

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. 234/2015

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



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 06.04.2024 del Sig. G.E. dott. Leonardo Bianco. 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 Borso del Grappa (TV) di natura urbanistica,

il giorno 23.05.2024 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 esecutati,



□ presso il Comune di Borso del Grappa (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 29.06.2024 la relazione è stata inviata alle parti *(all. doc. 16)* e successivamente è stata depositata copia completa di allegati 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 Borso del Grappa (TV) Sez. B Fg.9 via Martiri del Grappa

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1091	96	S1	C6	1	mq. 40	Garage	R.€. 66,11
1091	101	S1	C2	1	vani 12	Cantina	R.€. 18,59

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.

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



4. **FORMAZIONE LOTTI**

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un garage + cantina e una cantina, tra loro indipendenti al piano interrato, facenti parte di un condominio al quale competono anche le relative quote di comproprietà delle parti comuni, ai sensi dell'art.1117 C.C., in considerazione del limitato valore dei beni, non essendo remunerativo dividerli per la finalità liquidatoria della vendita forzata e per il contenimento delle spese della procedura, si predispone la presente relazione per la vendita in un lotto UNICO, pur essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti

5. **UBICAZIONE**



Il contesto urbano è centrale di Borso del Grappa

Il garage e la cantina in un complesso denominato “Gli orizzonti”, situato in Borso del Grappa (TV), in via Martiri del Grappa/Piazza degli Alpini, piano interrato, sono accessibili con ingresso condominiale carroio e pedonale dalla pubblica via.



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

Autorimessa e cantina - Il m.n. 1019 sub 96 confina, da nord in senso orario, con i sub. 97, 93, 95 e 61 dello stesso mappale;

Cantina - Il m.n. 1019 sub. 101 confina, da est in senso orario, con i sub. 61, 100, 99 e 102 dello stesso mappale; fatti salvi altri o variati.

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

- Atto di compravendita in data 10.12.2003 Rep. n. 54582 del Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, trascritto il 17.12.2003 ai nn. 55645/37243 (formalità n° A)

- Cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 24.05.2004 Rep.n. 55097 del Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, trascritto il 15.06.2004 ai nn. 24990/16126 (formalità n° B)

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

ISCRIZIONE (formalità n° 1)

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 03.11.2011 n° 197954 di repertorio del Notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa

Iscritta a Treviso in data 09.11.2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 37809 Reg. Part. n. 7815

Comune: B061 Borso del Grappa (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 9 Particella 1091 Sub 1, 2

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:



esecutato 1

TRASCRIZIONE (formalità n° 2)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
14.04.2015 n. 3384 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 06.05.2015 ai numeri:

Reg. Gen. n. 12186 Reg. Part. n. 8960

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

Comune: B061 Borso del Grappa (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 9 Particella 1091 Sub 96, 101

a favore di:

████████████████████
soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 3)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
19.03.2015 n. 2569 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 13.05.2015 ai numeri:

Reg. Gen. n. 12968 Reg. Part. n. 9502

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

Comune: B061 Borso del Grappa (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 9 Particella 1091 Sub 96, 101

a favore di:

████████████████████ c.f. ██████████

soggetti contro:



esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 29.04.2024, 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**

- Convenzione edilizia del 24.05.2004 in Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, trascritta il 15.06.2004 ai nn.24991/16127, a favore del Comune di Borso del [REDACTED] e contro [REDACTED] con la quale la ditta attuatrice si è impegnata nei confronti del Comune di Borso del Grappa, a realizzare parcheggio di uso pubblico nel soprassuolo, sia nei terreni in proprietà che nei mappali 2852 e 2854.
- 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*)

Il Comune di Borso del Grappa (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.).
Con deliberazione n. 14 del 07.06.2021, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 5.

Individuazione:



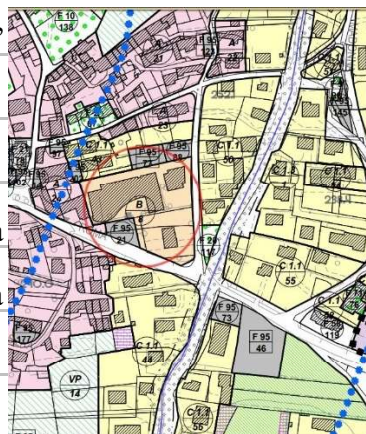
P.I. Zona territoriale omogenea "B/8"

residenziali di completamento

Destinazione d'uso

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

Norme Tecniche Operative: Art. 32



11. **POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

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

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

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

- Concessione Edilizia n° 36 del 06.11.2004
Prot. 2776, nova costruzione
- Concessione Edilizia n° 133/2004 del 06.11.2004
Prot., variante 1 al Piano Particolareggiato
- Concessione Edilizia n° 36/2004 del 02.03.2005
Prot., variante 2 in corso d'opera
- Concessione Edilizia n° 36/2004 del 12.04.2008
Prot., variante 3 in corso d'opera
- Concessione Edilizia n° 36/2004 del 24.06.2009
Prot., variante 4 in corso d'opera



- Concessione Edilizia n° 36/2004 del 28.08.2009

Prot., variante 5 in corso d'opera

- SCIA del 24.04.2013

Prot. 0008407 Vigili del Fuoco - Adeguamento

- Certificato di Agibilità n° 36 del 13.05.2013

13. **ABUSI EDILIZI**

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Borso del Grappa (TV).

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

Lo stato di fatto non differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le modeste ed influenti discordanze rilevate 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**

Dai bilanci non risultano spese condominiali scadute e arretrate per l'esercizio precedente a quello in corso (consuntivo 2022) in cui venivano addebitate €. 151,79. Il bilancio per l'esercizio in corso (preventivo 2023) addebita all'esecutato € 139,89, come indicato nell'allegato rendiconto *(all. doc. 13)*.

Da informazioni assunte presso l'amministratore condominiale XXXXXXXXXX



in Bassano del Grappa (VI) finora, non è stata pagata alcuna somma del bilancio preventivo e alla data di verifica non ci sono delibere approvate per futuri lavori straordinari.

L'art. 63 co. 4 delle disp. di att. del C.C., prevede solidarietà debitoria dell'acquirente con le spese condominiali (ordinarie e straordinarie) per l'esercizio in corso e quello precedente, di conseguenza l'aggiudicatario dovrà sostenere un ulteriore aggravio di spesa di circa €. 150, detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta.

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

16.1 SINTETICA

DIMENSIONI

Garage e cantine al piano interrato di complessivi mq. 52 (netti calpestabili) di Hm. 2,80:

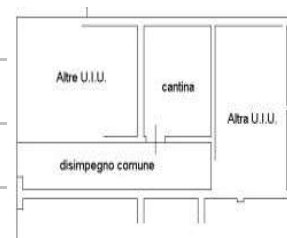
- garage di mq. 28 + cantina di mq. 12
- cantina di mq. 12



STATO DI CONSERVAZIONE:

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

I locali si trovano 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

Garage e due cantine di complessivi 52,49 mq. (netti calpestabili):

Piano interrato Hm. 2,80:

garage di mq. 28, + 35cantina di mq. 11,87, cantina di mq. 12,24.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: pareti in calcestruzzo armato,

Copertura: solaio in lastre di predalles

Tamponamenti perimetrali esterni: pareti in calcestruzzo armato

Divisori interni: blocchi di cemento a vista

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

Pavimenti:

In lisciata di cemento con spolvero al quarzo.

Serramenti esterni:

L'apertura dell'autorimessa è dotata di basculante sezionale verniciato con apertura motorizzata telecomandata; la porta per accedere alla cantina è in metallo verniciato REI 120.

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**

Le unità immobiliari, oggetto della presente relazione, non sono dotate dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

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

Alla data della presente relazione, all'istanza formulata all'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 29.04.2024 sullo stato locativo delle unità, non è pervenuta alcuna risposta.

Gli immobili risultano liberi ossia non posseduti, inutilizzati, nell'immediata disponibilità da parte dell'acquirente.

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
- vetustà dell'immobile
- stato di conservazione
- grado finitura
- dotazione impiantistica

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile:
“in buono stato”

20. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

20.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

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

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul bene da stimare e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle



costruzioni di beni analoghi.

Più precisamente, è da tenere in considerazione: l'ubicazione, i vincoli, la presenza di reti tecnologiche pubbliche, la prossimità alla viabilità, al verde e ai parcheggi pubblici, alle scuole, alle attività commerciali e ai servizi pubblici in genere, l'obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

In particolare evidenza, per quanto riguarda i beni, è da tenere in considerazione: la destinazione d'uso, l'orientamento, la comodità d'accesso, la tipologia costruttiva, la consistenza, lo stato di manutenzione del fabbricato, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la presenza di impianti da fonti rinnovabili, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

20.2. **Criteri di stima.**

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

Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.



L'incarico conferito si riferisce al valore dell'immobile, inteso quale "valore di mercato" da intendersi come valore economico in senso estimativo, diversamente del prezzo al quale lo stesso immobile potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" corrispondente del valore di vendita forzata (*forced value*).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (*forced value*) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata" usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

20.3. **Valore di mercato.**

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

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



- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

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

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

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

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

20.4 **Prezzo a base d'asta.**

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

- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,
- non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,



- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing,

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

21. METODI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

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

21.1. **Metodo semi analitico multi parametrico, per coef. di merito.**

La valutazione viene formulata attraverso l'uso di coefficienti di merito per consentire di stimare, nello specifico, ogni aspetto tecnicamente apprezzabile, per quanto riguarda l'eventuale edificabilità residua si sono presi a riferimento i valori delle così dette cubature commerciali.

Infine, la valutazione è stata formulata attraverso l'uso di coefficienti (rapporti mercantili) da applicarsi ai singoli vani dell'immobile per consentire di esprimere una relazione sintetica fra il prezzo di una superficie secondaria ed il prezzo della superficie principale.

21.2. **Metodo del confronto di mercato**

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

Il metodo si basa sul confronto tra i beni oggetto di valutazione e altri beni ad essi comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali prossime.



La valutazione della proprietà viene quindi effettuata con particolare riguardo all'ubicazione e alla sua commerciabilità, rapportata ad altri immobili siti nelle vicinanze e più o meno simili, analizzando le condizioni del mercato locale, gli immobili offerti dalle agenzie locali e on line con caratteristiche analoghe (metratura, stato d'uso, finiture, impianti).

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

22. **IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Oblazioni ed oneri di adeguamento

Le valutazioni unitarie (€/mq.) di seguito riportate, sono al lordo dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

Il valore complessivo di seguito riportato, è al netto dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione, della capacità edificatoria residua, della classe energetica d'appartenenza, nonché delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto:

22.1. **LOTTO UNICO**

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

N.C.E.U. Comune Borso del Grappa (TV) Sez. B Fg.9 via Martiri del Grappa



m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1091	96	S1	C6	1 mq. 40	Garage	R.€. 66,11
1091	101	S1	C2	1 vani 12	Cantina	R.€. 18,59

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.

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:

Borso del Grappa (TV) - Centro - In buono stato - €/mq. 1.100.

R.G.E. 234/2015 lotto UNICO Superfici Esterne Lorde Valore di mercato					S.E.L.				VALORI				
					Lorde	Commerciali			€/mq.	€.	€.		
					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	1.100	per vano	per sub	
P. INTERRATO	Hm.	m.n. 1091 sub. 101			61,31			25,02	4,33			4.758	
cantina	2,80	3,10	x	3,83 + 2,54	mq.	14,42	0,30	4,33		1,100		4.758	
	Hm.	m.n. 1091 sub. 96							20,70			22.769	
garage	2,80	5,26	x	5,39 + 4,81	mq.	33,16	0,50	16,58		1,100		18.240	
cantina	2,80	2,27	x	5,39 + 1,49	mq.	13,72	0,30	4,12		1,100		4.529	
Area Scoperta					mq.	0,00		0,00	-	1,100		-	
Capacità edifi. residua					mc.	0,00						0	
Totale				61,31		61,31		25,02	25,02	25,02	Tot.	27.500	27.500
											Oneri	- 150	- 150
											Totale	27.350	27.350

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

Valore di mercato della piena proprietà: €. 27.350

diconsi euri – venti – sette – mila – tre – cento – cinquanta -

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.

23.1. LOTTO UNICO

R.G.E. 234/2015 lotto UNICO Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta				S.E.L.					VALORI			
				Lorde		Commerciali			€/mq.	€.	€.	
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	790	per vano	per sub	
P. INTERRATO	Hm.	m.n. 1091 sub. 101		61,31								
cantina	2,80	3,10	x 3,83 + 2,54	mq.	14,42	0,35	5,05	26,43	5,05	790	3.986	
	Hm.	m.n. 1091 sub. 06							21,39		16.894	
garage	2,80	5,26	x 5,39 + 4,81	mq.	33,16	0,50	16,58			790	13.100	
cantina	2,80	2,27	x 5,39 + 1,49	mq.	13,72	0,35	4,80			790	3.795	
Area Scoperta				mq.	0,00		0,00	-	0,00	790	-	
Capacità edifi. residua				mc.	0,00						0	
Totale				61,31	61,31		26,43	26,43	26,43	Tot.	20.900	20.900
										Oneri	- 150	- 150
										Totale	20.750	20.750



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

Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 20.750

diconsi euri – venti – mila – sette – cento – cinquanta -

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, 29.06.2024

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.

