

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. 182/2022

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.	8
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	8
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	9
12.	Conformità urbanistica	Pag.	9
13.	Abusi edilizi	Pag.	9
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.	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.	17
	20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	18
	20.3 Valore di mercato	Pag.	19
	20.4 Prezzo base d'asta	Pag.	20
21.	Metodi di stima	Pag.	20
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	20
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	21
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	22
	22.1 Valore di mercato lotto Unico	Pag.	22
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	24
	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 21.05.2023 del Sig. G.E. dott. L. Bianco e accettazione di incarico e giuramento del giorno 02.06.2023. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis e s.m.i. disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)

2. **SVOLGIMENTO OO.PP.**

Lo scrivente dopo aver:

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

il giorno 29.09.2023 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 Villorba (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 11.12.2023 la relazione è stata inviata alle parti [\(all. doc. 16\)](#) e successivamente è stata depositata copia completa di allegati e CD presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

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

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

N.C.E.U. Comune di Villorba (TV) Sez. C Fg. 9 via Udine								
m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita	
19	75	3	A2	2	vani	5	Abitazione Civ.	R.€. 477,72
19	12	T	C6	3	mq.	18	Garage	R.€. 39,97

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e del regolamento condominiale, come previsti dall'art. 1117 del C.C.

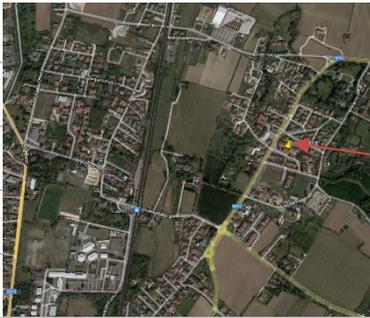
L'identificazione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.



4. **FORMAZIONE LOTTI**

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un appartamento al piano terzo con garage 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 della località Lancenigo di Villorba, posto in prossimità dal centro del Comune.

L'appartamento in un condominio di 40 unità residenziali e 4 commerciali denominato "Condominio Lancenigo 2", situato in Villorba (TV), in via Udine n° 5, piano terzo, 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. 19 (N.C.T.), confina a Nord con i m.n. 282, 283, 284, 285, a Est con i m.n. 528, 527, a Sud con via Udine, a Ovest con via Piave, fatti salvi altri o variati.



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

A [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà

Atto di compravendita in data 20.02.2019 Rep.n. 7539 del Notaio Piccolotto

Elisa di Belluno, trascritto il 22.02.2019 ai nn. 6956/4911

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

ISCRIZIONE *(formalità n° 1)*

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Belluno del 12.12.2020 n° 410 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 26.03.2021 ai numeri:

Reg. Gen. n. 11729 Reg. Part. n. 1694

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

Comune: M048 Villorba (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. C Foglio 9 Particella 19 Sub 75, sub. 12

a favore di:

Piccolotto Elisa c.f.

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

ISCRIZIONE *(formalità n° 2)*

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 22.10.2019 n° 23671 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 01.04.2021 ai numeri:

Reg. Gen. n. 12543 Reg. Part. n. 1843

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



Comune: M048 Villorba (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. C Foglio 9 Particella 19 Sub 75, sub. 12

a favore di:

Fraikin Italia srl. s.p.a.

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
14.04.2022 n. 2350 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 28.06.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 17903 Reg. Part. n. 25533

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

Comune: M048 Villorba (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. C Foglio 9 Particella 19 Sub 75, sub. 12

a favore di:

Fraikin Italia srl. s.p.a.

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 30.08.2023, 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**

- 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 Villorba (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.).

Con deliberazione n. 37 del 15.10.2020, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 5.

INDIVIDUAZIONE:

Zona territoriale omogenea B sottozona 145, parti del territorio totalmente edificate.



DESTINAZIONE D'USO

Zone destinate alla residenza ed alle altre attività con essa compatibili; sono consentite le attività direzionali, le attività commerciali di vicinato, i pubblici esercizi, le attività artigianali di servizio alla residenza.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 23



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° 70/73 del 28.02.1973

Prot. 4557, con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 23.02.1973

Certificato di Abitabilità n° 12507 del 28.12.1973

Prot. 12507: per lavori iniziati il 05.03.1973 e ultimati il 28.11.1973.

13. **ABUSI EDILIZI**

Lo stato di fatto differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Si evidenzia che **l'intero fabbricato** cui appartengono le unità pignorate è stato realizzato in difformità da quanto licenziato e che l'Amministrazione Comunale di Villorba, con nota del 04.8.2000 prot. 20835 e nota del 27.03.2001 prot. 8323, ha dato comunicazione di avvio del procedimento amministrativo per la verifica urbanistico-edilizia degli interventi eseguiti e le eventuali sanzioni per gli abusi: *“Con riferimento al caso in oggetto, non è disponibile agli atti alcun elaborato tecnico che rappresenti lo stato di dell'immobile ed i relativi calcoli plano-volumetrici e pertanto questo ufficio non è in grado di valutarne compiutamente conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, né gli eventuali costi o lavori da eseguire per la messa a norma”*.



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

- Lo stato di fatto differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione.
- Sono state rilevate delle difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.
- Le discordanze rilevate, riferite alla diversa distribuzione interna dei vani, richiedono pratica urbanistica e variazione catastale.

15. **OBLAZIONI ED ONERI**

Per le difformità sanabili si dovrà presentare adeguata pratica in sanatoria per le opere difformi. Per le modifiche interne l'oblazione è indicativamente di € 516, alle quali vanno aggiunti i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria, con un costo complessivo che si presume di **€ 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 **€ 4.000**, detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta.

La somma delle spese condominiali, scadute e arretrate al 31.05.2023 è di € 5.261,86 di cui € 3.455,09 per l'esercizio precedente (consuntivo 2021/2022), e € 1.806,77 per il bilancio per l'esercizio in corso (preventivo 2022/2023), 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 €. **5.300,00** 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 terzo di circa mq. 87 calpestabili, composto da un ingresso, una zona giorno, un disimpegno, due camere, un bagno, due ripostigli.

Al piano terra da un garage di circa mq. 18.

La costruzione terminata nel 1973 è stata realizzata con finiture economiche.



STATO DI CONSERVAZIONE:

L'appartamento si trova in discreto stato di conservazione.

Allo stato attuale, oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, non necessita d'interventi straordinari per obsolescenza funzionale né, allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di



valore dovuta a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

16.2

PARTICOLAREGGIATA

DIMENSIONI

Appartamento di circa 104,39 mq. (netti calpestabili) così composto:

Piano terzo di complessivi mq 86,65 di Hm.

2,80: ingresso di mq. 9,65, zona giorno di mq.

31,05, ripostiglio di mq. 1,56, disimpegno di

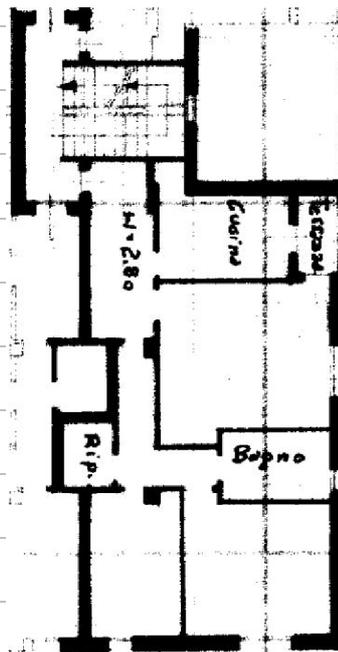
mq. 6,62, bagno di mq. 5,46, camera di mq.

16,77, camera di mq. 10,13, ripostiglio di mq.

2,68, terrazza di mq. 2,74.

Piano interrato: di complessivi mq. 17,74 di

Hm. 2,40: garage di mq. 17,74



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:

In laminato flottante, garage in lisciata di cemento.

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 a vetri con telaio in alluminio anodizzato, porta d'ingresso in legno tamburato e impiallacciato, serramenti esterni in PVC con vetrocamera, tapparelle 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 condominiale a gas metano per il riscaldamento. L'appartamento attualmente è distaccato dall'impianto condominiale e viene riscaldato con una stufa a pellet.

- Per la produzione d'acqua calda sanitaria, l'appartamento è servito da uno scaldacqua elettrico.

- I singoli locali sono provvisti di radiatori in ferro verniciato.

- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è servito dall'autonomo scaldacqua.

- 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 non è cintato.

Aree:

Percorsi pedonali e carrai in ghiaio.

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, è stato comunicato che non vi sono in essere contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa".

Nel corso delle OO.PP. è stato acquisito un contratto di locazione intestato agli esecutati quali "dante causa" stipulato in data 25.10.2019 registrato a Treviso in data 27.11.2019 prot. 19112711125125594. Il contratto ha durata di anni 4 a partire dal 01.10.2019 fino al 30.10.2023 decorso il quale il contratto può essere rinnovato per uguale periodo di anni quattro fatti salvi i casi di diniego di rinnovo previ disdetta nei termini di legge.

Dal contenuto del contratto di locazione, si desume che il canone annuo è di €. 6.000 da pagarsi in rate mensili di €. 500.

Alla data dell'accesso 29.09.2023, gli immobili risultavano occupati da terze persone prive di un titolo.

Il diniego di rinnovo tacito doveva essere effettuato prima del 30 aprile 2023, il che è stato impossibile essendo stato il custode nominato il 21 maggio 2023

Allo stato di fatto il contratto è **opponibile** alla procedura.

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
- posizione paesaggistica
- presenza di mezzi di trasporto pubblico
- vetustà dell'immobile
- stato di conservazione
- grado finitura
- dotazione impiantistica
- presenza di ascensore
- presenza di terrazze e balconi
- presenza di garage e magazzini

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile:

“in discreto 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 **Villorba (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 pignorati per la quota di 1/1 della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Villorba (TV) Sez. C Fg. 9 via Udine

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
19	75	3	A2	2	vani	5 Abitazione Civ.	R.€. 477,72
19	12	T	C6	3	mq.	18 Garage	R.€. 39,97

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



Villorba (TV) - Lancenigo - In discreto stato - €/mq. 850

R.G.E. 182/2022 lotto UNICO							S.E.L.					VALORI			
Superfici Esterne Lorde							Commerciali					€/mq.	€.	€.	
Valore di mercato							per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	850	per vano	per sub	
P. TERRA										9,60	9,60				
garage	Hm.	2,40	x	m.n. 19 sub. 12	7,36	+	1,46	mq.	19,20	0,50	9,60		850	8.159	8.159
P. TERZO										98,22	98,22				
ingresso	Hm.	2,80	x	m.n. 19 sub. 75	5,16	+	1,23	mq.	10,88	1,00	10,88		850	9.251	9.251
soggiorno		2,80	x		31,05	+	3,78	mq.	34,83	1,00	34,83		850	29.603	29.603
ripostiglio		2,80	x		0,81	+	0,41	mq.	1,97	1,00	1,97		850	1.678	1.678
disimpegno		2,80	x		6,62	+	1,16	mq.	7,78	1,00	7,78		850	6.611	6.611
bagno		2,80	x		1,78	+	0,96	mq.	6,42	1,00	6,42		850	5.459	5.459
camera		2,80	x		16,77	+	3,18	mq.	19,95	1,00	19,95		850	16.954	16.954
camera		2,80	x		3,88	+	1,95	mq.	12,07	1,00	12,07		850	10.263	10.263
ripostiglio		2,80	x		1,90	+	0,71	mq.	3,39	1,00	3,39		850	2.879	2.879
terrazza		2,80	x		1,16	+	0,35	mq.	3,09	0,30	0,93		850	787	787
Area Scoperta								mq.	0,00		0,00		850	-	-
Capacità edifi. residua								mc.	0,00					0	0
Totale							119,57		119,57	107,82	107,82	107,82	Tot.	91.600	91.600
													Oneri	- 9.300	- 9.300
													Totale	82.300	82.300

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: € 82.300

diconsi euri – ottanta – due – mila – tre – cento -

Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie interna netta e della superficie esterna lorda dell'immobile, specificando quella commerciale, valutazioni equiparate riferite alle superfici "nette" sono state prodotte in allegato (*all. doc. 14*), del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali 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. 182/2022 lotto UNICO Superfici Esterne Lorde					S.E.L.				VALORI				
Prezzo d'asta					Lorde	Comerciali			€/mq.	€.	€.		
					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	600	per vano	per sub	
P. TERRA								9,60	9,60				
garage	Hm.	m.n.	19 sub.	12	19,20					600	5.759	5.759	
	2,40	2,41	x	7,36	+ 1,46	mq.							
P. TERZO								98,22	98,22				
ingresso	Hm.	m.n.	19 sub.	75	100,38					600	6.530		
	2,80	5,16	x	1,87	+ 1,23	mq.	10,88	1,00	10,88	600	20.896		
soggiorno	2,80	31,05	x	1,00	+ 3,78	mq.	34,83	1,00	34,83	600	1.185		
ripostiglio	2,80	0,81	x	1,93	+ 0,41	mq.	1,97	1,00	1,97	600	4.667		
disimpegno	2,80	6,62	x	1,00	+ 1,16	mq.	7,78	1,00	7,78	600	3.854		
bagno	2,80	1,78	x	3,07	+ 0,96	mq.	6,42	1,00	6,42	600	11.967		
camera	2,80	16,77	x	1,00	+ 3,18	mq.	19,95	1,00	19,95	600	7.244		
camera	2,80	3,88	x	2,61	+ 1,95	mq.	12,07	1,00	12,07	600	2.032		
ripostiglio	2,80	1,90	x	1,41	+ 0,71	mq.	3,39	1,00	3,39	600	555		
terrazza	2,80	1,16	x	2,36	+ 0,35	mq.	3,09	0,30	0,93	600	-		
Area Scoperta						mq.	0,00		0,00	600	-		
Capacità edifi. residua						mc.	0,00				0	0	
Totale					119,57		119,57	107,82	107,82	107,82	Tot.	64.700	64.700
											Oneri	- 9.300	- 9.300
											Totale	55.400	55.400

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: € 55.400

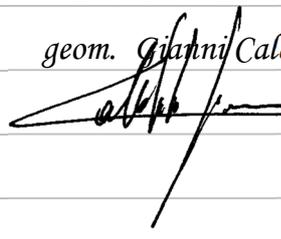
diconsi euri – cinquanta – cinque – mila – quattro – cento –

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, 11.12.2023 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.

