

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



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 441/2012**

**G.E. dr. Francesca Vortali**

**E.S. geom. Gianni Caldato**



**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**



## INDICE:

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

\*\*\*



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 11.07.2018 del Sig. G.E. dott. F. Vortali e accettazione di incarico e giuramento del giorno 31.07.2018. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)

\*\*\*

2. **SVOLGIMENTO OO.PP.**

Lo scrivente dopo aver:

proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Possagno (TV) di natura urbanistica,

eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,

il giorno 19.09.2018 ha eseguito il rilievo degli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza degli esecutati e del custode giudiziario.

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

In seguito sono state assunte informazioni:

in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione e all'osservatorio immobiliare della Regione Veneto, ai fini della valutazione dei singoli cespiti esecutati,

presso il Comune di Possagno (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 12.03.2019 la relazione è stata spedita alle parti *(all. doc. 16)* e successivamente è stata depositata copia presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari

\*\*\*

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

Pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di Possagno (TV) Sez. - Fg. 10 Contrada Cunial

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
209	2	T-1-2	A4	2	vani 5	Abitazione pop.	R.€. 162,68

compreso pertinenze, accessori e per quota sulle proporzionali parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza.

#### **Variazioni catastali intervenute**

- **L'identificazione** catastale non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare, i dati indicati non identificano l'immobile. Previa autorizzazione del sig. Giudice sono state eseguite le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, per la mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.



- In forza di variazione del 07.03.2019, prot. TV0026697, in atti dal 11.03.2019, presentazione planimetria mancante, il mn. 209 sub. 2 è stato soppresso originando il mn. 896:

N.C.E.U. Comune di Possagno (TV) Sez. - Fg. 10 Contrada Cunial

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
896	T-1-2	A4	2	vani 5	Abitazione pop.	R.€. 162,68

\*\*\*

4.

#### **FORMAZIONE LOTTI**

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un appartamento e vani tecnici con relativa area scoperta di pertinenza, inserito in un compendio a schiera composto da più unità immobiliari, si predispone la presente relazione per la vendita in un lotto UNICO non essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti.

\*\*\*

5.

#### **UBICAZIONE**

L'immobile situato in Possagno (TV), in Contrada Cunial n° 10, piano terra, primo e secondo, è accessibile con ingresso pedonale da pubblica via.

\*\*\*

6.

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

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 896 (N.C.T.), confina a Nord con il m.n. 210, a Est con il m.n. 209 a Sud con via Contrada Cunial, a Ovest con il m.n. 760, fatti salvi altri o variati.

\*\*\*

7.

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

Atto di compravendita del 07.04.2004 n° 3052 di repertorio e n° 1079 di



raccolta del Notaio Bernini di S. Zenone (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.04.2004 ai nn. 15776/10160.

\*\*\*

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

03 ISCRIZIONE

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 28.11.2007 n° 10245 di repertorio e n° 3590 di raccolta del Notaio Bernini di Montebelluna.

Iscritta a Treviso in data 05.12.2007 ai numeri:

Reg. Gen. n. 57658 Reg. Part. n. 16065

a carico delle seguenti unità negoziali

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. - Foglio 10 Particella 209 Sub 2

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

contro esecutato 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà

04 TRASCRIZIONE

Atto giudiziario - derivante da verbale di pignoramento immobili del 15.05.2012 n. 692 del Tribunale di Treviso

Trascritto a Treviso in data 04.06.2012 ai numeri:

Reg. Gen. n. 16930 Reg. Part. n. 12486

a carico delle seguenti unità negoziali



per la quota di 1/1 della piena proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. - Foglio 10 Particella 209 Sub 2

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

contro esecutato 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 27.08.18, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie.

\*\*\*

## 9. **SERVITU' - VINCOLI – ONERI**

- Trattandosi di porzione di fabbricato, sono state costituite le reciproche servitù derivanti dalla vendita frazionata d'immobile per la comunione di muro, delle aree, delle reti tecnologiche e degli impianti comuni.
- Formalità, vincoli ed oneri derivanti dall'atto di provenienza.

\*\*\*

## 10. **ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA**

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

Il Comune di Possagno si è dotato di Piano Regolatore Generale (**P.R.G.**) di cui l'ultima variante n° 19 è stata adottata con delibera n° 24 del 30/11/2011 e approvata con delibera n° 2 del 13/02/2012

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.33 del 30.07.2018 è stato adottato il Piano degli Interventi (**P.I.**) ai sensi dell'art.18 della L.U.R. 11/2004

### **INDIVIDUAZIONE:**



Zona territoriale omogenea "E 1" agricola

**DESTINAZIONE D'USO**

L'edificazione nelle zone agricole è regolamentata dalla legge Regionale 24/85, così come integrate dalle presenti norme e dalle norme ex DGR 2490/1998 (Piano di Area del Grappa).

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

N.T.A. Art. 38 – N.T.O. art. 33

\*\*\*

**11. POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

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

\*\*\*

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

- La costruzione originale del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967
- Non è stata riscontrata alcuna pratica autorizzata dalla Pubblica Amministrazione.

**13. ABUSI EDILIZI**

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

\*\*\*

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

Non è possibile alcun tipo di accertamento, sino alla data odierna non era mai stata prodotta nessuna planimetria catastale, né è mai stata presentata





alcuna pratica urbanistica. \*\*\*

15. **OBLAZIONI ED ONERI**

Considerata la vetustà dell'immobile, lo stato di fatto e di conservazione, gli interventi necessari per la conformità degli impianti e per renderlo agibile, l'immobile viene classificato "da ristrutturare".

Allo stato attuale, non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

\*\*\*

16. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

16.1 **SINTETICA**

**TIPOLOGIA IMMOBILIARE**

Appartamento in un compendio a schiera, al piano terra, primo e secondo di circa mq. 135 calpestabili così composto:

Al piano terra da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, un vano scale, un bagno, una cucina oltre a una corte esclusiva di mq. 38.

Al piano secondo da un disimpegno, un ripostiglio e da due camere.

Al piano terzo da un disimpegno e da due magazzini

La costruzione ante 1967 è stata realizzata con finiture economiche e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'appartamento si trova in cattivo stato di conservazione e necessita d'interventi straordinari. Allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

\*\*\*



16.2

## PARTICOLAREGGIATA

### **DIMENSIONI**

Appartamento di circa 134,78 mq. (netti calpestabili) così composto:

**Piano terra:** di complessivi mq 46,56 di Hm. 2,40:

ingresso di mq. 8,12, soggiorno di mq. 17,36, disimpegno di mq. 2,88, vano scale di mq. 4,05, bagno di mq. 4,50, cucina di mq. 9,65 corte esclusiva di mq. 34.

**Piano primo:** di complessivi mq. 43,57 di Hm. 2,40:

disimpegno di mq. 5,02, ripostiglio di mq. 5,98, camera di mq. 17,36, camera di mq. 15,21.

**Piano secondo:** di complessivi mq. 44,65 di Hm. 2,40:

disimpegno di mq. 3,06, magazzino di mq. 15,21, magazzino di mq. 26,38.

### **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

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

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

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

**Divisori interni:** in muratura di spessore complessivo cm. 10/30/50 costituita da modulari in laterizio.

**Tamponamenti del vano scale e tra le unità immobiliari:** in muratura di spessore complessivo cm. 40 costituita da modulari in mattoni.

**Scale e pianerottoli** in muratura/legno.

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

**Pavimenti:**



Zona giorno in quadrotte di graniglia di marmo levigate/tavelle di cotto, zona notte in lamellare di rovere/vinilico, piano terzo in lisciata di cemento/tavole di legno.

**Rivestimenti:**

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

**Scale:**

Pianerottoli, pedate e alzate al piano primo in marmo, al piano secondo in legno

**Serramenti interni:**

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

**Serramenti esterni:**

Portone dell'ingresso a vetri con telaio in alluminio anodizzato, serramenti esterni in legno massiccio senza vetrocamera, balconi in legno massiccio.

**Davanzali:**

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

**Intonaco interno:**

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

**Intonaco esterno:**

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

**Tinteggiature:**

Interni in lavabile, esterni mancante.

**IMPIANTI:**

Gli impianti non sono a norma.

- L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento
- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è servito dalla autonoma caldaia



a gas g.p.l.

- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.

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

- Il bagno è dotato dei sanitari occorrenti e sono di tipo economico.

- L'impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte esterno, è provvisto dell'interruttore magneto-termico.

### **AREE ESTERNE:**

#### **Recinzioni:**

Il fabbricato è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro.

#### **Aree esterne:**

In lisciata di cemento. \*\*\*

## 17. CLASSE ENERGETICA

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

\*\*\*

## 18. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI *(all. doc. 13)*

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

\*\*\*

## 19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

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



20. **MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE**

Per tutte le analisi sopra indicate:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura e al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, oltre alla naturale vetustà,
- non sono stati riscontrati** motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato netto (calpestabile),
- sono state valutate** le risultanze sulla sommaria valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione della presunta classe di appartenenza,
- sono stati valutati** gli eventuali costi e oneri di adeguamento.

\*\*\*

21. **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

21.1. **Premesse e aspetti generali per le valutazioni.**

Le valutazioni di seguito esposte sono state sviluppate utilizzando il criterio di stima comparativo, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di destinazione di finitura e manutenzione. Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. 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 valore 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.

## 21.2. **Criteri di stima.**

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente 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.

### 21.3. **Valore di mercato.**

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);



- il compratore e il venditore siano bene informati e agiscano con prudenza e in modo indipendente (principio di trasparenza);
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

#### 21.4 **Prezzo a base d'asta.**

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato i maggiori oneri e disagi che incontra l'aggiudicatario rispetto all'acquisto di un bene immobile nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

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





all'immobile in tempi rapidi,

- non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,
  - la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
  - la mancata attività di marketing,
- inoltre, è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

\*\*\*

## 22. METODI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Le metodologie estimative qui adottate, tengono conto di un insieme di principi logici, di criteri e di metodi che regolano e quindi consentono una motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore di beni immobili.

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

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

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

### 22.2. Metodo del confronto di mercato

Gli immobili sono stati stimati per mezzo di procedimenti di natura comparativa, in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato di beni analoghi per segmento di mercato.



L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di **Possagno (TV)** e della zona in cui essi sono ubicati.

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

\*\*\*

## 23. **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 così come di seguito riportato:

### 23.1. **LOTTO UNICO**

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

N.C.E.U. Comune di Possagno (TV) Sez. Fg. 10 Contrada Cunial

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
896	T-1-2	A4	2	vani 5	Abita. pop.	R.€. 162,68



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.

R.G.E. 441/2012 LOTTO UNICO Superfici Esterne Lorde Valore di mercato						S. E. L.				VALORI			
						Lorde		Commerciali				€/mq.	€.
						per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	320	per vano	per sub
<b>P. TERRA</b>									60,15	133,67			
ingresso	2,40	4,51	x	1,80	+ 2,52	mq.	10,64	1,00	10,64		320	3.405	
soggiorno	2,40	4,51	x	3,85	+ 2,44	mq.	19,81	1,00	19,81		320	6.338	
disimpegno	2,40	1,60	x	1,80	+ 1,54	mq.	4,42	1,00	4,42		320	1.414	
vano scala	2,40	2,25	x	1,80	+ 1,33	mq.	5,38	1,00	5,38		320	1.722	
bagno	2,40	2,25	x	2,00	+ 2,44	mq.	6,94	1,00	6,94		320	2.219	
cucina	2,40	9,65	x	1,00	+ 3,32	mq.	12,96	1,00	12,96		320	4.148	
<b>P. PRIMO</b>									54,42				
disimpegno	2,40	2,79	x	1,80	+ 1,46	mq.	6,48	1,00	6,48		320	2.074	
ripostiglio	2,40	3,32	x	1,80	+ 1,38	mq.	7,36	1,00	7,36		320	2.355	
camera	2,40	3,85	x	4,51	+ 4,88	mq.	22,25	1,00	22,25		320	7.119	
camera	2,40	3,85	x	3,95	+ 3,12	mq.	18,33	1,00	18,33		320	5.865	
<b>P. SECONDO</b>									19,11				
disimpegno	2,50	1,70	x	1,80	+ 0,34	mq.	3,40	0,35	1,19		320	381	
magazzino	2,50	3,85	x	3,95	+ 3,12	mq.	18,33	0,35	6,41		320	2.053	
magazzino	2,38	4,51	x	5,85	+ 6,48	mq.	32,87	0,35	11,50		320	3.681	
Area Scoperta						mq.	34	0,58	19,87	19,87	320	6.358	6.358
Capacità edifi. residua						mc.	0,00					0	0
Oneri													-
<b>Totale</b>						169,16	169,16	153,54	153,54	153,54		49.132	49.132

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

**Possagno (TV) - Centro – da ristrutturare - €/mq. 320.**

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

**Valore di mercato della piena proprietà: €. 49.100**

**diconsi euri – quaranta – nove – mila – 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 "lorde" sono state prodotte in allegato (*all. doc. 14*), del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in



maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

\*\*\*

## 24. VALORE DI VENDITA FORZATA

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

- nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa che è invece assicurata nella vendita privatistica di cui all'art.2922 c.c.
- difficoltà a visionare l'immobile,
- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,

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

### 24.1. LOTTO UNICO

R.G.E. 441/2012 LOTTO UNICO Superfici Esterne Lorde						S. E. L.				VALORI			
Prezzo d'asta						Lorde		Commerciali		€/mq.	€.	€.	
	Hm.					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	230	per vano	per sub
<b>P. TERRA</b>					60,15				60,15	133,67			
ingresso	2,40	4,51	x	1,80	+ 2,52	mq.	10,64	1,00	10,64		230	2.448	
soggiorno	2,40	4,51	x	3,85	+ 2,44	mq.	19,81	1,00	19,81		230	4.555	
disimpegno	2,40	1,60	x	1,80	+ 1,54	mq.	4,42	1,00	4,42		230	1.017	
vano scala	2,40	2,25	x	1,80	+ 1,33	mq.	5,38	1,00	5,38		230	1.237	
bagno	2,40	2,25	x	2,00	+ 2,44	mq.	6,94	1,00	6,94		230	1.595	
cucina	2,40	9,65	x	1,00	+ 3,32	mq.	12,96	1,00	12,96		230	2.981	
<b>P. PRIMO</b>	Hm.				54,42				54,42				
disimpegno	2,40	2,79	x	1,80	+ 1,46	mq.	6,48	1,00	6,48		230	1.490	
ripostiglio	2,40	3,32	x	1,80	+ 1,38	mq.	7,36	1,00	7,36		230	1.693	
camera	2,40	3,85	x	4,51	+ 4,88	mq.	22,25	1,00	22,25		230	5.117	
camera	2,40	3,85	x	3,95	+ 3,12	mq.	18,33	1,00	18,33		230	4.215	
<b>P. SECONDO</b>	Hm.				54,60				19,11				
disimpegno	2,50	1,70	x	1,80	+ 0,34	mq.	3,40	0,35	1,19		230	274	
magazzino	2,50	3,85	x	3,95	+ 3,12	mq.	18,33	0,35	6,41		230	1.475	
magazzino	2,38	4,51	x	5,85	+ 6,48	mq.	32,87	0,35	11,50		230	2.646	
<b>Area Scoperta</b>						mq.	34	0,58	19,87	19,87	230	4.570	4.570
<b>Capacità edifi. residua</b>						mc.	0,00					0	0
<b>Oneri</b>													
<b>Totale</b>					169,16		169,16		153,54	153,54		35.314	35.314



Valore a metro quadro da porre a base d'asta del lotto uno: **Possagno (TV) - Centro - In buono stato - €/mq. 230.** Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto uno per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di:

**Prezzo d'asta della piena proprietà: € 35.300**

**diconsi euri – trenta – cinque – 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 sign. Giudice l'istanza di porre il bene a pubblica asta al prezzo che a loro discrezione riterranno più opportuno (se diverso da quello proposto), non essendo competenza dello scrivente entrare nel merito dell'istanza.

\*\*\*

Treviso, 30.03.2019

il Perito Stimatore

geom. *Gianni Caldato*



25.

## ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

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

\*\*\*

26.

## LIMITI E RISERVE

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



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

