

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



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 355/2022

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.	6
6.	Confini	Pag.	7
7.	Atti di provenienza	Pag.	7
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	7
9.	Servitù, vincoli	Pag.	8
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	9
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	10
12.	Conformità urbanistica	Pag.	10
13.	Abusi edilizi	Pag.	10
14.	Difformità rilevate	Pag.	10
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	11
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	12
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	12
	16.2 Particolareggiata	Pag.	14
17.	Classe energetica	Pag.	18
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	19
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	19
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	22
	20.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	22
	20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	23
	20.3 Valore di mercato	Pag.	24
	20.4 Prezzo base d'asta	Pag.	25
21.	Metodi di stima	Pag.	25
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	26
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	26
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	27
	22.1 Valore di mercato lotto 1	Pag.	27
	22.2 Valore di mercato lotto 2	Pag.	29
	22.3 Valore di mercato lotto 3	Pag.	30
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	31
	23.1 Prezzo base d'asta lotto 1	Pag.	32
	23.2 Prezzo base d'asta lotto 2	Pag.	32
	23.3 Prezzo base d'asta lotto 3	Pag.	32
24.	Elenco allegati	Pag.	34
25.	Limiti e riserve	Pag.	35



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 15.09.2023 del Sig. G.E. dott. P. Torresan e accettazione di incarico e giuramento del giorno 01.10.2023. 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 Fontanelle (TV) di natura urbanistica,

il giorno 14.02.2024 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 Fontanelle (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 12.05.2024 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 **2/9** della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Fontanelle (TV) Sez. A Fg. 1 via Sali								
m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita	
304	1	T-1	A2	2	vani 7,5	Abitazione Civ.	R.€.	677,85
304	2	T	C6	2	mq. 32	Garage	R.€.	58,17
304	3	T-1	C2	1	mq. 224	Magazzino	R.€.	69,41
304	4	T	E.U.		mq. 1.554	Area urbana	R.€.	

N.C.T. Comune di Fontanelle (TV) Fg. 1							
m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita		
35AA	T	Vigneto	U	mq. 2.300	R.D. 23,76	R.A.	11,88
35AB	T	Sem. Arb.	2	mq. 509	R.D. 4,34	R.A.	2,37



38AA	T	Seminativo	3	mq. 2.748	R.D. 17,74	R.A. 9,22
38AB	T	Vigneto	U	mq. 1.832	R.D. 18,92	R.A. 9,46
73AA	T	Sem. Arb.	2	mq. 2.622	R.D. 22,34	R.A. 12,19
73AB	T	Vigneto	U	mq. 907	R.D. 9,37	R.A. 4,68
92	T	Sem. Arb.	3	mq. 2.266	R.D. 14,63	R.A. 7,61
95AA	T	Seminativo	3	mq. 200	R.D. 1,29	R.A. 0,67
95AB	T	Prato	3	mq. 23	R.D. 0,08	R.A. 0,04
103	T	Sem. Arb.	3	mq. 2.216	R.D. 14,31	R.A. 7,44
104	T	Sem. Arb.	3	mq. 2.251	R.D. 14,53	R.A. 7,56
105AA	T	Seminativo	3	mq. 200	R.D. 1,29	R.A. 0,67
105AB	T	Prato	3	mq. 73	R.D. 0,26	R.A. 0,13
106AA	T	Seminativo	3	mq. 200	R.D. 1,29	R.A. 0,67
106AB	T	Prato	3	mq. 39	R.D. 0,14	R.A. 0,07
305	T	Vigneto	U	mq. 9.493	R.D. 98,05	R.A. 49,03

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza.

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

4.

FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni pignorati *pro quota* sono, di fatto, una abitazione, un fabbricato rurale e due distinti appezzamenti di terreni agricoli, essendo divisibili in natura, si predispone la presente relazione per la vendita in TRE lotti essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più



lotti.

LOTTO 1

N.C.E.U. Comune di Fontanelle (TV) Sez. A Fg. 1 m.n. 304 sub. 1, 2, 3, 4

LOTTO 2

N.C.T. Comune di Fontanelle (TV) Fg. 1 m.n. 305, 35, 38, 73.

LOTTO 3

N.C.T. Comune di Fontanelle (TV) Fg. 1 m.n. 92, 95, 103, 104, 105, 106.

5.

UBICAZIONE

LOTTO 1

Il contesto urbano è periferico posto a 6 km. dal centro della località.

Il compendio situato in Fontanelle (TV), località Vallonto, in via Sali n° 24, è accessibile con ingresso carraio e pedonale dalla pubblica via.



LOTTI 2 e 3

Fondi agricoli distinti in due autonomi appezzamenti, accessibili da servitù su altri fondi.



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

LOTTO 1

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 304 (N.C.T.), confina a Nord il m.n. 305, a Est con i m.n. 281,45, a Sud con via dei Sali, a Ovest con il m.n. 88, fatti salvi altri o variati.

LOTTO 2

Il fondo agricolo confina a Nord con canale affluente nel fiume e Livenza, a Est con i m.n. 45,327,325,42,41,280,281, a Sud con i m.n. 304, 88, a Ovest con i m.n. 37,136,89, fatti salvi altri o variati.

LOTTO 3

Il fondo agricolo confina a Nord con il m.n. 9, a Est con il m.n. 11, a Sud con canale affluente nel fiume e Livenza, a Ovest con i m.n. 72,10, fatti salvi altri o variati.

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

Denuncia di successione di ██████████ del 18.09.2015 n° 1111/1990/15 di repertorio Conegliano, trascritta in data 23.05.2016 ai nn. 16369/11197, *(formalità n° 10).*

Alla data della presente relazione si rileva la mancanza di trascrizione della accettazione tacita dell'eredità da parte dell'esecutato

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

TRASCRIZIONE *(formalità n° 12)*

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del 26.07.2022 n. 5001 del Tribunale di Treviso,



Trascritto a Treviso in data 01.08.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 31293 Reg. Part. n. 21867

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di **2/9** della proprietà

Comune: L407 Fontanelle (TV)

N.C.E.U. Sez. A Fg. 1 m.n. 304 sub. 1, 2, 3, 4

N.C.T. Fg. 1 m.n. 35, 38, 73, 92, 95, 103, 104, 105, 106, 305

a favore di:

M. P. G.

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 2/9 della proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 31.05.2024, 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**

- Nell'atto del notaio Enrico Sartorio di Conegliano (TV) in data 25 novembre 1965 repertorio 23521, trascritto a Treviso il 23 dicembre 1965 ai numeri 18487/16797, viene richiamata una servitù di transito lungo il limite nord dei mappali 92/A, 92/B, per accedere rispettivamente ai fondi ai mappali N.92/B, 95/B, e 92/C, 95/C (ora 103, 104, 105, 106). Servitù costituita con precedente rogito del Notaio Enrico Sartorio in data 15 novembre 1955 rep. 4411 trascritto a Treviso il 10.12.1999 i nn. 14395/13399.
- Con atto a rogito del Notaio Pasquale Cordasco di Pordenone in data 11 agosto 1981 rep. 8901 trascritto a Treviso in data 11 settembre 1981 ai nn.



21808/17945 veniva costituito vincolo di "non edificazione" a carico dei mappali 104 e 106.

- Con atto a rogito del Notaio Pasquale Cordasco di Pordenone in data 11 agosto 1981 rep. 8900 trascritto a Treviso in data 11 settembre 1981 ai nn. 21807/17944 veniva costituito vincolo di "non edificazione" a carico dei mappali 104 e 106.

10. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

Con deliberazione n. 44 del 30.12.2020, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 7.

Individuazione:

Zona territoriale Agricola

Norme Tecniche Operative: Art. 17, 15, 14B.

Destinazione d'uso:

Destinazioni rivolte all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche. Tutte le zone agricole sono considerate ambiti territoriali a sensibilità ambientale e paesaggistica art. 22, 31, 32.



11. **POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

Gli immobili eseguiti verificano le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non ha la possibilità di ulteriori ampliamenti. ***

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

LOTTO 1

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

m.n. 304 sub. 1, 2:

- Licenza Edilizia n° 98/75 del 06.10.1975
Prot. 4009, nova costruzione
- Certificato di Abitabilità n° 98/75 del 04.12.1980
- DIA n° 7/04 del 22.01.2004

Prot. 841, installazione pannelli solari

m.n. 304 sub. 3:

- Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.

13. **ABUSI EDILIZI**

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Fontanelle.

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

LOTTO 1

m.n. 304 sub. 1, 2

Lo stato di fatto differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le discordanze rilevate, riferite alla diversa distribuzione interna dei vani al Piano Terra, richiedono pratica di adeguamento urbanistico;



le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Le ulteriori modeste discordanze rilevate possono rientrare nell'ambito della tolleranza (2%), prevista dalle norme edilizie di regolarità urbanistica, (art.5, cm. 2, let.a, legge n. 106 del 2011 – com. 2-ter all'art. 34 del DPR 380/2001).

m.n. 304 sub. 3

- Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.
- Le planimetrie catastali datate 18.03.2009, conformi allo stato dei luoghi, presentano una superfetazione adibita a pollaio e deposito attrezzi.
- Il manufatto, in aderenza al fabbricato principale, che ostruisce alcune finestre al piano terra, è stato edificato con materiali e tipologie diverse dal fabbricato originale.
- Non essendo stata riscontrata alcuna pratica edilizia riferita a questa porzione di immobile, si deduce che la superfetazione sia priva di autorizzazione e pertanto debba essere demolita.

15. **OBLAZIONI ED ONERI**

LOTTO 1

m.n. 304 sub. 1, 2

Per le difformità sanabili si dovrà presentare adeguata pratica in sanatoria per le opere difformi. Per le modifiche interne l'oblazione è indicativamente di € 516, 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 € 2.500.

m.n. 304 sub. 3

Per le difformità non sanabili (pollaio e deposito attrezzi), si prevede la



demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi per un presunto importo complessivo di circa mq. 35 x €/mq. 140 = € 4.900

L'importo complessivo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile e aggiornato catastalmente, ammonta a circa € 7.400, detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta.

16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

16.1 SINTETICA

LOTTO 1

COMPENDIO COSTITUITO DA:

- **Abitazione** (m.n. 304 sub. 1, 2) di complessivi mq. 235 calpestabili composta al **piano terra**, di circa mq. 116 calpestabili, da un garage, un W.C., una cantina, un ripostiglio, una lavanderia, una C.T.



Al **piano primo**, di circa mq. 143 calpestabili, da un ingresso, una cucina, un cucinino, un vano scale, un bagno, tre camere, un soggiorno, due terrazze.

La costruzione terminata nel 1980 è stata realizzata con finiture di media qualità. L'abitazione si trova in discreto 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.



➤ **Fabbricato rurale** (m.n. 304 sub. 3)

di complessivi mq. 190 composto al **piano terra**, di circa mq. 95, da tre magazzini e un deposito.

Al **piano primo**, di circa mq. 95, da due fienili e un deposito.



La costruzione ante 1967 è stata realizzata con finiture economiche.

Il fabbricato rurale, da ristrutturare, si trova in cattivo stato di conservazione.

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

➤ **Area scoperta** (m.n. 304 sub.4) di mq. 1.554

LOTTO 2

Appezamento di terreni agricoli tra loro adiacenti, di complessivi Ha 2.04.11 mq. 20.411, attualmente coltivati a vigneto e seminativo.

Il fondo di forma irregolare, che costeggia con un lato con un canale, è accessibile da una servitù di fatto sul mappale 304

Il terreno è vocato alla coltivazione di vigneto, di consistenza argillosa di medio impasto, giacitura in piano con buona esposizione, buona fertilità.

LOTTO 3

Appezamento di terreni agricoli tra loro adiacenti, di complessivi Ha 07.04.68 mq. 7.468, attualmente coltivati a seminativo.

Il fondo di forma regolare, che costeggia con un lato con un canale,



è accessibile da servitù prediali su altri fondi.

Il terreno è vocato alla coltivazione di seminativi in rotazione, di consistenza argillosa di medio impasto, giacitura in piano con buona esposizione, buona fertilità.

16.2

PARTICOLAREGGIATA

LOTTO 1

➤ Abitazione



DIMENSIONI

Abitazione di circa 258,94 mq. (netti calpestabili) così composta:

Piano terra: di complessivi mq 115,92 di Hm. 2,20:

garage di mq. 32,25, W.C. di mq. 2,86, cantina di mq. 32,08, ripostiglio di mq. 18,20, lavanderia di mq. 22,03, C.T. di mq. 8,50.

Piano primo: di complessivi mq. 143,02 di Hm. 2,80:

ingresso di mq. 14,94, cucina di mq. 16,20, cucinino di mq. 8,10, vano scale di mq. 3,64, camera di mq. 17,11, bagno di mq. 6,90, camera di mq. 20,48, camera di mq. 14,56, soggiorno di mq. 18,20, terrazza di mq. 6,09, terrazza di mq. 16,81.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:



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

Copertura: costituita da solaio in falda in latero-cemento con manto di copertura in tegole di cemento.

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

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

Scale e pianerottoli struttura in calcestruzzo.

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

Pavimenti:

Zona giorno in bicottura, zona notte in lamellare/lamparquette di legno, terrazze in monocottura, vani al piano terra in monocottura, cantina in lisciata di cemento con spolvero al quarzo.

Rivestimenti:

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

Scale:

Pianerottoli, pedate e alzate in griglia marmo levigato.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

Serramenti esterni:

Serramenti esterni in legno massiccio verniciato con vetrocamera, tapparelle in plastica.

Davanzali:

I davanzali sono realizzati con pietra locale.



Intonaco interno:

Tutti i locali sono con intonaco a grezzo e lisciatura a fino.

Intonaco esterno:

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

Tinteggiature: Interni in lavabile, esterni in lavabile al quarzo.

IMPIANTI:

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

- L'abitazione è servita da caldaia autonoma a gas metano e impianto solare-termico, 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 a svuotamento periodico.
- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo economico.
- 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.

➤ Fabbricato Rurale**DIMENSIONI:**

Fabbricato rurale di circa 190,00 mq. (netti calpestabili) così composto:

Piano terra di complessivi mq 94,99 di Hm. 2,40: magazzino di mq. 18,15, deposito di mq. 25,72, magazzino di mq. 32,37, magazzino di mq. 18,15.

Piano primo di complessivi mq. 94,99



di Hm. 2,85: fienile di mq. 18,15,
deposito di mq. 25,72, fienile di mq. 51,12.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: muratura in mattoni,
solaio in laterocemento.

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

Tamponamenti perimetrali esterni: in
muratura di spessore complessivo cm. 30
costituita da mattoni.

Divisori interni: in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da
mattoni.

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

Pavimenti: in lisciata di cemento.

Rivestimenti: inesistenti.

Scale: inesistenti

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.

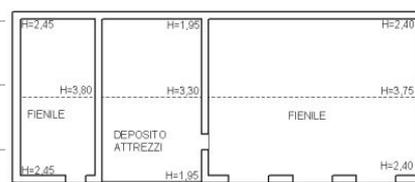
Impianti: assenza di impianti funzionanti

Recinzioni: il fabbricato è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante rete
plastificata.

Percorsi pedonali in quadrotte di sasso lavato, carrai in ghiaino



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



➤ **LOTTO 2 Terreni Agricoli**

Fondo agricolo con tare ed incolti nella media in ragione della dimensione, di complessivi Ha 2.04.11 - mq. 20.411, attualmente coltivati a vigneto e seminativo. Il fondo di forma irregolare, è accessibile da una servitù di fatto sul mappale 304.

Terreno di consistenza argillosa di medio impasto, giacitura in piano con buona esposizione, buona fertilità, sprovvisto di impianto di drenaggio tubolare sotterraneo o per la sub-irrigazione. Si segnala la presenza di siepi miste ai confini est e ovest del lotto ad andamento rettilineo.

Al momento del sopralluogo i prodotti agricoli erano già stati raccolti.

➤ **LOTTO 3 Terreni Agricoli**

Fondo agricolo con tare ed incolti nella media in ragione della dimensione, di complessivi Ha 07.04.68 - mq. 7.468, attualmente coltivati a seminativo.

Il fondo di forma regolare, è accessibile da servitù prediali su altri fondi.

Terreno di consistenza argillosa di medio impasto, giacitura in piano con buona esposizione, buona fertilità. Si segnala la presenza di siepi miste al confine ovest del lotto ad andamento irregolare.

Al momento del sopralluogo i prodotti agricoli erano già stati raccolti.

➤ Maggiori dettagli e specifiche valutazioni, sono riportati nell'allegato [\(all. doc. 17\)](#) relazione del perito agronomo.

17. **CLASSE ENERGETICA**

Lo scrivente, dopo aver proceduto preliminarmente agli accertamenti sull'immobile residenziale ha presumibilmente identificato l'immobile residenziale allo stato di fatto rilevato nella classe energetica "G".



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 dai comproprietari dell'esecutato.

➤ Dall'accesso eseguito presso Agenzia Veneta per i Pagamenti di Treviso, tutti i terreni oggetto di pignoramento risultano in conduzione alla Sig.ra Breseghello Giovanna, in qualità di comproprietaria, con il consenso alla conduzione rilasciato dagli altri comproprietari.

Il contratto del 07.01.2020 è stato "registrato" da AVEPA il 14.02.2020 la cui durata è dal 01/01/2020 al **31/12/2024**.

19. **MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE**

LOTTO 1

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
- presenza di terrazze e balconi
- presenza di garage e magazzini

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano gli immobili:

Abitazione: **“in discreto stato”**

Fabbricato rurale: **“da ristrutturare”**

LOTTE 2 e 3

Alla data di stesura della presente relazione, al momento attuale l'edificazione non è consentita se non entro i limiti e le condizioni imposte dalla LR 11/2004.

In Veneto si assiste da qualche anno ad un calo delle quotazioni dei terreni agricoli diversificato per area e per tipologia culturale, legato principalmente alla bassa redditività del comparto dei seminativi, al forte rallentamento della domanda di terreni a scopi energetici (biogas), e per il persistere delle difficoltà nel settore della zootecnia da latte.



Il comparto viti-vinicolo, pur avendo arrestato la crescita di valore degli ultimi anni, compensa, almeno parzialmente, l'indebolimento delle quotazioni fondiari.

Per individuare il più probabile valore di mercato si sono assunte informazioni presso operatori economici locali. Tali valori sono stati raffrontati al valore agricolo medio (VAM) pubblicato dalla Agenzia del Territorio L'Osservatorio dei Valori Agricoli che indica come più probabile valore l'importo di 80.000,00 Euro/ha. per il seminativo e 105.000,00 Euro/ha. per il vigneto

Sulla base dei dati reperiti da operatori economici della zona, il valore dei terreni a seminativo a Fontanelle è compreso tra 7,50 €/mq e 8,40 €/mq.

Sulla base dei dati reperiti da operatori economici della zona, il valore dei terreni a vigneto a Fontanelle è compreso tra 10,50 €/mq e 15,50 €/mq.

Rispetto ai valori agricoli per fondi con una consistenza di circa 20-30 ettari si rileva che:

- il terreno ha estensione inferiore alla media, (+ 10%);
- il fondo non è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica (-15%);
- il terreno ha forma geometrica regolare/irregolare al fine di consentire un ottimale uso delle macchine operatrici (+/-5%);
- la fertilità è buona non dissimile da altri appezzamenti in zona (+ 5%);
- il terreno è privo di ogni capacità edificatoria (- 15%);
- la redditività deve considerarsi buona in ragione della limitata estensione (+ 5/10%);
- la giacitura è in piano senza zone depresse con incidenza di tare ed incolti inferiore alla media (+5/10%);



Per i suesposti motivi il valore ritenuto medio di mercato per le aeree agricole in oggetto, viene assunto pari a 80.000 €/ha = 8,00 €/mq. per il seminativo e 110.000 €/ha = 11,00 €/mq. per il vigneto.

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 **Fontanelle (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 UNO**

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di **2/9** della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Fontanelle (TV) Sez. A Fg. 1 via Sali								
m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita	
304	1	T-1	A2	2	vani 7,5	Abitazione Civ.	R.€. 677,85	
304	2	T	C6	2	mq. 32	Garage	R.€. 58,17	
304	3	T-1	C2	1	mq. 224	Magazzino	R.€. 69,41	
304	4	T	E.U.		mq. 1.554	Area urbana	R.€.	



compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore unitario a metro quadrato (S.E.L. commerciale) dell'immobile oggetto di stima risulta:

Fontanelle (TV) - Periferia – Abitazione - In discreto stato - €/mq. 720

Fontanelle (TV) - Periferia – Magazzini - Da ristrutturare - €/mq. 290

R.G.E. 355/2022 LOTTO UNO Superfici Esterne Lorde Valore di mercato					S. E. L.				VALORI					
					Lorde	Commerciali			€/mq.	€.	€.	quota	valore	
					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	720	per vano	per sub	di proprietà	quota
P. TERRA														
garage	Hm.		m.n. 304 sub. 2	137,99	39,12	0,60	23,47	58,08	23,47	720	16.911	16.911	22,22%	3.758
	2,20	6,45	x 5,00 + 6,87	mq.										
			m.n. 304 sub. 1						184,96			133.263	22,22%	29.614
W.C.	2,20	2,20	x 1,30 + 1,19	mq.	4,05	0,35	1,42			720	1.020			
cantina	2,20	32,08	x 1,00 + 5,15	mq.	37,23	0,35	13,03			720	9.388			
ripostiglio	2,20	4,55	x 4,00 + 3,77	mq.	21,97	0,35	7,69			720	5.539			
lavanderia	2,20	22,03	x 1,00 + 2,63	mq.	24,66	0,35	8,63			720	6.217			
C.T.	2,20	4,25	x 2,00 + 2,48	mq.	10,98	0,35	3,84			720	2.768			
			m.n. 304 sub. 3	144,90				112,31	195,13			56.684	22,22%	12.596
magazzino	2,55	3,00	x 6,05 + 5,43	mq.	23,58	1,00	23,58			290	6.850			
deposito	2,85	4,05	x 6,35 + 3,12	mq.	28,84	1,00	28,84			290	8.377			
magazzino	2,40	5,35	x 6,05 + 3,86	mq.	36,23	1,00	36,23			290	10.524			
magazzino	2,40	3,00	x 6,05 + 3,62	mq.	21,77	1,00	21,77			290	6.323			
deposito/pollaio	2,15	3,30	x 10,45 +	mq.	34,49	0,06	1,90			290	553			
			m.n. 304 sub. 1	165,24				150,36						
P. PRIMO	Hm.		m.n. 304 sub. 1	165,24										
ingresso	2,80	8,30	x 1,80 + 0,54	mq.	15,48	1,00	15,48			720	11.153			
cucina	2,80	4,05	x 4,00 + 3,22	mq.	19,42	1,00	19,42			720	13.992			
cucinino	2,80	4,05	x 2,00 + 0,80	mq.	8,90	1,00	8,90			720	6.412			
vano scale	2,80	0,80	x 4,55 + 2,14	mq.	5,78	1,00	5,78			720	4.164			
camera	2,80	17,11	x 1,00 + 2,86	mq.	19,96	1,00	19,96			720	14.381			
bagno	2,80	2,30	x 3,00 + 0,92	mq.	7,82	1,00	7,82			720	5.634			
camera	2,80	4,55	x 4,50 + 4,07	mq.	24,54	1,00	24,54			720	17.681			
camera	2,80	4,55	x 3,20 + 3,74	mq.	18,30	1,00	18,30			720	13.185			
soggiorno	2,80	4,55	x 4,00 + 3,95	mq.	22,15	1,00	22,15			720	15.955			
terrazza		1,45	x 4,20 +	mq.	6,09	0,35	2,13			720	1.536			
terrazza		16,81	x 1,00 +	mq.	16,81	0,35	5,88			720	4.238			
			m.n. 304 sub. 3	110,43				82,82						
fiatile	3,08	3,00	x 6,05 + 5,43	mq.	23,58	0,75	17,69			290	5.137			
deposito	2,40	4,05	x 6,35 + 3,12	mq.	28,84	0,75	21,63			290	6.283			
fiatile	2,85	8,45	x 6,05 + 6,89	mq.	58,01	0,75	43,51			290	12.638			
Area Scoperta			m.n. 304 sub. 4	mq.	1.554	0,06	85,82	85,82	85,82	290	24.930	24.930	22,22%	5.540
Capacità edifi. residua				mc.	0,00					0	0	0		-
Totale				558,55	558,55		489,39	489,39	489,39	Tot.	231.800	231.800		51.500
										Oneri	- 7.400	- 7.400	22,22%	- 1.644
										Totale	224.400	224.400		49.900

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto UNO per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di € 224.400:

Valore di mercato della quota di 2/9 della proprietà: € 49.900

diconsi euri – quaranta – nove – mila – nove – cento -



22.2.

LOTTO DUE

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di **2/9** della proprietà:

N.C.T. Comune di Fontanelle (TV) Fg. 1

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
305	T	Vigneto	U	mq. 9.493	R.D. 98,05	R.A. 49,03
35AA	T	Vigneto	U	mq. 2.300	R.D. 23,76	R.A. 11,88
35AB	T	Sem. Arb.	2	mq. 509	R.D. 4,34	R.A. 2,37
38AA	T	Seminativo	3	mq. 2.748	R.D. 17,74	R.A. 9,22
38AB	T	Vigneto	U	mq. 1.832	R.D. 18,92	R.A. 9,46
73AA	T	Sem. Arb.	2	mq. 2.622	R.D. 22,34	R.A. 12,19
73AB	T	Vigneto	U	mq. 907	R.D. 9,37	R.A. 4,68

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 per singola varietà, a metro quadrato risulta:

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 dei terreni oggetto di stima risulta: **Fontanelle (TV) - €/mq. 11,00/8,00.**

RGE 355/202 lotto DUE Superfici Catastali Valore di mercato					VALORI Fontanelle			
NCT	fg.	1	qualità	mq.	€. mq.	€. mappale	quota di proprietà	valore quota
	m.n.	305	vigneto	9.493	11,00	104.423	22,22%	23.205
	m.n.	35A	vigneto	2.300	11,00	25.300	22,22%	5.622
	m.n.	35B	sem. arborato	509	8,00	4.072	22,22%	905
	m.n.	38A	seminativo	2.748	8,00	21.984	22,22%	4.885
	m.n.	38B	vigneto	1.832	11,00	20.152	22,22%	4.478
	m.n.	73A	sem. arborato	2.622	8,00	20.976	22,22%	4.661
	m.n.	73B	vigneto	907	11,00	9.977	22,22%	2.217
Totale				20.411		206.900	22,22%	46.000

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto DUE per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di **€. 206.900:**



Valore di mercato della quota di 2/9 della proprietà: €. 46.000

diconsi euri – quaranta – sei – mila –

22.3.

LOTTO TRE

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di 2/9 della proprietà:

N.C.T. Comune di Fontanelle (TV) Fig. 1

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
92	T	Sem. Arb.	3	mq. 2.266	R.D. 14,63	R.A. 7,61
95AA	T	Seminativo	3	mq. 200	R.D. 1,29	R.A. 0,67
95AB	T	Prato	3	mq. 23	R.D. 0,08	R.A. 0,04
103	T	Sem. Arb.	3	mq. 2.216	R.D. 14,31	R.A. 7,44
104	T	Sem. Arb.	3	mq. 2.251	R.D. 14,53	R.A. 7,56
105AA	T	Seminativo	3	mq. 200	R.D. 1,29	R.A. 0,67
105AB	T	Prato	3	mq. 73	R.D. 0,26	R.A. 0,13
106AA	T	Seminativo	3	mq. 200	R.D. 1,29	R.A. 0,67
106AB	T	Prato	3	mq. 39	R.D. 0,14	R.A. 0,07

I 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 dei terreni oggetto di stima risulta: **Fontanelle (TV) - €/mq. 8,00.**

RGE 355/202 Ioto TRE Superfici Catastali Valore di mercato					VALORI Fontanelle			
NCT	fg.	1	qualità	mq.	€. mq.	€. mappale	quota di proprietà	valore quota
	m.n.	92	sem. arborato	2.266	8,00	18.128	22,22%	4.028
	m.n.	95A	seminativo	200	8,00	1.600	22,22%	356
	m.n.	95B	prato	23	8,00	184	22,22%	41
	m.n.	103	sem. arborato	2.216	8,00	17.728	22,22%	3.940
	m.n.	104	sem. arborato	2.251	8,00	18.008	22,22%	4.002
	m.n.	105A	seminativo	200	8,00	1.600	22,22%	356
	m.n.	105B	prato	73	8,00	584	22,22%	130
	m.n.	106A	seminativo	200	8,00	1.600	22,22%	356
	m.n.	106B	prato	39	8,00	312	22,22%	69
Totale				7.468		59.700	22,22%	13.300



Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto TRE per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di €. 59.700:

Valore di mercato della quota di 2/9 della proprietà: €. 13.300

diconsi euri – tredici – mila – tre – cento -

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

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

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

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 UNO

R.G.E. 355/2022 LOTTO UNO Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta						S. E. L.				VALORI						
						Commerciali				€/mq.	€.	€.	quota	valore		
						per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	510	per vano	per sub	di proprietà	quota	
P. TERRA																
garage	Hm.	2,20	6,45	x 5,00	+ 6,87	137,99										
						mq.	39,12	0,60	23,47	58,08	23,47	510	11.971	11.971	22,22%	2.660
m.n. 304 sub. 2																
m.n. 304 sub. 1																
W.C.		2,20	2,20	x 1,30	+ 1,19	mq.	4,05	0,35	1,42			510	722			
cantina		2,20	32,08	x 1,00	+ 5,15	mq.	37,23	0,35	13,03			510	6.645			
ripostiglio		2,20	4,55	x 4,00	+ 3,77	mq.	21,97	0,35	7,69			510	3.921			
lavanderia		2,20	22,03	x 1,00	+ 2,63	mq.	24,66	0,35	8,63			510	4.401			
C.T.		2,20	4,25	x 2,00	+ 2,48	mq.	10,98	0,35	3,84			510	1.959			
m.n. 304 sub. 3																
magazzino		2,55	3,00	x 6,05	+ 5,43	mq.	23,58	1,00	23,58	112,31	195,13	210	4.952	40.978	22,22%	9.106
deposito		2,85	4,05	x 6,35	+ 3,12	mq.	28,84	1,00	28,84			210	6.056			
magazzino		2,40	5,35	x 6,05	+ 3,86	mq.	36,23	1,00	36,23			210	7.608			
magazzino		2,40	3,00	x 6,05	+ 3,62	mq.	21,77	1,00	21,77			210	4.571			
deposito/pollaio		2,15	3,30	x 10,45	+ 144,90	mq.	34,49	0,06	1,90			210	400			
m.n. 304 sub. 1																
P. PRIMO																
ingresso	Hm.	2,80	8,30	x 1,80	+ 0,54	mq.	15,48	1,00	15,48	150,36		510	7.895			
cucina		2,80	4,05	x 4,00	+ 3,22	mq.	19,42	1,00	19,42			510	9.904			
cucinato		2,80	4,05	x 2,00	+ 0,80	mq.	8,90	1,00	8,90			510	4.539			
vano scale		2,80	0,80	x 4,55	+ 2,14	mq.	5,78	1,00	5,78			510	2.948			
camera		2,80	17,11	x 1,00	+ 2,86	mq.	19,96	1,00	19,96			510	10.180			
bagno		2,80	2,30	x 3,00	+ 0,92	mq.	7,82	1,00	7,82			510	3.988			
camera		2,80	4,55	x 4,50	+ 4,07	mq.	24,54	1,00	24,54			510	12.515			
camera		2,80	4,55	x 3,20	+ 3,74	mq.	18,30	1,00	18,30			510	9.333			
soggiorno		2,80	4,55	x 4,00	+ 3,95	mq.	22,15	1,00	22,15			510	11.294			
terrazza		1,45	1,45	x 4,20	+ 110,43	mq.	6,09	0,35	2,13	82,82		510	1.087			
terrazza		16,81	1,45	x 1,00	+ 110,43	mq.	16,81	0,35	5,88			510	3.000			
m.n. 304 sub. 3																
filenle	Hm.	3,08	3,00	x 6,05	+ 5,43	mq.	23,58	0,75	17,69			210	3.714			
deposito		2,40	4,05	x 6,35	+ 3,12	mq.	28,84	0,75	21,63			210	4.542			
filenle		2,85	8,45	x 6,05	+ 6,89	mq.	58,01	0,75	43,51			210	9.136			
Area Scoperta						mq.	1.554	0,06	85,82	85,82	85,82	210	18.022	18.022	22,22%	4.005
Capacità edifi. residua						mc.	0,00						0	0		
Totale						558,85	558,55	489,39	489,39	489,39		Tot. 165.300	165.300			36.700
												Oneri - 7.400	- 7.400	22,22%	- 1.644	
												Totale	157.900	157.900		35.100

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

Prezzo d'asta per la quota di 2/9 della proprietà: € 35.100

diconsi euri – trenta – cinque – mila – cento –

23.2.

LOTTO DUE

RGE 355/202 Ioto DUE Superfici Catastali Prezzo d'asta					VALORI Fontanelle			
					€.	€.	quota	valore
NCT	fg.	1	qualità	mq.	mq.	mappale	di proprietà	quota
	m.n.	305	vigneto	9.493	7,70	73.096	22,22%	16.244
	m.n.	35A	vigneto	2.300	7,70	17.710	22,22%	3.936
	m.n.	35B	sem. arborato	509	5,60	2.850	22,22%	633
	m.n.	38A	seminativo	2.748	5,60	15.389	22,22%	3.420
	m.n.	38B	vigneto	1.832	7,70	14.106	22,22%	3.135
	m.n.	73A	sem. arborato	2.622	5,60	14.683	22,22%	3.263
	m.n.	73B	vigneto	907	7,70	6.984	22,22%	1.552
Totale				20.411		144.800	22,22%	32.200



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

Prezzo d'asta per la quota di 2/9 della proprietà: €. 32.200

diconsi euri – trenta – due – mila – due – cento –

23.3.

LOTTO TRE

RGE 355/202 lotto TRE Superfici Catastali Prezzo d'asta					VALORI Fontanelle			
NCT	fg.	1	qualità	mq.	€.	€.	quota	valore
					mq.	mappale	di proprietà	quota
	<i>m.n.</i>	92	sem. arborato	2.266	5,60	12.690	22,22%	2.820
	<i>m.n.</i>	95A	seminativo	200	5,60	1.120	22,22%	249
	<i>m.n.</i>	95B	prato	23	5,60	129	22,22%	29
	<i>m.n.</i>	103	sem. arborato	2.216	5,60	12.410	22,22%	2.758
	<i>m.n.</i>	104	sem. arborato	2.251	5,60	12.606	22,22%	2.801
	<i>m.n.</i>	105A	seminativo	200	5,60	1.120	22,22%	249
	<i>m.n.</i>	105B	prato	73	5,60	409	22,22%	91
	<i>m.n.</i>	106A	seminativo	200	5,60	1.120	22,22%	249
	<i>m.n.</i>	106B	prato	39	5,60	218	22,22%	49
Totale				7.468		41.800	22,22%	9.300

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

Prezzo d'asta per la quota di 2/9 della proprietà: €. 9.300

diconsi euri – nove – mila – tre – 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, 31.05.2024

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 |
| doc. 17) | Relazione perito agronomo | | |

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.

