

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

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 167/2018

G.E. dr. Paola Torresan

E.S. geom. Gianni Caldato



RELAZIONE PERITALE DI STIMA

I N D I C E:

1.	Incarico	Pag.	3
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Immobili oggetto di esecuzione	Pag.	4
4.	Formazione dei lotti	Pag.	6
5.	Ubicazione	Pag.	6
6.	Confini	Pag.	6
7.	Atti di provenienza	Pag.	7
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	8
9.	Servitù, vincoli e oneri	Pag.	10
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	10
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	11
12.	Conformità urbanistica	Pag.	11
13.	Abusi edilizi	Pag.	12
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	Particolareggiate	Pag.	15
17.	Classe energetica	Pag.	20
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	21
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	21
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	23
20.1	Premesse e aspetti generali	Pag.	23
20.2	Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	24
20.3	Valore di mercato	Pag.	25
20.4	Prezzo base d'asta	Pag.	26
21.	Metodi di stima	Pag.	27
21.1	Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	27
21.2	Metodo confronto di mercato	Pag.	27
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	28
22.1	Valore di mercato lotto 1	Pag.	28
22.2	Valore di mercato lotto 2	Pag.	30
22.3	Valutazione nuda proprietà lotto 2	Pag.	32
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	34
23.1	Prezzo base d'asta lotto 1	Pag.	34
23.2	Prezzo base d'asta lotto 2	Pag.	35
24.	Elenco allegati	Pag.	36
25.	Limiti e riserve	Pag.	37

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 07.02.2020 del Sig. G.E. dott. M. Saran con accettazione di incarico e giuramento del giorno 12.02.2020. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)

2.

SVOLGIMENTO OO.PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Quinto (TV) di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti, il giorno 18.01.2021 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 esecutati,
- presso il Comune di Quinto (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 05.05.2021 la relazione è stata spedita alle parti (*all. doc. 16*) e successivamente è stata depositata copia completa di allegati e CD presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

3.

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

Immobili oggetto di esecuzione pignorati

per la quota di 1/1 della **nuda** proprietà:

N.C.E.U. Comune di Quinto (TV)						Sez. B	Fg. 7	via Zecchina
m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita	
296	5	T-1	A2	2	vani	9,5	Abitazione Civ.	R.€. 907,67
296	6	T-1	C2	5	mq.	68	Deposito	R.€. 104,48
296	7	T	C6	3	mq.	26	Garage	R.€. 57,74
454	3	T	C2	3	mq.	71	Deposito	R.€. 106,34
454	4	T	C2	3	mq.	204	Area scoperta	R.€.

per la quota di 1/1 della **piena** proprietà:

N.C.E.U. Comune di Quinto (TV)						Sez. B	Fg. 7	via Zecchina
m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita	
862		T	E.U.		mq.	80	Area urbana	R.€.

864	T	E.U.	mq.	2	Area urbana	R.€.
865	T	E.U.	mq.	7	Area urbana	R.€.
					Identificazione	R.€. 0,20142
					Catasto	R.€. 0,0736

N.C.T. Comune di Quinto (TV) Fg. 13

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
322	T	Incolto		mq. 9	R.D.	R.A.
498	T	Seminativo	3	mq. 41	R.D. 0,26	R.A. 0,14
499	T	Seminativo	3	mq. 30	R.D. 0,19	R.A. 0,10
500	T	Incolto		mq. 15	R.D.	R.A.
501	T	Incolto		mq. 18	R.D.	R.A.
505	T	Area rurale		mq. 55	R.D.	R.A.
881	T	Seminativo	3	mq. 27	R.D. 0,17	R.A. 0,09

per la quota di $\frac{1}{3}$ della proprietà:

N.C.T. Comune di Quinto (TV) Fg. 13

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
502	T	Area rurale		mq. 11	R.D.	R.A.
504	T	Area rurale		mq. 140	R.D.	R.A.
508	T	Incolto		mq. 2	R.D.	R.A.

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

NOTE CRITICHE

N.C.E.U. Comune di Quinto (TV) Sez. B Fg. 7

per la quota di 1/1 della piena proprietà:

979	1	T	E.U.	mq. 502	Area urbana	R.€.
-----	----------	---	------	---------	-------------	------

per la quota di 1/1 della **nuda proprietà**:

296 **8** T E.U. mq. 157 Area urbana R.€.

I due subalterni non trovano riscontro sia nell'atto di pignoramento che nella trascrizione del 13.04.2018 rg. 12416 rp. 8939 (*formalità n° 6*).

Le due unità, aree di pertinenza ai due fabbricati (B.C.N.C.), inserite nella presente relazione, necessitano di essere integrate nella procedura esecutiva

4.

FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, due autonome abitazioni, si predispone la presente relazione per la vendita in DUE lotti, essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti.

5.

UBICAZIONE

LOTTO 1

L'abitazione, situata in Quinto (TV), in viale Monte Cervino n° 36

è accessibile con ingresso carraio e pedonale dalla pubblica strada.

LOTTO 2

L'abitazione, situata in Quinto (TV), in via Zecchina n° 34, è accessibile con ingresso carraio e pedonale dalla pubblica via.

6.

CONFINI (all. doc. 5)

LOTTO 1

L'area su cui sorge il fabbricato n° 279/8, C.M. confina a Nord con viale

monte Cervino n° 36, a Est con la strada 310, 338, a Sud con viale 378

459, 369, 365, 332, a Ovest con la strada 996 (tutti questi altri numeri)

LOTTO 2

L'area su cui sorgono i fabbricati m.n. 296 (N.C.T.), confina a Nord i m.n. 979, 838, 897, 673, a Est con i m.n. 504, 505, a Sud con via Zecchina a Ovest con il m.n. 863, fatti salvi altri o variati.

7.

ATTI DI PROVENIENZA (*att. doc. 6*)

- Atto di donazione del 02.02.2006 n° 32627 di repertorio e n° 6703 di raccolta del Notaio S. Maiello di Noale (VE), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20.02.2006 ai nn. 8083/4787 (mappale n° 979).
- Denuncia di successione del 14.03.2013 n° 105/9990/13 di rep. dell'ufficio entrate, trascritta in data 13/05/2013 ai nn. 15075/9678. (*formalità n° 1*)
- Atto di accettazione tacita di eredità e donazione del 25.02.2016 n° 15790 di repertorio e n° 6788 di raccolta del Notaio Domijani di Vedelago (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso - in data 07.03.2016 ai nn. 6980/4823. (*formalità n° 2*)
- Atto di divisione del 25.02.2016 n° 15790 di repertorio e n° 6788 di raccolta del Notaio Domijani di Vedelago (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.03.2016 ai nn. 6981/4824. (*formalità n° 3*)
- Atto di donazione del 25.02.2016 n° 15790 di repertorio e n° 6788 di raccolta del Notaio Domijani di Vedelago (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.03.2016 ai nn. 6982/4825. (*formalità n° 4*)

8.

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

ISCRIZIONE (*formalità n° 5*)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso
del 08.05.2017 n° 1728 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 06.09.2017 ai numeri:

Reg. Gen. n. 30522 Reg. Part. n. 5181

a carico delle seguenti unità negoziali:

per la quota di 1/1 della **nuda** proprietà:

Comune: H131 Quinto (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 7 Particella 454 Sub 3, 4.

Sez. urb. B Foglio 7 Particella 296 Sub 5, 6, 7.

per la quota di 1/1 della piena proprietà:

Sez. urb. B Foglio 7 Particella 979 Sub 2,

Sez. urb. B Foglio 7 Particelle 862, 864, 865,

Comune: H131 Quinto (TV) Catasto Terreni

Sez. urb. Foglio 13 Particelle 322, 881, 499, 500, 501, 498, 505.

per la quota di $\frac{1}{3}$ della proprietà:

Sez. urb. Foglio 13 Particelle 508, 504, 502.

TRASCRIZIONE (*formalità n° 6*)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
09.03.2018 n. 1833 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 13.04.2018 ai numeri:

Reg. Gen. n. 12416 Reg. Part. n. 8939

a carico delle seguenti unità negoziali:

per la quota di 1/1 della **nuda** proprietà:

Comune: H131	Quinto (TV)	Catasto Fabbricati		
Sez. urb. B	Foglio 7	Particella 454		
Sub 3, 4.				
Sez. urb. B	Foglio 7	Particella 296		
Sub 5, 6, 7.				
per la quota di 1/1 della piena proprietà:				
Sez. urb. B	Foglio 7	Particella 979		
Sub 2, 3.				
Sez. urb. B	Foglio 7	Particelle 862, 864, 865,		
Comune: H131	Quinto (TV)	Catasto Terreni		
Sez. urb.	Foglio 13	Particelle 322, 881, 499, 500, 501, 498, 505.		
per la quota di 1/3 della proprietà:				
Sez. urb.	Foglio 13	Particelle 508, 504, 502.		
Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 25.02.2020, 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 – ONERI			
Formalità, vincoli ed oneri derivanti dall'atto di provenienza ed in particolare:				
– le servitù di passaggio confermate e costituite con l'atto rogato dal notaio C. Marcati di Treviso il giorno 18 gennaio 1965 (Rep.23868, reg.to il giorno 8 febbraio 1965 al n.537 e trascritto il giorno 11 febbraio 1965 ai nn.2107-8/1954-5);				
– la servitù "non aedificandi" di cui alla trascrizione del giorno 2 novembre 1984 ai nn. 25105/20792;				
– la servitù di elettrodotto di cui alla trascrizione del giorno 9 luglio 1985 ai nn.13570/11149.				
– usufrutto su una parte dei beni.				

10.

ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI ([all. doc. 9](#))

Il Comune di Quinto (TV) è dotato di:

- **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** adottato con deliberazione del C.C. n°16 del 23.04.2013, ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n° 429 del 03.11.2014 pubblicata sul B.U.R. n°111 del 20.11.2014; con deliberazione n. 44 del 11.12.2019, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al P.A.T.
- **Piano degli Interventi (P.I.)** Con deliberazione n. 06 del 28.03.2019, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi

Individuazione:

LOTTO 1 viale Montebello

P.I. Zona territoriale omogenea “T3/41” tessuto consolidato recente

Destinazione d’uso: residenziale e quelle con essa compatibili.
Norme Tecniche Operative: art. 17 art. 21

11.

POTENZIALITA’ EDIFICATORIA

Gli immobili eseguiti, verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non ha la possibilità di ulteriori ampliamenti.

12.

CONFORMITÀ URBANISTICA (att. doc. 10)

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

LOTTO 1

- a) Concessione Edilizia n° 06/066 del 31.08.2008
- b) Prot. 0007776, nuova costruzione abitazione
- c) Concessione Edilizia n° 06/066-VAR del 24.01.2008
- d) Prot. 15393, variaz. alla C.E. n° 06/066 del 31.08.2008
- e) Certificato di Abitabilità n° 06/066-VG1 del 26.05.2008

LOTTO 2

- a) Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.
- b) Livenza Edilizia n° 23/1966 del 24.03.1966

Prot., costruzione abitazione

- c) Certificato di Abitabilità n° 23/66 del 28.04.1967
- d) Licenza Edilizia n° 62/68 del 04.06.1968

Prot., costruzione stalla e fienile,

- e) Concessione Edilizia n° 162/83 del 11.12.1984

Prot. 4246/84 ristrutturazione,

- f) Concessione Edilizia n° 162/83-BIS del 05.04.1988

Prot. 13659/87, completamento lavori

- g) Concessione Edilizia n° 162/83-TER del 11.12.1984

Prot. 12706, completamento lavori

- h) Concessione Edilizia in Sanatoria n° 306/C del 27.02.1990

Prot., costruzione annessi

- i) Concessione Edilizia n° 162/83-QUA del 16.03.1994

Prot. 94/18, completamento lavori

13.

ABUSI EDILIZI

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Quinto (TV).

LOTTO 2

Nel mappale 454 a ridosso del portico è stata realizzata una appendice accatastata come pollaio e WC, che è priva di autorizzazione edilizia.

Nel mappale 454 a ridosso del magazzino sono state realizzate due pensiline.

14.

DIFFORMITÀ RILEVATE *(all. doc. 11)*

LOTTO 2

Lo stato di fatto non corrisponde da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le modeste ed ininfluenti discordanze rilevate non richiedono alcuna pratica urbanistica o variazione catastale (non potenziali). Considerare variosa la consistenza catastale.

LOTTO 2

Lo stato di fatto differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le discordanze rilevate, riferite alla diversa distribuzione interna dei vani, richiedono pratiche di adeguamento urbanistico e catastale.

Relativamente agli abusi rilevati, non essendo sanabili, si preventiva la demolizione dei manufatti con il ripristino dello stato dei luoghi in conformità con quanto autorizzato dalla pubblica amministrazione.

Sono state rilevate delle difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che necessitano di pratiche di adeguamento.

15.

OBLAZIONI ED ONERI

LOTTO 1

non è necessario alcun onere di aggiornamento urbanistico catastale

LOTTO 2

Per le difformità sanabili, l'aggiudicatario dovrà presentare adeguata pratica in sanatoria per le opere difformi, l'oblazione indicativamente di €. 516 a cui sono da aggiungere indicativamente €. 90 di diritti di segreteria e le spese tecniche per il professionista, per un presunto importo complessivo di circa €. 3.000.

Per le difformità non sanabili, si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi per un presunto importo complessivo di circa € 2.000. L'aggiogamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi per un costo complessivo di circa € 1.000.

L'importo complessivo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile e aggiornato catastalmente, ammonta approssimativamente a **€ 6.000** detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e d'asta.

16.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

16.1

SINTETICA

LOTTO 1

FILOGOGIA IMMOBILIARE

Abitazione di piano terra, piano e sottotetto di circa mq. 283 calpestabili, composta da due portici, un varco, un soggiorno, una cucina, un lavabo, tre bagni, due bagno con C.T., lavandaia, un vano scale, tre camere, due terrazze, due finestre e una corte esclusiva di mq. 502.

La costruzione terminata nel 2008 è stata realizzata con finiture di buona qualità.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'Abitazione 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; allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza economica per fattori ambientali non riconducibili all'immobile.

LOTTO 2

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Abitazione al piano terra e primo di circa mq. 258 calpestabili, composta da un soggiorno, una cucina, un salotto, quattro disimpegni, due ripostigli, un ingresso, due vani scale, una cantina, un, tre camere, un bagno, un guardaroba, tre magazzini, una terrazza oltre a un garage di mq. 26, un portico di mq.35, un magazzino di mq. 37 e area scoperta di mq. 645.

La costruzione terminata nel 1994 è stata realizzata con finiture economiche.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'Abitazione si trova in cattivo stato di conservazione.

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

ESTERNO**DIMENSIONI**

Aree interne di circa 283,60 mq. (nel complesso) si compongono:

Piano terra: di complessivo mq. 149,56 di Fm. 2,70

un garage di mq. 31,52, un portico di mq. 15,80, un portico di mq. 14,65

una galleria di mq. 26,21, una scala di mq. 19,00, un piano di mq. 15,91

un disimpegno di mq. 24,97, un bagno di mq. 5,86, una C.T. la cui superficie

è di 14,28, un vano scale di mq. 7,14, concesclusiva di mq. 5,02

Piano primo: di complessivo mq. 102,09 di Fm. 2,70

un disimpegno di mq. 5,88, una camera di mq. 33,59, una cucina di mq. 21,37

una camera di mq. 18,22, un bagno di mq. 4,48, una terrazza di mq. 3,7

una terrazza di mq. 7

Piano sotterraneo: di complessivo mq. 31,97 di Fm. 2,95

un disimpegno di mq. 2,28, un deposito di mq. 4,94, un sottobosco di

mq. 24,75

TIPLOGIA COSTRUTTIVA

Struttura portante: telai in ceppo con ampiamente laterizio, solai al piano

in legno-cemento

Copertura: costituita da selmo in fiume in legno avvolto con manto di conciure

o coppi

Facchini armati perimetrali esterni: in muratura di spessore complessivo

cm. 40 costituiti da modulini in laterizio con intercapedine isolata.

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

modulari in laterizio.

Scalo e piazzale in C/S e di piano transversale di importanza

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RISORSE

Pavimenti

Zona giorno e notte in legno, bagno in marmo, logge, terrazze e balconi

Ingresso e circolazione

Ricoveramenti

Bagni e stanze private con docce e baignoire

Sedie

Pianchette, pedane e alzate in marmo, al piano mansardato in legno

Strumenti interni

Porte in legno dei vari locali in legno rimbassato e impallacciato

Serramenti esterni

Torre d'ingresso blindata in legno rimbassato e impallacciato serrata con

scatti in legno massiccio verniciato con gocciolatori, balconi in legno

ossidati

Decorazioni, davanzali, portali e portici in marmo

Inforni interno

Muri rivolti soprattutto verso giardino e giardini a lungo

Intonaci esterni

Porte e finestre su tutte le facciate

Trasportatore

Ascensore elevatore esterno, lavabito in marmo

APPARTEMENTI

Con impianti di soluzioni normative attive del risparmio dell'agibilità

I servizi di servizio da edilizia igienica, a casa, cucina, servizi

iscaldamento e per la risciacquo; d'acqua calda sanitaria, assorbito da

impiante solar termici

■ Attivazione e controllo di impianto di risciacquo

■ Sistemi locali sono riscatolari di impianto a pavimento e radiatori incassati

■ Emissario

■ Unico punto di risciacquo e risciacquo ed è servito dalla un'unica colonna

■ Aggiornamento idrico avviene tramite accendotutto

■ Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario

collegato alla rete fognaria pubblica

■ Bagno sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo medio

■ Impianto elettrico sotto scala, previsto dell'interruttore magnetico

■ armadio serratura con tutti inseriti in placche metalliche, sono installati

anche gli impianti telefonico e TV sufficienzi per i vari locali

RETE ESTERNA

Recinzioni

Il fabbricato è circondato da recinto in c.c. e sono costante rete plastificata

Area esterna: Rovarsi padiglioni centrali in gres porcellanato

LOTTO 2

DIMENSIONI

Abitazione di circa 258 mq. (netti calpestabili) così composta:

Piano terra: di complessivi mq 157,83 di Hm. 3,00:

garage di mq. 25,56, vano scale di mq. 7,35, cantina di mq. 13,13, magazzino di mq. 14,62, loggia di mq. 1,20, soggiorno di mq. 21,29, cucina di mq. 24,10, salotto di mq. 15,72, disimpegno di mq. 3,53, ripostiglio di mq. 6,55, ingresso di mq. 24,78. Oltre a un portico di mq. 35,05, un magazzino di mq. 36,60 e

area scoperta di mq. 645

Piano primo: di complessivi mq. 126 di Hm. 3,00:

disimpegno di mq. 3,47, guardaroba di mq. 6,61, camera di mq. 16,59, disimpegno di mq. 9,26, camera di mq. 15,60, bagno di mq. 5,29, camera di mq. 15,72, ripostiglio di mq. 9,98, terrazza di mq. 8,38, disimpegno di mq. 2,43, magazzino di mq. 13,13, magazzino di mq. 19,32.

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. 36/35 costituita da modulari in laterizio.

Divisori interni: in muratura di spessore complessivo cm. 10/15 costituita da modulari in laterizio.

Scale e pianerottoli in CLS.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE: ([all. doc. 12](#))

Pavimenti:

Zona giorno in graniglia di marmo levigato, zona notte in lamparquette di rovere, loggia e garage in monocottura, locali accessori in lisciata di cemento.

Rivestimenti:

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

Scale:

Pianerottoli, pedate e alzate in marmo.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

Serramenti esterni:

Serramenti esterni in legno massiccio verniciato con vetrocamera, tapparelle in plastica.

Davanzali:

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

Intonaco interno:

Tutti i locali abitabili sono con intonaco a grezzo e lisciatura a fino ad eccezione dei locali accessori che sono stati realizzati in lamiera zincata.

Intonaco esterno:

Al grezzo e fino su tutte le facciate in muratura.

Tinteggiature:

Interni in lavabile, esterni in lavabile al quarzo.

IMPIANTI:

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

- L'Abitazione è servita da caldaia autonoma a g.p.l. per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- L'Abitazione è dotata 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 collegato alla rete fognaria pubblica.
- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo economico.
- L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magneto-

termico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

AREE ESTERNE:

Recinzioni:

Il fabbricato è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

Aree esterne: percorsi pedonali e carrai in cemento lisciato.

17.

CLASSE ENERGETICA

LOTTO 1

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

LOTTO 2

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".

LOTTO 1 Gli immobili sono occupati dal proprietario esentante dal pagamento del nucleo familiare.

LOTTO 2 Gli immobili sono occupati da un contitolare di diritti reali (usufrutto).

19.

MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE

LOTTO 1

Per tutte le analisi sopra indicate:

- non 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,
 - 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 risultante sulla somma la valutazione energetica dell'immobile, riconducendo il prezzo unitario (metro quadrato), in funzione della presunta classe di impariennanza,
 - sono stati valutati gli eventuali costi e oneri di adeguamento.
- La naturale venire del stato di conservazione classificano l'immobile in "buono stato".

LOTTO 2

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.

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile:

“da ristrutturare”

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 terrazze e balconi
- presenza di garage e magazzini

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.

20. 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.

La valutazione della proprietà viene quindi effettuata con particolare riguardo all'ubicazione e alla sua commerciabilità, rapportata ad altri immobili siti nelle vicinanze e più o meno simili, analizzando le condizioni del mercato locale, gli immobili offerti dalle agenzie locali e on line con caratteristiche analoghe (metratura, stato d'uso, finiture, impianti).

L'attribuzione del valore di mercato esposto nella presente perizia, è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di **Quinto (TV)** e della zona in cui essi sono ubicati.

21.

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Oblazioni ed oneri di adeguamento

Le valutazioni unitarie (€/mq.) di seguito riportate, sono al lordo dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

Il valore complessivo di seguito riportato, è al netto dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione, della capacità edificatoria residua, della classe energetica d'appartenenza, nonché delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto:

* * *

22.1.

LOTTO

per la quota di 1% della piena proprietà.

R.G.E. 167-2018 LOTTO 1				S. I. N.				VALORI		
Superfici Esterne Lorde				Nette	Commerciali			€/mq.	€.	€.
Valore di mercato				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	1.150	per vano
P. TERRA	Hm.	m.n. 978 sub. 3	35,75				141,66	21,45		24.673
Garage	2,70	31,52 x 1,00 + 4,23	mq.	35,75	0,60	21,45			1.150	24.673
		m.n. 979 sub. 2	138,63				251,26			289.013
Portico	2,70	15,50 x 1,00 + 0,24	mq.	15,74	0,40	6,30			1.150	7.242
Portico	2,70	14,65 x 1,00 + 0,64	mq.	15,29	0,40	6,12			1.150	7.035
Soggiorno	2,70	26,51 x 1,00 + 4,02	mq.	30,53	1,00	30,53			1.150	35.117
Cucina	2,70	19,00 x 1,00 + 4,10	mq.	23,10	1,00	23,10			1.150	26.565
Pranzo	2,70	15,91 x 1,00 + 3,40	mq.	19,31	1,00	19,31			1.150	22.211
Disimpegno	2,70	2,19 x 1,00 + 0,83	mq.	3,02	1,00	3,02			1.150	3.468
Bagno	2,70	5,86 x 1,00 + 1,23	mq.	7,09	1,00	7,09			1.150	8.158
Lavanderia	2,70	11,28 x 1,00 + 3,80	mq.	15,08	1,00	15,08			1.150	17.340
Vanoscale/rip	2,70	2,10 x 3,40 + 2,54	mq.	9,68	1,00	9,68			1.150	11.134
P. PRIMO	Hm.		123,37				115,88			
Disimpegno	2,70	5,88 x 1,00 + 0,21	mq.	6,09	1,00	6,09			1.150	7.005
Camera	2,90	35,39 x 1,00 + 9,34	mq.	44,73	1,00	44,73			1.150	51.444
Camera	2,70	22,37 x 1,00 + 6,45	mq.	28,82	1,00	28,82			1.150	33.144
Camera	2,70	23,27 x 1,00 + 4,49	mq.	27,76	1,00	27,76			1.150	31.931
Bango	2,70	4,48 x 1,00 + 0,80	mq.	5,28	1,00	5,28			1.150	6.073
Terrazza	2,70	3,70 x 1,00 +	mq.	3,70	0,30	1,11			1.150	1.277
Terrazza	2,70	5,00 x 1,40 +	mq.	7,00	0,30	2,10			1.150	2.415
P. SECONDO	Hm.		37,94				15,18			
Disimpegno	2,05	2,28 x 1,00 + 0,79	mq.	3,07	0,40	1,23			1.150	1.412
Ripostiglio	2,05	4,94 x 1,00 + 1,19	mq.	6,13	0,40	2,45			1.150	2.819
Sottotetto	2,05	24,75 x 1,00 + 3,99	mq.	28,74	0,40	11,50			1.150	13.223
Area Scoperta	m.n. 979 sub. 1			mq.	502	0,09	42,96	42,96	1.150	49.414
Capacità edifi. residua				mc.	0,00					0
Oneri										
Total		335,89	335,89		315,67	315,67	315,67		363.100	363.100

le cifre delle indagini operate e dei beni comparsati individuati, sulla base

delle operazioni estimee svolte, come esposto nelle pagine precedenti

il più probabile valore unitario a metro quadrato (S.E.U.) commerciale

dell'immobile oggetto di summa risulta

Quinto (V) e Centro - In vendita - €/mq. 1.150

che determina un valore di mercato arrotondato del tutto il per la piena

proprietà composto dagli indicati esponenti

Valore di mercato della piena proprietà €. 363.100

Giusto corso - trecento sessanta - trecento - ventuno - cento

22.2.

LOTTO 2

per la quota di 1/1 della **nuda** proprietà:

N.C.E.U. Comune di Quinto (TV) Sez. B Fg. 7 via Zecchina

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
296	5	T-1	A2	2	vani 9,5	Abitazione Civ.	R.€. 907,67
296	6	T-1	C2	5	mq. 68	Deposito	R.€. 104,48
296	7	T	C6	3	mq. 26	Garage	R.€. 57,74
296	8	T	E.U.		mq. 157	Area urbana	R.€. (non indicato nell'atto di pignoramento)
454	3	T	C2	3	mq. 71	Deposito	R.€. 106,34
454	4	T	C2	3	mq. 204	Area scoperta	R.€.

per la quota di 1/1 della **piena** proprietà:

862	T	E.U.	mq.	80	Area urbana	R.€.
864	T	E.U.	mq.	2	Area urbana	R.€.
865	T	E.U.	mq.	7	Area urbana	R.€.

N.C.T. Comune di Quinto (TV) Fg. 13

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
322	T	Incolto		mq. 9	R.D. R.A.
498	T	Seminativo	3	mq. 41	R.D. 0,26 R.A. 0,14
499	T	Seminativo	3	mq. 30	R.D. 0,19 R.A. 0,10
500	T	Incolto		mq. 15	R.D. R.A.
501	T	Incolto		mq. 18	R.D. R.A.
505	T	Area rurale		mq. 55	R.D. R.A.
881	T	Seminativo	3	mq. 27	R.D. 0,17 R.A. 0,09

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 così individuate:

per la quota di $\frac{1}{3}$ della proprietà:

N.C.T. Comune di Quinto (TV) Fg. 13

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
			mq.	11	R.D.	R.A.
502	T	Area rurale				
504	T	Area rurale		mq. 140	R.D.	R.A.
508	T	Incolto		mq. 2	R.D.	R.A.

R.G.E. 167-2018 LOTTO 2		S. I. N.					VALORI				
		Nette		Commerciali			€/mq		€ per vano		valore
		per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	650	per sub	per vano	proprietà	quota
P. TERRA	mq.	m.n. 286 sub. 7	157,83								
Garage	3,00	3,32 x 7,70	mq.	25,56	0,80	15,34	15,34	15,34	650	0,966	9.966
Vano scale/Rip.	3,00	3,42 x 2,15	mq.	7,35	1,00	7,35	30,85	30,85	650	4,778	20.046
Cantina	3,00	3,42 x 3,84	mq.	13,13	0,85	4,60			650	2,987	
Magazzino	3,00	3,05 x 3,70	mq.	14,62	0,85	5,12			650	3,324	
		m.n. 286 sub. 5					181,48	181,48			125.887
Loggia	3,00	2,40 x 0,50	mq.	1,20	0,40	0,48			650	312	
Soggiorno	3,00	3,95 x 5,39	mq.	21,29	1,00	21,29			650	13.833	
Cucina	3,00	3,95 x 6,10	mq.	24,10	1,00	24,10			650	15.656	
Salotto	3,00	3,05 x 3,98	mq.	15,72	1,00	15,72			650	10.215	
Disimpegno	3,00	1,10 x 3,21	mq.	3,53	1,00	3,53			650	2.294	
Ripostiglio	2,00	2,05 x 2,22	mq.	6,55	1,00	6,55			650	4.255	
Ingresso	3,00	9,68 x 2,56	mq.	24,78	1,00	24,78			650	16.101	
		m.n. 424 sub. 3	71,65				25,08	25,08			8.323
Portico	3,00	4,30 x 8,15	mq.	35,05	0,85	12,27			650	7.970	
Magazzino	3,00	6,00 x 6,10	mq.	36,60	0,85	12,81			650	8.323	
P. PRIMO	mq.	m.n. 286 sub. 5	125,78								
Disimpegno	3,00	3,21 x 1,08	mq.	3,47	1,00	3,47			650	2.253	
Guardaroba	3,00	2,24 x 2,95	mq.	6,61	1,00	6,61			650	4.294	
Camera	3,00	3,95 x 4,20	mq.	16,59	1,00	16,59			650	10.770	
Disimpegno	3,00	9,26 x 1,00	mq.	9,26	1,00	9,26			650	6.016	
Camera	3,00	3,95 x 3,95	mq.	15,60	1,00	15,60			650	10.138	
Banjo	3,00	2,05 x 2,58	mq.	5,29	1,00	5,29			650	3.436	
Camera	3,00	3,95 x 3,98	mq.	15,72	1,00	15,72			650	10.215	
Ripostiglio	3,00	3,90 x 2,56	mq.	9,98	1,00	9,98			650	6.487	
Terrazza	3,00	8,38 x 1,00	mq.	8,38	0,80	2,51			650	1.633	
		m.n. 286 sub. 6									
Disimpegno	3,00	1,08 x 2,25	mq.	2,43	1,00	2,43			650	1.579	
Magazzino	3,00	3,84 x 3,42	mq.	13,13	0,85	4,60			650	2.987	
Magazzino	3,00	3,95 x 4,89	mq.	19,32	0,85	6,76			650	4.393	
Area Scoperta		m.n. 286 sub. 6	mq.	157	0,88	12,39	50,91	12,39	650	8.052	0,80
		m.n. 424 sub. 6	mq.	204	0,88	16,10		16,10	650	10.462	0,80
		m.n. 882	mq.	80	0,88	6,31		8,31	650	4,103	1,00
		m.n. 884	mq.	2	0,88	0,16		0,16	650	103	1,00
		m.n. 885	mq.	7	0,88	0,55		0,55	650	359	1,00
		m.n. 332	mq.	9	0,88	0,71		0,71	650	462	1,00
		m.n. 498	mq.	41	0,88	3,24		3,24	650	2.103	1,00
		m.n. 499	mq.	30	0,88	2,37		2,37	650	1.539	1,00
		m.n. 500	mq.	15	0,88	1,18		1,18	650	769	1,00
		m.n. 501	mq.	18	0,88	1,42		1,42	650	923	1,00
		m.n. 503	mq.	55	0,88	4,34		4,34	650	2.821	1,00
		m.n. 881	mq.	27	0,88	2,13		2,13	650	1.385	1,00
Capacità edifi. residua			mq.	0,00					0	0	0
Oneri									6.000	6.000	6.000
Totali		355,26		355,26		303,66	303,66	303,66	191.300	191.300	154.753

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:

Quinto (TV) - Centro – da ristrutturare - €./mq. 580.

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto 2 per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

Valore di mercato della piena proprietà: €. 191.300

diconsi euri – cento – novanta – uno – mila – tre – cento –

22.3. VALUTAZIONE DELLA NUDA PRORPIETA'

Il valore del diritto di usufrutto è stato determinato sulla base dei coefficienti aggiornati con il D.L. del 18/12/2020 del Min. Economia e Finanze ([all. doc. 13](#)) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 322 del 30 dicembre 2020 dove sono stati aggiornati i coefficienti per il calcolo dell'usufrutto in seguito alla variazione del tasso di interesse legale in vigore dal 1° gennaio 2021.

Premesso che parte degli immobili oggetto di valutazione:

- sono per la sola nuda proprietà intestati in quota di 1/1 all'esecutata;
- sono per il solo diritto di usufrutto intestati per la quota di 1/1 ad altro soggetto estraneo alla procedura esecutiva,
- che il pignoramento riguarda in parte beni per la quota di 1/1 della nuda proprietà ed in parete beni per la quota 1/1 della piena proprietà,
- che il valore del diritto di usufrutto/nuda proprietà è una percentuale rispetto al valore della piena proprietà,
- che il valore del diritto di usufrutto/nuda proprietà è in funzione diretta dell'età del titolare del diritto di usufrutto,

il criterio di valutazione adottato, è quello della proporzionalità diretta pertanto, man mano che passa il tempo entrambi i valori tendono a decrescere linearmente e parallelamente, arrivando ad azzerarsi entrambi nel solo

momento della morte del titolare del diritto di usufrutto o nella decadenza dei presupposti che lo hanno generato.

Lo scrivente ha utilizzato il seguente procedimento per i beni oggetto di esecuzione pignorati per la sola quota della nuda proprietà:

- a) determinazione del valore di mercato per l'intero,
- b) determinazione del valore della quota di 1/1 del diritto di usufrutto,
- c) determinazione del valore di mercato della quota di 1/1 della nuda proprietà:
 - beneficiaria della quota di 1/1 del diritto di usufrutto anni compiuti 84
 - di cui il 20 % è usufrutto e il 80 % è nuda proprietà.

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto 2 della quota di 1/1 dei diritti di proprietà (piena/nuda), composto dagli indicati cespiti di:

Valore di mercato della quota di 1/1 dei diritti di proprietà: €. 154.800

diconsi euri – cento – cinquanta - quattro – mila – otto – 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,, del C.C.

22.

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 30% con una previsione di vendita a sei mesi.

23.1.

2110

per la piena pronuncia composta dagli indirizzi espressivi all'

Via G. B. Niccolini 10 - 50139 FIRENZE

Downloaded from https://academic.oup.com/imrn/article/2020/10/3333/3290360 by guest on 10 August 2020

23.2.

LOTTO 2

R.G.E. 167-2018 LOTTO 2				S. I. N.				VALORI						
				Commerciale										
				Nette	per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	€/mq.	€ per vano	€ per sub	quota preposta	valore quota
P. TERRA	Per	m.n. 294 sub. 7	m.n. 18											
Garage	3,00	3,32 x 7,70 + 3,73	mq.	29,29	0,00		17,58	17,58	17,58	410	7,211	7,211	0,80	5,769
Vano scale/Rip.	3,00	3,42 x 2,15 + 1,74	mq.	9,09	1,00		9,09	36,59	36,59	410	3,729	15,011	0,80	12,009
Cantina	3,00	3,42 x 3,84 + 2,16	mq.	15,29	0,00		5,35			410	2,106			
Magazzino	3,00	3,95 x 3,70 + 3,40	mq.	18,01	0,00		6,30			410	2,586			
		m.n. 294 sub. 5										91,033	0,80	72,826
Loggia	3,00	2,48 x 0,50 + 0,13	mq.	1,33	0,40		0,53			410	218			
Soggiorno	3,00	3,95 x 5,39 + 3,61	mq.	24,90	1,00		24,90			410	10,219			
Cucina	3,00	3,95 x 6,10 + 2,50	mq.	26,60	1,00		26,60			410	10,912			
Salotto	3,00	3,95 x 3,98 + 3,05	mq.	18,77	1,00		18,77			410	7,703			
Ottimpegno	2,00	1,18 x 3,21 + 0,30	mq.	3,83	1,00		3,83			410	1,570			
Ripostiglio	2,00	2,95 x 2,22 + 1,55	mq.	8,10	1,00		8,10			410	3,323			
Ingresso	2,00	9,68 x 2,56 + 3,18	mq.	27,95	1,00		27,95			410	11,473			
		m.n. 454 sub. 3	71,65											
Portico	3,00	4,30 x 8,15 +	mq.	35,05	0,00		12,27			410	5,033			
Magazzino	3,00	6,00 x 6,10 +	mq.	36,60	0,00		12,81			410	5,256			
		m.n. 294 sub. 5	141,51											
P. PRIMO	146	m.n. 294 sub. 5												
Ottimpegno	3,00	3,21 x 1,08 + 0,40	mq.	3,87	1,00		3,87			410	1,588			
Guardaroba	3,00	2,24 x 1,95 + 1,78	mq.	8,39	1,00		8,39			410	3,442			
Camera	3,00	3,95 x 4,20 + 3,44	mq.	20,03	1,00		20,03			410	8,218			
Ottimpegno	3,00	9,26 x 1,00 + 1,06	mq.	10,32	1,00		10,32			410	4,234			
Camera	3,00	3,95 x 1,95 + 2,01	mq.	17,62	1,00		17,62			410	7,228			
Bango	2,00	2,05 x 2,58 + 1,00	mq.	6,29	1,00		6,29			410	2,579			
Camera	3,00	3,95 x 3,98 + 2,46	mq.	18,18	1,00		18,18			410	7,480			
Ripostiglio	3,00	3,90 x 2,56 + 1,66	mq.	11,66	1,00		11,66			410	4,786			
Terrazza	3,00	8,38 x 1,00 + 0,13	mq.	8,51	0,00		2,55			410	1,048			
		m.n. 294 sub. 5												
Ottimpegno	2,00	1,08 x 2,25 +	mq.	2,43	1,00		2,43			410	997			
Magazzino	2,00	3,84 x 3,42 + 2,50	mq.	15,63	0,00		5,47			410	2,245			
Magazzino	3,00	3,95 x 4,89 + 3,37	mq.	22,69	0,00		7,94			410	3,258			
Area Scoperta		m.n. 296 sub. 4	mq.	157	0,00		12,39	50,91	12,39	410	5,085	5,085	0,80	4,068
		m.n. 454 sub. 4	mq.	204	0,00		16,10			410	6,607	6,607	0,80	5,285
		m.n. 882	mq.	80	0,00		6,31			410	2,591	2,591	1,00	2,591
		m.n. 884	mq.	2	0,00		0,16			410	65	65	1,00	65
		m.n. 885	mq.	7	0,00		0,55			410	227	227	1,00	227
		m.n. 322	mq.	9	0,00		0,71			410	291	291	1,00	291
		m.n. 438	mq.	41	0,00		3,24			410	1,328	1,328	1,00	1,328
		m.n. 439	mq.	30	0,00		2,37			410	972	972	1,00	972
		m.n. 306	mq.	15	0,00		1,18			410	486	486	1,00	486
		m.n. 381	mq.	18	0,00		1,42			410	583	583	1,00	583
		m.n. 365	mq.	55	0,00		4,34			410	1,781	1,781	1,00	1,781
		m.n. 881	mq.	27	0,00		2,13			410	874	874	1,00	874
Capacità edili, residua		mq.	0,00								0	0	0	0
Oneri											- 6,000 -	- 6,000 -	- 6,000 -	- 6,000 -
Totalle	402,43	400,43		339,75	339,75		339,75	339,75	339,75	133,400	133,400	133,400	107,359	

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto

2 per la quota di 1/1 dei diritti di proprietà composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della quota di 1/1 dei diritti di proprietà: €. 107.400

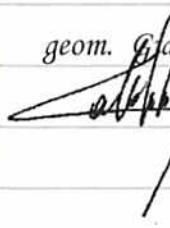
diconsi euri – cento – sette – mila – quattro - cento –

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, 04.06.2025

il Perito Stimatore

geom. *Gianni Caldato*


23.

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 |

24.

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 prudentiale, cioè 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.

