

Geom. GIANNI CALDATO
Studio di Consulenza
Via Donatori del Sangue n° 13
31030 Carbonera (TV)
fax 0422 461011
tel. 336 791507
e-mail:
gianni.caldato@gmail.com
gianni.caldato@geopec.it
Albo profess. geom. di TV n° 1854
Albo C.T.U. Trib. di TV n° 259



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 147/2021

G.E. dr. LEONARDO BIANCO

E.S. geom. Gianni Caldato



RELAZIONE PERITALE DI STIMA



INDICE:

1.	Incarico	Pag.	3
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Immobili oggetto di esecuzione	Pag.	4
4.	Formazione dei lotti	Pag.	5
5.	Ubicazione	Pag.	5
6.	Confini	Pag.	6
7.	Atti di provenienza	Pag.	6
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	7
9.	Servitù, vincoli	Pag.	9
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	9
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	10
12.	Conformità urbanistica	Pag.	10
13.	Abusi edilizi	Pag.	11
14.	Difformità rilevate	Pag.	12
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	13
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	14
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	14
	16.2 Particolareggiata	Pag.	15
17.	Classe energetica	Pag.	18
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	18
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	19
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	20
	20.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	20
	20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	21
	20.3 Valore di mercato	Pag.	22
	20.4 Prezzo base d'asta	Pag.	23
21.	Metodi di stima	Pag.	24
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	24
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	24
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	25
	22.1 Valore di mercato lotto Uno	Pag.	25
	22.2 Valore di mercato lotto Due	Pag.	26
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	28
	23.1 Prezzo base d'asta lotto Uno	Pag.	28
	23.2 Prezzo base d'asta lotto Due	Pag.	29
24.	Elenco allegati	Pag.	30
25.	Limiti e riserve	Pag.	30



1. **INCARICO**

Lo scrivente, geom. Gianni Caldato, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1854 con studio in Carbonera (TV) in via Donatori del Sangue n° 13, è stato nominato esperto stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con decreto del 17.02.2023 del Sig. G.E. dott. L. Bianco con accettazione di incarico e giuramento del giorno 20.02.2023. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis e s.m.i. disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)

2. **SVOLGIMENTO OO.PP.**

Lo scrivente dopo aver:

- acquisito la documentazione in atti,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,
- acquisito copia dell'atto di acquisto della proprietà o di altro diritto reale,
- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Treviso (TV) di natura urbanistica,

il giorno 27.06.2023 ha eseguito il rilievo degli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza degli esecutati e del custode giudiziario.

Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative, 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 dovuti rilievi.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione e all'osservatorio immobiliare della Regione Veneto, ai fini



della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,

- presso il Comune di Treviso (TV) sulle destinazioni urbanistiche delle aree, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili, con riferimento dell'articolo 40, comma 6, della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 36 e 46 comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380,
- presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per verificare se vi erano contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa" registrati in data antecedente il pignoramento.

In data 04.09.2023 la relazione è stata inviata alle parti e successivamente è stata depositata copia completa di allegati e CD presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

In data 19.09.2023 sono pervenute le osservazioni di parte esecutata, avv.to Emanuele Gentile, che sono state recepite dallo scrivente C.T.U. aggiornando i dati della relazione. *(all. doc. 16)*

3. **IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE** *(all. doc. 1, 2, 3, 4)*

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di 1/1 della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. E Fg. 5

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
467	17	S1-5	A2	5 vani	6,5	Abitazione Civ. R.€. 856,03
447	39	S/1	C6	8 mq.	16	Garage R.€. 106,60

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e del regolamento condominiale, come previsti



dall'art. 1117 del C.C.

l'identificazione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

4. **FORMAZIONE LOTTI**

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un attico al piano quinto e un garage al piano interrato, facenti parte di due distinti condomini, ai quali competono anche le relative quote di comproprietà delle parti comuni, ai sensi dell'art.1117 C.C., si predispose la presente relazione per la vendita in DUE lotti essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti.

LOTTO 1 Particella 467 Sub 17 attico

LOTTO 2 Particella 447 Sub 39 garage

5. **UBICAZIONE**



Il contesto urbano è centrale/dentro le mura.

L'attico al piano quinto, situato in riviera Santa Margherita n° 6, in un condominio denominato "Condominio [REDACTED]", è accessibile con ingresso condominiale pedonale dalla pubblica via.



Il garage al piano interrato di una autorimessa, situato in Treviso via Tommaso da Modena n° 18/a è accessibile con ingresso condominiale carraio e pedonale dalla pubblica via.

6. **CONFINI** *(all. doc. 5)*

LOTTO 1

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 467 (N.C.T.), confina a Nord con riviera S. Margherita, a Est con i m.n. 465, 466, a Sud con via Oriali, a Ovest con i m.n. 471, 469, 468, fatti salvi altri o variati.

LOTTO 2

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 447 (N.C.T.), confina a Nord con i m.n. 450, 688, 686, a Est con i m.n. 508, 443, a Sud con il m.n. 438, a Ovest con i m.n. 682, 500, 652, 453, fatti salvi altri o variati.

7. **ATTI DI PROVENIENZA** *(all. doc. 6)*

LOTTO 1

- NCEU sez. E fg. 5 mappale 467 sub. 17 (ex sub. 13)

A esecutato 1 per la quota di 1/4 della nuda proprietà

Atto di compravendita in data 16.12.1996 Rep. n. 55409 del Notaio Caruso Antonio Ulrico di Treviso, trascritto il 30.12.1996 ai nn. 34990/25191

(formalità n° 2)

A esecutato 1 per la quota di 1/1 della nuda proprietà

Atto di divisione in data 13.03.1997 Rep. n. 57363 del Notaio Caruso Antonio Ulrico di Treviso, trascritto il 21.03.1997 ai nn. 9120/6766 *(formalità n° 3)*

Successiva riunione di usufrutto del de cuius padre.



LOTTO 2

– NCEU sez. E fg. 5 mappale 447 sub. 39

A esecutato 1 per la quota di 1/1 della proprietà

Atto di assegnazione socio per scioglimento società in data 12.02.1998 Rep. n. 65345 del Notaio Caruso Antonio Ulrico di Treviso, trascritto il 17.02.1998 ai nn. 4702/3539 (*formalità n° 4*)

8. **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO** (*all. doc. 7, 8.*)

ISCRIZIONE (*formalità n° 9*)

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 03.07.2008 n° 83095 di repertorio del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso

Iscritta a Treviso in data 16.07.2008 ai numeri:

Reg. Gen. n. 28335 Reg. Part. n. 6243

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: L407 Treviso (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. E Foglio 5 Particella 467 Sub 17

Sez. urb. E Foglio 5 Particella 447 Sub 39

a favore di:

██████████

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

ISCRIZIONE (*formalità n° 14*)

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 14.12.2009 n° 86467 di repertorio del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso



Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 05.04.2023, presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie.

9. **SERVITU' - VINCOLI**

- Trattandosi di porzione di fabbricato, sono state costituite le reciproche servitù derivanti dalla vendita frazionata d'immobile per la comunione di muro, delle aree, delle reti tecnologiche e degli impianti comuni.
- Formalità, vincoli ed oneri derivanti dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale.

10. **ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA**

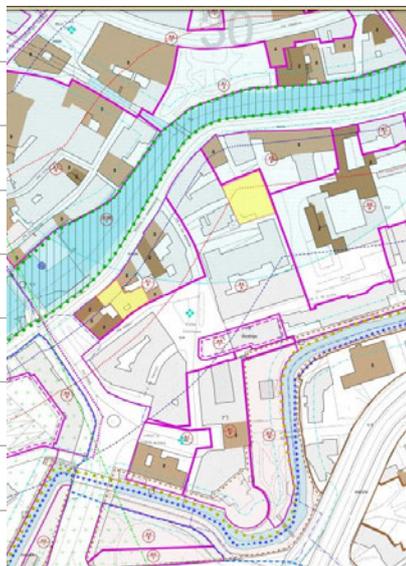
STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI *(all. doc. 9)*

Il Comune di Treviso (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.).

Con deliberazione n. 26 del 20 maggio 2019, il Consiglio comunale ha approvato la variante generale al Piano degli Interventi.

Individuazione:

Zona territoriale “A” a carattere storico, artistico e ambientale.



- Zona territoriale omogenea A.1/8 (attico)

Destinazione d’uso:

Rispetto alle destinazioni esistenti, il mutamento della destinazione d'uso da



non residenziale a residenziale è sempre ammesso anche con variazione del numero delle unità e della superficie. Gli altri mutamenti di destinazione (da residenziali a non residenziali e fra destinazioni non residenziali) sono sempre ammessi in conformità a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 44 delle N.T.O., anche con le modalità di cui all'art. 44, comma 2.

Norme Tecniche Operative:

Art. 44, 45

➤ Zona territoriale omogenea A.4/2 (garage)

Destinazione d'uso:

La destinazione di zona è residenziale. Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva.

Norme Tecniche Operative:

Art. 44, 49

➤ Ambiti dei corsi d'acqua

Vincolati ai sensi dell'art. 142 primo comma, lett. c) del D.Lgs. n° 42/2004

Norme Tecniche Attuative:

Art.13.3.2

11. **POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

Gli immobili eseguiti risultano facenti parte di un complesso condominiale, verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non hanno la possibilità di ulteriori ampliamenti.

12. **CONFORMITÀ URBANISTICA** *(all. doc. 10)*



Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

LOTTO 1

- Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.
- a) Concessione Edilizia n° 37/09-79 del 29.03.1979
Prot. 8905, ristrutturazione
- b) Concessione Edilizia n° 24/27-79 del 06.03.1980
Prot. 19214, variante in corso d'opera
- c) Concessione Edilizia n° 31/26-80 del 17.10.1980
Prot. 22319, variante in corso d'opera
- d) Concessione Edilizia n° 21/15-81 del 27.06.1981
Prot. 12764, variante in corso d'opera
- e) Certificato di Abitabilità del 30.06.1981
- f) Concessione Edilizia n° 54/20-88 del 31.08.1989
Prot. 14186, pergolato in legno

LOTTO 2

- a) Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.
- b) Concessione Edilizia n° 1/9-68 del 25.03.1968
Prot. 5990, copertura garage
- c) Concessione Edilizia n° 1/31-68 del 21.01.1975
Prot. 5990, copertura uscita
- d) Agibilità n° 1/9-68 del 23.01.1969
- e) SCIA n° 916/12/AE del 22.05.2012
Restauro e risanamento conservativo.

13.

ABUSI EDILIZI



LOTTO 1

È stata rilevata la copertura e la chiusura perimetrale con dei serramenti della pergola in legno nella terrazza in assenza di autorizzazione edilizia, l'abuso non è sanabile come da ordinanza di demolizione del 26.06.2008 del Comune di Treviso. Per le costruzioni non sanabili (veranda) vengono indicati i costi di demolizione e smaltimento per il ripristino dello stato dei luoghi.

14.

DIFFORMITÀ RILEVATE *(all. doc. 11)*

LOTTO 1

Lo stato di fatto differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione:

La parete della porta d'ingresso e della adiacente cucina occupano una parte del vano scala condominiale. La parete dovrà essere demolita e riportata in allineamento con la parete dell'ascensore.

Il ripostiglio sopra il vano scale ha una profondità superiore a quella autorizzata. Dovrà essere eretta una parete di fondo alla profondità di 60 cm.

Nel resto dell'appartamento le modeste ed influenti discordanze rilevate possono rientrare nell'ambito della tolleranza (2%), prevista dalle norme edilizie di regolarità urbanistica, (art.5, comma 2, lettera a, legge n. 106 del 2011 - comma 2-ter all'articolo 34 del DPR 380/2001)

Per le difformità riscontrate vengono indicati i costi di demolizione e ricostruzione per il ripristino dello stato dei luoghi.

La planimetria catastale pur essendo conforme allo stato dei luoghi, dovrà



essere aggiornata conformemente allo stato autorizzato.

LOTTO 2

Si rileva l'esecuzione di muratura perimetrale su un lato in elementi di cemento a vista e portone basculante in lamiera zincata sul lato di accesso.

15.

OBLAZIONI ED ONERI

LOTTO 1

Da informazioni assunte presso l'amministratore finora, non risultano arretrati nei pagamenti e alla data di verifica non ci sono delibere approvate per futuri lavori straordinari.

Per le difformità non sanabili (copertura e vetrate pergola) si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, per un presunto importo complessivo di circa € **5.000**.

Per le difformità non sanabili (parete ingresso e cucina) si prevede la demolizione ed il ripristino allo stato legittimato dei luoghi, per un presunto importo complessivo di circa € **10.000**.

Aggiornamento della planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi legittimato, con un costo complessivo che si presume di € **500**.

L'importo complessivo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile e aggiornato catastalmente, ammonta a circa € **15.500**, detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta.

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico.

LOTTO 2

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.



16. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

16.1 **SINTETICA**

LOTTO 1

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Attico al piano quinto di circa mq. 170 calpestabili, composto da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno, un ripostiglio, due camere, un bagno, un W.C. e due ampie terrazze; magazzino al piano interrato di mq. 8

La costruzione ristrutturata nel 1981 è stata realizzata con finiture di buona qualità.



STATO DI CONSERVAZIONE:

L'attico si trova in buono stato di conservazione.

Allo stato attuale, oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, non necessita d'interventi straordinari per obsolescenza funzionale né, allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza economica per fattori ambientali non

LOTTO 2

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Garage al piano interrato di circa mq. 15 calpestabili. La costruzione terminata nel 1981 è stata realizzata con finiture di buona qualità.



STATO DI CONSERVAZIONE:

Il fabbricato si trova in buono stato di conservazione.

Allo stato attuale, oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al



deperimento fisico, non necessita d'interventi straordinari per obsolescenza funzionale né, allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza economica per fattori ambientali non

16.2

PARTICOLAREGGIATA

LOTTO 1

DIMENSIONI

Attico di circa 178,06 mq. (netti calpestabili)

così composto:

Piano quinto: di complessivi mq 170,50 Hm. 2,70:

ingresso di mq. 1,68, disimpegno di mq. 9,68

soggiorno di mq. 26,18, ripostiglio di mq. 0,60

camera di mq. 19,05, terrazza di mq. 14,39, bagno d

mq. 5,72, camera di mq. 11,49, WC di mq. 4,06

cucina di mq. 6,19, terrazza di mq. 71,47

Piano interrato: di complessivi mq. 7,56 di Hm

2,00: magazzino di mq. 7,56.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio, solai ai piani in latero-cemento.

Copertura: costituita da solaio in falda in latero-cemento con manto di copertura in coppi.

Tamponamenti perimetrali esterni: in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da modulari in laterizio.

Divisori interni: in muratura di spessore complessivo cm. 10 costituita da



modulari in laterizio.

Tamponamenti del vano scale e tra le unità immobiliari: in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da modulari in laterizio.

Scale e pianerottoli condominiali struttura in calcestruzzo.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE: *(all. doc. 12)*

Pavimenti:

Zona giorno e notte in lamparquette di Iroko, logge in monocottura.

Rivestimenti:

Bagni e cucina (zona cottura) in bi-cottura.

Scale condominiali:

Pianerottoli, pedate e alzate in marmo granito.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno massiccio.

Serramenti esterni:

Portone dell'ingresso condominiale a vetri con telaio in alluminio verniciato, porta d'ingresso blindata in legno tamburato e impiallacciato, serramenti esterni in legno massiccio verniciato con vetrocamera, tapparelle/balconi in legno massiccio.

Davanzali:

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

Intonaco interno:

Tutti i locali sono con intonaco a grezzo e lisciatura a fino.

Intonaco esterno:

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

Tinteggiature:



Interni in lavabile, esterni in lavabile al quarzo.

IMPIANTI:

Gli impianti sono a norma all'atto del rilascio dell'agibilità.

- L'attico è servito da caldaia autonoma a gas metano per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- L'attico è dotato d'impianto di raffrescamento.
- I singoli locali sono riscaldati da radiatori in ferro verniciato.
- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è servito dalla autonoma caldaia.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario condominiale collegato alla rete fognaria pubblica.
- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo medio.
- L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

AREE ESTERNE:

Recinzioni:

Il fabbricato condominiale non è cintato.

LOTTO 2

DIMENSIONI

Garage di circa 15,03 mq. (netti calpestabili)

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: telaio in c.a. con muri contro terra in c.a., solaio in latero-cemento.

Copertura: costituita da solaio piano in latero-cemento con manto di



copertura in asfalto.

Tamponamenti perimetrali esterni: in muratura di spessore complessivo cm. 30 in c.a.

Divisori interni: in muratura di spessore complessivo cm. 15 costituita da modulari in cemento a vista.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE: *(all. doc. 12)*

Pavimenti:

In piastrelle di gres rosso.

Serramenti esterni:

Portone basculante in lamiera zincata

Intonaco interno:

Muri perimetrali con intonaco a grezzo e lisciatura a fino.

Tinteggiature:

Interni in lavabile,

IMPIANTI:

Gli impianti sono a norma all'atto del rilascio dell'agibilità.

17. **CLASSE ENERGETICA**

Lo scrivente, dopo aver proceduto preliminarmente agli accertamenti sull'immobile ha presumibilmente identificato l'immobile allo stato di fatto rilevato nella classe energetica "F".

18. **DISPONIBILITÀ E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI** *(all. doc. 13)*

Dall'accesso eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che non vi sono in essere contratti di



locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa".

Gli immobili sono liberi ossia inutilizzati, nell'immediata disponibilità da parte dell'acquirente.

19.

MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE

Per tutte le analisi sopra indicate:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà e allo stato di conservazione,
- non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione,
- non sono stati riscontrati** motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato,
- sono state valutate** le risultanze sulla sommaria valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione della presunta classe di appartenenza,
- sono stati valutati** gli eventuali costi e oneri di adeguamento.

In particolare la stima ha preso in considerazione i seguenti fattori di apprezzamento e deprezzamento:

- ubicazione
- distanza dal centro abitato
- posizione relativa rispetto al centro della località
- posizione paesaggistica
- presenza di mezzi di trasporto pubblico
- vetustà dell'immobile



- stato di conservazione
- grado finitura
- dotazione impiantistica
- presenza di ascensore
- presenza di terrazze e balconi
- presenza di garage e magazzini

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano gli immobili:
“in buono stato”

20. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

20.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

Le valutazioni di seguito esposte sono state sviluppate utilizzando il criterio di stima comparativo, 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 destinazione di finitura e manutenzione.

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

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 bene da stimare e all’effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle



costruzioni di beni analoghi.

Più precisamente, è da tenere in considerazione: l'ubicazione, i vincoli, la presenza di reti tecnologiche pubbliche, la prossimità alla viabilità, al verde e ai parcheggi pubblici, alle scuole, alle attività commerciali e ai servizi pubblici in genere, l'obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

In particolare evidenza, per quanto riguarda i beni, è da tenere in considerazione: la destinazione d'uso, l'orientamento, la comodità d'accesso, la tipologia costruttiva, la consistenza, lo stato di manutenzione del fabbricato, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la presenza di impianti da fonti rinnovabili, 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.

20.2. **Criteri di stima.**

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 "valore di mercato" da intendersi come valore economico in senso estimativo, diversamente del prezzo al quale lo stesso immobile potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" 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.

20.3. **Valore di mercato.**

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

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



- 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 o in vendita 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.

20.4 **Prezzo a base d'asta.**

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato i maggiori oneri e disagi che incontra l'aggiudicatario rispetto all'acquisto di un bene immobile nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,
- non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,



- 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.

21. METODI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Le metodologie estimative qui adottate, tengono conto di un insieme di principi logici, di criteri e di metodi che regolano e quindi consentono una motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore di beni immobili.

21.1. **Metodo semi analitico multi parametrico, per coef. di merito.**

La valutazione viene formulata attraverso l'uso di coefficienti di merito per consentire di stimare, nello specifico, ogni aspetto tecnicamente apprezzabile, per quanto riguarda l'eventuale edificabilità residua si sono presi a riferimento i valori delle così dette cubature commerciali.

Infine, la valutazione è stata formulata attraverso l'uso di coefficienti (rapporti mercantili) da applicarsi ai singoli vani dell'immobile per consentire di esprimere una relazione sintetica fra il prezzo di una superficie secondaria ed il prezzo della superficie principale.

21.2. **Metodo del confronto di mercato**

Gli immobili sono stati stimati per mezzo di procedimenti di natura comparativa, in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato di beni analoghi per segmento di mercato.

Il metodo si basa sul confronto tra i beni oggetto di valutazione e altri beni ad essi comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali prossime.



compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e del regolamento condominiale, come previsti dall'art. 1117 del C.C.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore unitario a metro quadrato (S.E.L. commerciale) dell'immobile oggetto di stima risulta:

Treviso (TV) - Centro - In buono stato - €/mq. 2.730

R.G.E.147/2021 lotto DUE Superfici Esterne Lorde Valore di mercato				S.E.L.			VALORI			
				Lorde	Commerciali		€/mq.	€.		
				per vano	coeff.	per vano	per sub	2.730	per sub	
P. INTERRATO	Hm.	m.n. 467 sub. 17								
GARAGE	2,60	5,06	x 2,97 + 3,17	mq.	18,20	1,00	18,20	18,20	2.730	49.676
Totale					18,20		18,20	18,20	Tot.	49.700

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto DUE per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

Valore di mercato della piena proprietà: € 49.700

diconsi euri – quaranta – nove – mila – sette – cento -

Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie interna netta e della superficie esterna lorda dell'immobile, specificando quella commerciale, valutazioni equiparate riferite alle superfici "nette" sono state prodotte in allegato (*all. doc. 14*), del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché



le eventuali spese cond. insolute, ai sensi dell'art. 63 co. 4 disp. di att. del C.C.

Con le premesse esposte, il giudizio di stima qui formulato attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, ha un carattere previsionale, potendo rappresentare la base di un'eventuale richiesta in fase di trattativa di compravendita.

Pertanto, ove la medesima possa concretizzarsi, tale valore potrà essere suscettibile di una variazione finalizzata alla favorevole conclusione della trattativa, basata sulla convergenza di una domanda e di un'offerta per realizzarsi nel prezzo di vendita.

23. VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto dovuto alla mancata attività di marketing e per aumentare la platea di possibili acquirenti. Nel caso in esame viene proposto uno sconto del 15%, con una previsione di vendita a sei mesi.

23.1. LOTTO UNO

R.G.E.147/2021 lotto UNO Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta					S.E.L.					VALORI			
					Lorde	Commerciali				€/mq.	€.	€.	
					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	1.740	per vano	per sub	
P. INTERRATO Hm. m.n. 467 sub. 17 7,56								2,65	138,04				
cantina	2,00	1,80	x	4,20 +	mq.	7,56	0,35	2,65			1.740	4.604	
P. QUINTO 190,16								135,40					
ingresso	2,70	1,68	x	1,00 + 3,60	mq.	5,28	1,00	5,28			1.740	9.180	
disimpegno	2,70	9,68	x	1,00 + 1,94	mq.	11,62	1,00	11,62			1.740	20.222	
soggiorno	2,70	26,18	x	1,00 + 4,35	mq.	30,52	1,00	30,52			1.740	53.112	
ripostiglio	2,70	1,00	x	0,60 + 0,65	mq.	1,25	1,00	1,25			1.740	2.166	
camera	2,70	3,58	x	5,32 + 3,20	mq.	22,25	1,00	22,25			1.740	38.711	
terrazza		1,25	x	11,51 +	mq.	14,39	0,36	5,21			1.740	9.065	
bagno	2,70	1,80	x	3,18 + 1,04	mq.	6,76	1,00	6,76			1.740	11.766	
camera	2,70	11,49	x	1,00 + 2,42	mq.	13,91	1,00	13,91			1.740	24.207	
WC	2,70	2,80	x	1,45 + 0,86	mq.	4,92	1,00	4,92			1.740	8.561	
cucina	2,70	6,19	x	1,00 + 1,61	mq.	7,80	1,00	7,80			1.740	13.567	
terrazza		71,47	x	1,00 +	mq.	71,47	0,36	25,88			1.740	45.032	
Capacità edifi. residua					mc.	0,00					0	0	
Totale 197,72						197,72		138,04	138,04	138,04	Tot.	240.200	240.200
											Oneri	- 15.500	- 15.500
											Totale	224.700	224.700



Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto UNO per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 224.700

diconsi euri – due – cento – venti – quattro – mila – sette – cento –

23.2.

LOTTO DUE

R.G.E.147/2021 lotto DUE Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta					S.E.L.			VALORI			
					Lorde	Commerciali		€/mq.	€.		
P. INTERRATO	Hm.	m.n. 467 sub. 17			per vano	coeff.	per vano	per sub	2.320	per sub	
GARAGE	2,60	5,06	x	2,97 + 3,17	mq.	18,20	1,00	18,20	18,20	2.320	42.215
Totale					18,20		18,20	18,20	Tot.	42.200	

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto DUE per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 42.200

diconsi euri – quaranta – due – mila – due – cento –

Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può proporre l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. primo comma.

Lo scrivente, precisa che le parti, ben potranno all'udienza di comparizione formulare direttamente al sig. Giudice l'istanza di porre il bene a pubblica asta al prezzo che a loro discrezione riterranno più opportuno (se diverso da quello proposto), non essendo competenza dello scrivente entrare nel merito dell'istanza.

Treviso, 21.09.2023

il Perito Stimatore

geom. *Gianni Caldato*



24.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Atto di pignoramento	doc. 09)	Urbanistica
doc. 2)	Visure NCEU	doc. 10)	Autorizzazioni
doc. 3)	Visure NCT	doc. 11)	Rilievi
doc. 4)	Planimetrie NCEU	doc. 12)	Foto
doc. 5)	Estratto mappa NCT	doc. 13)	Doc. acquisita
doc. 6)	Atti di provenienza	doc. 14)	Schede di valutazione
doc. 7)	Visure conservatoria	doc. 15)	Scheda sintetica
doc. 8)	Relazione notarile	doc. 16)	Invio alle parti

25.

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, 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. 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. 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.

