

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. 209/2023

G.E. dr.ssa PAOLA TORRESAN

E.S. geom. Gianni Caldato



RELAZIONE PERITALE DI STIMA



INDICE:

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



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 10.05.2024 del Sig. G.E. dott. P. Torresan e accettazione di incarico e giuramento del giorno 17.05.2024. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis e s.m.i. disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)

2. **SVOLGIMENTO OO.PP.**

Lo scrivente dopo aver:

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

il giorno 22.07.2024 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 Istrana (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 eseguiti quali "dante causa" registrati in data antecedente il pignoramento.

In data 26.10.2024 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 di Istrana (TV) Sez. C Fg. 4 via F. Gentile

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1390	36	1-2	A2	2 vani	3 Abitazione Civ.	R.€ 263,39
1390	9	S1	C6	3 mq.	23 Garage	R.€ 71,27
1390	19	S1	C2	4 mq.	4 Magazzino	R.€ 9,50

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni quali il m.n. 1390 sub. 3, 4, 5, 6., ai sensi dei titoli di provenienza e del regolamento condominiale, come previsto dall'art. 818 e dall'art. 1117 del C.C.



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

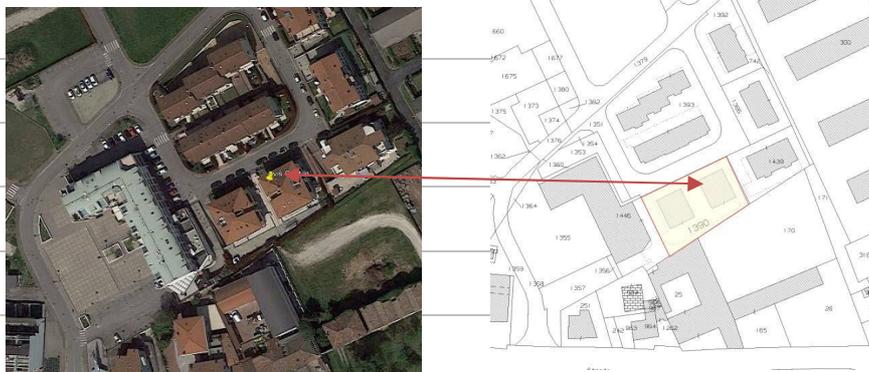
4.

FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un appartamento al piano primo e secondo con garage al piano interrato, facente parte di un condominio al quale competono anche le relative quote di comproprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 818 del C.C. ai sensi dell'art.1117 C.C., si predispose la presente relazione per la vendita in un lotto UNICO non essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti.

5.

UBICAZIONE



Il contesto urbano è centrale, l'appartamento in un condominio di 8 unità residenziali denominato "Residence Primavera", situato in Istrana (TV), in via F. Gentile n° 3, piano primo, interno 5 è accessibile con ingresso condominiale carroia e pedonale da pubblica via.

6.

CONFINI *(all. doc. 5)*

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 1390 (N.C.T.), confina a Nord con via F.



Gentile/m.n. 1351, a Est con il m.n. 1439, a Sud con i m.n. 170, 25, a Ovest con il m.n. 1446, fatti salvi altri o variati.

7.

ATTI DI PROVENIENZA (all. doc. 6)

Atto di compravendita in data 08.03.2006 Rep. n. 150861 del Notaio Merone Giorgio di Camposampiero (TV), trascritto il 13.03.2006 ai nn. 11853/6915

(formalità n° 1)

8.

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

ISCRIZIONE (formalità n° 2)

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 08.03.2006 n° 150862 di repertorio del Notaio Merone Giorgi di Camposampiero TV

Iscritta a Treviso in data 13.03.2006 ai numeri:

Reg. Gen. n. 11854 Reg. Part. n. 2886

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

Comune: E373 Istrana (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. C Foglio 4 Particella 1390 Sub 36, 9, 19

a favore di:

B.ca Pop. Veneta spa

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

entrambi per la quota di ½ della proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 4)



Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
20.06.2023 n. 3895 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 05.07.2023 ai numeri:

Reg. Gen. n. 25224 Reg. Part. n. 18110

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

Comune: E373 Istrana (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. C Foglio 4 Particella 1390 Sub 36, 9, 19

a favore di:

Cond. Residence Primavera

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

entrambi per la quota di ½ della proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 20.10.2024, 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

- Con atto a rogito del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 16 marzo 2001 repertorio 85404, trascritto a Treviso il 20 marzo 2001 ai nn. 11265/8210, relativamente al mappale n. 24, ha stipulato con il Comune di Istrana (TV) una convenzione edilizia di attuazione di un piano di lottizzazione.
- 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.



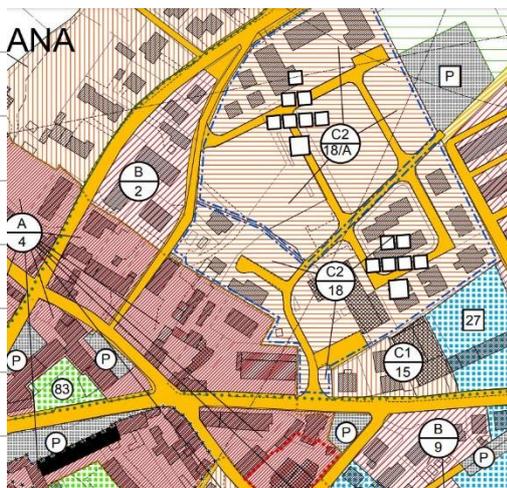
- Formalità, vincoli ed oneri derivanti dall'atto di provenienza e dal regolamento condominiale.

10. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

Con deliberazione n. 59 del 25.10.2023, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 12.



Individuazione:

P.I. Zona territoriale omogenea "C2" residenziali parzialmente/interamente inedificata.

Destinazione d'uso

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

Norme Tecniche Operative: Art. 33

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° 203 del 17.03.2003
Prot. 4109, nova costruzione
- DIA n° 8838/2004 del 16.06.2004
Prot. 8838, varianti
- Certificato di Abitabilità n° 11399 del 27.08.2004
Prot. 12812

13. **ABUSI EDILIZI**

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

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

Lo stato di fatto differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione.

Sono state rilevate difformità prospettiche ed interne rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune:

Le discordanze rilevate, riferite alla diversa distribuzione interna dei vani al piano primo e secondo; e le modifiche prospettiche, riferite all'apertura di due velux sul tetto, richiedono pratiche di adeguamento urbanistico e catastale.

Per le discordanze, riferite all'utilizzo della maggior parte della superficie del sottotetto al piano secondo, anziché della sola parte autorizzata, saranno indicati i costi di per il ripristino dello stato dei luoghi.



15.

OBLAZIONI ED ONERI

➤ La somma delle spese condominiali, scadute e arretrate al 31.12.2023 è di € 5.665,84 di cui € 2.396,55 per l'esercizio precedente a quello in corso (consuntivo), il bilancio per l'esercizio in corso (preventivo) addebita all'esecutato altri € 1.276,96, come indicato nell'allegato rendiconto (*all. doc. 13*). Da informazioni assunte presso l'amministratore finora, non è stata pagata alcuna somma degli importi arretrati predetti 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 € 3.700, detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta.

➤ Per le difformità sanabili, si dovranno presentare adeguate pratiche in sanatoria per le opere difformi:

- Le modifiche interne, riferite alla diversa distribuzione interna dei vani al piano primo l'oblazione è indicativamente di € 516, per le modifiche prospettiche, riferite all'apertura di due velux sul tetto l'oblazione la sanzione è indicativamente di circa € 1.600 (previa autorizzazione condominiale), 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 €6.000.

- Le difformità, riferite all'utilizzo della maggior parte della superficie del sottotetto anziché della sola parte autorizzata, possono rientrare tra gli interventi previsti dalla Legge del 24 luglio 2024 n. 105 di conversione, con



modificazioni, del Decreto legge del 29.05.2024 n. 69 (c.d. Decreto Salva casa) all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Allo stato di fatto vengono indicati i costi di per il ripristino dello dei luoghi allo stato autorizzato di circa **€3.000**

- Aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con un costo complessivo che si presume di **€1.000**.

L'importo complessivo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile e aggiornato catastalmente, ammonta a circa **€ 13.700**, detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta.

16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

16.1 SINTETICA

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Appartamento al piano primo di circa mq. 53 calpestabili, composto da una zona giorno, un disimpegno, un bagno, una camera, due terrazze; al piano



secondo di circa mq. 15 da una terrazza e un magazzino; al piano

interrato di circa mq. 27 da un garage e una cantina
La costruzione terminata nel 2004 è stata realizzata con finiture di buona qualità.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.



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

16.2

PARTICOLAREGGIATA

DIMENSIONI

Appartamento di circa 95,40 mq. (netti calpestabili) così composto:

Piano primo di complessivi mq 53,26 di Hm.

2,70: zona giorno di mq. 20,34, antibagno di mq. 1,86, bagno di mq. 3,99, camera di mq. 16,22, terrazza di mq. 5,45, terrazza di mq. 5,40



Piano secondo di complessivi mq. 14,84 di Hm. 2,50: terrazza di mq. 4,15, magazzino di mq. 10,69

Piano interrato di complessivi mq. 27,30 di Hm. 2,50: garage di mq. 23,28, cantina di mq. 4,02

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 legno a vista con manto di copertura in coppi.

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



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

Tamponamenti del vano scale e tra le unità immobiliari: in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da modulari in laterizio.

Scale e pianerottoli condominiali struttura in calcestruzzo, scala interna in legno

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

Pavimenti:

Zona giorno in monocottura, zona notte in listoncino di rovere, terrazze in gres porcellanato, garage in lisciata di cemento con spolvero al quarzo.

Rivestimenti:

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

Scale: condominiali pianerottoli pedate e alzate in marmo, scala interna pedate in legno.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

Serramenti esterni:

Portone dell'ingresso condominiale a vetri con telaio in legno massiccio, porta d'ingresso blindata in legno tamburato e impiallacciato, serramenti esterni in legno massiccio verniciato con vetrocamera, balconi in legno massiccio.

Davanzali:

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

Intonaco interno:

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

Intonaco esterno:



Al grezzo e fino su tutte le facciate.

Tinteggiature:

Interni in lavabile, esterni in lavabile al quarzo.

IMPIANTI:

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

- L'appartamento è servito da caldaia autonoma a gas metano per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- 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 condominiale collegato alla rete fognaria pubblica.
- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo medio.
- L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

AREE ESTERNE:

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

Aree: percorsi pedonali e carrai in gres porcellanato.

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 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 da terze persone in forza al titolo.

19. **MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE**

Per tutte le analisi sopra indicate:

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

In particolare la stima ha preso in considerazione i seguenti fattori di apprezzamento e deprezzamento:

- ubicazione
- distanza dal centro abitato



– posizione relativa rispetto al centro della località

– presenza di mezzi di trasporto pubblico

– vetustà dell'immobile

– stato di conservazione

– grado finitura

– dotazione impiantistica

– presenza di terrazze e balconi

– presenza di garage e magazzini

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 **Istrana (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**

N.C.E.U. Comune di Istrana (TV) Sez. C Fg. 4 via F. Gentile



m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1390	36	1-2	A2	2 vani	3	Abitazione Civ. R.€ 263,39
1390	9	S1	C6	3 mq.	23	Garage R.€ 71,27
1390	19	S1	C2	4 mq.	4	Magazzino R.€ 9,50

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni quali il m.n. 1390 sub. 3, 4, 5, 6., ai sensi dei titoli di provenienza e del regolamento condominiale, come previsto dall'art. 818 e 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:

Istrana (TV) - Centro - In buono stato - €/mq. 930.

R.G.E. 209/2023 lotto UNICO Superfici Esterne Lorde Valore di mercato				S.E.L. Comerciali				VALORI			
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	€/mq. 930	€. per vano	€. per sub
P. INTERRATO											
garage	Hm.	m.n. 1390 sub. 9	32,56	27,40	0,50	13,70	15,51	13,70	930	12.742	12.742
	2,50	8,11 x 2,87 + 4,13									
	Hm.	m.n. 1390 sub. 19						1,81			1.679
cantina	2,50	2,58 x 1,56 + 1,13		5,16	0,35	1,81			930	1.679	
P. PRIMO											
		m.n. 1390 sub. 36	59,73				44,96	49,41			45.953
zona giorno	2,70	6,52 x 3,12 + 2,38		22,72	0,35	7,95			930	7.397	
antibagno	2,70	0,98 x 1,90 + 0,44		2,30	1,00	2,30			930	2.136	
bagno	2,70	2,10 x 1,90 + 0,89		4,88	1,00	4,88			930	4.535	
camera	2,70	4,53 x 3,58 + 2,77		18,98	1,00	18,98			930	17.655	
terrazza		5,00 x 1,09 +		5,45	1,00	5,45			930	5.069	
terrazza		5,00 x 1,08 +		5,40	1,00	5,40			930	5.022	
P. SECONDO											
	Hm.		14,84					4,45			
magazzino	2,70	10,69 x 1,00 +		10,69	0,30	3,21			930	2.983	
terrazza		4,15 x 1,00 +		4,15	0,30	1,25			930	1.158	
Area Scoperta				0,00		0,00		0,00	930	-	-
Capacità edifi. residua				0,00						0	0
Totale				107,13	107,13	64,92	64,92	64,92	Tot.	60.400	60.400
									Oneri	- 13.700	- 13.700
									Totale	46.700	46.700

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: € 46.700

diconsi euri – quaranta – sei – mila – sette – 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, 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 15% con una previsione di vendita a sei mesi.



23.1.

LOTTO UNICO

R.G.E. 209/2023 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. 1390 sub. 9 32,56									15,51	13,70			
garage	2,50	8,11	x	2,87	+ 4,13	mq.	27,40	0,50	13,70			790	10.824
										1,81			1.426
cantina	2,50	2,58	x	1,56	+ 1,13	mq.	5,16	0,35	1,81			790	1.426
P. PRIMO Hm. m.n. 1390 sub. 36 59,73									44,96	49,41			39.035
zona giorno	2,70	6,52	x	3,12	+ 2,38	mq.	22,72	0,35	7,95			790	6.283
antibagno	2,70	0,98	x	1,90	+ 0,44	mq.	2,30	1,00	2,30			790	1.815
bagno	2,70	2,10	x	1,90	+ 0,89	mq.	4,88	1,00	4,88			790	3.852
camera	2,70	4,53	x	3,58	+ 2,77	mq.	18,98	1,00	18,98			790	14.997
terrazza		5,00	x	1,09	+	mq.	5,45	1,00	5,45			790	4.306
terrazza		5,00	x	1,08	+	mq.	5,40	1,00	5,40			790	4.266
P. SECONDO Hm. 14,84									4,45				
magazzino	2,70	10,69	x	1,00	+	mq.	10,69	0,30	3,21			790	2.534
terrazza		4,15	x	1,00	+	mq.	4,15	0,30	1,25			790	984
Area Scoperta						mq.	0,00		0,00			790	-
Capacità edifi. residua						mc.	0,00						0
Totale						107,13	107,13	64,92	64,92	64,92	Tot.	51.300	51.300
											Oneri	- 13.700	- 13.700
											Totale	37.600	37.600

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: € 37.600

diconsi euri – trenta – sette – mila – sei - 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, 26.10.2024

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)	Canone di locazione		

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.

