



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 266/2022

riunita con RGE 352/2023

G.E. dr. LEONARDO BIANCO

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.	6
5.	Ubicazione	Pag.	7
6.	Confini	Pag.	9
7.	Atti di provenienza	Pag.	9
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	10
9.	Servitù, vincoli	Pag.	11
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	13
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	14
12.	Conformità urbanistica	Pag.	15
13.	Abusi edilizi	Pag.	17
14.	Difformità rilevate	Pag.	17
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	17
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	17
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	17
	16.2 Particolareggiata	Pag.	19
17.	Classe energetica	Pag.	23
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	23
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	23
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	24
	20.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	24
	20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	25
	20.3 Valore di mercato	Pag.	26
	20.4 Prezzo base d'asta	Pag.	27
21.	Metodi di stima	Pag.	28
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	28
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	28
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	29
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	35
24.	Elenco allegati	Pag.	38
25.	Limiti e riserve	Pag.	38



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 30.12.2023 del Sig. G.E. dott. L. Bianco e accettazione di incarico e giuramento del giorno 05.01.2024. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis e s.m.i. disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)

2. **SVOLGIMENTO OO.PP.**

Lo scrivente dopo aver:

- acquisito la documentazione in atti,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,
- acquisito copia dell'atto di acquisto della proprietà o di altro diritto reale,
- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Nervesa della B. (TV) di natura urbanistica,

il giorno 09.04.2024 ha eseguito il rilievo degli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza degli esecutati e del custode giudiziario.

Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative, quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione, contestualmente sono stati compiuti i dovuti rilievi.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione e all'osservatorio immobiliare della Regione Veneto, ai fini



della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,

- presso il Comune di Nervesa della B. (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 18.06.2024 la relazione è stata inviata alle parti ([all. doc. 16](#)) e successivamente è stata depositata copia completa di allegati e CD presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

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

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

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C [Fig. 3](#) [via Priula](#)

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

618	18	T	F1	mq. 0	Area urbana	R.€
-----	----	---	----	-------	-------------	-----

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C [Fig. 2](#) [via Moretti](#)

1136	25	T	F1	mq. 132	Area urbana	R.€
------	----	---	----	---------	-------------	-----

1136	27	T	F1	mq. 246	Area urbana	R.€
------	----	---	----	---------	-------------	-----

1136	61	S/1	C6	2 mq. 16	Garage	R.€ 29,75
------	----	-----	----	----------	--------	-----------

1136	62	S/1	C6	2 mq. 17	Garage	R.€ 31,61
------	----	-----	----	----------	--------	-----------

1136	63	S/1	C6	2 mq. 17	Garage	R.€ 31,61
------	----	-----	----	----------	--------	-----------

1136	68	S/1	C6	2 mq. 18	Garage	R.€ 33,47
------	----	-----	----	----------	--------	-----------



1136	78	S/1	C6	2	mq.	16	Garage	R.€	29,75
1136	79	S/1	C6	2	mq.	15	Garage	R.€	27,89
1136	80	S/1	C6	2	mq.	16	Garage	R.€	29,75
1136	91	T	F1		mq.	1.560	Area urbana	R.€	

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di **165/1000** della pro.:

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C [Fig. 3](#) [via Priula](#)

1136	45	T	F1		mq.	270	Area urbana	R.€	
------	----	---	----	--	-----	-----	-------------	-----	--

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

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C [Fig. 2](#) [via Lollini](#)

514	1	T	F1		mq.	164	Area urbana	R.€	
-----	---	---	----	--	-----	-----	-------------	-----	--

514	2	T -1	A4	2	vani	5	Abitazione Pop.	R.€	157,52
-----	---	------	----	---	------	---	-----------------	-----	--------

1063		T	F1		mq.	164	Area urbana	R.€	
------	--	---	----	--	-----	-----	-------------	-----	--

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C [Fig. 5](#) [via Vezzi](#)

564	13	S/1	C6	3	mq.	32	Garage	R.€	69,51
-----	----	-----	----	---	-----	----	--------	-----	-------

564	17	S/1	C2	1	mq.	88	Magazzino	R.€	118,17
-----	----	-----	----	---	-----	----	-----------	-----	--------

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 del regolamento condominiale, come previsti dall'art. 1117 del C.C.

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

NOTE CRITICHE

- **Le seguenti unità immobiliari:**

pignorati per la quota di 1/1 della proprietà,

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C [Fig. 3](#) [via Priula](#)



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

618	18	T	F1	mq.	Area urbana	R.€
-----	----	---	----	-----	-------------	-----

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C [Fig. 2](#) [via Moretti](#)

1136	25	T	F1	mq. 132	Area urbana	R.€
------	----	---	----	---------	-------------	-----

1136	27	T	F1	mq. 246	Area urbana	R.€
------	----	---	----	---------	-------------	-----

1136	91	T	F1	mq. 1.560	Area urbana	R.€
------	----	---	----	-----------	-------------	-----

1063		T	F1	mq. 164	Area urbana	R.€
------	--	---	----	---------	-------------	-----

pignorato per la quota di 165/1000 della proprietà;

1136	45	T	F1	mq. 270	Area urbana	R.€
------	----	---	----	---------	-------------	-----

- **di proprietà della** [REDACTED]

- **si identificano di fatto come facenti funzione di B.C.N.C.**

a tutte le unità immobiliari che compongono i mappali 618 e 1136, come previsto dall'art. 818 c.c., gravati dalle servitù descritte al successivo punto 9.

Quali B.C.N.C. non sono oggetto di autonome valutazioni essendo per quota ricompresi nel valore delle singole unità che compongono il condominio "*compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni*"

e ad ogni buon conto, non avrebbero alcuna possibilità di essere autonomamente alienati.

4. **FORMAZIONE LOTTI**

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono di fatto distinti in tre autonomi compendi individuati:

- a) nel mappale 1136 n° 7 autonomi garage,
- b) nel mappale 514 abitazione e area di pertinenza,



c) nel mappale 564 magazzino e garage,

si predispono la presente relazione per la vendita in NOVE lotti essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti:

LOTTE UNO/SETTE beni "A"

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C [Fig. 2](#) [via Moretti](#)

1136 61 S/1 C6 2 mq. 16 Garage R.€ 29,75

1136 62 S/1 C6 2 mq. 17 Garage R.€ 31,61

1136 63 S/1 C6 2 mq. 17 Garage R.€ 31,61

1136 68 S/1 C6 2 mq. 18 Garage R.€ 33,47

1136 78 S/1 C6 2 mq. 16 Garage R.€ 29,75

1136 79 S/1 C6 2 mq. 15 Garage R.€ 27,89

1136 80 S/1 C6 2 mq. 16 Garage R.€ 29,75

LOTTO OTTO beni "B"

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C [Fig. 2](#) [via Lollini](#)

514 1 T F1 mq. 164 Area urbana R.€

514 2 T -1 A4 2 vani 5 Abitazione Pop. R.€ 157,52

LOTTO NOVE beni "C"

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C [Fig. 5](#) [via Vezzi](#)

564 13 S/1 C6 3 mq. 32 Garage R.€ 69,51

564 17 S/1 C2 1 mq. 88 Magazzino R.€ 118,17

5.

UBICAZIONE

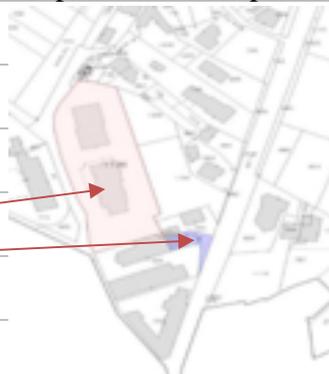
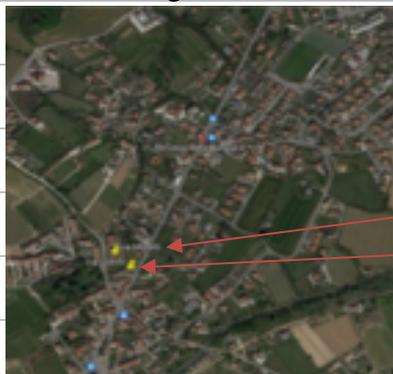
LOTTE UNO/SETTE

Il contesto urbano è periferico posto a 1,5 km. dal centro della località.

Garage in un condominio denominato "Residence La Calazza", situati in



Nervesa della B. (TV), località Sovilla, in via Moretti n° 9, piano interrato, accessibili con ingresso condominiale carraio e pedonale dalla pubblica via.

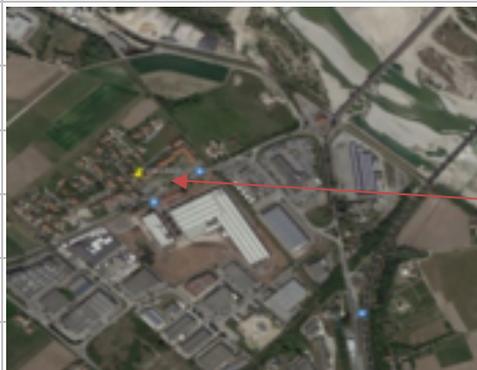


LOTTO OTTO

Il contesto urbano è periferico posto a 1,5 km. dal centro della località.

Abitazione (rudere) situato in Nervesa della B. (TV), località Sovilla, in via Lollini n° 59, accessibile con ingresso carraio e pedonale dalla pubblica via.

LOTTO NOVE



Il contesto urbano è centrale della località Campagna di Bidasio, posto a 4 km. dal centro di Nervesa della Battaglia

Il garage e il magazzino in un condominio situato in Nervesa della B. (TV), località Bidasio in via Vezzi n° 20, piano interrato, sono accessibili con ingresso condominiale carraio e pedonale dalla pubblica via.



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

LOTTO UNO/SETTE

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 1136 (N.C.T.), confina a Nord con via Moretti, m.n. 1415, 596, 198, 557, a Est con i m.n. 1329, 1330, 400, a Sud con i m.n. 1063, 559, a Ovest con via Moretti, fatti salvi altri o variati.

LOTTO OTTO

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 514 (N.C.T.), confina a Nord con il m.n. 400, a Est con via Lollini, a Sud con il m.n. 559, a Ovest con il m.n. 559, fatti salvi altri o variati.

LOTTO NOVE

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 564 (N.C.T.), confina a Nord con i m.n. 197, 573, a Est con i m.n. 573, 587, a Sud con il m.n. 55, a Ovest con via Vezzi, fatti salvi altri o variati.

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

- NCT fg. 22 mappale 618 (ex m.n. 386, 392)
- Atto di compravendita in data 22.02.1996 Rep. n. 59070 del Notaio G. Battista Dall'Armi di TV, trascritto il 12.02.1996 ai nn. 3814/3078 *(formalità n° A)*
-
- NCT fg. 21 mappale 1136 (ex m.n. 209, 400, 1056, 1057)
- NCEU sez. C fg. 2 mappale 514 sub. 1, sub. 2
- N.C.T. fg. 21 mappale 1063
- Atto di compravendita in data 22.09.1995 Rep. n. 56699 del Notaio G. Battista Dall'Armi di TV, trascritto il 11.10.1995 ai nn. 26568/19885 *(formalità n° B)*
- Atto di compravendita in data 22.09.1995 Rep. n. 56700 del Notaio G. Battista



Dall'Armi di TV, trascritto il 11.10.1995 ai nn. 26569/19886 (formalità n° C)

➤ NCT fg. 24 mappale 564 (ex m.n. 484, 495, 487, 489, 490, 491, 492, 494, 495, 496, 497)

- Atto di compravendita in data 07.02.1997 Rep. n. 66237 del Notaio G. Battista

Dall'Armi di TV, trascritto il 20.02.1997 ai nn. 5738/4341 (formalità n° D)

- Atto di compravendita in data 22.09.1995 Rep. n. 56700 del Notaio G. Battista

Dall'Armi di TV, trascritto il 11.10.1995 ai nn. 26569/19886 (formalità n° E)

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

TRASCRIZIONE (formalità n° I)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del 09.06.2022 n. 3859 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 28.06.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 25502 Reg. Part. n. 17887

a carico delle seguenti unità negoziali

Comune: F872 Nervesa della B. (TV) Catasto Fabbricati

per la quota di 1/1 della proprietà

Sez. urb. C - Foglio 3 - Particella 618 sub 18

Sez. urb. C - Foglio 2 - Particella 1136 sub 25, 27, 61, 62, 63, 68, 78, 79, 80, 91

Sez. urb. C - Foglio 5 - Particella 564 sub 13,17,

per la quota di 1/3 della proprietà

Sez. urb. C - Foglio 2 - Particella 514 sub 1, 2, particella 1063

per la quota di 165/1000 della proprietà

Sez. urb. C - Foglio 2 - Particella 1136 sub 45

a favore di: XXXXXXXXXX



soggetti contro:

esecutato 1

per le quote di proprietà

TRASCRIZIONE *(formalità n° 2)*

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
09.06.2022 n. 3859 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 28.06.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 25502 Reg. Part. n. 17887

a carico delle seguenti unità negoziali

Comune: F872 Nervesa della B. (TV) Catasto Fabbricati

per la quota di 1/1 della proprietà

Sez. urb. C - Foglio 2 - Particella 514 sub 1, 2, particella 1063

a favore di: ██████████

soggetti contro:

esecutato 1

per le quote di proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 20.01.2024, presso l'Agenda
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, 8.)*

➤ Servitù di reciproca deroga dalle distanze legali tra i mappali 514 sub. 1 e sub.
2 (lotto 8) e il mappale 1063;

a) con atto del notaio G. Battista Dall'Armi del 22.09.1995 rep. n. 56700,
trascritto a Treviso il 11.10.1995 ai nn. 26571/19888;



- Servitù di passaggio a carico del mappale n° 618 sub. 18 sez. C fg. 3 area urbana di mq. 83, a favore del mn. 1136 (lotti 1-7);
- b) con atto del Notaio. G. Battista Dall'Armi del 11.05.1999 Rep. n 87013, trascritto il 31.05.1999 ai nn.18932/12469;
- c) con atto del Notaio Francesca Ghilardi del 21.05.1999 rep. n.27517, trascritto il 03.06.199 ai nn. 19404/12774;
- d) con atto del Notaio Andrea Marchio del 01.06.1999 rep. n. 1159, trascritto il 09.06.199 ai nn. 20163/13223;
- e) con atto del Notaio Andrea Marchio del 20.12.1999 rep. n° 3688, trascritto il 24.12.1999 ai nn. 45602/29264
- Servitù di passaggio a carico del mappale 1136 **sub. 27** sez. C fg. 2 area urbana di mq. 246 a favore del m.n. 1136 (lotti 1-7);
- f) con atto del Notaio. G. Battista Dall'Armi del 27.09.2001 Rep. n 112291, trascritto il 09.10.2001 ai nn.40931/29455;
- g) con atto del Notaio. G. Battista Dall'Armi del 31.01.2002 Rep. n 115863, trascritto il 14.02.2002 ai nn.5910/4276;
- h) con atto del Notaio. G. Battista Dall'Armi del 18.03.2002 Rep. n 117383, trascritto il 27.03.2002 ai nn.11929/8524;
- i) con atto del Notaio. G. Battista Dall'Armi del 31.05.2002 Rep. n 119359, trascritto il 13.06.2002 ai nn.24173/17108;
- j) con atto del Notaio Giuseppe Ferretto del 08.02.2007 Rep. n 104638, trascritto il 07.03.2007 ai nn.11119/6608;
- o) con atto del Notaio. Giovanna Giopato del 16.07.2014 Rep. n 362, trascritto il 17.07.2014 ai nn.19142/14065;
- Servitù di passaggio a carico, del mappale 1136 **sub. 27** di mq. 246 e del



mappale 1136 sub. 74 (ora sub. 91- area urbana di mq. 1160) sez. C fg. 2, a favore del m.n. 1136;

k) con atto del Notaio. G. Battista Dall'Armi del 30.11.2007 Rep. n 168852, trascritto il 07.12.2007 ai nn. 58081/31860;

l) con atto del Notaio. G. Battista Dall'Armi del 23.07.2009 Rep. n 173884, trascritto il 29.07.2009 ai nn. 29441/18047;

m) con atto del Notaio. G. Battista Dall'Armi del 22.03.2010 Rep. n 176186, trascritto il 29.03.2010 ai nn. 10383/6382;

n) con atto del Notaio. Andrea Marchio del 03.07.2014 Rep. n 46774, trascritto il 07.07.2014 ai nn. 17912/13130;

q) con atto del Notaio. Giuseppe Scioli del 28.02.2018 Rep. n 14198, trascritto il 02.03.2018 ai nn. 7321/5444;

➤ Servitù di passaggio a carico del mappale 1136 sub. 91 sez. C fg. 2 area urbana di mq. 1560 a favore del mn. 1136;

p) con atto del Notaio. Giovanna Giopato del 16.07.2014 Rep. n 362, trascritto il 17.07.2014 ai nn. 19143/14096.

➤ 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*)

LOTTE UNO/OTTO



Il Comune di Nervesa della B. (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.).
Con deliberazione n. 08 del 03.05.2023, il Consiglio comunale ha approvato la
Variante generale al Piano degli Interventi n° 7.

Individuazione:

P.I. Zona territoriale omogenea "C1"
parzialmente edificata.

Destinazione d'uso

In queste zone sono consentite la
destinazione d'uso residenziale e quelle
con essa compatibili.

Norme Tecniche Operative: Art. 24



LOTTO NOVE

Individuazione:

P.I. Zona territoriale omogenea "C2"
inedificate.

Destinazione d'uso

In queste zone sono consentite
esclusivamente la destinazione d'uso
residenziale e quelle con essa compatibili.

Norme Tecniche Operative: Art. 25



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:

LOTTI UNO/SETTE

- Concessione Edilizia n° 49/96 del 12.08.1996
Prot., nova costruzione
- Concessione Edilizia in variante n° 49/96/var del 20.02.1998
Prot. 5217/97, variante in corso d'opera
- Concessione Edilizia in variante n° 49/96/var2 del 26.07.2000
Prot. 4078/99, variante in corso d'opera
- Concessione Edilizia n° 237/2000 del 24.10.2000
Prot. 9302, ultimazione lavori
- DIA n° 2037/2000 del 04.04.2001
Prot. 3855/00, variante1
- Concessione Edilizia n° 237/2000 Var2 /2001 del 10.07.2001
Prot. 5258/01, variante in corso d'opera
Certificato di Abitabilità n° 237/2000 del 26.10.2001
Prot.11614/2001 parti comuni
- Certificato di Abitabilità n° 237/2001 del 12.06.2002
Prot.5631/2002 parti comuni
- Concessione Edilizia n° 237/2000 Var3 del 02.08.2002
Prot. 2478/02, variante in corso d'opera
Concessione Edilizia n° 237/2000 Var4 del 14.12.2002
Prot. 11272/02, variante 4
- DIA n° 234/2004 del 28.09.2004
Prot. 10861/04, variante



- DIA n° 168/2006 del 19.09.2006
Prot. 12205, variante
- DIA n° .../2006 del 31.10.2006
Prot. 14180, variante
- Certificato di Agibilità n° 237/2001 del 08.05.2008
Prot.5808/08 abitazioni
- Certificato di Agibilità n° 237/2001 del 06.06.2008
Prot. 7063/08 sub. 62,63,67,68 garage
- Concessione Edilizia n° 39/2008 del 12.11.2008
Prot. 13952/08, ampliamento
- DIA n° 184/2008 del 21.11.2008
Prot. 14481, variante

LOTTO OTTO

- Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.
- Concessione Edilizia n° 32/2001 del 14.12.2002
Prot. 1488/01, ristrutturazione
- Concessione Edilizia n° 49/2004 del 23.03.2004
Prot. 3220/04, ristrutturazione

LOTTO NOVE

- Concessione Edilizia n° 109/96 del 12.11.1996
Prot. 4386/97, nova costruzione
- Concessione Edilizia n° 271/97 del 25.02.1998
Prot. 8390/97, ampliamento
- Concessione Edilizia n° 271/1997/VAR del 13.10.1998
Prot. 3271/98, variante



- Concessione Edilizia n° 311/02 del 12.07.2002

Prot. 3112/02, variante

- DIA n° 289VAR/98 del 21.11.2002

Prot. 13494, completamento opere

13. ABUSI EDILIZI

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il Comune di Nervesa della Battaglia (TV).

14. DIFFORMITÀ RILEVATE

Lo stato di fatto non differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le modeste ed influenti discordanze rilevate possono rientrare nell'ambito della tolleranza (2%), prevista dalle norme edilizie di regolarità urbanistica, (art.5, comma 2, lettera a, legge n. 106 del 2011 - comma 2-ter all'articolo 34 del DPR 380/2001) non richiedono alcuna pratica urbanistica o variazione catastale (non potendosi considerare variata la consistenza catastale).

15. OBLAZIONI ED ONERI

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

16.1 SINTETICA

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

piano interrato:



LOTTO 1: Garage di circa mq. 16,25 calpestabili,

LOTTO 2: Garage di circa mq. 17,55 calpestabili,

LOTTO 3: Garage di circa mq. 17,55 calpestabili,

LOTTO 4: Garage di circa mq. 18,40 calpestabili,

LOTTO 5: Garage di circa mq. 15,02 calpestabili,

LOTTO 6: Garage di circa mq. 14,19 calpestabili,

LOTTO 7: Garage di circa mq. 15,02 calpestabili,

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

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'immobile 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.



LOTTO OTTO

TIPOLOGIA IMMOBILIARE:

Rudere in stato di abbandono di complessivi mq.134 così composto:

Al piano terra di circa mq. 65 calpestabili, da un magazzino, una cucina

un disbrigo, due depositi, un portico, un vano scale e area scoperta di mq. 164.



Al piano primo di circa mq. 69 calpestabili, da due camere, un magazzino, un disimpegno.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Il fabbricato in stato di abbandono costruito ante 1967, si identifica allo stato di “rudere da ristrutturare” con solai non agibili e crollo della copertura.

LOTTO NOVE

TIPOLOGIA IMMOBILIARE:

piano interrato: garage di mq. 26, ripostiglio di mq. 6 e magazzino di mq. 89 calpestabili

La costruzione terminata nel 2002 è stata realizzata con finiture di buona qualità.



STATO DI CONSERVAZIONE:

L’immobile 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.

16.2

PARTICOLAREGGIATA

DIMENSIONI



piano interrato:

LOTTO 1: Garage di circa mq. 16,25 calpestabili,

LOTTO 2: Garage di circa mq. 17,55 calpestabili,

LOTTO 3: Garage di circa mq. 17,55 calpestabili,

LOTTO 4: Garage di circa mq. 18,40 calpestabili,

LOTTO 5: Garage di circa mq. 15,02 calpestabili,

LOTTO 6: Garage di circa mq. 14,19 calpestabili,

LOTTO 7: Garage di circa mq. 15,02 calpestabili,

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante:

muratura e pilastri in c.a., solaio in lastre Predalles

Tamponamenti perimetrali esterni:

muratura in c.a. di spessore complessivo cm. 30.

Tamponamenti tra le unità immobiliari:

in muratura di spessore complessivo cm. 12 costituita da modulari in cemento.

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

Pavimenti:

in lisciata di cemento con spolvero al quarzo.

Serramenti:

finestra in alluminio verniciato, basculante di accesso in ferro verniciato.

Tinteggiature:

Interni in lavabile.

IMPIANTI:

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

L'impianto elettrico esterno è provvisto di interruttore.



LOTTO OTTO

Abitazione di circa 134 mq. (netti calpestabili) su due piani fuori terra in stato di abbandono da ristrutturare con solai non agibili e crollo della copertura.

DIMENSIONI

Piano terra di complessivi mq 64,82 di Hm. 285 composto da:

magazzino di mq. 3,11, cucina di mq. 11,34, disbrigo di mq. 11,20, deposito di mq. 7,72, deposito di mq. 9,40, portico di mq. 18,78, vano scale di mq. 3,27, corte esclusiva di mq. 164

Piano primo di complessivi mq. 69,20 di Hm. 2,65 composto da:

camera di mq. 16,02, magazzino di mq. 29,20, camera di mq. 19,26, disimpegno di mq. 4,72.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: muratura in mattoni, solai ai piani in legno.

Copertura: costituita da solaio in falda in legno con manto di copertura in coppi.

Tamponamenti perimetrali esterni: muratura di spessore complessivo cm. 40 in mattoni.

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

Scale e pianerottoli: struttura in legno.

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

Pavimenti: in lisciata di cemento.

Rivestimenti: inesistenti.

Scale: in legno inagibili

Serramenti interni: inesistenti



Serramenti esterni: ove presenti in legno massiccio

Intonaco interno: presente solo in alcuni locali

Intonaco esterno: al grezzo.

Tinteggiature: ove presenti in calce.

Impianti: assenza di impianti funzionanti

Recinzioni: il fabbricato è cintato con pali in legno e rete plastificata.

Percorsi pedonali e carrai in ghiaino.

LOTTO NOVE

DIMENSIONI

Piano interrato: di complessivi mq 121,33 di Hm. 240 composto da:
garage di circa mq. 26,39, ripostiglio di mq. 5,54, magazzino di mq. 89,31

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante:

telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio, solaio in lastre Predalles

Tamponamenti perimetrali esterni:

in c.a. di spessore complessivo cm. 30.

Tamponamenti tra le unità immobiliari:

in muratura di spessore complessivo cm. 12 costituita da modulari in cemento.

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

Pavimenti:

in lisciata di cemento con spolvero al quarzo.

Serramenti:

finestra in alluminio verniciato, basculante di accesso in ferro verniciato.

Tinteggiature: interni in lavabile.



IMPIANTI:

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

L'impianto elettrico esterno è provvisto di interruttore.

17.

CLASSE ENERGETICA

Gli immobili non si identificano in alcuna classe energetica.

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 esecutari quali "dante causa".

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 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

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

LOTTE UNO/SETTE "in buono stato"

LOTTO OTTO: "rudere da ristrutturare"

LOTTO NOVE "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 in 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 **Nervesa della B. (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:

LOTTO UNO/SETTE beni "A"

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:

Nervesa della B. (TV) - Centro - In buono stato - €mq. 680

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

LOTTO UNO

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C Fg. 2 via Moretti

1136 61 S/1 C6 2 mq. 16 Garage R.€ 29,75

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

Valore di mercato della piena proprietà: € 6.200

diconsi euri – sei – mila – due - cento -

LOTTO DUE

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C Fg. 2 via Moretti

1136 62 S/1 C6 2 mq. 17 Garage R.€ 31,61

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

Valore di mercato della piena proprietà: € 6.700

diconsi euri – sei – mila – sette – cento -

LOTTO TRE



N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C [Fig. 2](#) [via Moretti](#)

1136 63 S/1 C6 2 mq. 17 Garage R.€ 31,61

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

Valore di mercato della piena proprietà: € 6.700

diconsi euri – sei – mila – sette – cento -

LOTTO QUATTRO

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C [Fig. 2](#) [via Moretti](#)

1136 68 S/1 C6 2 mq. 18 Garage R.€ 33,47

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

Valore di mercato della piena proprietà: € 7.000

diconsi euri – sette – mila -

LOTTO CINQUE

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C [Fig. 2](#) [via Moretti](#)

1136 78 S/1 C6 2 mq. 16 Garage R.€ 29,75

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

Valore di mercato della piena proprietà: € 5.800

diconsi euri – cinque – mila – otto – cento -

LOTTO SEI

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C [Fig. 2](#) [via Moretti](#)

1136 79 S/1 C6 2 mq. 15 Garage R.€ 27,89

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



Valore di mercato della piena proprietà: € 5.500

diconsi euri – cinque – mila – cinque – cento -

LOTTO SETTE

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C **Fg. 2 via Moretti**

1136 80 S/1 C6 2 mq. 16 Garage R.€ 29,75

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

Valore di mercato della piena proprietà: € 5.800

diconsi euri – cinque – mila – otto – cento -

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 818 del c.c., ai sensi dei titoli di provenienza e del regolamento condominiale, come previsti dall'art. 1117 del C.C. e in particolare m.n. 1136 sub. 75 area di manovra, sub. 76 vano scale, (lotti 1, 2, 3, 4) sub. 93 vano scale, sub. 94 area di manovra (lotti 5, 6, 7)

LOTTO OTTO beni "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 unitario a metro quadrato (S.E.L. commerciale) dell'immobile oggetto di stima risulta:

Nervesa della B. (TV) - Centro - Rudere - €/mq. 280.

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

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C **Fg. 2 via Lollini**

514 1 T F1 mq. 164 Area urbana R.€

514 2 T -1 A4 2 vani 5 Abitazione Pop. R.€ 157,52



M.C.E. (2010/2011) nella OTTO				S.E.L.				I.V.M. (2011)	
Superfici Esterna Lorde				Lorde		Commerciale		I.V.M. (2011)	
Valore di Mercato				per metro	quadr.	per metro	per metro	per metro	per metro
P. TERZA									
Magazzino	200	5,11	a	1,00	+ 1,10	mq.	4,30	1,00	4,30
Canina	200	11,34	a	1,00	+ 4,20	mq.	10,60	1,00	10,60
Botteghe	200	11,20	a	1,00	+ 4,20	mq.	10,50	1,00	10,50
Deposito	200	7,72	a	1,00	+ 2,00	mq.	10,60	1,00	10,60
Deposito	200	9,40	a	1,00	+ 2,00	mq.	10,00	1,00	10,00
Portico	200	10,70	a	1,00	+ 1,20	mq.	20,00	1,00	20,00
Area verde	200	1,27	a	1,00	+ 1,20	mq.	4,00	1,00	4,00
P. PRIMO									
Cantina	200	10,00	a	1,00	+ 2,70	mq.	10,77	1,00	10,77
Magazzino	200	20,20	a	1,00	+ 8,04	mq.	20,04	1,00	20,04
Cantina	200	10,20	a	1,00	+ 4,00	mq.	10,77	1,00	10,77
Area Verde	200	4,70	a	1,00	+ 1,10	mq.	5,00	1,00	5,00
Area Dispositiva									
Capacità edili, massima									
Totale				170,0	170,0 mq.	100,00	100,00	100,00	100,00

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

Valore di mercato della piena proprietà: € 54.800

diconsi euri – cinquanta – quattro – mila – otto – cento -

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 818 del c.c ai sensi dei titoli di provenienza

LOTTO NOVE beni "C"

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:

Nervesa della B. (TV) - Periferia - In buono stato - €/mq. 520

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

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. C [Fig. 5](#) [via Vezzi](#)

564 13 S/1 C6 3 mq. 32 Garage R.€ 69,51

564 17 S/1 C2 1 mq. 88 Magazzino R.€ 118,17

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



Valore di mercato della piena proprietà: € 26.500

diconsi euri – venti – sei – mila – cinque – cento -

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 818 del c.c., ai sensi dei titoli di provenienza e del regolamento condominiale, come previsti dall'art. 1117 del C.C. e in particolare del sub. 5 corsia di manovra,

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

Con le premesse esposte, il giudizio di stima qui formulato attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, ha un carattere previsionale, potendo rappresentare la base di un'eventuale richiesta in fase di trattativa di compravendita.

Pertanto, ove la medesima possa concretizzarsi, tale valore potrà essere suscettibile di una variazione finalizzata alla favorevole conclusione della trattativa, basata sulla convergenza di una domanda e di un'offerta per realizzarsi nel prezzo di vendita.



23.

VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto dovuto alla mancata attività di marketing e per aumentare la platea di possibili acquirenti.

Nel caso in esame viene proposto uno sconto del 30% con una previsione di vendita a sei mesi.

LOTTI UNO/SETTE beni "A"

LOTTO UNO

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

Prezzo d'asta della piena proprietà: € 4.400

diconsi euri – quattro – mila – quattro – cento –

LOTTO DUE

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

Prezzo d'asta della piena proprietà: € 4.700

diconsi euri – quattro – mila – sette – cento –

LOTTO TRE

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

Prezzo d'asta della piena proprietà: € 4.700

diconsi euri – quattro – mila – sette – cento –

LOTTO QUATTRO

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



Prezzo d'asta della piena proprietà: € 4.900

diconsi euri – quattro – mila – nove – cento –

LOTTO CINQUE

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

Prezzo d'asta della piena proprietà: € 4.100

diconsi euri – quattro – mila – cento -

LOTTO SEI

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

Prezzo d'asta della piena proprietà: € 3.900

diconsi euri – tre – mila – nove – cento –

LOTTO SETTE

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

Prezzo d'asta della piena proprietà: € 4.100

diconsi euri – quattro – mila – cento -

LOTTO OTTO beni "B"

M.M. 004/0000000000000000		S.U.L.				VALORI		
Superficie Esterna Lorde		Lorde		Commerciali		L. 100		
Prezzo d'asta		per metro	comp	per metro	per metro	per metro	per metro	per metro
P. TERZA	area 004/0000 0							
magazzini	200 0,11 x 1,00 = 1,10 mq	0,20	1,00	4,20			2000	800
locata	200 11,24 x 1,00 = 4,20 mq	10,00	1,00	10,00			2000	2.100
abitato	200 11,20 x 1,00 = 4,20 mq	10,00	1,00	10,00			2000	2.100
deposito	200 7,70 x 1,00 = 2,80 mq	10,00	1,00	10,00			2000	2.100
deposito	200 0,40 x 1,00 = 0,40 mq	10,00	1,00	10,00			2000	2.000
deposito	200 10,70 x 1,00 = 7,20 mq	20,00	1,00	20,00			2000	0.1000
area verde	200 0,27 x 1,00 = 0,20 mq	4,00	1,00	4,00			2000	800
P. PRIMA	area 004/0000 1							
locata	200 10,00 x 1,00 = 0,70 mq	10,77	1,00	10,77			2000	2.000
magazzini	200 20,20 x 1,00 = 0,80 mq	20,00	1,00	20,00			2000	7.200
locata	200 10,20 x 1,00 = 4,00 mq	20,77	1,00	20,77			2000	4.700
area verde	0,70 4,70 x 1,00 = 1,70 mq	0,80	1,00	0,80			2000	1.100
Area Scoperta								
Capacità 004/0000 1								
Totale		115,20	170,50	140,00	140,00	140,00	1,00	20.100



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

Prezzo d'asta della piena proprietà: € 39.100

diconsi euri – trenta – nove – mila – cento –

LOTTO NOVE beni "C"

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

Prezzo d'asta della piena proprietà: € 18.900

diconsi euri – diciotto – mila – nove – cento –

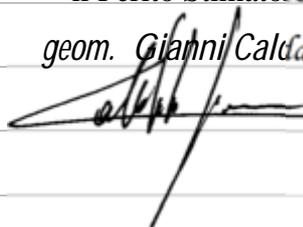
Il **prezzo d'asta**, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può proporre l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. primo comma.

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, 18.06.2024

il Perito Stimatore

geom. *Gianni Caldato*





24.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Atto di pignoramento	doc. 09)	Urbanistica
doc. 2)	Visure NCEU	doc. 10)	Autorizzazioni
doc. 3)	Visure NCT	doc. 11)	Rilievi
doc. 4)	Planimetrie NCEU	doc. 12)	Foto
doc. 5)	Estratto mappa NCT	doc. 13)	Doc. acquisita
doc. 6)	Atti di provenienza	doc. 14)	Schede di valutazione
doc. 7)	Visure conservatoria	doc. 15)	Scheda sintetica
doc. 8)	Relazione notarile	doc. 16)	Invio alle parti

25.

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto



contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

