

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



## TRIBUNALE DI TREVISO

### Esecuzione Immobiliare R.G. 798/2012

G.E. dr. Antonello Fabbro

E.S. geom. Gianni Caldato



## RELAZIONE PERITALE DI STIMA



## INDICE:

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

\*\*\*



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 01.08.2016 del Sig. G.E. dott. A. Fabbro con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 06.10.2016. 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 Treviso (TV) di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,
- concordato l'accesso agli immobili pignorati,

il giorno 21.12.2016 ha eseguito il rilievo degli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza 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".

In data 12.02.2017 la relazione è stata spedita alle parti e successivamente è stata depositata copia presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari (*all. doc. 16*).

\*\*\*

### **3. UBICAZIONE**

Gli immobili oggetto d'esecuzione sono situati in Treviso in str. Mozzato n° 56-58, in un fabbricato di n° 5 unità residenziali e n° 3 unità commerciali e sono accessibili con ingresso condominiale carraio e pedonale da pubblica via.

\*\*\*

### **4. FORMAZIONE LOTTI**

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un negozio al piano terra e un appartamento al piano secondo con garage al piano terra, facenti parte di un condominio al quale 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**.

\*\*\*

### **5. DESCRIZIONE CATASTALE (*all. doc. 1, 2, 3, 4.*)**

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

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. I Fg. 1 str. Mozzato



m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1278	3	T	C1	10	mq. 30	Negozio	R.€ 511,29
1278	9	2	A3	3	vani 4,5	Abitazione Civ.	R.€ 336,99
1278	14	T	C6	5	mq. 9	Garage	R.€ 37,18

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 dell'art. 1117 del C.C.

- **l'identificazione** catastale non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.
- **la consistenza** dei mappali è conforme a quella catastalmente censita all'Agenzia delle Entrate di Treviso.
- **le planimetrie** catastali sono conformi alle pratiche edilizie presso il Comune di Treviso.

#### Variazioni catastali intervenute

Variazione del 28/03/2014 protocollo n. TV0075597 in atti dal 28/03/2014 bonifica identificativo catastale (n.36718.1/2014).

La soppressione della particella 1278 ha originato l'attuale particella 1715.

\*\*\*

**6.**

#### CONFINI (all. doc. 5)

L'area su cui sorge il fabbricato **ora m.n. 1715** (N.C.T.), confina a Nord con strada del Mozzato, a Est con via Augurello, a Sud con il m.n. 1999, a Ovest il m.n. 1206, fatti salvi altri o variati.

\*\*\*

**7.**

#### ATTI DI PROVENIENZA (all. doc. 6)

A Verbale di pubblicazione testamento del 04.02.2000 n° 69723 di repertorio del Notaio



Ada Stiz di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23.03.2000 ai nn. 11882/8529.

B Divisione del 30.03.2000 n° 70122 di repertorio del Notaio Ada Stiz di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.04.2000 ai nn. 16848/11977.

C Denuncia di successione del 23.02.2000 n° 33/876/1 di repertorio dell'Ufficio del Registro(TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.09.2001 ai nn. 38661/27955.

D Accettazione tacita di eredità del 30.03.2000 n° 70122 di repertorio del Notaio Ada Stiz di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18.02.2016 ai nn. 4951/3446.

\*\*\*

## **8. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

*(all. doc. 7, 8.)*

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 10.10.2016, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie.

### **07 TRASCRIZIONE**

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del 20.08.2012 n. 3582 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 25.09.2012 ai numeri:

Reg. Gen. n. 28748      Reg. Part. n. 21065

### **04 ISCRIZIONE**

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 18.12.2009 n° 61115 di repertorio e n° 3203 di raccolta del Notaio Leotta di Treviso



Iscritta a Treviso in data 22.12.2009 ai numeri:

Reg. Gen. n. 47562    Reg. Part. n. 10940

#### 06 ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale – derivante da decreto ingiuntivo del 12.12.2011 n. 3789

del Tribunale di Treviso,

Iscritta a Treviso in data 06.04.2012 ai numeri:

Reg. Gen. n. 10966    Reg. Part. n. 1521

\*\*\*

### **9. SERVITU' - VINCOLI – ONERI GRAVANTI SUI BENI**

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 dall'atto di provenienza e dal regolamento condominiale.

\*\*\*

### **10. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA**

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

P.I. Il Comune di Treviso è dotato di Piano Regolatore Generale e Piano degli Interventi

#### INDIVIDUAZIONE:

Zona territoriale omogenea B.2/20 residenziali di media densità.

Comprendono le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino e visibili dalla strada.

#### DESTINAZIONE D'USO

Salvo specifica prescrizione di sottozona, la destinazione di zona è residenziale.



Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale (disciplinata dall'articolo 19 delle presenti N.T.A.), direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto dal precedente art.16), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

Art. 39, 36

\*\*\*

**11. POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

L'immobile esecutato risulta facente parte di un complesso condominiale, verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non ha la possibilità di ulteriori ampliamenti.

\*\*\*

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

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

Licenza Edilizia n° 16/27-56 del 18.08.1956

Prot. 19216, con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale n° 27 del 25.07.1956.

Certificato di Abitabilità n° 201-57 del 25.06.1958

Prot. 27285: per lavori iniziati il ..... e ultimati il .....

Licenza Edilizia n° 55/47-59 del 31.12.1959

Prot. 36070, con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale n° 47 del 23.12.1959.

**13. ABUSI EDILIZI**

Non sono stati riscontrati abusi edilizi, né sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Treviso (TV).





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

Lo stato di fatto non differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione, le modeste discordanze rilevate non richiedono alcuna pratica urbanistica. Di contro, la planimetria catastale relativa al negozio necessita di essere aggiornata con lo stato di fatto per la diversa distribuzione dei locali (bagno/retro).

\*\*\*

## 15. OBLAZIONI ED ONERI

Il condominio risulta privo di amministratore ed è autogestito dai condomini, non vi è pertanto la possibilità di accertare se vi siano spese condominiali insolute a carico degli esecutati. Adeguamento planimetria catastale € 250 (Lotto 2 negozio).

\*\*\*

## 16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### 16.1 SINTETICA

#### LOTTO 1

#### TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Appartamento al piano secondo di circa mq. 71 calpestabili, composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, una camera, un bagno e un garage al piano terra di circa mq. 9 calpestabili.

La costruzione terminata nel 1958 è stata realizzata con finiture di bassa qualità.

#### STATO DI CONSERVAZIONE:

L'appartamento si trova in cattivo stato di conservazione.

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



## LOTTO 2

### **TIPOLOGIA IMMOBILIARE**

Negoziò al piano terra di circa mq. 39 calpestabili, composto da un negozio/ufficio, un deposito, un W.C.

La costruzione terminata nel 1958 è stata realizzata con finiture di bassa qualità.

### **STATO DI CONSERVAZIONE:**

Il negozio si trova in buono stato di conservazione.

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 direttamente riconducibili all'immobile.

\*\*\*

16.2

## PARTICOLAREGGIATA

### LOTTO 1

### **DIMENSIONI**

Appartamento di circa 80,15 mq. (netti calpestabili) così composto:

**Piano secondo:** di complessivi mq 70,88 di Hm. 3,00:

ingresso di mq. 16,79, cucina di mq. 9,69, soggiorno di mq. 15,02, ripostiglio di mq. 7,39, camera di mq. 16,34, bagno di mq. 5,65,

**Piano terra:** di complessivi mq. 9,27 di Hm. 2,18:

garage di mq. 9,27

### **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

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

**Copertura:** costituita da solaio piano in latero-cemento.



**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 in CLS.

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

**Pavimenti:**

Zona giorno in marmette levigate di graniglia di marmo, zona notte in lamparquette di rovere, garage in lisciata di cemento con spolvero al quarzo.

**Rivestimenti:**

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

**Scale condominiali:**

Pianerottoli, pedate e alzate in marmo.

**Serramenti interni:**

Porte interne dei vari locali in legno massiccio verniciato.

**Serramenti esterni:**

Portone dell'ingresso condominiale a vetri con telaio in ferro verniciato, porta d'ingresso non blindata in legno tamburato e impiallacciato, serramenti esterni in legno massiccio verniciato con vetro singolo, tapparelle 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 risultano a norma all'atto del rilascio dell'agibilità.

- L'appartamento è servito da caldaia autonoma a gas metano per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- L'appartamento non 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.
- Il bagno è dotato dei sanitari occorrenti e sono di tipo economico.
- L'impianto elettrico sottotraccia è sprovvisto dell'interruttore magneto-termico, termina con frutti inseriti in placche in plastica, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

**AREE ESTERNE:****Recinzioni:**

Il fabbricato condominiale è cintato solamente nella zona garages con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

**Aree condominiali:**

Percorso carraio in ghiaino.

\*\*\*



## LOTTO 2

### **DIMENSIONI**

**Piano terra:** di complessivi mq 38,89 di Hm. 3,30:

negozio/ufficio di mq. 23,94, deposito di mq. 9,95, ripostiglio di mq. 5,00.

### **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

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

**Copertura:** costituita da solaio piano in latero-cemento.

**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.

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

#### **Pavimenti:**

In vinilico.

#### **Rivestimenti:**

Bagno in bi-cottura.

#### **Serramenti interni:**

Porte interne dei vari locali in legno tamburato verniciato.

#### **Serramenti esterni:**

Serranda in ferro motorizzata, porta d'ingresso a vetri in ferro verniciato, serramenti esterni in ferro verniciato con vetro singolo.

#### **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 risultano a norma all'atto del rilascio dell'agibilità.

- Il negozio è servito da pompa di calore per il riscaldamento e il raffrescamento dei locali.
- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è privo di scaldacqua.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario condominiale collegato alla rete fognaria pubblica.
- Il bagno è dotato dei sanitari occorrenti e sono di tipo economico.
- L'impianto elettrico esterno alla muratura provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche in plastica.

**AREE ESTERNE:**

**Recinzioni:**

Il fabbricato condominiale è cintato solamente nella zona garages con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

\*\*\*

**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 DEGLI IMMOBILI (all. doc. 13)

Dall'accesso eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato vi è in essere un contratto di locazione intestato all'esecutato quale "dante causa" stipulato il 01.08.2000, registrato il 09.08.2000 e prorogato in data 01.08.2014 successivamente al pignoramento immobiliare del 20.08.2012 (Lotto 1).

\*\*\*

## 19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono liberi. Il contratto di locazione in essere con scadenza 31.07.2017 non costituisce titolo opponibile essendo stato ulteriormente prorogato successivamente alla data di pignoramento (Lotto 1).

\*\*\*

## 20. MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE

Per tutte le analisi sopra indicate:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura e al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, oltre alla naturale vetustà,
- non sono stati riscontrati** motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato netto (calpestabile),
- 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.



## 21.

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

### 21.1. 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.

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

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la destinazione d'uso, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

### 21.2. 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 tante 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.

### **21.3. 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 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.

## **21.4 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:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- 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.

\*\*\*

## **22. 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.

I beni sono stati stimati con due diverse modalità che hanno prodotto valutazioni tra loro concordanti:

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

La valutazione è stata formulata attraverso l'uso di coefficienti di merito da applicarsi ai singoli parametri dell'immobile per consentire di stimare, nello specifico, ogni aspetto tecnicamente apprezzabile (dato immobiliare), per quanto riguarda l'eventuale edificabilità residua si sono presi a riferimento i valori delle così dette cubature commerciali.

### **22.2. 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.

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 **Treviso** e la zona in cui essi sono ubicati.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti.

\*\*\*

## **23. STIMA DEL 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.

**I valori complessivi** di seguito riportati, sono al netto dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

Valutazione del patrimonio immobiliare

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione e manutenzione rinvenuto, 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 così come di seguito riportato:

\*\*\*

### **23.1. LOTTO 1**

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

<u>N.C.E.U.</u>		Comune di Treviso (TV)		Sez. I	Fg. 1	str. Mozzato	
m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1715	9	2	A3	3	vani 4,5	Abitazione Civ.	R.€ 336,99
1715	14	T	C6	5	mq. 9	Garage	R.€ 37,18



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 dell'art. 1117 del C.C.

ESEC. 798/2012 Pedrina Lotto 1 Sup. Interne Nette Valore di mercato				SUPERFICI				VALORI		
	Hm.	m.n.	70,88	S.I.N. Commerciale				€/mq. 2.010	Tot. per vano	Tot. per sub
				Nette per vano	coeff.	per vano	per piano			
<b>P. SECONDO</b>		m.n. 1175 sub. 9	70,88				70,88	70,88		
Ingresso	3,00	16,79 x 1,00	mq.	16,79	1,00	16,79			2.010	33.747
Cucina	3,00	2,98 x 3,25	mq.	9,69	1,00	9,69			2.010	19.467
Soggiorno	3,00	4,62 x 3,25	mq.	15,02	1,00	15,02			2.010	30.180
Ripostiglio	3,00	2,79 x 2,65	mq.	7,39	1,00	7,39			2.010	14.861
Camera	3,00	16,34 x 1,00	mq.	16,34	1,00	16,34			2.010	32.852
Bagno	3,00	5,65 x 1,00	mq.	5,65	1,00	5,65			2.010	11.354
<b>P. TERRA</b>		m.n. 1715 sub. 14	9,27				2,78	2,78		
Garage	2,18	3,98 x 2,33	mq.	9,27	0,30	2,78			2.010	5.592
Area Scoperta			0,00	0,00					2.010	0
Capacità edifi. residua			mc.	0,00						0
<b>Oneri</b>										0
			80,15	80,15		73,66	73,66	73,66		148.054

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 a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta: **Treviso (TV) – Fuori mura - In buono stato - €/mq. 2.010**. Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto UNO per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

**Valore di mercato della piena proprietà: € 148.000**

**diconsi euri – cento – quaranta – otto – mila –**

\*\*\*

## 23.2.

### LOTTO 2

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

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. I Fg. 1 str. Mozzato

m.n. Sub. Piano Cat. CL. Consistenza Tipologia Rendita

1715 3 T C1 10 mq. 30 Negozio R.€ 511,29

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 dell'art. 1117 del C.C.



ESEC. 798/2012 Pedrina Lotto 2 Sup. Interne Nette Valore di mercato				SUPERFICI					VALORI			
	Hm.	m.n. 1175 sub. 3	38,89	Nette		S.I.N. Commerciale			€/mq. 2.040	Tot. per vano	Tot. per sub	
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub				
<b>P. TERRA</b>	3,34	4,10 x 5,84	mq.	23,94	1,00	23,94		35,39	35,39	2.040	48.846	72.201
Retro	3,32	9,95 x 1,00	mq.	9,95	1,00	9,95				2.040	20.296	
W.C.	2,09	5,00 x 1,00	mq.	5,00	0,30	1,50				2.040	3.059	
Area Scoperta			mq.	0,00						2.040	0	
Capacità edifi. residua			mc.	0,00							0	0
<b>Oneri</b>											-250	-250
				<b>38,89</b>		<b>35,39</b>		<b>35,39</b>	<b>35,39</b>		<b>71.951</b>	<b>71.951</b>

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 a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta: **Treviso (TV) – Fuori mura - In buono stato - €/mq. 2040**. Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto DUE o per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

**Valore di mercato della piena proprietà: € 72.000**

**diconsi euri – settanta – due – mila –**

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 "lorde" 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 condominiali insolute, ai sensi dell'art. 63 co. 4 disp. di att. del C.C.

\*\*\*

**24.**

### **VALORE DI VENDITA FORZATA**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa che



è invece assicurata nella vendita privatistica di cui all'art.2922 c.c.

- difficoltà a visionare l'immobile,
- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,

inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

\*\*\*

## 24.1.

### LOTTO 1

ESEC. 798/2012 Pedrina Lotto 1 Sup. Interne Nette Prezzo d'asta				SUPERFICI					VALORI		
		Nette	S.I.N. Commerciale			€/mq.	Tot.	Tot.			
		per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	1.420	per vano	per sub		
<b>P. SECONDO</b>	Hm.	m.n. 1175 sub. 9	70,88								
Ingresso	3,00	16,79 x 1,00	mq.	16,79	1,00	16,79		1.420	23.842		
Cucina	3,00	2,98 x 3,25	mq.	9,69	1,00	9,69		1.420	13.753		
Soggiorno	3,00	4,62 x 3,25	mq.	15,02	1,00	15,02		1.420	21.321		
Ripostiglio	3,00	2,79 x 2,65	mq.	7,39	1,00	7,39		1.420	10.499		
Camera	3,00	16,34 x 1,00	mq.	16,34	1,00	16,34		1.420	23.209		
Bagno	3,00	5,65 x 1,00	mq.	5,65	1,00	5,65		1.420	8.022		
<b>P. TERRA</b>		m.n. 1715 sub. 14	9,27								
Garage	2,18	3,98 x 2,33	mq.	9,27	0,30	2,78	2,78	1.420	3.950	3.950	
Area Scoperta			mq.	0,00		-	-	1.420	0	0	
Capacità edifi. residua			mc.	0,00					0	0	
<b>Oneri</b>										0	
			80,15								
				<b>80,15</b>		<b>73,66</b>	<b>73,66</b>	<b>73,66</b>	<b>104.595</b>	<b>104.595</b>	

Valore a metro quadro da porre a base d'asta del lotto uno: **Treviso (TV) - Centro - In buono stato - €/mq. 1.420**. 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: € 104.600**

**diconsi euri – cento – quattro – mila – sei – cento –**

\*\*\*

## 24.2.

### LOTTO 2

ESEC. 798/2012 Pedrina Lotto 2 Sup. Interne Nette Prezzo d'asta				SUPERFICI					VALORI		
		Nette	S.I.N. Commerciale			€/mq.	Tot.	Tot.			
		per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	1.600	per vano	per sub		
<b>P. TERRA</b>	Hm.	m.n. 1175 sub. 3	38,89								
Negozi	3,34	4,10 x 5,84	mq.	23,94	1,00	23,94		1.600	38.310		
Retro	3,32	9,95 x 1,00	mq.	9,95	1,00	9,95		1.600	15.919		
W.C.	2,09	5,00 x 1,00	mq.	5,00	0,30	1,50		1.600	2.399		
Area Scoperta			mq.	0,00				1.600	0	0	
Capacità edifi. residua			mc.	0,00					0	0	
<b>Oneri</b>									-250	-250	
				<b>38,89</b>		<b>35,39</b>	<b>35,39</b>		<b>56.378</b>	<b>56.378</b>	



Valore a metro quadro da porre a base d'asta del lotto due: **Treviso (TV) - Centro -**  
**In buono stato - €/mq. 1.600.** Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre  
a base d'asta del lotto DUE o per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di:

**Prezzo d'asta della piena proprietà: € 56.400**

**diconsi euri – cinquanta – sei – 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 sign. 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, 12.02.2017

L' E. S.

geom. *Gianni Caldato*



\*\*\*





**25.**

**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)	Certificato notarile	doc. 16)	Invio alle parti

\*\*\*

**26.**

**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.

