

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



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 223/2021

G.E. dr.ssa PAOLA TORRESAN

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.	5
7.	Atti di provenienza	Pag.	5
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	6
9.	Servitù, vincoli	Pag.	8
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.	11
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	11
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	12
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	12
	16.2 Particolareggiata	Pag.	12
17.	Classe energetica	Pag.	15
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	15
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	16
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	17
	20.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	17
	20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	18
	20.3 Valore di mercato	Pag.	19
	20.4 Prezzo base d'asta	Pag.	20
21.	Metodi di stima	Pag.	21
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	21
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	21
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	22
	22.1 Valore di mercato lotto Unico	Pag.	22
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	24
	23.1 Prezzo base d'asta lotto Unico	Pag.	24
24.	Elenco allegati	Pag.	25
25.	Limiti e riserve	Pag.	26



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 21.05.2024 del Sig. G.E. dott. P. Torresan e accettazione di incarico e giuramento del giorno 24.05.2024. 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 S. Biagio di Callalta (TV) di natura urbanistica,

il giorno 17.07.2017 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 S. Biagio di Callalta (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 6.06.2001 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 26.10.2024 la relazione è stata inviata 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 proprietà:

N.C.E.U. Comune di S. Biagio di Callalta (TV) Sez. G Fg. 3 via Bagnon

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
431	5	T-1	A2	2	vani	6	Abitazione Civ. R.€. 526,79
431	6	T	C6	U	mq.	30	Garage R.€. 92,96
431	4	T	BCNC		mq.	665	Area urbana R.€.

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.

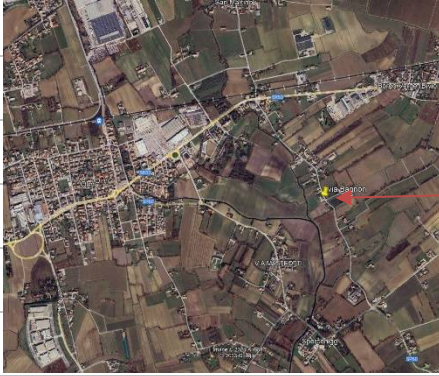
L'identificazione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.



4. **FORMAZIONE LOTTI**

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, una abitazione al piano terra e primo con garage al piano terra e scoperto esclusivo, si predispone la presente relazione per la vendita in un lotto UNICO non essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti.

5. **UBICAZIONE**



Il contesto urbano è periferico della località Olmi, posto lontano 2 km. dal centro della località. L'abitazione sita in via Bagnon n° 38a è accessibile con ingresso carraio e pedonale da pubblica via.

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

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 431 (N.C.T.), confina a Nord i m.n. 80, 494, a Est con via Bagnon, a Sud con i m.n. 665, 100, a Ovest con il mn. 696, fatti salvi altri o variati.

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

NCT fg. 50 mappali 379, 382

Atto di compravendita in data 23.12.1991 Rep. n. 37957 del Notaio Turchetto



Rosanna di Treviso, trascritto il 17.01.1992 ai nn. 3043/2735 (*formalità n° 1*)

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

ISCRIZIONE (*formalità n° 2*)

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del
23.07.1992 n° 38648 di repertorio del Notaio Turchetto Rosanna di Treviso

Iscritta a Treviso in data 27.07.1992 ai numeri:

Reg. Gen. n. 21273 Reg. Part. n. 3076

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

Comune: H781 S. Biagio di Callalta (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. G Foglio 3 Particella 431 Sub 4, 5, 6

a favore di:

Banca Pop. Di Verona. s.p.a.

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

ISCRIZIONE (*formalità n° 7*)

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del
25.07.2007 n° 167725 di repertorio del Notaio Dall'Armi Giovanni Battista di

Treviso

Iscritta a Treviso in data 01.08.2007 ai numeri:

Reg. Gen. n. 37638 Reg. Part. n. 10294

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

Comune: H781 S. Biagio di Callalta (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. G Foglio 3 Particella 431 Sub 4, 5, 6



a favore di:

Banca Pop. Di Verona. s.p.a.

soggetti contro:

esecutato 1

debitore non datore

per la quota di 1/1 della proprietà

ISCRIZIONE (formalità n° 8)

Ipoteca legale - derivante da atto amministrativo ai sensi dell'art. 77 DPR

602/73 del 12.07.2018 n° 2276/11318 di repertorio Uniriscossioni spa

Iscritta a Treviso in data 16.07.2018 ai numeri:

Reg. Gen. n. 25235 Reg. Part. n. 4081

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

Comune: H781 S. Biagio di Callalta (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. G Foglio 3 Particella 431 Sub 5, 6

a favore di: Riscossione Uno s.p.a.

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 9)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del

22.05.2021 n. 2387 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 14.06.2021 ai numeri:

Reg. Gen. n. 23979 Reg. Part. n. 16422

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

Comune: H781 S. Biagio di Callalta (TV) Catasto Fabbricati



Sez. urb. G Foglio 3 Particella 431 Sub 4, 5, 6

a favore di:

Banco BPM. s.p.a.

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

ISCRIZIONE (formalità n° 10)

Ipoteca legale - derivante da atto amministrativo ai sensi dell'art. 77 DPR

602/73 del 26.06.2023 n° 4433/11323 di repertorio Uniriscossioni spa

Iscritta a Treviso in data 27.06.2023 ai numeri:

Reg. Gen. n. 24082 Reg. Part. n. 3440

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

Comune: H781 S. Biagio di Callalta (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. G Foglio 3 Particella 431 Sub 5, 6

a favore di: Riscossione Uno s.p.a.

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 20.10.2024, 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**

- Costituzione di vincolo di destinazione con il comune di San Biagio di Callalta costituito con atto del Notaio Dall'armi Giovanni Battista con atto del



19.10.200 rep. 102294 trascritto a Treviso il 08.11.2000 ai nn. 42235/29484

(formalità n° 4)

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso per deroga alle distanze minime dei fabbricati costituito con atto del Notaio Dall'armi Giovanni Battista con atto del 19.10.200 rep. 102294 trascritto a Treviso il 08.11.2000 ai nn. 42236/29485 **(formalità n° 5)**
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso per deroga alle distanze minime dei fabbricati costituito con atto del Notaio Dall'armi Giovanni Battista con atto del 19.10.200 rep. 102294 trascritto a Treviso il 08.11.2000 ai nn. 42237/29486 **(formalità n° 6)**
- Formalità, vincoli ed oneri derivanti dall'atto di provenienza.

10. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

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

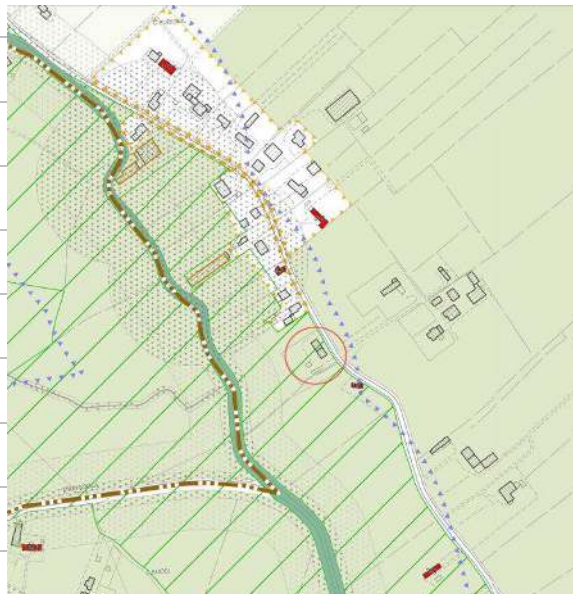
Il Comune di S. Biagio di Callalta (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.).

Con deliberazione n. 49 del 24.10.2018, il Consiglio comunale ha approvato la Variante al Piano degli Interventi n° 2.

Individuazione:

P.I. Zona agricola integra.

Destinazione d'uso



Le zone agricole integre sono ambiti riconosciuti di pregio, a carattere integro, non occupate in tutto o in parte da preesistenze edificatorie, per le quali il P.I. non ammette l'incremento delle consistenze edilizie a carattere residenziale o produttivo esistenti.

L'edificazione nel territorio agricolo è regolamentata dall'art. 44 della Legge Regionale n. 11/2004,

Norme Tecniche Operative: Art. 53

11. **POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

Gli immobili eseguiti verificano 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:

- Concessione Edilizia n° 181/90-339 del 15.10.1991

Prot., nova costruzione

- Concessione Edilizia in variante n° 181/90-218 del 06.10.1992

Prot., variante in corso d'opera

- Certificato di Abitabilità n° 181/90 del 03.06.1996

Prot. 5687

- Concessione Edilizia n° 97/2000-193 del 19.12.2000

Prot. 9413 annesso rustico. I lavori dovevano iniziare entro un anno e terminare entro tre anni. Allo stato di fatto i lavori non sono né iniziati né comunicati, la concessione è pertanto decaduta.



13. **ABUSI EDILIZI**

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di S. Biagio di Callalta (TV).

- È stato rilevato un magazzino con struttura in legno di dimensioni 3,40x8,50 con copertura in ondulato plastico in assenza di autorizzazione edilizia.

Il manufatto doveva essere demolito come indicato nella Concessione Edilizia n° 97/2000-193 del 19.12.2000 e sostituito con un nuovo annesso rustico.

La concessione che autorizzava l'intervento è decaduta il 19.12.2003.

- È stato rilevato un box in lamiera di dimensioni 7,00x4,10 in assenza di autorizzazione edilizia.

14. **DIFFORMITÀ RILEVATE** *(all. doc. 11)*

L'abitazione, allo stato di fatto, non differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le modeste ed ininfluenti discordanze rilevate possono rientrare nell'ambito della tolleranza, prevista dalle norme edilizie di regolarità urbanistica, (Legge del 24 luglio 2024 n. 105) non richiedono alcuna pratica urbanistica o variazione catastale (non potendosi considerare variata la consistenza catastale).

Per le costruzioni non sanabili vengono indicati i costi di demolizione e smaltimento per il ripristino dello stato dei luoghi.

15. **OBLAZIONI ED ONERI**

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



16. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

16.1 **SINTETICA**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Abitazione al piano terra e primo di circa mq. 152 calpestabili, composta al **piano terra** da un garage, una taverna, un vano scale, una lavanderia, un bagno, un ripostiglio, una C.T.



oltre a una **corte esclusiva** di mq. 665, al **piano primo** da un soggiorno una cucina un disimpegno, un bagno, due camere

La costruzione terminata nel 1996 è stata realizzata con finiture di buona qualità.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'abitazione si trova in buono stato di conservazione.

Allo stato attuale, otre 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 direttamente riconducibili all'immobile.

16.2 **PARTICOLAREGGIATA**

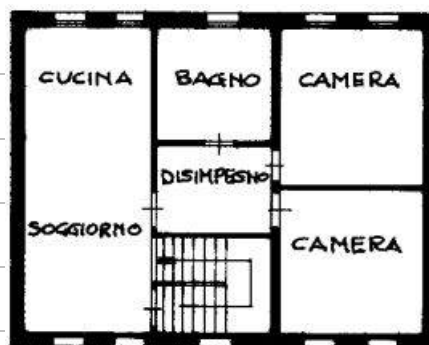
DIMENSIONI

Abitazione di circa 152,31 mq. (netti calpestabili) così composta:

Piano terra di complessivi mq 79,53 di Hm. 2,40:



garage di mq. 30,40, taverna di mq. 17,00, vano scale di mq. 7,50, lavanderia di mq. 8,15, bagno di mq. 4,18, ripostiglio di mq. 7,80, C.T. di mq. 4,50.



Piano primo di complessivi mq. 72,78 di Hm. 2,70:

soggiorno di mq. 14,62, cucina di mq. 12,24, disimpegno di mq. 6,75, bagno di mq. 9,15, camera di mq. 14,06, camera di mq. 15,96.



Corte esclusiva di mq. 665

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. 40 costituita da modulari in laterizio con controparete interna isolata.

Divisori interni: in muratura di spessore complessivo cm. 10/30 costituita da modulari in laterizio.

Tamponamenti tra le unità immobiliari: in muratura di spessore complessivo cm. 25 costituita da modulari in laterizio.

Scale e pianerottoli struttura in calcestruzzo.

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



Pavimenti:

Zona giorno/notte/garage in monocottura.

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:

Porte e finestre in legno massiccio verniciato con vetrocamera, 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'abitazione è servita da caldaia autonoma a gas metano per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- 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 a svuotamento periodico.
- 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 è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

Aree:

Percorsi pedonali in palladiana di marmo, carrai in ghiaino.

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)*

All'istanza formulata 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 occupati dal coniuge separato/dall'ex coniuge con provvedimento di assegnazione della casa coniugale del Tribunale di Treviso con sentenza 2142/2018 del 30.10.2018 **non trascritto**



Il titolo non è opponibile alla procedura

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 garage e magazzini

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

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 **S. Biagio di Callalta (TV)** e della zona in cui essi sono ubicati.

22. **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 UNICO**

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

N.C.E.U. Comune di S. Biagio di Callalta (TV) Sez. G Fg. 3 via Bagnon

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
431	5	T-1	A2	2	vani	6	Abitazione Civ. R.€. 526,79
431	6	T	C6	U	mq.	30	Garage R.€. 92,96
431	4	T	BCNC		mq.	665	Area urbana R.€.

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.

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:

S. Biagio di Callalta (TV) - Olmi - In buono stato - €/mq. 820

R.G.E. 223/2021 lotto UNICO Superfici Esterne Lorde Valore di mercato					S.E.L.				VALORI					
					Lorde per vano	Commerciali			€/mq.	€.	€.			
					coeff.	per vano	per piano	per sub	820	per vano	per sub			
P. TERRA	Hm.	m.n. 431 sub. 6			97,85			58,71	22,18			18.195		
garage	2,40	8,00	x	3,80	+	6,56	mq.	36,96	0,60	22,18		820	18.195	
	Hm.	m.n. 431 sub. 5								129,28		106.070		
Taverna	2,40	17,00	x	1,00	+	2,79	mq.	19,79	0,60	11,87		820	9.742	
vano scale	2,40	3,00	x	2,50	+	2,20	mq.	9,70	0,60	5,82		820	4.775	
lavanderia	2,40	8,15	x	1,00	+	1,46	mq.	9,61	0,60	5,77		820	4.731	
bagno	2,40	1,90	x	2,20	+	1,61	mq.	5,79	0,60	3,47		820	2.850	
Ripostiglio	2,40	3,00	x	2,60	+	1,90	mq.	9,70	0,60	5,82		820	4.775	
C.T.	2,40	2,50	x	1,80	+	1,80	mq.	6,30	0,60	3,78		820	3.099	
P. PRIMO					92,75					92,75				
soggiorno	2,70	4,30	x	3,40	+	2,87	mq.	17,49	1,00	17,49		820	14.346	
cucina	2,70	3,60	x	3,40	+	6,02	mq.	18,26	1,00	18,26		820	14.982	
disimpegno	2,70	2,25	x	3,00	+	1,28	mq.	8,03	1,00	8,03		820	6.584	
bagno	2,70	3,05	x	3,00	+	2,12	mq.	11,27	1,00	11,27		820	9.243	
camera	2,70	3,80	x	3,70	+	3,20	mq.	17,26	1,00	17,26		820	14.162	
camera	2,70	3,80	x	4,20	+	4,49	mq.	20,45	1,00	20,45		820	16.779	
Area Scoperta		m.n. 431 sub. 4					mq.	665	0,03	22,49	22,49	820	18.453	
Capacità edifi. residua							mc.	0,00					0	
Totale					190,59			190,59		173,94	173,94	173,94	Tot. 142.700	142.700
													Oneri - 5.000	- 5.000
													Totale	137.700

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

Valore di mercato della piena proprietà: € 137.700

diconsi euri – cento – trenta - sette – 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.

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 30% con una previsione di vendita a sei mesi.

23.1. LOTTO UNICO

R.G.E. 223/2021 lotto UNICO Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta						S.E.L.				VALORI			
						per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	€/mq.	€.	€.
P. TERRA								58,71	22,18		580	12.873	
garage	2,40	8,00	x	3,80	+ 6,56	mq.	36,96	0,60	22,18		580	12.873	
Taverna										129,28			75.043
vano scale	2,40	17,00	x	1,00	+ 2,79	mq.	19,79	0,60	11,87		580	6.893	
lavanderia	2,40	3,00	x	2,50	+ 2,20	mq.	9,70	0,60	5,82		580	3.378	
bagno	2,40	8,15	x	1,00	+ 1,46	mq.	9,61	0,60	5,77		580	3.347	
Ripostigliolo	2,40	1,90	x	2,20	+ 1,61	mq.	5,79	0,60	3,47		580	2.017	
C.T.	2,40	3,00	x	2,60	+ 1,90	mq.	9,70	0,60	5,82		580	3.378	
P. PRIMO								92,75			580	2.193	
soggiorno	2,70	2,50	x	1,80	+ 1,80	mq.	6,30	0,60	3,78		580	2.193	
cucina	2,70	4,30	x	3,40	+ 2,87	mq.	17,49	1,00	17,49		580	10.150	
disimpegno	2,70	3,60	x	3,40	+ 6,02	mq.	18,26	1,00	18,26		580	10.600	
camera	2,70	2,25	x	3,00	+ 1,28	mq.	8,03	1,00	8,03		580	4.658	
camera	2,70	3,05	x	3,00	+ 2,12	mq.	11,27	1,00	11,27		580	6.539	
camera	2,70	3,80	x	3,70	+ 3,20	mq.	17,26	1,00	17,26		580	10.019	
camera	2,70	3,80	x	4,20	+ 4,49	mq.	20,45	1,00	20,45		580	11.871	
Area Scoperta						mq.	665	0,03	22,49	22,49	580	13.055	13.055
Capacità edif. residua						mc.	0,00					0	0
Totale						190,59	190,59	173,94	173,94	173,94	Tot.	101.000	101.000
											Oneri	- 5.000	- 5.000
											Totale	96.000	96.000



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

Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 96.000

diconsi euri – novanta – sei – mila –

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, 26.10.2024

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.

