

**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:  
[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.E. 580/2018**

**G.E. dr.ssa FRANCESCA VORTALI**

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

\*\*\*



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 22.07.2021 del Sig. G.E. dott. P. Torresan e accettazione di incarico e giuramento del giorno 29.07.2021. 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 Villorba (TV) di natura urbanistica,

eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,

il giorno 16.12.2021 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 Villorba (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 08.01.2021 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 Villorba (TV) Sez. B Fg. 4		via Roma	
m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL. Consistenza Tipologia Rendita
491	153 3-4	A2	2 vani 5 Abitazione Civ. R.€ 477,72
491	201 S/1	C6	3 mq. 27 Garage R.€ 59,96

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

\*\*\*

**4. FORMAZIONE LOTTI**

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un appartamento al piano terzo con garage al piano interrato, facenti parte di un complesso edilizio 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 un lotto UNICO non essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti.

\*\*\*

5.

### **UBICAZIONE**

L'appartamento, in un complesso edilizio polifunzionale denominato "Le Terrazze", situato in Carità di Villorba (TV), via Roma n° 74, piano terzo, interno 84, è accessibile con ingresso condominiale carraio e pedonale dalla pubblica via.

\*\*\*

6.

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

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 491 (N.C.T.), confina a Nord con i m.n. 993, 906, 942 943, a Est con on fiume Piavesella, a Sud con il m.n. 232, a Ovest con via Roma e i m.n. 807, 156, 155, 116, fatti salvi altri o variati.

\*\*\*

7.

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

Atto di compravendita in data 24.10.2012 Rep. n. 129129 Rac. N. 36730, del Notaio Francesco Candiani di Mestre VE, trascritto il 16.11.2012 ai nn. 34426/24982 *(formalità n° 2)*

\*\*\*

8.

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

#### **ISCRIZIONE** *(formalità n° 3)*

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 02.06.2013 n° 130497 di repertorio del Notaio Francesco Candiani di Treviso  
Iscritta a Treviso in data 03.07.2013 ai numeri:  
Reg. Gen. n. 20917    Reg. Part. n. 2823  
a carico delle seguenti unità negoziali:



per la quota di 1/1 della piena proprietà

Comune: M048 Villorba (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 4 Particella 491 Sub 153, 201

**ISCRIZIONE (formalità n° 4)**

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 29.06.2017 n° 2413 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 06.07.2017 ai numeri:

Reg. Gen. n. 23201 Reg. Part. n. 3988

a carico delle seguenti unità negoziali:

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Comune: M048 Villorba (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 4 Particella 491 Sub 153, 201

**ISCRIZIONE (formalità n° 5)**

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 26.06.2017 n° 2413 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 26.07.2017 ai numeri:

Reg. Gen. n. 26322 Reg. Part. n. 4477

a carico delle seguenti unità negoziali:

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Comune: M048 Villorba (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 4 Particella 491 Sub 153, 201

**ISCRIZIONE (formalità n° 6)**

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 11.10.2017 n° 3566 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 13.10.2017 ai numeri:



Reg. Gen. n. 35060 Reg. Part. n.5997

a carico delle seguenti unità negoziali:

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Comune: M048 Villorba (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 4 Particella 491 Sub 153, 201

**TRASCRIZIONE** (*formalità n° 7*)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del  
19.09.2018 n. 8058 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 02.11.2018 ai numeri:

Reg. Gen. n. 38432 Reg. Part. n. 26933

a carico delle seguenti unità negoziali:

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Comune: M048 Villorba (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 4 Particella 491 Sub 153, 201

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 02.08.2020, 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**

- Trattandosi di porzione di fabbricato, sono 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 (*all. doc. 6*) e dal regolamento condominiale.

\*\*\*



10. **ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA**

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

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

Con deliberazione n. 68 del 18.12.2019 il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 4 adottata con delibera n° 49 del 30.09.2019.

Individuazione:

Z.T.O. "P" - PIREA – "D8" - turistico ricettiva.

Destinazione d'uso

In queste zone sono ammesse esclusivamente strutture ricettive alberghiere di cui alla L.R. 33/2002, e le norme specifiche in esso previste e/o richiamate nelle singole convenzioni.

Norme Tecniche Operative: Art. 31, 39

\*\*\*

11. **POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

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

\*\*\*

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

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

- Concessione Edilizia n° 15 del 11.09.1989

Prot..... nuova costruzione

- Concessione Edilizia n° 867 del 26.02.1991

Prot..... variante



- Concessione Edilizia n° 14 del 05.03.2007

Prot. 7850, nuova costruzione

- Concessione Edilizia in variante n° 69 del 13.10.2009

Prot. 8568, variante in corso d'opera

- DIA n° 14/2007 del 23.05.2011

Prot. 3397, opere interne

- Concessione Edilizia in variante n° 96 del 15.12.2011

Prot. 26914, variante in corso d'opera

- Certificato di Abitabilità n° 1536 del 08.01.2013

Prot.36181

\*\*\*

13.

### **ABUSI EDILIZI**

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

\*\*\*

14.

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

Lo stato di fatto non differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le modeste ed influenti discordanze rilevate non richiedono alcuna pratica urbanistica o variazione catastale (non potendosi considerare variata la consistenza catastale).

\*\*\*

15.

### **OBLAZIONI ED ONERI**

La somma delle spese condominiali, scadute e arretrate al 15.06.2021 è di €14.193 di cui € 1.293 per l'esercizio 2019 e di € 1136 per l'esercizio 2020, il bilancio per l'esercizio in corso (2021) alla data odierna non è ancora stato deliberato. *(all. doc. 13)*.

Da informazioni assunte presso l'amministratore finora, non è stata pagata



alcuna somma degli importi arretrati predetti e alla data di verifica non ci sono delibere approvate per futuri lavori straordinari.

L'art. 63 co. 4 delle disp. di att. del C.C., prevede solidarietà debitoria dell'acquirente con le spese condominiali (ordinarie e straordinarie) per l'esercizio in corso e quello precedente, di conseguenza l'aggiudicatario dovrà sostenere un ulteriore aggravio di spesa di circa € 2.500, detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta.

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

\*\*\*

## 16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### 16.1 SINTETICA

#### **TIPOLOGIA IMMOBILIARE**

Appartamento al piano terzo di circa mq. 116 calpestabili, composto da una zona giorno, un disimpegno, due camere, due bagni, una terrazza; un lastrico solare di circa mq. 42 al piano quarto; un garage di circa mq. 27 al piano interrato.

La costruzione terminata nel 2013 è stata realizzata con finiture di buona qualità.

#### **STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'appartamento 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**

Appartamento di circa 185,65 mq. (netti calpestabili) così composto:

**Piano terzo:** di complessivi mq 116,50 di Hm. 2,70:

zona giorno di mq. 46,25, disimpegno di mq. 5,69, bagno di mq. 5,36, bagno di mq. 5,36, camera di mq. 17,33, camera di mq. 17,83, terrazza di mq. 8,31, vano scale esterno di mq. 10,39.

**Piano quarto:** terrazza di mq. 41,76

**Piano interrato:** garage di mq. 27,40 di Hm. 2,90:

### **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

**Struttura portante:** telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio, solai ai piani in lastre prefabbricate tipo “Predal”.

**Copertura:** costituita da solaio piano in lastre prefabbricate tipo “Predal” con manto impermeabilizzante di guaina bituminosa.

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

**Divisori interni:** pareti di spessore complessivo cm. 10 costituite da lastre di cartongesso.

**Tamponamenti tra le unità immobiliari:** pareti di spessore complessivo cm. 30 costituite da lastre di cartongesso con intercapedine isolata.

**Scale:** struttura portante in ferro zincato-verniciato.

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

#### **Pavimenti:**

Zona giorno/notte in listoncini prefiniti di rovere, bagni in gres porcellanato,



terrazza in gres porcellanato, lastrico solare con lastre in graniglia di cemento,  
garage in lisciata di cemento con spolvero al quarzo.

**Rivestimenti:**

Bagni e cucina (zona cottura) in gres porcellanato.

**Scale:**

Pianerottoli, pedate e alzate con lastre in graniglia di cemento.

**Serramenti interni:**

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e verniciato.

**Serramenti esterni:**

Porta d'ingresso blindata in legno tamburato e impiallacciato, serramenti  
esterni in alluminio verniciato con vetrocamera e tende oscuranti.

**Intonaco interno:**

Pareti perimetrali esterne con intonaco al grezzo e lisciatura a fino.

**Intonaco esterno:**

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

**Tinteggiature:**

Interni in lavabile, esterni in rasato 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 è dotato d'impianto canalizzato di raffrescamento.
- I singoli locali sono riscaldati sistema radiante a pavimento.
- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è servito dalla autonoma caldaia.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.



- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario condominiale collegato alla rete fognaria pubblica.

- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo medio.

- L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

#### **AREE ESTERNE:**

**Recinzioni:** Il complesso non è cintato.

**Aree:** Percorsi pedonali in gres porcellanato e carrai in asfalto.

\*\*\*

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 "D".

\*\*\*

18.

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

Gli immobili sono occupati dal proprietario esecutato.

\*\*\*

19.

#### **MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE**

Per tutte le analisi sopra indicate:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà e allo stato di conservazione,
- non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione,
- non sono stati riscontrati** motivi di rivalutazione, in ordine al valore



tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato,

- sono state valutate** le risultanze sulla sommaria valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione della presunta classe di appartenenza,
- sono stati valutati** gli eventuali costi e oneri di adeguamento.

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

- ubicazione
- distanza dal centro abitato
- posizione relativa rispetto al centro della località
- posizione paesaggistica
- presenza di mezzi di trasporto pubblico
- vetustà dell'immobile
- stato di conservazione
- grado finitura
- dotazione impiantistica
- presenza di ascensore
- presenza di terrazze e balconi
- presenza di garage e magazzini

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano 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 **Villorba (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 Villorba (TV) Sez. B Fg. 4 via Roma

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
491	153	3-4	A2	2	vani	5 Abitazione Civ.	R.€ 477,72
491	201	S/1	C6	3	mq.	27 Garage	R.€ 59,96

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:

**Villorba (TV) - Carità - In buono stato - €/mq. 1.000.**



R.G.E. 580/2018 LOTTO UNICO Superfici Esterne Lorde Valore di mercato				S. E. L.					VALORI				
				Lorde per vano	Commerciali				€/mq.	€.	€.		
					coeff.	per vano	per piano	per sub	1.000	per vano	per sub		
<b>P. INTERRATO</b>	Hm.	m.n. 491 sub. 201		29,17				<b>14,59</b>	<b>14,59</b>		<b>14.585</b>		
garage	2,90	5,48	x	5,00	+	1,77	mq.	29,17	0,50	14,59	1.000	14.585	
<b>P. TERZO</b>	Hm.	m.n. 491 sub. 153		135,08				<b>123,01</b>	<b>134,59</b>		<b>134.593</b>		
zona giorno	2,70	46,25	x	1,00	+	8,00	mq.	54,25	1,00	54,25	1.000	54.254	
disimpegno	2,70	5,69	x	1,00	+	0,39	mq.	6,08	1,00	6,08	1.000	6.078	
bagno	2,70	3,15	x	1,70	+	2,00	mq.	7,36	1,00	7,36	1.000	7.355	
bagno	2,70	5,36	x	1,00	+	2,07	mq.	7,43	1,00	7,43	1.000	7.425	
camera	2,70	3,15	x	5,50	+	2,32	mq.	19,65	1,00	19,65	1.000	19.645	
camera	2,70	17,83	x	1,00	+	2,29	mq.	20,12	1,00	20,12	1.000	20.115	
terrazza	2,70	1,10	x	7,55	+	1,51	mq.	9,82	0,30	2,94	1.000	2.945	
vano scale esterno	2,70	10,39	x	1,00	+		mq.	10,39	0,50	5,20	1.000	5.195	
<b>P. QUARTO</b>	Hm.	m.n. 491 sub. 153		46,33						<b>11,58</b>			
terrazza		41,76	x	1,00	+	4,58	mq.	46,33	0,25	11,58	1.000	11.583	
Area Scoperta							mq.	0		0	1.000	0	
Capacità edifi. residua							mc.	0				0	
<b>Totale</b>				210,58				<b>210,58</b>		<b>149,18</b>	<b>149,18</b>	<b>149,18</b>	Tot. <b>149.200</b> Oneri - <b>2.500</b> <b>Totale 146.700</b>

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: € 146.700**

**diconsi euri – cento – quaranta - sei – mila – sette – cento -**

Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie interna netta e della superficie esterna lorda dell'immobile, specificando quella commerciale, valutazioni equiparate riferite alle superfici "nette" sono state prodotte in allegato (*all. doc. 14*), del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute, ai sensi dell'art. 63 co. 4 disp. di att. del C.C.

\*\*\*



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. 580/2018 LOTTO UNICO Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta				S. E. L.				VALORI			
				Lorde	Commerciali			€/mq.	€.	€.	
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	700	per vano	per sub
<b>P. INTERRATO</b>	Hm.	m.n. 491 sub. 201		29,17				14,59	14,59		10.210
garage	2,90	5,48	x 5,00 + 1,77	mq.	29,17	0,50	14,59			700	10.210
<b>P. TERZO</b>	Hm.	m.n. 491 sub. 153		135,08				123,01	134,59		94.215
zona giorno	2,70	46,25	x 1,00 + 8,00	mq.	54,25	1,00	54,25			700	37.978
disimpegno	2,70	5,69	x 1,00 + 0,39	mq.	6,08	1,00	6,08			700	4.254
bagno	2,70	3,15	x 1,70 + 2,00	mq.	7,36	1,00	7,36			700	5.149
bagno	2,70	5,36	x 1,00 + 2,07	mq.	7,43	1,00	7,43			700	5.198
camera	2,70	3,15	x 5,50 + 2,32	mq.	19,65	1,00	19,65			700	13.752
camera	2,70	17,83	x 1,00 + 2,29	mq.	20,12	1,00	20,12			700	14.081
terrazza	2,70	1,10	x 7,55 + 1,51	mq.	9,82	0,30	2,94			700	2.061
vano scale esterno	2,70	10,39	x 1,00 +	mq.	10,39	0,50	5,20			700	3.637
<b>P. QUARTO</b>	Hm.	m.n. 491 sub. 153		46,33				11,58			
terrazza		41,76	x 1,00 + 4,58	mq.	46,33	0,25	11,58			700	8.108
Area Scoperta				mq.	0		0	0	0	700	0
Capacità edifi. residua				mc.	0						0
<b>Totale</b>					210,58	210,58	149,18	149,18	149,18	Tot.	104.400
										Oneri -	2.500
										Totale	101.900

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: € 101.900**

**diconsi euri – cento – uno – mila – nove – 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, 08.01.2022 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.

