



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 242/2023

Riunita con R.G.E. 407/2023

G.E. dr. Leonardo Bianco

E.S. geom. Gianni Caldato



RELAZIONE PERITALE DI STIMA



INDICE:

1.	Incarico	Pag.	3
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Immobili oggetto di esecuzione	Pag.	4
4.	Formazione dei lotti	Pag.	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.	9
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	9
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	10
12.	Conformità urbanistica	Pag.	10
13.	Abusi edilizi	Pag.	10
14.	Difformità rilevate	Pag.	11
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	11
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	11
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	11
	16.2 Particolareggiata	Pag.	12
17.	Classe energetica	Pag.	15
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.	26



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 02.03.2024 del Sig. G.E. dott. L. Bianco e accettazione di incarico e giuramento del giorno 09.03.2024. 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 Morgano (TV) di natura urbanistica,

il giorno 22.05.2024 ha eseguito il rilievo degli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza 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 Morgano (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 05.10.2024 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:

<u>N.C.E.U.</u>		Comune di Morgano (TV)		Sez. - Fig. 4		via Chiesa	
m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita	
255	6	T-1	A3	2 vani	6	Abitazione Civ.	R.€ 387,34
255	4	T	C6	2 mq.	14	Garage	R.€ 35,43

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni quali per la quota di 2/8 dei m.n. 413, 415 in uso esclusivo agli esecutati, dei m.n. 414, 416, 417 in uso esclusivo ad altre unità e il m.n. 340 in uso comune con tutte le unità ai sensi dei titoli di provenienza e del regolamento condominiale, come previsto dall'art. 818 del c.c. 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 con garage e cantina al piano terra, facente parte di un condominio al quale competono anche le relative quote di comproprietà delle parti comuni, 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 4 unità residenziali, situato in Morgano (TV), in via Papa Luciani n° 5, interno 2, piano primo, è accessibile con ingresso condominiale carroia e pedonale dalla pubblica via. ***

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

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 340 (N.C.T.), confina a Nord con via G.B. Trentin, a Est con via Papa Luciani, a Sud con il m.n. 946, a Ovest con il m.n. 299, fatti salvi altri o variati.



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

Atto di compravendita in data 30.07.2004 Rep. n. 85393 del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, trascritto il 04.08.2004 ai nn. 33512/21568 (formalità n° 4)

Alle porzioni immobiliari in oggetto compete l'uso esclusivo e perpetuo in deroga all'art. 1024 C.C., dell'area di pertinenza identificata al Catasto Fabbricati, Foglio 4, con il mapp. 413 e il mapp. 415 di complessivi mq. 145, così come costituito con atto in data 07.01.1982 rep. n. 148.056 del Notaio Luigi Di Francia di Treviso, ivi registrato il 26.01.1982 al n. 915, trascritto a Treviso in data 05.02.1982 ai nn. 2696-7/2304-5.

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

ISCRIZIONE (formalità n°5)

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 30.07.2004 n° 85394 di repertorio del Notaio Bianconi Maurizio di Treviso

Iscritta a Treviso in data 04.08.2004 ai numeri:

Reg. Gen. n. 33513 Reg. Part. n. 8372

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

Comune: F725 Morgano (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. - Foglio 4 Particella 255 Sub 6, 4

a favore di:

B.ca Pop. Di Vicenza.

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

entrambi per la quota di ½ della proprietà



ISCRIZIONE (formalità n° 7)

Ipoteca legale - derivante da atto amministrativo ai sensi dell'art. 77 DPR

602/73 del 18.05.2015 n° 701/11315 di repertorio Equitalia Nord spa

Iscritta a Treviso in data 21.05.2015 ai numeri:

Reg. Gen. n. 13844 Reg. Part. n. 2205

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/2 della proprietà

Comune: F725 Morgano (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. - Foglio 4 Particella 255 Sub 6, 4

a favore di:

Equitalia Nord s.p.a.

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/2 della proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 8)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del

13.07.2023 n. 4482 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 18.07.2023 ai numeri:

Reg. Gen. n. 26943 Reg. Part. n. 19346

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

Comune: F725 Morgano (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. - Foglio 4 Particella 255 Sub 6, 4

a favore di:

AMCO. s.p.a.

soggetti contro:

esecutato 1



esecutato 2

entrambi per la quota di 1/2 della proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 9)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del

16.11.2023 n. 7252 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 17.11.2023 ai numeri:

Reg. Gen. n. 42596 Reg. Part. n. 30670

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

Comune: F725 Morgano (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. - Foglio 4 Particella 255 Sub 6, 4

Oltre alle parti comuni: m.n. 413, 415 in uso esclusivo, m.n. 414, 416, 417 in

uso esclusivo delle altre unità e il m.n. 340 ad uso comune

a favore di:

AMCO. s.p.a.

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

entrambi per la quota di 1/2 della proprietà

ISCRIZIONE (formalità n° 10)

Ipoteca volontaria - derivante da rinnovazione concessione a garanzia di

mutuo del 30.07.2004 n° 85394 di repertorio del Notaio Bianconi Maurizio di

Treviso

Iscritta a Treviso in data 20.06.2024 ai numeri:

Reg. Gen. n. 22850 Reg. Part. n. 3341

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



Comune: F725 Morgano (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. - Foglio 4 Particella 255 Sub 6, 4

a favore di:

AMCO. s.p.a.

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

entrambi per la quota di 1/2 della proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 20.10.2024, presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie.

9. **SERVITU' - VINCOLI**

- 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 Morgano (TV) è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Con deliberazione n. 51 del 20.10.2021, il Consiglio comunale ha adottato il

Piano di Assetto del Territorio

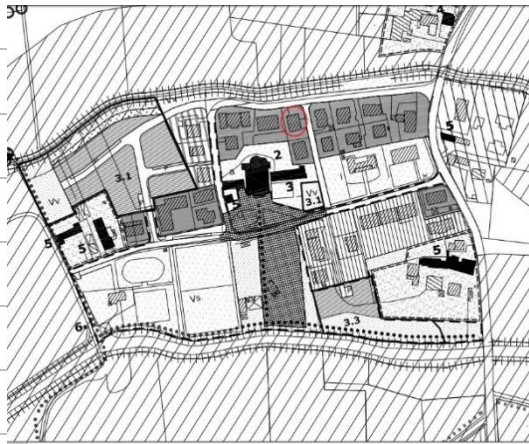
Individuazione:



Zona territoriale omogenea “B1” residenziale edificata.

Destinazione d’uso

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



Norme Tecniche Operative: Art. 7

Vincoli: Ambito paesaggistico parco del Sile – Zone umide.

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 hanno la possibilità di ulteriori ampliamenti.

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

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

- Licenza Edilizia n° 104-73 del 12.12.1973
Prot. 3900, nova costruzione
- Licenza Edilizia n° 30-76 del 13.12.1976
Prot., modifica recinzione
- Certificato di Abitabilità n° 104-73 del 06.12.1978
Prot.....

13. **ABUSI EDILIZI**

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Morgano (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**

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

16. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

16.1 **SINTETICA**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Appartamento di circa mq. 100 calpestabili, composto al **piano primo** di circa mq. 78: da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio, due camere, un bagno,



una terrazza, al **piano terra** di circa mq. 22 da un garage e un magazzino

La costruzione terminata nel 2007 è stata realizzata con finiture di economiche.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'appartamento si trova in scadente stato di conservazione.

Allo stato attuale, otre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al



deperimento fisico, necessita d'interventi di manutenzione straordinaria /ristrutturazione, dovuti alla mancanza di una caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua sanitaria, l'allacciamento alla rete del gas metano e all'assenza di isolamenti.

Allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza funzionale o a obsolescenza economica per fattori ambientali

16.2

PARTICOLAREGGIATA

DIMENSIONI

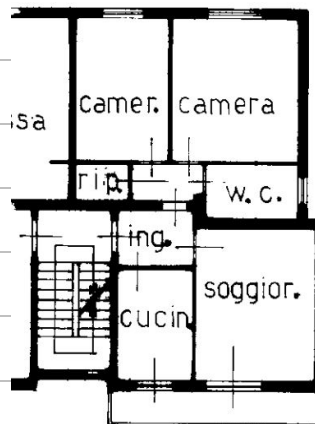
Appartamento di circa 100,10 mq. (netti calpestabili) così composto:

Piano primo di complessivi mq 78,19 di Hm. 2,83:

ingresso di mq. 3,90, cucina di mq. 8,42, soggiorno di mq. 17,52, disimpegno di mq. 3,35, ripostiglio di mq. 2,24, bagno di mq. 5,18, camera di mq. 13,42, camera di mq. 17,95, terrazza di mq. 6,20

Piano terra di complessivi mq. 21,91 di Hm. 2,22:

garage di mq. 14,65, magazzino di mq. 7,26



TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

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

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

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

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.

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

Pavimenti:

Zona giorno in monocottura e bicottura, zona notte in lamellare di rovere, terrazza in monocottura, 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.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

Serramenti esterni:

Portone dell'ingresso condominiale in telaio in legno massiccio, porta d'ingresso in legno tamburato e impiallacciato, serramenti esterni in legno massiccio verniciato con vetrocamera, tapparelle in plastica.

Davanzali:

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

Intonaco interno:

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

Intonaco esterno:

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

Tinteggiature:



Interni in lavabile, esterni in lavabile al quarzo.

IMPIANTI:

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

- L'appartamento in origine **era** servito da una caldaia condominiale a gasolio per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria attualmente non più in funzione.

- Allo stato di fatto l'appartamento non è collegato alla rete del gas metano.

- I singoli locali sono riscaldati da radiatori in ferro verniciato collegati alla caldaia condominiale non più in funzione.

- L'impianto idrosanitario era servito dalla caldaia condominiale non più in funzione

- L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano condominiale.

- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario condominiale a svuotamento periodico.

- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo economico.

- L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

AREE ESTERNE:

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

Aree: Percorsi pedonali in lisciata di cemento con spolvero al quarzo, carrai in ghiaino.



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 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 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 scadente stato/da ristrutturare"

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 **Morgano (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 di Morgano (TV) Sez. - Fg. 4 via Chiesa

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
255	6	T-1	A3	2 vani	6 Abitazione Civ.	R.€ 387,34
255	4	T	C6	2 mq.	14 Garage	R.€ 35,43

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni quali per la quota di 2/8 dei m.n. 413, 415 in uso esclusivo agli esecutati, dei m.n. 414, 416, 417 in uso esclusivo ad altre unità e il m.n. 340 in uso comune con tutte le unità ai sensi dei titoli di provenienza e del regolamento condominiale, come previsto dall'art. 818 del c.c, 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:

Morgano (TV) - Centro - In scadente stato/da ristrutturare - €/mq. 580.

R.G.E. 242/2023 lotto UNICO Superfici Esterne Lorde Valore di mercato					S.E.L.				VALORI				
					Lorde		Commerciali			€/mq.	€.	€.	
					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	580	per vano	per sub	
P. TERRA													
m.n. 255 sub. 4					25,10								
garage	2,22	3,04	x	4,82	+	2,18	mq.	16,83	0,50	8,42	10,48	10,48	
magazzino	2,22	1,50	x	4,84	+	1,01	mq.	8,27	0,25	2,07	580	4.882	
											580	1.199	
P. PRIMO					91,03						86,69	86,69	
Hm. m.n. 255 sub. 6												50.280	
ingresso	2,83	2,44	x	1,60	+	0,16	mq.	4,06	1,00	4,06	580	2.357	
cucina	2,83	3,45	x	2,44	+	1,32	mq.	9,74	1,00	9,74	580	5.649	
soggiorno	2,83	3,72	x	4,71	+	4,12	mq.	21,64	1,00	21,64	580	12.550	
disimpegno	2,83	1,34	x	2,50	+	1,02	mq.	4,37	1,00	4,37	580	2.533	
ripostiglio	2,83	1,34	x	1,67	+	0,64	mq.	2,87	1,00	2,87	580	1.666	
bagno	2,83	2,88	x	1,80	+	0,54	mq.	5,72	1,00	5,72	580	3.320	
camera	2,83	4,40	x	3,05	+	2,10	mq.	15,52	1,00	15,52	580	9.002	
camera	2,83	4,08	x	4,40	+	2,95	mq.	20,90	1,00	20,90	580	12.124	
terrazza		6,20	x	1,00	+		mq.	6,20	0,30	1,86	580	1.079	
Area Scoperta	uso esclusivo m.n. 413, 415				mq.	145	0,10	14,28	14,28	14,28	580	8.282	
Capacità edifi. residua					mc.	0,00						0	
Totale					116,13	116,13		111,45	111,45	111,45	Tot.	64.600	64.600
											Oneri	-	-
											Totale	64.600	64.600



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: € 64.600

diconsi euri – sessanta - quattro – mila – sei – 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 30% con una previsione di vendita a sei mesi.

23.1.

LOTTO UNICO

R.G.E. 242/2023 lotto UNICO Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta					S.E.L.				VALORI				
					Lorde		Comerciali			€/mq.	€.	€.	
					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	410	per vano	per sub	
P. TERRA								10,48	10,48				
m.n. 255 sub. 4 25,10													
garage	2,22	3,04	x	4,82	+	2,18	mq.	16,83	0,50	8,42	410	3.451	
magazzino	2,22	1,50	x	4,84	+	1,01	mq.	8,27	0,25	2,07	410	848	
P. PRIMO								86,69	86,69			35.542	
Hm. m.n. 255 sub. 6 91,03													
ingresso	2,83	2,44	x	1,60	+	0,16	mq.	4,06	1,00	4,06	410	1.666	
cucina	2,83	3,45	x	2,44	+	1,32	mq.	9,74	1,00	9,74	410	3.993	
soggiorno	2,83	3,72	x	4,71	+	4,12	mq.	21,64	1,00	21,64	410	8.871	
disimpegno	2,83	1,34	x	2,50	+	1,02	mq.	4,37	1,00	4,37	410	1.791	
ripostiglio	2,83	1,34	x	1,67	+	0,64	mq.	2,87	1,00	2,87	410	1.178	
bagno	2,83	2,88	x	1,80	+	0,54	mq.	5,72	1,00	5,72	410	2.347	
camera	2,83	4,40	x	3,05	+	2,10	mq.	15,52	1,00	15,52	410	6.363	
camera	2,83	4,08	x	4,40	+	2,95	mq.	20,90	1,00	20,90	410	8.571	
terrazza		6,20	x	1,00	+		mq.	6,20	0,30	1,86	410	763	
Area Scoperta							mq.	145	0,10	14,28	410	5.855	
Capacità edifi. residua							mc.	0,00				0	
Totale					116,13			116,13		111,45	111,45	111,45	Tot. 45.700 45.700
											Oneri	-	-
											Totale	45.700	45.700

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: € 45.700

diconsi euri – quaranta – cinque – mila – sette – 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, 05.10.2024

il Perito Stimatore

geom. *Gianni Caldato*



24.

ALLEGATI

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.

