

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
gianni.caldato@geopec.it



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 114/2020

riunita con R.G.E.

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.	6
7.	Atti di provenienza	Pag.	6
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	6
9.	Servitù, vincoli	Pag.	8
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	8
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	9
12.	Conformità urbanistica	Pag.	9
13.	Abusi edilizi	Pag.	9
14.	Difformità rilevate	Pag.	9
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	10
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	10
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	10
	16.2 Particolareggiata	Pag.	11
17.	Classe energetica	Pag.	15
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	15
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	15
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	16
	20.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	16
	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.	20
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	20
	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.	25
24.	Elenco allegati	Pag.	26
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 08.10.2021 del Sig. G.E. dott. P. Torresan e accettazione di incarico e giuramento del giorno 09.10.2021. 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 Meduna di L. (TV) di natura urbanistica,

eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,

il giorno 19.12.2021 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 Meduna di L. (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 26.08.2022 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 Meduna di L. (TV) Sez. A Fg. 4 via Malute								
m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita	
226	2	T-1	A7	1	vani 7,5	Abitazione Civ.	R.€. 658,48	
160	2	T	C6	U	mq. 17	Garage	R.€. 44,78	
160	3	1	C2	2	mq. 16	Magazzino	R.€. 32,23	
160	5	T	C2	2	mq. 53	Magazzino	R.€. 106,75	
160	6	T	E.U.		mq. 232	Area urbana	R.€.	

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

Disposizioni intervenute

Con disposizione del 02.02.2022 il G.E. la dott.sa Paola Torresan ha onerato il creditore procedente ad estendere il pignoramento ai beni indicati nelle



note critiche depositate in data 19.10.2021 dallo scrivente C.T.U.:

N.C.E.U. Comune di Meduna di L. (TV) Sez. A Fg. 4 via Malute

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

226 1 T E.U. mq. 1.898 Area urbana R.€.

N.C.T. Comune di Meduna di L. (TV) Fg. 4

m.n. Natura Qualità Classe Consistenza Rendita

104 T Seminativo 2 mq. 344 R.D. 2,74 R.A. 1,51

Le unità sopradescritte, che all'attualità non figurano tra i beni oggetto della presente procedura esecutiva, vengono inserite nella presente relazione con distinte valutazioni, per la quota di 1/1 della proprietà.

In merito a quanto sopra esposto, alla data della presente relazione, non è stata rilevata in atti, alcuna attività da parte del creditore procedente.

4. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, una abitazione, un garage, magazzini e area scoperta di pertinenza, 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

L'abitazione situata nella periferia di in Meduna di Livenza (TV), è accessibile con ingresso carraio e pedonale da una laterale di via Roma: via Malute n° 6.



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

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 226, 160, 104, (N.C.T.), confina a Nord con il m.n. 273, a Est con i m.n. 227, 271, 228, 269 a Sud con via Malute, a Ovest con i m.n. 163, 53, fatti salvi altri o variati.



Si evidenzia che l'estratto mappa non è aggiornato con lo stato di fatto

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

Meduna di Livenza sezione A foglio 4 m.n. 226 sub. 1, 2 m.n. 160 sub. 2, 3, 5, 6, NCT fg. 4 m.n. 104 per la quota di 1/1 della proprietà:

Atto di compravendita Notaio Sioni Luca di S.V. Tagliamento, n. 37752 di rep. del 22.05.2008, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05.06.2008 ai nn. Reg. Gen. n. 13848 Reg. Part. n. 22003 (formalità n° 2).

Si evidenzia che l'elaborato planimetrico che identifica la proprietà con lo stato di fatto, è stato protocollato al n° TV0301702 in data 08.10.2008.

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

ISCRIZIONE (formalità n° 4)

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21.10.2008 n° 38280 di repertorio del Notaio Sioni di S.V. Tagliamento

Iscritta a Treviso in data 27.10.2008 ai numeri:

Reg. Gen. n. 41081 Reg. Part. n. 9069



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

Comune: F088 Meduna di L. (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. A Foglio 4 Particella 226 Sub 2

Sez. urb. A Foglio 4 Particella 160 Sub 2, 3, 5, 6.

per la quota di 1/1 della proprietà

ISCRIZIONE (formalità n° 16)

Ipoteca giudiziale - derivante da ordinanza di condanna del Tribunale di Pordenone del 04.04.2019 n° 2430 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 08.07.2019 ai numeri:

Reg. Gen. n. 26350 Reg. Part. n. 4369

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

Comune: F088 Meduna di L. (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. A Foglio 4 Particella 226 Sub 1, 2

Sez. urb. A Foglio 4 Particella 160 Sub 2, 3, 5, 6.

TRASCRIZIONE (formalità n° 18)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del 26.05.2020 n. 2341 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 18.06.2020 ai numeri:

Reg. Gen. n. 17946 Reg. Part. n. 12046

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

Comune: F088 Meduna di L. (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. A Foglio 4 Particella 226 Sub 2

Sez. urb. A Foglio 4 Particella 160 Sub 2, 3, 5, 6.

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 24.08.2022, 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** *(all. doc. 7)*

- Servitù di passaggio, costituita con atto Notaio G. Zampieri in data 18.01.2007 repertorio n. 92190, trascritto a Treiso il 22.01.2007 ai nn. 3562/2609, a carico dei mappali individuati al Catasto Terreni del Comune di Meduna di L. (TV) foglio 4 m.n. 103, 274 (ora m.n. 226), a favore dei mappali m.n. 58, 151 (ora m.n. 227) e m.n. 273.
- 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.

10. **ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA**

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

Il Comune di Meduna di L. (TV) è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.). Con deliberazione n. 10 del 10.02.2021, il Consiglio comunale ha approvato la variante generale al Piano Regolatore Generale.

Individuazione:

Zona territoriale "E" agricola sottozona "E2"

Destinazione d'uso

Interventi di cui agli art. 3, 4, 6, 7, della L.R.24/1985 nel rispetto dei gradi di protezione.

Norme Tecniche di Attuazione: Art. 8c



11. **POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

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

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

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

0) I fabbricati originali vengono dichiarati costruiti prima del 01.09.1967.

1) Permesso a costruire pratica n° 14 del 12.09.1967

Prot., Ampliamento m.n. 226 sub. 2

2) Concessione Edilizia n° 604 del 29.08.1979

Prot., ristrutturazione m.n. 226 sub. 2

3) Concessione Edilizia in sanatoria n° 5/07 del 19.03.2007

Prot. 8961/04, condono annesso m.n. 160 sub. 5

4) DIA del 23.05.2008

Prot. 3693 Manutenzione straordinaria m.n. 226 sub. 2

5) DIA del 08.09.2008

Prot. 6276 Recinzione

13. **ABUSI EDILIZI**

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

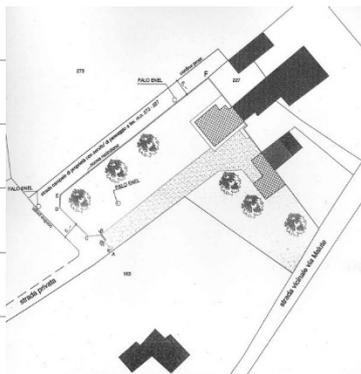
14. **DIFFORMITÀ RILEVATE** *(all. doc. 11)*

- Sulla copertura sono stati installati dei pannelli solari che richiedono adeguata pratica urbanistica in sanatoria.



- Le modeste ed influenti discordanze rilevate nell'immobile non richiedono alcuna variazione catastale (non potendosi considerare variata la consistenza catastale). Lo stato di fatto, risulta conforme all'elaborato tav. 1, prodotto con la DIA del 23.05.2008 Prot. 3693 "manutenzione straordinaria".

- Si evidenzia che la recinzione, conforme alla DIA del 08.09.2008 Prot. 6276, non è coincidente con il perimetro dell'area scoperta del m.n. 226 sub. 1, identificata nell'elaborato planimetrico (prot. TV0301702 del 08.10.2008).



15. OBLAZIONI ED ONERI

Per le difformità sanabili (pannelli solari) si dovrà presentare adeguata pratica in sanatoria per le opere difformi. L'oblazione indicativamente è di circa €. 1.600, alle quali vanno aggiunti i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria, con un costo complessivo che si presume di € 3.500.

16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

16.1 SINTETICA

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

- Abitazione al piano terra e primo di circa mq. 154 calpestabili, composta da un soggiorno, una cucina due disimpegni, una lavanderia, un vano



scaie, due ripostigli, tre camere e un bagno.

L'abitazione ristrutturata nel 2008 è stata realizzata con finiture di buona qualità.

- Annesso in un corpo distaccato al piano terra e primo di circa mq. 86 calpestabili, composto da un garage, una legnaia, un magazzino, un deposito. L'annesso è fatiscente.



- Area scoperta di mq. 2.474 catastali.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'Abitazione si trova in buono stato di conservazione.

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

L'annesso si trova in cattivo stato di conservazione.

Allo stato attuale, necessita d'interventi straordinari di ristrutturazione.

16.2

PARTICOLAREGGIATA

DIMENSIONI

- Abitazione di circa 154,05 mq. (netti calpestabili) così composta:

Piano terra: di complessivi mq 78,94 di Hm. 2,52:

soggiorno di mq. 30,67, cucina di mq. 15,50, disimpegno di mq. 1,82, lavanderia di mq. 9,92, vano scaie di mq. 5,28, ripostiglio di mq. 15,75.



Piano primo: di complessivi mq. 75,11 di Hm. 2,82:

disimpegno di mq. 13,21, camera di mq. 12,30, bagno di mq. 7,28, camera di mq. 15,72, ripostiglio di mq. 9,20, camera di mq. 17,40.

➤ Annesso di circa 85,99 mq. (netti calpestabili) così composto:

Piano terra: di complessivi mq 69,37 di Hm. 2,70:

garage di mq. 16,62, legnaia di mq. 10,83, magazzino di mq. 41,92

Piano primo: di complessivi mq 16,62 di Hm. 2,60:

deposito di mq. 16,62.

➤ Area scoperta: di mq. 2.474 catastali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

➤ **ABITAZIONE**

Struttura portante: muratura interna e perimetrale in mattoni, solai ai piani in latero-cemento.

Copertura: in latero-cemento con manto di copertura in coppi.

Tamponamenti perimetrali esterni: in muratura di spessore complessivo cm. 35 costituita da modulari in laterizio con cappotto esterno.

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

Tamponamenti del vano scale: in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da modulari in laterizio.

Scale e pianerottoli in CLS.

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

Pavimenti:

Zona giorno in monocottura, zona notte in prefinito di rovere.

Rivestimenti:



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

Scale:

Pianerottoli, pedate e alzate in marmo.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

Serramenti esterni:

Serramenti esterni in legno massiccio verniciato con vetrocamera, 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 risultano a norma all'atto del rilascio dell'agibilità.

- L'Abitazione è servita da caldaia autonoma a gas g.p.l. per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- L'Abitazione è dotata d'impianto di raffrescamento.
- I singoli locali sono riscaldati da radiatori in ferro verniciato.
- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è servito dalla autonoma caldaia.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.



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

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

- L'immobile è dotato di pannelli solari.

➤ **ANNESSO**

Garage e deposito:

Struttura portante: muratura in mattoni, solaio al piano in laterizio.

Copertura: costituita da struttura in legno a vista con manto di copertura in coppi.

Tamponamenti perimetrali esterni: al piano terra (garage) in muratura di blocchi di cemento.

Legnaia:

Struttura portante: muratura in blocchi di cemento.

Copertura: costituita da telaio in ferro con manto di copertura in lastre di eternit.

Tamponamenti perimetrali esterni: in muratura in blocchi di cemento.

Magazzino:

Struttura portante: telaio in ferro.

Copertura: costituita da telaio in ferro con manto di copertura in ondulato plastico

Tamponamenti perimetrali esterni: in pannelli di lamiera/legno.

AREE ESTERNE:



Recinzioni:

Il compendio è cintato paletti in ferro verniciato e rete plastificata.

Aree:

Percorsi pedonali e carrai in ghiaino, marciapiedi in lisciata di cemento con spolvero al quarzo.

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 "E".

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

Dall'accesso eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che non vi sono in essere contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa".

Gli immobili sono occupati dal proprietario esecutato e dal proprio nucleo familiare.

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'abitazione **“in buono stato”**

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'annesso **“da ristrutturare”**

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 **Meduna di L. (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 pignorati per la quota di 1/1 della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Meduna di L. (TV) Sez. A Fg. 4 via Malute

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
226	1	T	E.U.		mq. 1.898	Area urbana	R.€.
226	2	T-1	A7	1	vani 7,5	Abitazione Civ.	R.€. 658,48
160	2	T	C6	U	mq. 17	Garage	R.€. 44,78
160	3	1	C2	2	mq. 16	Magazzino	R.€. 32,23
160	5	T	C2	2	mq. 53	Magazzino	R.€. 106,75
160	6	T	E.U.		mq. 232	Area urbana	R.€.

N.C.T. Comune di Meduna di L. (TV) Fg. 4

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
104	T	Seminativo	2	mq. 344	R.D. 2,74 R.A. 1,51

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:

Meduna di L. (TV) - Periferia -

Abitazione- in buono stato - €/mq. 670

Annesso - da ristrutturare - €/mq. 250

R.G.E. 114/2020 lotto UNICO Superfici Esterne Lorde Valore di mercato				S.E.L.				VALORI				
				Nette		Commerciali		€/mq.	€.	€.		
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	670	per vano	per sub	
P. TERRA				<i>Hm.</i>	<i>m.n. 226 sub. 2</i>							
							101,77	194,51			130.322	
soggiorno	2,52	30,67	x 1,00 + 4,04	mq.	34,71	1,00	34,71		670	23.257		
cucina	2,52	15,50	x 1,00 + 8,69	mq.	24,19	1,00	24,19		670	16.206		
disimpegno	2,52	1,82	x 1,00 + 0,29	mq.	2,11	1,00	2,11		670	1.414		
WC, lavanderia	2,52	9,92	x 1,00 + 4,05	mq.	13,97	1,00	13,97		670	9.358		
vano scale	2,52	1,20	x 4,40 + 2,76	mq.	8,04	1,00	8,04		670	5.387		
ripostiglio	2,52	15,75	x 1,00 + 3,00	mq.	18,75	1,00	18,75		670	12.563		
P. PRIMO					92,74		92,74					
disimpegno	2,82	13,21	x 1,00 + 2,00	mq.	15,21	1,00	15,21		670	10.187		
camera	2,82	12,30	x 1,00 + 3,98	mq.	16,28	1,00	16,28		670	10.909		
bagno	2,82	7,28	x 1,00 + 2,72	mq.	10,00	1,00	10,00		670	6.697		
camera	2,82	15,72	x 1,00 + 3,68	mq.	19,40	1,00	19,40		670	12.995		
ripostiglio	2,82	9,20	x 1,00 + 1,94	mq.	11,14	1,00	11,14		670	7.465		
camera	2,82	17,40	x 1,00 + 3,32	mq.	20,72	1,00	20,72		670	13.884		
P. TERRA				<i>Hm.</i>	<i>m.n. 160 sub. 2</i>							
garage	2,90	2,85	x 5,83 + 3,47	mq.	20,09	0,50	10,04	24,33	10,04	670	6.729	
				<i>Hm.</i>	<i>m.n. 160 sub. 5</i>							
					57,14				19,31		3.571	
legnaia	2,75	10,83	x 1,00 + 2,10	mq.	12,93	0,25	3,23			250	808	
magazzino	2,30	41,92	x 1,00 + 2,29	mq.	44,21	0,25	11,05			250	2.763	
P. PRIMO				<i>Hm.</i>	<i>m.n. 160 sub. 3</i>							
deposito	2,60	2,85	x 5,83 + 3,47	mq.	20,09	0,25	5,02	5,02		250	1.255	
Area Scoperta			<i>m.n. 226 sub. 1</i>	mq.	1.898	0,03	59,90	59,90	59,90	250	14.975	
Area Scoperta			<i>m.n. 160 sub. 6</i>	mq.	232	0,03	7,32	7,32	7,32	250	1.830	
Area Scoperta			<i>m.n. 104</i>	mq.	344	0,03	10,86	10,86	10,86	250	2.714	
Capacità edifi. residua				mc.	0,00						0	
Totale					291,82		291,82	301,94	301,94	301,94	Tot.	161.400
											161.400	
										Oneri	- 3.500	
											- 3.500	
										Totale	157.900	
											157.900	

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: €. 157.900

diconsi euri – cento – cinquanta – sette – mila – nove – 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.

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. 114/2020 lotto UNICO				S.E.L.				VALORI				
Superfici Esterne Lorde				Nette		Commerciali			€/mq.	€.	€.	
Prezzo d'asta				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	470	per vano	per sub	
P. TERRA												
	Hm.	m.n. 226 sub. 2		101,77								
soggiorno	2,52	30,67	x 1,00 + 4,04	mq.	34,71	1,00	34,71		101,77	194,51	470	16.315
cucina	2,52	15,50	x 1,00 + 8,69	mq.	24,19	1,00	24,19				470	11.368
disimpegno	2,52	1,82	x 1,00 + 0,29	mq.	2,11	1,00	2,11				470	992
WC, lavanderia	2,52	9,92	x 1,00 + 4,05	mq.	13,97	1,00	13,97				470	6.565
vano scale	2,52	1,20	x 4,40 + 2,76	mq.	8,04	1,00	8,04				470	3.779
ripostiglio	2,52	15,75	x 1,00 + 3,00	mq.	18,75	1,00	18,75				470	8.813
P. PRIMO												
				92,74								
disimpegno	2,82	13,21	x 1,00 + 2,00	mq.	15,21	1,00	15,21				470	7.146
camera	2,82	12,30	x 1,00 + 3,98	mq.	16,28	1,00	16,28				470	7.653
bagno	2,82	7,28	x 1,00 + 2,72	mq.	10,00	1,00	10,00				470	4.698
camera	2,82	15,72	x 1,00 + 3,68	mq.	19,40	1,00	19,40				470	9.116
ripostiglio	2,82	9,20	x 1,00 + 1,94	mq.	11,14	1,00	11,14				470	5.237
camera	2,82	17,40	x 1,00 + 3,32	mq.	20,72	1,00	20,72				470	9.740
P. TERRA												
	Hm.	m.n. 160 sub. 2		20,09								
garage	2,90	2,85	x 5,83 + 3,47	mq.	20,09	0,50	10,04		24,33	10,04	470	4.721
	Hm.	m.n. 160 sub. 5		57,14								
legnaia	2,75	10,83	x 1,00 + 2,10	mq.	12,93	0,25	3,23				180	582
magazzino	2,30	41,92	x 1,00 + 2,29	mq.	44,21	0,25	11,05				180	1.989
P. PRIMO												
	Hm.	m.n. 160 sub. 3		20,09								
deposito	2,60	2,85	x 5,83 + 3,47	mq.	20,09	0,25	5,02		5,02		180	904
Area Scoperta		m.n. 226 sub. 1		mq.	1.898	0,03	59,90	59,90	59,90	180	10.782	10.782
Area Scoperta		m.n. 160 sub. 6		mq.	232	0,03	7,32	7,32	7,32	180	1.318	1.318
Area Scoperta		m.n. 104		mq.	344	0,03	10,86	10,86	10,86	180	1.954	1.954
Capacità edifi. residua				mc.		0,00					0	0
Totale				291,82	291,82	301,94	301,94	301,94	Tot.	113.700	113.700	
									Oneri	- 3.500	- 3.500	
									Totale	110.200	110.200	



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: €. 110.200

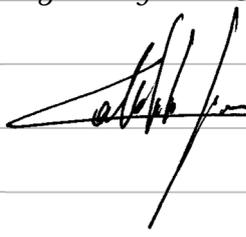
diconsi euri – cento – dieci - mila – due – cento –

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

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

Treviso, 27.08.2022 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.

