati allora esistenti senza peraltro dal seguito alle opere progettate e concordate con il Comune di Castelfranco Veneto relativamente alla URBANIZZAZIONE P.I.R.U.E.A. "AREA M2 NODO FERROVIARIO DI CASTELFRANCO VENETO – NUOVO TERMINAL BUS"

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Per l'immobile in esecuzione si è verificata la normativa urbanistica attualmente vigente e pur riconoscendo che detta area faceva parte di una variante urbanistica con conseguente approvazione dell'accordo di programma del P.I.R.U.E.A. nodo ferroviario zona M2, il Comune di Castelfranco ha attualmente avviato l'iter per l'assunzione di un atto ricognitivo che certifichi la decadenza di detto piano per scadenza del periodo di validità (10 anni) con ritorno quindi alla situazione precedente ovvero area residenziale.

Per chiarezza si consulti il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 31.10.2017 dal dirigente del settore 5 – arch. Luca Pozzobon.

14. ABUSI EDILIZI

Non si sono rilevati abusi edilizi, perlomeno definibili tali, riferiti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare in quanto il lotto attualmente è privo di edifici.

15. 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 non risulta utilizzato dagli esecutati.

16. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono perciò da ritenersi liberi.

17. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 31/10/2017.

18. 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 al naturale stato di abbandono in cui versa il terreno;
- 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 in quanto libero;
- sono stati riscontrati** motivi di deprezzamento, in ordine alle spese necessarie per la regolarizzazione catastale con espresso riferimento a quanto in precedenza dichiarato;
- sono stati valutati** su segnalazione della parte esecutata, a cui non si è potuto dare riscontro oggettivo, l'eventuale deprezzamento per la bonifica del terreno da materiali non idonei o comunque da smaltire presso discariche autorizzate.

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: **-15%.**

19. 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.

20.

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 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

20.1.

Lotto Unico

[Redacted] per l'intera proprietà.

Comune di CASTELFRANCO V.TO (TV)

Comune di CASTELFRANCO V.TO (TV)

□ C.T. Fg. 28

M.n. 2175 Ente Urbano mq. 6.955 per la porzione di mq. 4.940

M.n. 685 Ente Urbano mq. 887

M.n. 2156 Ente Urbano mq. 33

M.n. 2220 Ente Urbano mq. 3.328 per la porzione di mq. 1.768

M.n. 2292 Incolto sterile mq. 595

M.n. 2293 Incolto sterile mq. 443

□ N.C.E.U. Sez. D Fg. 5

M.n. 2175 sub 1 Viale B.ta Cesare Battisti area urbana mq. 4.940 RC€. -----

M.n. 685 sub 4 Via Cimarosa p.s1-T Cat. D/1 RC€. 1.755,95

M.n. 685 sub 5 Via Cimarosa p.s1-T Cat. D/1 RC€. 1.910,89

M.n. 685 sub 6 Via Cimarosa p.2 Cat. A/3 RC€. 322,79

M.n. 2220 sub 1 Viale B.ta Cesare Battisti area urbana mq. 1.768 RC€. -----

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore corrente	8071,00	€ 130,00	€ 1.049.230,00
Costo aggiornamento catastale		€	4.230,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 1.045.000,00
Valore immobile deprezzato del 15%		€	888.250,00
Valore immobile dopo arrotondamento		€	888.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 888.000,00

diconsi euri – ottocentoottantottomila,00 –

20.2.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontrerà 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 per l'intera

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n° 2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: lperer@pec.it
sito: www.studioperer.it

quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 880.000,00

diconsi euri – ottocentoottantamila,00 –

Treviso, 15 Novembre 2017

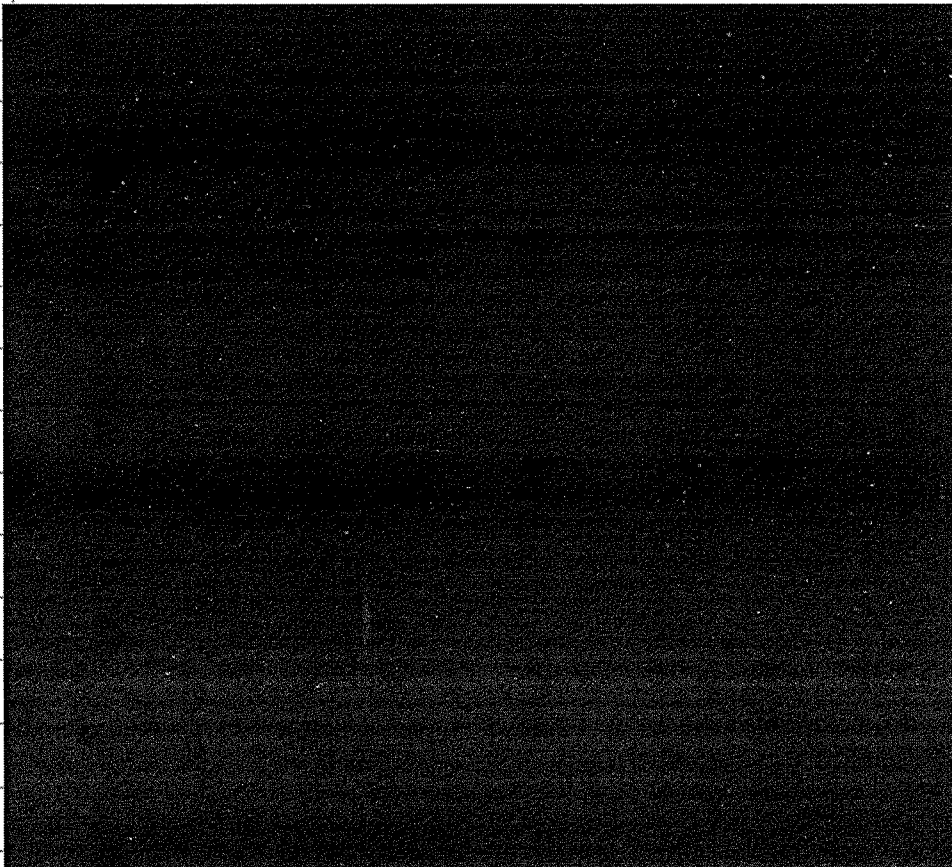
L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer

21.

ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 17/10/2017 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, sono risultate
altre parti intervenute nell'esecuzione oltre a quelle sin d'ora nominate e qui di
seguito elencate:





22.

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

G.E. dr. Francesca VORTALI

R.G. Esec. Imm. 418 / 2014

RELAZIONE CONCLUSIVA

geom. PERER LUCIANO

Studio Tecnico

Via G. Marconi n°2 1

31100 TREVISO

Tel. 0422 55270

Fax. 0422 1621390

Albo professionale di TV n° 1995

e-mail: l.perer@pec.it

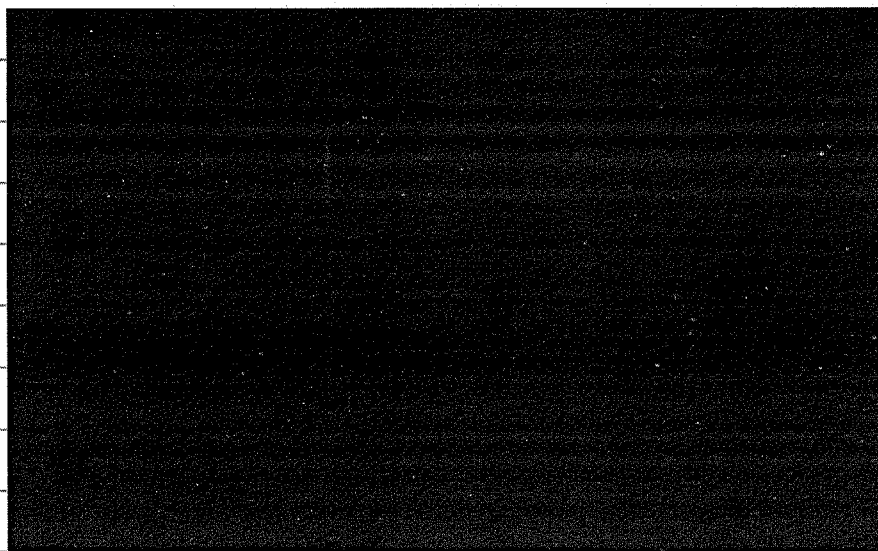
sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO



Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



RELAZIONE CONCLUSIVA

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 perito estimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 27/03/2017 cronol. 418/2014 del G.E. dott. Francesca VORTALI.

Successivamente al deposito della perizia avvenuto il 22.11.2017 ed a seguito delle risultanze dell'udienza del 31.10.2018 nonché a quanto deliberato dal Giudice a scioglimento della riserva assunta, posso relazionare in via definitiva su quanto eseguito in sede di aggiornamento catastale necessario al fine di poter porre in



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°21
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: Lperer@pec.it
sito: www.studioperer.it

vendita regolarmente gli immobili di cui al lotto unico.

Come richiesto ed autorizzato dal Giudice, si è provveduto all'aggiornamento catastale che, come emerso in sede di perizia, non era corretto con la reale situazione dei luoghi, o meglio, il pignoramento elencava una serie di mappali ed immobili che a seguito demolizione totale, non risultavano più esistenti generando confusione e impossibilità al trasferimento della proprietà.

Correttamente quindi si è provveduto ad eseguire il frazionamento al catasto terreni in modo da poter separare anche nella mappa catastale, i lotti che non rientravano nell'esecuzione immobiliare in quanto alienati precedentemente alla data del pignoramento immobiliare stesso.

Una volta eseguita tale operazione si è proceduto con la pratica di demolizione del fabbricato sito sul mappale 685 e con il successivo cambio di qualità con l'istituzione di nuove aree urbane.

Per una maggiore chiarezza nella comprensione del risultato finale si consulti la mappa catastale e le visure allegate.

Oltre a ciò si noti che nella mappa del catasto terreni non si è potuto cancellare la porzione di edificio ricadente sul mappale 2293 solo ed esclusivamente perché il mappale risulta ancora catastalmente intestato al Comune di Castelfranco Veneto e non sono autorizzato dallo stesso ad eseguire variazioni al patrimonio allo stesso ascritto.

La cosa potrà essere portata a termine solo ad aggiudicazione avvenuta. Infatti, come confermato anche dal Giudice, l'acquisizione da parte del Comune di Castelfranco dei mappali 2292 e 2293 risulta non opponibile alla procedura in quanto la sentenza non risulta trascritta, e quindi oltre il termine di cui all'art. 2645



geom. PERER LUCIANO
 Studio Tecnico
 Via G. Marconi n° 2 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

bis, comma 3 e quindi non produce effetti di cui al comma 2 della medesima disposizione.

DESCRIZIONE CATASTALE FINALE

[Redacted]

per l'intera proprietà dei seguenti mappali:

Comune di CASTELFRANCO V.TO (TV)

C.T. Fg. 28

M.n. 2156 Ente Urbano mq. 33 RCE. -----

M.n. 2318 Ente Urbano mq. 1.768 RCE. -----

M.n. 2319 Ente Urbano mq. 4.345 RCE. -----

M.n. 2320 Ente Urbano mq. 887 RCE. -----

TOTALE mq. 7.033

N.C.E.U. Sezione D - Foglio 5

M.n. 2156 Area Urbana mq. 33 RCE. -----

M.n. 2318 Area Urbana mq. 1.768 RCE. -----

M.n. 2319 Area Urbana mq. 4.345 RCE. -----

M.n. 2320 Area Urbana mq. 887 RCE. -----

TOTALE mq. 7.033

[Redacted]

per l'intera proprietà dei seguenti mappali:

Comune di CASTELFRANCO V.TO (TV)

C.T. Fg. 28

M.n. 2292 Incolto Sterile mq. 595 RCE. -----



M.n. 2293 Incolto Sterile mq. 443 RCE. -----

TOTALE mq. 1.038

Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione, pertinenza, edificazioni, costruzioni erette e/o erigende.

Alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 3-4-5*), i sopraelencati mappali risultano allineati con la reale situazione esistente.

DESCRIZIONE CONFINI

(*all. doc. 6*)

Il lotto di terreno oggetto di stima, considerato nel suo insieme, (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con strada pubblica (via Cimarosa- via Respighi), il m.n. 2129, 904 ad Est con m.n. 2176 a Sud con m.n. 2175 e m.n. 2220 ad Ovest con il m.n. 1231, 2163, 2159, 503, 2041 e 661 salvo altri o variati.

SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Nonostante sia presente una stradina pedonale che attraversa il lotto da est ad ovest, non risulta che tale percorso sia mai stato autorizzato e comunque non abbinato ad alcuna servitù pubblica regolarmente costituita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 8071 situato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Castelfranco Veneto.

La superficie lorda complessiva è il risultato dalla somma algebrica delle superfici catastali ottenute dopo l'intervento di correzione, variazione e frazionamento in precedenza descritto.



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 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

L'immobile versa in uno stato di completo abbandono, sterpaglie, deposito di materiali provenienti da demolizioni, deposito di materiale inerte, ecc, ma vista la destinazione urbanistica e la posizione strategica con riferimento alla vicinanza al centro e alla stazione ferroviaria la cosa è da considerare assolutamente ininfluente nel prosieguo della perizia.

Il lotto è attualmente privo di qualsiasi costruzione ed è attraversato, da Est verso Ovest, da una stradina pedonale che unisce il parcheggio comunale con Viale Brigata Cesare Battisti. La cosa non è assolutamente da considerarsi un vincolo per lo sfruttamento del terreno in quanto l'opera è stata realizzata, (probabilmente dall'amministrazione pubblica per consentire un agevole accesso al parcheggio pubblico) senza alcuna autorizzazione dei proprietari del terreno e quindi sicuramente eliminabile.

Recinzioni esterne:

Il terreno è comunque delimitato per gran parte del suo perimetro o naturalmente da una strada / parcheggio o artificialmente con il posizionamento di una sorta di recinzione da cantiere in pannelli grigliati e blocchi di cemento a rinforzo, mentre lungo il confine tra il m.n. 2220 sub 1 e il m.n. 2220 sub 2 nonché tra il m.n. 2175 sub 1 e m.n. 2175 sub 2 ovvero tra la proprietà degli esecutati e la proprietà dell'epoca la [REDACTED] (vds. Atto rep.27972 della dott. Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto) non esiste alcuna delimitazione e l'apposizione dei termini di confine dovrà avvenire in collaborazione con il proprietario del fondo posto a sud.

ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA **STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**



(all. doc. 10)

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 04.06.2019 dal Comune di Castelfranco Veneto, la situazione precedentemente descritta nell'iniziale perizia, è notevolmente cambiata in quanto, anche se le piccole porzioni perimetrali dell'area sono rimaste praticamente inalterate e rispecchiano quanto inizialmente riportato nella perizia, la parte centrale che inizialmente era classificata come P.I.R.U.E.A. M2 - RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI E ATTIVITA' TERZIARIE, ha subito una importante variazione diventando una "APS nr.18 - AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA PER L'ORGANIZZAZIONE SOSTENIBILE DEGLI INSEDIAMENTI".

NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI Art. 12 e collegati.

Si consulti il Certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia.

Per quanto riguarda l'edificazione del terreno, nel corso degli anni sono stati rilasciati due Permessi di Costruire il nr. 16 del 10.01.2007 e il 259 del 26.10.2010, entrambi decaduti anche se hanno comportato la demolizione dei fabbricati allora esistenti e la realizzazione di parte degli standard urbanistici come la zona parcheggi, parte della viabilità (strade e marciapiedi), impiantistica (illuminazione e fognature) attualmente esterna ai mappali pignorati, ma a suo tempo concordata con il Comune di Castelfranco nell'ambito dell'accordo di programma del P.I.R.U.E.A. "AREA M2 NODO FERROVIARIO DI CASTELFRANCO VENETO - NUOVO TERMINAL BUS"

POTENZIALITA' EDIFICATORIA



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°21
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Per poter definire l'attuale reale situazione, bisogna prima di tutto fare delle importanti riflessioni e valutazioni in quanto, se dovessimo definire la potenzialità edificatoria attuale, non saremmo in grado di fissare, per questa area, un valore oggettivo e numericamente preciso.

Attualmente infatti, negli ambiti di programmazione integrata per l'organizzazione sostenibile degli interventi come definiti dal PAT, si può intervenire solo attraverso accordi Pubblico-Privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 da recepire con apposita variante al P.I. e da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo.

Questo, a grandi linee, rende complicata la definizione di quanto volume sia realizzabile in queste aree, per ipotesi, si potrebbe passare da una sorta di zona "super area agricola" ad una zona "edificabile ad alta concentrazione" e questo in funzione del tipo di accordo che si riesce a concertare tra il pubblico e il privato.

Per cercare di chiarire meglio il concetto, il risultato finale sta nella capacità imprenditoriale del privato nell'ottenere il massimo dall'accordo con il pubblico che attraverso l'amministrazione Comunale ed eventualmente Provinciale o Regionale garantisce le esigenze della collettività.

E' anche vero che questo accordo non è privo di ostacoli, sia temporali che economici che burocratici, e quindi la valorizzazione finale dovrà per forza tenerne debito conto. Non si sta parlando quindi di un'area urbanisticamente certa come può essere un'area di tipo B - C1 - C2, ma si sta cercando di definire il più possibile oggettivo quello che attualmente non lo è.

Non bisogna dimenticare che l'area in valutazione, proprio per il progetto iniziale che la interessava, ha contribuito alla realizzazione di opere di urbanizzazione che altrimenti non sarebbero mai state eseguite e che quindi, qualora l'accordo pubblico-privato dovesse concretizzarsi, l'edificazione dell'area dovrà

Firma: Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARI IIRAPFC S P A NG CA 3 Serial#: 676202a95496f5799463e71e7e5953d



necessariamente tener in debita considerazione l'esecuzione degli standards che dovrà essere rigorosamente detratto dagli standards eventualmente realizzabili.

Per chiarezza si consulti il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 04/06/2019 dal dirigente del settore 5 - arch. Luca Pozzobon che in buona sostanza conferma la posizione di "impasse" dell'Amministrazione comunale.

ABUSI EDILIZI

Non si sono rilevati abusi edilizi, perlomeno definibili tali, riferiti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare in quanto il lotto attualmente è privo di edifici.

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 non risulta utilizzato dagli esecutati.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono perciò da ritenersi liberi.

AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 08.10.2019.

MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Con particolare riferimento alla descrizione degli immobili sopra indicati, si determina un coefficiente di deprezzamento o rivalutazione in funzione delle



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°21
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: lperer@pec.it
sito: www.studioperer.it

specifiche condizioni rilevate e, in particolare, si osserva che:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti al naturale stato di abbandono in cui versa il terreno;
- 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 in quanto libero;
- 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 considerazione che gli standards di viabilità stradale, parcheggi, illuminazione pubblica, aree a verde, fognature, segnaletica, ecc. sono già stati completati e ceduti al Comune secondo le convenzioni urbanistiche previste nel decaduto P.I.R.U.E.A. Area M2;
- sono stati valutati** su segnalazione della parte esecutata, a cui non si è potuto dare riscontro oggettivo, l'eventuale deprezzamento per la bonifica del terreno da materiali non idonei o comunque da smaltire presso discariche autorizzate.

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: **-15%**.

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,



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: lperer@pec.it
sito: www.studioperer.it

- 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.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, tenuto in particolare evidenza come unità di riferimento il metro quadrato lordo commerciale e, per quanto riguarda l'edificabilità presente, la potenzialità data alla capacità di concertazione e dell'interesse Pubblico alla realizzazione delle volumetrie.

Pertanto, tenuto conto:

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



geom. PERER LUCIANO
 Studio Tecnico
 Via G. Marconi n°2 1
 31100 TREVISO
 Tel. 0422 55270
 Fax. 0422 1621390
 Albo professionale di TV n° 1995
 e-mail: lperer@pec.it
 sito: www.studioperer.it

- > della capacità edificatoria teorica,
- > 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

Lotto Unico

[REDACTED]

) per l'intera proprietà dei seguenti mappali:

Comune di CASTELFRANCO V.TO (TV)

C.T. Fg. 28

M.n. 2156	Ente Urbano	mq. 33	RC€.	-----
M.n. 2318	Ente Urbano	mq. 1.768	RC€.	-----
M.n. 2319	Ente Urbano	mq. 4.345	RC€.	-----
M.n. 2320	Ente Urbano	mq. 887	RC€.	-----
M.n. 2292	Incolto Sterile	mq. 595	RC€.	-----
M.n. 2293	Incolto Sterile	mq. 443	RC€.	-----

TOTALE mq. 8.071

N.C.E.U. Sezione D - Foglio 5

M.n. 2156	Area Urbana	mq. 33	RC€.	-----
M.n. 2318	Area Urbana	mq. 1.768	RC€.	-----
M.n. 2319	Area Urbana	mq. 4.345	RC€.	-----
M.n. 2320	Area Urbana	mq. 887	RC€.	-----



geom. PERER LUCIANO
 Studio Tecnico
 Via G. Marconi n° 2 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

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore corrente	8071,00	€ 90,00	€ 726.390,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 730.000,00
Valore immobile deprezzato del 15%		€ 620.500,00	
Valore immobile dopo arrotondamento		€ 620.000,00	

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 620.000,00

diconsi euri – seicentoventimila,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 per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 600.000,00

diconsi euri – seicentomila,00 –

Treviso, 08 Ottobre 2019

L'Esperto Estimatore

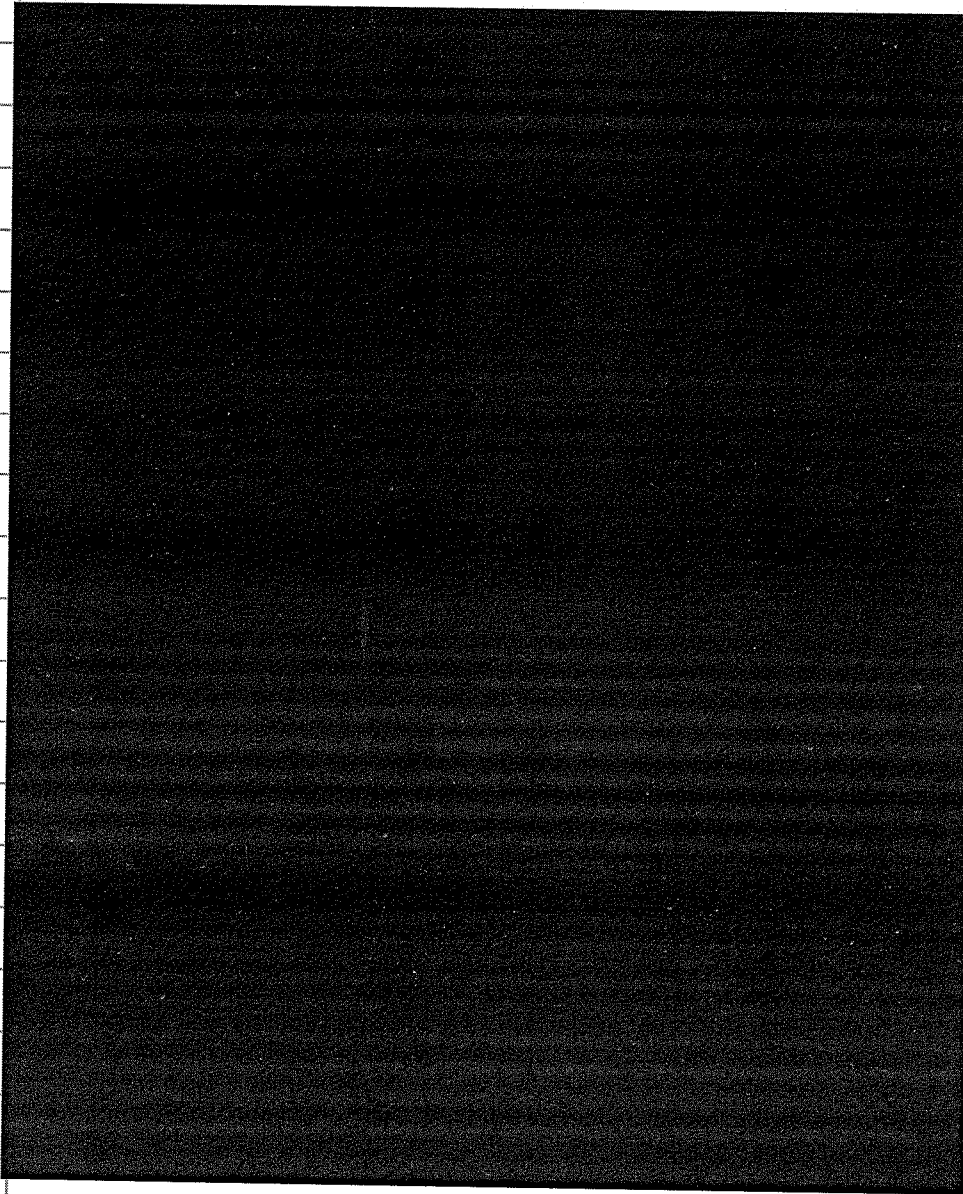
geom. Luciano Perer



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: Lperer@pec.it
sito: www.studioperer.it

ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 17/10/2017 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, sono risultate
altre parti intervenute nell'esecuzione oltre a quelle sin d'ora nominate e qui di
seguito elencate:





geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 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

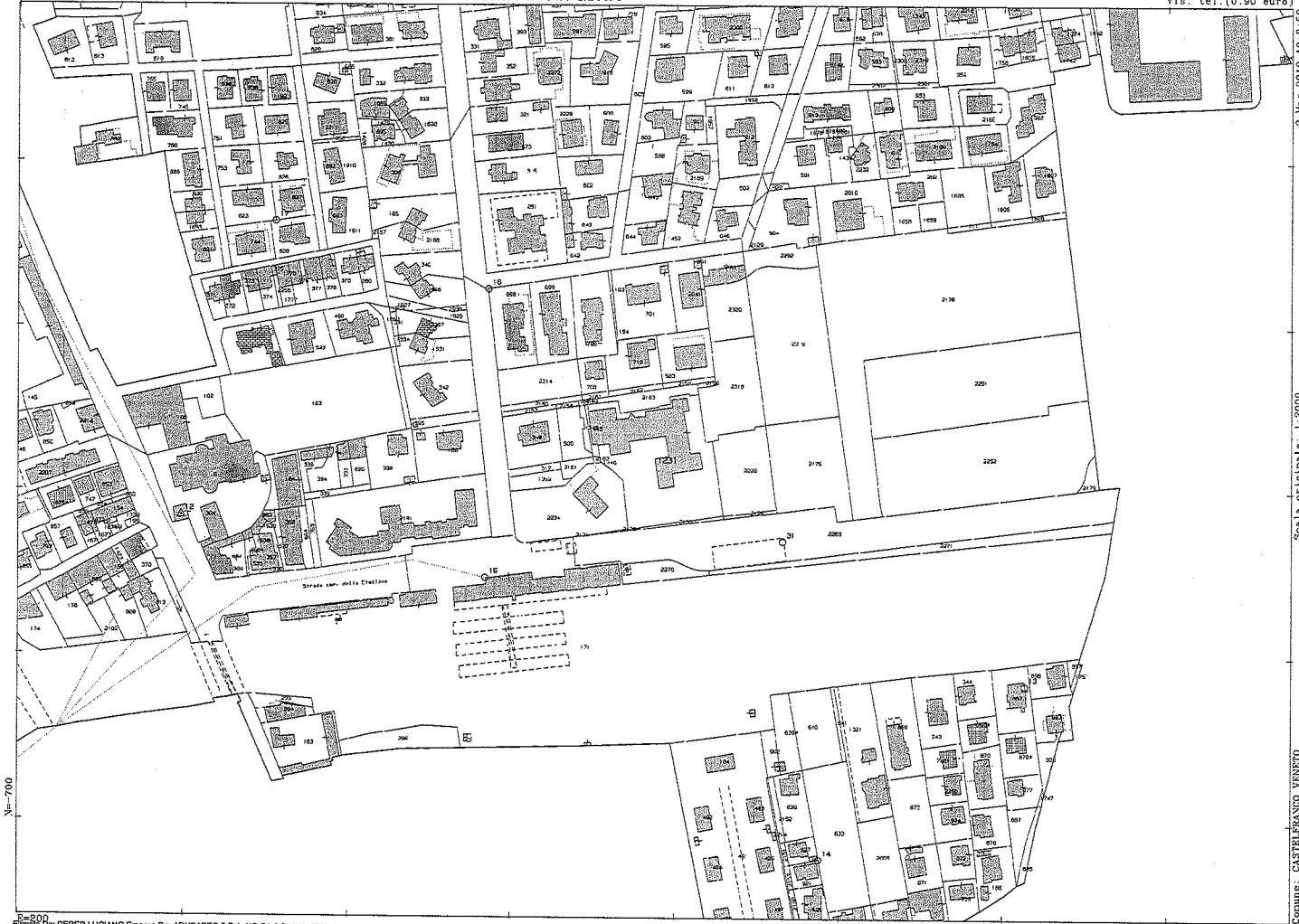
1.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

- doc. 1) Visure NCEU
- doc. 2) Visure NCT
- doc. 3) Estratto mappa NCT
- doc. 4) Estratto P.I. Castelfranco V.to
- doc. 5) Certificato di destinazione urbanistica
- doc. 6) Elenco formalità





N=700

F=200
Firma Di: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 678202a85466f57290463e71e7c6953d

3-Mag-2019 10:0:59
Prot. n. 756217/2019

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 778.000 x 552.000 metri

Comune: CASTELFRANCO VENETO
Pag.116 di 20

1 Particella: 1231