

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. 383/2022

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.	9
5.	Ubicazione	Pag.	10
6.	Confini	Pag.	11
7.	Atti di provenienza	Pag.	11
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	12
9.	Servitù, vincoli	Pag.	14
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	15
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	16
12.	Conformità urbanistica	Pag.	16
13.	Abusi edilizi	Pag.	17
14.	Difformità rilevate	Pag.	17
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	18
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	19
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	19
	16.2 Particolareggiata	Pag.	20
17.	Classe energetica	Pag.	24
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	24
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	24
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	25
	20.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	25
	20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	26
	20.3 Valore di mercato	Pag.	27
	20.4 Prezzo base d'asta	Pag.	29
21.	Metodi di stima	Pag.	29
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	29
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	30
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	30
	22.1 Valore di mercato lotto Unico	Pag.	31
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	33
	23.1 Prezzo base d'asta lotto Unico	Pag.	34
24.	Elenco allegati	Pag.	35
25.	Limiti e riserve	Pag.	36



1.

INCARICO

Lo scrivente, geom. Gianni Caldato, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1854 con studio in Carbonera (TV) in via Donatori del Sangue n° 13, è stato nominato esperto stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con decreto del 06.10.2023 del Sig. G.E. dott. P. Torresan e accettazione di incarico e giuramento del giorno 16.10.2023. 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 Borso del Grappa (TV) di natura urbanistica,

il giorno 12.01.2024 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 Borso del Grappa (TV) sulle destinazioni urbanistiche delle aree, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili, con riferimento dell'articolo 40, comma 6, della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 36 e 46 comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380,
- presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per verificare se vi erano contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa" registrati in data antecedente il pignoramento.

In data 11.02.2024 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 Borso del Grappa (TV) Sez. A Fg. 12 via Molini

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
412	10	S1	C6	1 mq. 36	Garage	R.€. 59,50
412	12	S1	F5	2 mq.	Lastrico solare	R.€.
412	18	S1	C2	1 mq. 54	Magazzino	R.€. 83,67
139	6	T	C6	1 mq. 48	Garage	R.€. 79,33
412	19/20/21	1	A2	2 vani 10,5	Abitazione Civ.	R.€. 894,76
1088	1	T	C2	2 mq. 121	Magazzino	R.€. 224,97
1088	2	T	D1	1 mq.	Cabina Enel	R.€. 139,08



1088	3	T	F1	mq.	0,00	Area urbana	R.€.
------	---	---	----	-----	------	-------------	------

N.C.E.U. Comune di Pieve del Grappa (TV) Sez. Fg. 11 via S. Lucia

2553	6	T-1-2	A7	2	vani	9	Abitazione	R.€.	480,30
------	---	-------	----	---	------	---	------------	------	--------

2553	7	S1-T	C2	2	mq.	120	Magazzini	R.€.	167,33
------	---	------	----	---	-----	-----	-----------	------	--------

2553	8	T	C6	2	mq.	37	Magazzini	R.€.	55,42
------	---	---	----	---	-----	----	-----------	------	-------

N.C.T. Comune di Borso del Grappa (TV) Fg. 12

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
137	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.397	R.D. 9,38	R.A. 5,05
138	T	Senin. Arb.	1	mq. 5.417	R.D. 5,79	R.A. 3,68
525	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.570	R.D.10,54	R.A. 5,68
1089	T	Senin. Arb.	3	mq. 2.108	R.D.14,15	R.A. 7,62
1090	T	Senin. Arb.	3	mq. 134	R.D. 0,90	R.A. 0,48
1091	T	Senin. Arb.	3	mq. 847	R.D. 5,47	R.A. 2,84
1092	T	Senin. Arb.	3	mq. 44	R.D. 0,28	R.A. 0,15
1093	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.578	R.D.10,19	R.A. 5,30
1094	T	Senin. Arb.	3	mq. 38	R.D. 0,25	R.A. 0,13
1095	T	Senin. Arb.	3	mq. 134	R.D. 0,87	R.A. 0,45
1096	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.661	R.D. 10,72	R.A. 5,58
1104	T	Prato	1	mq. 1.677	R.D. 10,83	R.A. 5,63
1105	T	Senin. Arb.	3	mq. 65	R.D. 0,42	R.A. 0,22
1106	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.386	R.D. 8,95	R.A. 4,65
1107	T	Senin. Arb.	3	mq. 16	R.D. 0,10	R.A. 0,05
1113	T	Senin. Arb.	3	mq. 797	R.D. 5,15	R.A. 2,68
1117	T	Senin. Arb.	3	mq. 20	R.D. 0,13	R.A. 0,07
1120	T	Senin. Arb.	3	mq. 3.376	R.D. 22,67	R.A.12,20



1121	T	Senin. Arb.	3	mq. 409	R.D. 2,75	R.A. 1,48
------	---	-------------	---	---------	-----------	-----------

N.C.T. Comune di Pieve del Grappa (TV) Fig. 11

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
465	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.783	R.D.	R.A.
527	T	Senin. Arb.	3	mq. 4.243	R.D.	R.A.
528	T	Senin. Arb.	3	mq. 3.583	R.D.	R.A.
540	T	Fabbricato rurale		mq. 84	R.D.	R.A.
632	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.382	R.D.	R.A.
677	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.696	R.D.	R.A.
678	T	Senin. Arb.	3	mq. 2.007	R.D.	R.A.
679	T	Senin. Arb.	3	mq. 2.499	R.D.	R.A.
680	T	Senin. Arb.	3	mq. 461	R.D.	R.A.
682	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.035	R.D.	R.A.
683	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.207	R.D.	R.A.
684	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.218	R.D.	R.A.
685	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.855	R.D.	R.A.
686	T	Senin. Arb.	3	mq. 2.116	R.D.	R.A.
734	T	Senin. Arb.	3	mq. 660	R.D.	R.A.
2402	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.246	R.D.	R.A.
2403	T	Senin. Arb.	3	mq. 40	R.D.	R.A.
2404	T	Senin. Arb.	3	mq. 676	R.D.	R.A.
2405	T	Senin. Arb.	3	mq. 35	R.D.	R.A.
2413	T	Senin. Arb.	3	mq. 4.330	R.D.	R.A.
2414	T	Senin. Arb.	3	mq. 4	R.D.	R.A.
2415	T	Senin. Arb.	3	mq. 150	R.D.	R.A.



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, come previsti dall'art. 1117 del C.C.

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

Disposizioni intervenute (all. doc. 1)

- Con disposizione del 22.05.2023 il G.E. la dott.sa Paola Torresan ha disposto l'estinzione parziale della procedura e l'inefficacia del pignoramento limitatamente ai seguenti beni:

N.C.E.U. Comune di Borso del Grappa (TV) Sez. A Fg. 12 via Molini

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
412	10	S1	C6	1	mq. 36	Garage	R.€. 59,50
412	12	S1	F5	2	mq.	Lastrico solare	R.€.
412	18	S1	C2	1	mq. 54	Magazzino	R.€. 83,67

N.C.E.U. Comune di Pieve del Grappa (TV) Sez. Fg. 11 via S. Lucia

2553	6	T-1-2	A7	2	vani 9	Abitazione	R.€. 480,30
2553	7	S1-T	C2	2	mq. 120	Magazzini	R.€. 167,33
2553	8	T	C6	2	mq. 37	Magazzini	R.€. 55,42

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
138	T	Prato	1	mq. 5.417	R.D. 5,79 R.A. 3,68

N.C.T. Comune di Pieve del Grappa (TV) Fg. 11

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
465	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.783	R.D. R.A.
527	T	Senin. Arb.	3	mq. 4.243	R.D. R.A.
528	T	Senin. Arb.	3	mq. 3.583	R.D. R.A.



540	T	Fabbricato rurale	mq.	84	R.D.	R.A.
632	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.382	R.D.	R.A.
677	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.696	R.D.	R.A.
678	T	Senin. Arb.	3	mq. 2.007	R.D.	R.A.
679	T	Senin. Arb.	3	mq. 2.499	R.D.	R.A.
680	T	Senin. Arb.	3	mq. 461	R.D.	R.A.
682	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.035	R.D.	R.A.
683	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.207	R.D.	R.A.
684	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.218	R.D.	R.A.
685	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.855	R.D.	R.A.
686	T	Senin. Arb.	3	mq. 2.116	R.D.	R.A.
734	T	Senin. Arb.	3	mq. 660	R.D.	R.A.
2402	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.246	R.D.	R.A.
2403	T	Senin. Arb.	3	mq. 40	R.D.	R.A.
2404	T	Senin. Arb.	3	mq. 676	R.D.	R.A.
2405	T	Senin. Arb.	3	mq. 35	R.D.	R.A.
2413	T	Senin. Arb.	3	mq. 4.330	R.D.	R.A.
2414	T	Senin. Arb.	3	mq. 4	R.D.	R.A.
2415	T	Senin. Arb.	3	mq. 150	R.D.	R.A.

➤ Con atto giudiziario del 09.03.2023 del Tribunale di Treviso repertorio n. 790
- decreto di trasferimento immobili – Trascritto il 15.03.2023 ai nn. 9564/6832

(formalità n° 05) i seguenti beni non sono più nella disponibilità dell'esecutato:

N.C.E.U. Comune di Borso del Grappa (TV) Sez. A Fig. 12 via Molini

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
139	6	T	C6	1	mq. 48	Garage	R.€. 79,33



N.C.T. Comune di Borso del Grappa (TV) Fig. 12

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
137	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.397	R.D. 9,38	R.A. 5,05
138	T	Senin. Arb.	3	mq. 5.417	R.D. 5,79	R.A. 3,68
525	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.570	R.D.10,54	R.A. 5,68
1089	T	Senin. Arb.	3	mq. 2.108	R.D.14,15	R.A. 7,62
1091	T	Senin. Arb.	3	mq. 847	R.D. 5,47	R.A. 2,84
1093	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.578	R.D. 10,19	R.A. 5,30
1096	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.661	R.D. 10,72	R.A. 5,58
1104	T	Prato	1	mq. 1.677	R.D. 10,83	R.A. 5,63
1106	T	Senin. Arb.	3	mq. 1.386	R.D. 8,95	R.A. 4,65
1113	T	Senin. Arb.	3	mq. 797	R.D. 5,15	R.A. 2,68
1120	T	Senin. Arb.	3	mq. 3.376	R.D. 22,67	R.A.12,20

4.

FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un appartamento al piano primo, magazzini al piano terra e aree scoperte, facenti parte di un complesso produttivo al quale competono anche le relative quote di comproprietà delle parti comuni, ai sensi dell'art.1117 C.C., si predispone la presente relazione per la vendita in un lotto UNICO non essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti:

N.C.E.U. Comune di Borso del Grappa (TV) Sez. A Fig. 12 via Molini

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
412	19/20/21	1	A2	2 vani 10,5	Abitazione Civ.	R.€. 894,76
1088	1	T	C2	mq. 121	Depositi	R.€. 224,97



1088 2 T D1 1 mq. 90 Cabina Enel R.€. 139,08

1088 3 T F1 mq. 22 Area urbana R.€.

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, come previsti dall'art. 1117 del C.C. e in particolare m.n. 412 sub. 11 Corridoio, sub. 23 Area scop., sub. 24 cabina enel.

N.C.T. Comune di Borso del Grappa (TV) Fig. 12

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
1090	T	Senin. Arb.	3	mq. 134	R.D. 0,90 R.A. 0,48
1092	T	Senin. Arb.	3	mq. 44	R.D. 0,28 R.A. 0,15
1094	T	Senin. Arb.	3	mq. 38	R.D. 0,25 R.A. 0,13
1095	T	Senin. Arb.	3	mq. 134	R.D. 0,87 R.A. 0,45
1105	T	Senin. Arb.	3	mq. 65	R.D. 0,42 R.A. 0,22
1107	T	Senin. Arb.	3	mq. 16	R.D. 0,10 R.A. 0,05
1117	T	Senin. Arb.	3	mq. 20	R.D. 0,13 R.A. 0,07
1121	T	Senin. Arb.	3	mq. 409	R.D. 2,75 R.A. 1,48

5.

UBICAZIONE



Il contesto urbano è periferico posto a 3 km. dal centro della località.
L'appartamento inserito in un complesso produttivo, situato in Borso del Grappa (TV), in via Molini n° 36, piano primo, è accessibile con autonomo ingresso pedonale dalla pubblica via.

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

L'area su cui sorge il Compendio (N.C.T.), confina a Nord i m.n. 1120,1089,1091,1104,1093,1106,113 a Est con via Molini, a Sud con i m.n. 411,980,996,997,1036, a Ovest con i m.n. 1037,139, 1120, fatti salvi altri o variati.

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

– NCEU sez. A – fg. 12 – mn. 412 sub. 19, 20, 21

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

- Atto di compravendita in data 21.02.1979 Repertorio n. 52.495 Notaio Busnardo Pacifico di Bassano del Grappa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 05.03.1979 ai n.ri 4588/3842

– NCT fg. 12 – mn. 138, mn. 139 **ora mn. 412 e altri**

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

- atto di compravendita in data 23.10.1985 Repertorio n. **56.452** Notaio Imperato Vincenzo di Asolo, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 14.11.1985 ai n.ri 22155/17978

– NCT – fg. 12 – mn. 1090, 1092, 1094, 1095, 1105, 1107,1117, 1121
[ex m.n. 140, 141, 142, 143, 144, 304, 406 e 563](#)



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

- atto di assegnazione a socio per scioglimento di Società in data 13.12.1995 Repertorio n. 50.431 di Notaio Imperato dr. Francesco di Crespano del Grappa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 03.01.1996 ai n.ri 106/94 (formalità n° 3) l'originario m.n. 139 del C.T.
- atto di compravendita in data 23.10.1985 repertorio n. 56.452 di Notaio Imperato dr. Vincenzo di Asolo,

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

ISCRIZIONE (formalità n° 03)

Ipoteca legale - derivante da atto amministrativo ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 del 07.04.2011 n° 201/11311 di repertorio Equitalia Nomos spa

Iscritta a Treviso in data 15.04.2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 13327 Reg. Part. n. 2775

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

Comune: B061 Borso del Grappa (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. A Foglio 12 Particella 1088 Sub 1, 2, 3.

Comune: B061 Borso del Grappa (TV) Catasto Terreni

Foglio 12 particelle 1090, 1092, 1094, 1095, 1105, 1107, 1117, 1121.

a favore di:

Equitalia Nomos spa

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà



ISCRIZIONE (formalità n° 04)

Ipoteca legale - derivante da atto amministrativo ai sensi dell'art. 7 comma 2,

D.L. 70 - del 18.09.2019 n° 56/2019 di repertorio Abaco spa

Iscritta a Treviso in data 25.09.2019 ai numeri:

Reg. Gen. n. 36792 Reg. Part. n. 5963

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

Comune: B061 Borso del Grappa (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. A Foglio 12 Particella 1088 Sub 1, 2.

a favore di:

Abaco spa

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 02)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del

16.09.2022 n. 370 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 28.10.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 42759 Reg. Part. n. 29647

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

Comune: B061 Borso del Grappa (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. A Foglio 12 Particella 412 Sub 19, 20, 21.

Sez. urb. A Foglio 12 Particella 1088 Sub 1, 2, 3.

Comune: B061 Borso del Grappa (TV) Catasto Terreni

Foglio 12 particelle 1090, 1092, 1094, 1095, 1105, 1107, 1117, 1121.

a favore di:



Z..... A.....

P..... G.....

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 27.10.2023, 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**

➤ Relativamente ai beni N.C.E.U mn. 412

1. Servitù di distanza di cui all'atto in data 18.05.1978 Repertorio n. 2.277 di Notaio Pierotti dr. Helio di Crespano del Grappa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 01.06.1978 ai n.ri 11465/9977 a carico del m.n. 412 del C.F.

2. Convenzione di Lottizzazione di cui all'atto in data 17.07.1987 Repertorio n. 98.035 di Notaio Busnardo dr. Pacifico di Bassano del Grappa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 30.09.1987 ai n.ri 23244/17580 R.P. relativa ai terreni degli originari m.n. 140, 141, 142, 143, 304, 406 e 563

3. Servitù di elettrodotto di cui all'atto in data 04.05.1988 Repertorio n. 8740 di Notaio Imparato dr. Francesco di Crespano del Grappa, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 01.06.1988 ai n.ri 15332/11906 R.P. a carico dell'originario m.n. 157 del C.T.

4. Convenzione di lottizzazione di cui all'atto in data 27.07.1989 Repertorio n.



15.017 di Notaio Imparato dr. Francesco di Crespano del Grappa, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 24 agosto 1989 ai n.ri 21742/16273 relativa ai terreni ai mm.nn. 140, 141, 304, 142, 406, 143, 563, 564, 144, 654, 655, 656, 657, 658, 158, 594,

5. Servitù di passaggio costituita con atto in data 27.07.2001 Repertorio n. 112.308 di Notaio Antonucci dr. Antonello di Bassano del G. trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 08.08.2001 ai n.ri 33287/23770 carico dell'area scoperta all'originario m.n. 412 sub.1 *(formalità n° 01)*.

➤ Relativamente ai beni N.C.T. m.n. **1095**

1. Convenzione edilizia di cui all'atto in data 31.01.2008 Repertorio n. 34.023 di Notaio Stefani dr. Massimo di Bassano del Grappa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 25.02.2008 ai n.ri 7327/4820

➤ Trattandosi di porzione di fabbricato, sono state costituite le reciproche servitù derivanti dalla vendita frazionata d'immobile per la comunione di muro, delle aree, delle reti tecnologiche e degli impianti comuni.

➤ Formalità, vincoli ed oneri derivanti dall'atto di provenienza.

10. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

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

Il Comune di Borso del Grappa (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.).

Con deliberazione n. 14 del 07.06.2021, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 5.

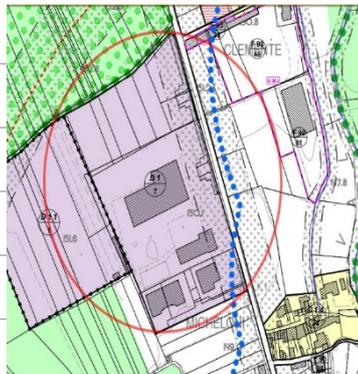
Individuazione:

P.I. Zona territoriale omogenea "D1/1" industriali e artigianali di espansione.



Destinazione d'uso

Valgono le norme di cui all'art. 38. In tali zone sono inoltre consentite le destinazioni d'uso di supporto alle attività produttive definite dal Piano Particolareggiato.



Norme Tecniche Operative: Art. 38, 40

11. **POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

Gli immobili eseguiti risultano facenti parte di un insediamento produttivo, 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:

- Concessione Edilizia n° 316 del 04.07.1983
Prot. 1472/83, ampliamento fabbricato a costruzione recinzione
- Concessione Edilizia n° 332 del 13.08.1983
Prot. 2318/83, variante in corso d'opera
- Concessione Edilizia n° 428 del 04.08.1984
Prot. 2768/83 – 1004/84, variante 2 in corso d'opera
Agibilità n° 428 del 13.12.1984
- Concessione Edilizia n° 626 del 26.05.1986
Prot. 2287/86, ampliamento con cambio d'uso (ufficio)
- Concessione Edilizia n° 747 del 01.08.1987



Prot. 3358/87, cucce cani + cabina Enel + recinzione

- Concessione Edilizia n° 653 del 16.04.1993

Prot., modifica recinzione

- Concessione Edilizia n° 1363 del 21.12.1995

Prot., ristrutturazione

- Si segnala la carenza della richiesta del Certificato di Abitabilità e il completamento delle opere mancanti di seguito descritte.

- Concessione Edilizia n° 1 del 23.01.2002

Prot. 6534/01 completamento opere piano di lottizzazione

13. ABUSI EDILIZI

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

Una parte dei magazzini catastalmente identificati con il m.n. 412 sub. 2 è stata edificata in assenza di autorizzazione, mentre la parte autorizzata con conc. 747 del 01.08.87 presenta difformità prospettiche e nella distribuzione interna dei vani

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

ABITAZIONE:

Lo stato di fatto non differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le modeste ed ininfluenti 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).

Il sub. 19 ufficio, allo stato di fatto, risulta privo delle vetrate previste nel progetto approvato. Il completamento delle opere ripristinerà la destinazione d'uso del vano a ufficio, diversamente dall'attuale "uso improprio" di porticato.

MAGAZZINI:

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

Le discordanze rilevate, riferite alla diversa distribuzione interna dei vani e modifiche prospettiche, richiedono pratiche di adeguamento urbanistico e catastale.

Per le costruzioni non sanabili vengono indicati i costi di demolizione e smaltimento per il ripristino dello stato dei luoghi.

15. **OBLAZIONI ED ONERI**

ABITAZIONE:

- Richiesta di agibilità, con un costo complessivo che si presume di € 2.000.

Non è necessario alcun altro onere di adeguamento urbanistico catastale.

MAGAZZINI:

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, per le modifiche prospettiche l'oblazione è indicativamente di circa €. 1.600, 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 € 5.000.

- Per le difformità non sanabili, si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi per un presunto importo complessivo di circa mq. 82,14 x €/mq. 140 = € 11.500

- 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 gli immobili e aggiornato catastalmente, ammonta a circa € 19.500, detto importo, viene detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta.

16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

16.1 SINTETICA

ABITAZIONE

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Appartamento al piano primo di circa mq. 190 calpestabili, composto da una zona giorno, una cucina, una loggia, un antibagno, un WC, un disimpegno, una lavanderia, due camere, un bagno, un archivio, un ufficio e una terrazza di mq. 187



L'appartamento è stato ristrutturato nel 1995 con finiture di pregio.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'appartamento si trova in ottimo 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.

MAGAZZINI

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Cabina ENEL di mq. 48, depositi di mq. 42, aree scoperte di mq. 851

Il compendio è stato edificato nel 1987.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Il compendio 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.

16.2

PARTICOLAREGGIATA

ABITAZIONE

DIMENSIONI

Appartamento di circa 189,75 mq. (netti calpestabili) così composto:

Piano primo: Hm. 2,70:

zona giorno di mq. 57,46, cucina di mq. 11,24, loggia di mq. 11,48, antibagno di mq. 1,99, WC di mq. 3,76, disimpegno di mq. 6,86, lavanderia di mq. 7,52, camera di mq. 11,15, bagno di mq. 9,17, camera di mq. 20,17, archivio di mq. 5,40, ufficio di mq. 43,56, **oltre a una Terrazza** di mq. 186,95



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. 35 costituita da modulari in laterizio.

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

Tamponamenti del vano scale: 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 e bagni in marmo levigato, zona notte in listoncini di iroko, terrazze in marmo bocciardato.

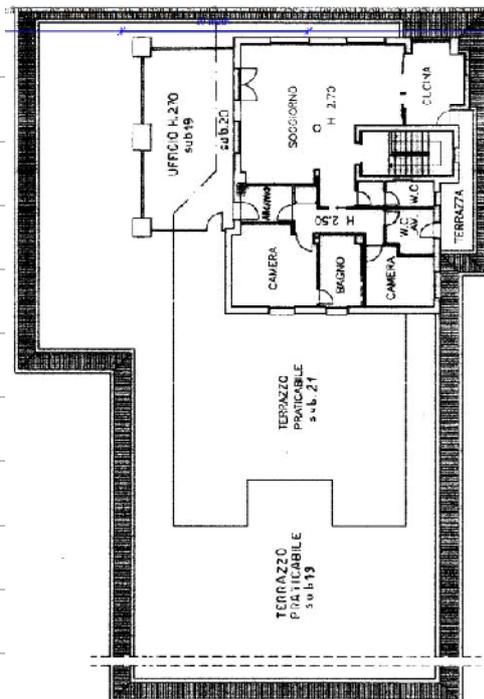
Rivestimenti:

Bagni e cucina (zona cottura) in marmo levigato.

Scale condominiali:

Pianerottoli, pedate e alzate in marmo.

Serramenti interni:



Porte interne dei vari locali in legno massiccio.

Serramenti esterni:

Portone dell'ingresso condominiale in legno massiccio, porta d'ingresso blindata in legno massiccio, serramenti esterni in alluminio verniciato con vetrocamera, balconi in alluminio verniciato.

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 rasato di calce, 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 posta al piano interrato nel sub. 15 di proprietà di soggetto estraneo alla procedura.
- L'appartamento è dotato d'impianto di raffrescamento.
- I singoli locali sono riscaldati con impianto a pavimento.
- 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 ottimo.



- 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.

MAGAZZINI

DIMENSIONI

Piano terra: di complessivi mq 90,32 di Hm. 2,40:

Cabina ENEL di mq. 48,32 depositi di mq. 42,00, aree scoperte di mq. 851

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: muratura perimetrale in c.a.

Copertura: costituita da struttura metallica con manto di copertura in lamiera ondulata.

Tamponamenti perimetrali esterni: in muratura di spessore complessivo cm. 30 in c.a.

Divisori interni: in muratura di spessore complessivo cm. 30 in c.a.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI

RIFINITURE: (all. doc. 12)

Pavimenti: In cemento liscio con spolvero al quarzo.

Serramenti esterni: in ferro verniciato.

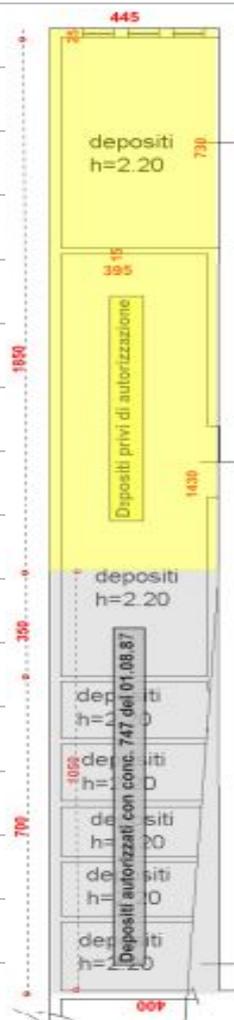
IMPIANTI:

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

- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.

- L'impianto elettrico con tubature esterne alla muratura.

AREE ESTERNE:



Recinzioni: Il fabbricato è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante palificata in ferro verniciato.

Percorsi pedonali e carrai in elementi di cemento autobloccanti (betonelle).

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 dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare

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,
- 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 terrazze e balconi

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

20. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

20.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

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



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

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

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

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

20.2. **Criteri di stima.**

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio*



aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

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

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

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

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

20.3. **Valore di mercato.**

Il valore di mercato assume essenzialmente che:



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

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

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

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

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



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

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

- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,
- non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing,

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

21. **METODI DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

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

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

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

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



prezzo della superficie principale.

21.2. **Metodo del confronto di mercato**

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

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

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

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

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

Oblazioni ed oneri di adeguamento

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

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



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

22.1.

LOTTO UNICO

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

N.C.E.U. Comune di Borso del Grappa (TV) Sez. A Fg. 12 via Molini

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
412	19/20/21	1	A2	2 vani 10,5	Abitazione Civ.	R.€ 894,76
1088	1	T	C2	2 mq. 121	Depositi	R.€ 224,97
1088	2	T	D1	1 mq. 90	Cabina Enel	R.€ 139,08
1088	3	T	F1	mq. 22	Area urbana	R.€.

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, come previsti dall'art. 1117 del C.C. e in particolare m.n. 412 sub. 10 Autorimessa, sub. 11 Corridoio, sub. 12 lastrico solare, sub. 18 deposito, sub. 23 Area scoperta, sub. 24 cabina enel

N.C.T. Comune di Borso del Grappa (TV) Fg. 12

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
1090	T	Senin. Arb.	3	mq. 134	R.D. 0,90 R.A. 0,48
1092	T	Senin. Arb.	3	mq. 44	R.D. 0,28 R.A. 0,15
1094	T	Senin. Arb.	3	mq. 38	R.D. 0,25 R.A. 0,13
1095	T	Senin. Arb.	3	mq. 134	R.D. 0,87 R.A. 0,45



1105	T	Senin. Arb.	3	mq. 65	R.D. 0,42 R.A. 0,22
1107	T	Senin. Arb.	3	mq. 16	R.D. 0,10 R.A. 0,05
1117	T	Senin. Arb.	3	mq. 20	R.D. 0,13 R.A. 0,07
1121	T	Senin. Arb.	3	mq. 409	R.D. 2,75 R.A. 1,48

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

Borso del Grappa (TV) – Periferia - In ottimo stato - €/mq. 970

R.G.E. 383/2022 lotto UNICO Superfici Esterne Lorde Valore di mercato						S.E.L.				VALORI				
						Lorde		Commerciali				€/mq.	€.	€.
						per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	970	per vano	per sub	
P. TERRA														
Cabina Enel	Hm.	m.n. 1088 sub. 2		90,32	mq.	48,32	0,15	7,25	15,65	7,25		300	2.174	2.174
depositi autorizzati	Hm.	m.n. 1088 sub. 1			mq.	42,00	0,20	8,40		8,40		300	2.520	2.520
P. PRIMO									234,16	157,90				153.168
zona giorno	2,70	57,46	x	1,00	+	9,06	mq.	66,52	1,00	66,52		970	64.526	
cucina	2,70	11,24	x	1,00	+	3,52	mq.	14,75	1,00	14,75		970	14.310	
loggia		11,48	x	1,00	+		mq.	11,48	0,35	4,02		970	3.896	
antibagno	2,70	1,40	x	1,42	+	0,70	mq.	2,69	1,00	2,69		970	2.609	
WC	2,70	2,65	x	1,42	+	1,56	mq.	5,32	1,00	5,32		970	5.160	
disimpegno	2,70	6,86	x	1,00	+	0,46	mq.	7,32	1,00	7,32		970	7.101	
lavanderia	2,70	7,52	x	1,00	+	1,03	mq.	8,55	1,00	8,55		970	8.295	
camera	2,70	11,15	x	1,00	+	3,01	mq.	14,16	1,00	14,16		970	13.740	
bagno	2,70	2,35	x	3,90	+	1,45	mq.	10,61	1,00	10,61		970	10.294	
camera	2,70	20,17	x	1,00	+	3,78	mq.	23,95	1,00	23,95		970	23.236	
m.n. 412 sub. 20											6,51			6.312
archivio	2,70	1,93	x	2,80	+	1,10	mq.	6,51	1,00	6,51		970	6.312	
m.n. 412 sub. 19											69,75			67.658
ufficio	2,70	9,90	x	4,40	+		mq.	43,56	1,00	43,56		970	42.253	
terrazza		186,95	x	1,00	+		mq.	186,95	0,14	26,19		970	25.404	
m.n. 1088 sub. 1														
depositi abusivi	Hm.	18,50	x	4,45	+		mq.	82	0,07		5,46	300	1.638,81	1.638,81
Area Scoperta	m.n.	1088 sub. 3					mq.	22	0,07		1,48	300	442,92	442,92
Area Scoperta	m.n.	1090					mq.	134	0,07		8,89	300	2.667,48	2.667,48
Area Scoperta	m.n.	1092					mq.	44	0,07		2,92	300	875,89	875,89
Area Scoperta	m.n.	1094					mq.	38	0,07		2,52	300	756,45	756,45
Area Scoperta	m.n.	1105					mq.	65	0,07		4,31	300	1.293,92	1.293,92
Area Scoperta	m.n.	1107					mq.	16	0,07		1,06	300	318,50	318,50
Area Scoperta	m.n.	1117					mq.	40	0,07		2,65	300	796,26	796,26
Area Scoperta	m.n.	1121					mq.	409	0,07		27,14	300	8.141,77	8.141,77
Area Scoperta	m.n.	1095					mq.	134	0,00		0,00	300	-	-
Capacità edifi. residua							mc.	0,00					0	0
Totale						492,69	492,69	249,81	249,81	306,25	Tot.	248.800	248.800	
											Oneri	- 19.500	- 19.500	
											Totale	229.300	229.300	

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: € . 229.300

diconsi euri – due - cento – venti - nove – 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 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. 383/2022 lotto UNICO Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta				S.E.L.				VALORI			
	Hm.	m.n.	mq.	Lorde	Commerciali			€/mq.	€.	€.	
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	680	per vano	per sub
P. TERRA							15,65	7,25			
Cabina Enel	2,20	9,40 x 5,14 +	90,32	48,32	0,15	7,25			210	1.522	
depositi autorizzati	2,20	10,50 x 4,00 +		42,00	0,20	8,40		8,40	210	1.764	
P. PRIMO							234,16	157,90		107.375	
zona giorno	2,70	57,46 x 1,00 + 9,06	402,38	66,52	1,00	66,52			680	45.235	
cucina	2,70	11,24 x 1,00 + 3,52		14,75	1,00	14,75			680	10.032	
terrazza	2,70	11,48 x 1,00 +		11,48	0,35	4,02			680	2.731	
antibagno	2,70	1,40 x 1,42 + 0,70		2,69	1,00	2,69			680	1.829	
WC	2,70	2,65 x 1,42 + 1,56		5,32	1,00	5,32			680	3.618	
disimpegno	2,70	6,86 x 1,00 + 0,46		7,32	1,00	7,32			680	4.978	
lavanderia	2,70	7,52 x 1,00 + 1,03		8,55	1,00	8,55			680	5.815	
camera	2,70	11,15 x 1,00 + 3,01		14,16	1,00	14,16			680	9.632	
bagno	2,70	2,35 x 3,90 + 1,45		10,61	1,00	10,61			680	7.217	
camera	2,70	20,17 x 1,00 + 3,78		23,95	1,00	23,95			680	16.289	
archivio	2,70	1,93 x 2,80 + 1,10		6,51	1,00	6,51		6,51	680	4.425	
ufficio	2,70	9,90 x 4,40 +		43,56	1,00	43,56		69,75	680	29.621	
terrazza		186,95 x 1,00 +		186,95	0,14	26,19			680	17.809	
depositi abusivi	Hm.	18,50 x 4,45 +		82	0,07			5,46	210	1.147,16	
Area Scoperta	m.n.	1088 sub. 3		22	0,07			1,48	210	310,04	
Area Scoperta	m.n.	1090		134	0,07			8,89	210	1.867,23	
Area Scoperta	m.n.	1092		44	0,07			2,92	210	613,12	
Area Scoperta	m.n.	1094		38	0,07			2,52	210	529,51	
Area Scoperta	m.n.	1105		65	0,07			4,31	210	905,75	
Area Scoperta	m.n.	1107		16	0,07			1,06	210	222,95	
Area Scoperta	m.n.	1117		40	0,07			2,65	210	557,38	
Area Scoperta	m.n.	1121		409	0,07			27,14	210	5.699,24	
Area Scoperta	m.n.	1095		134	0,00			0,00	210	-	
Capacità edifi. residua				0,00						0	
Totale				492,69	492,69	249,81	249,81	306,25	Tot.	174.400	174.400
									Oneri	- 19.500	- 19.500
									Totale	154.900	154.900

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: €. 154.900

diconsi euri – cento - cinquanta – quattro – mila – nove – 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, 11.02.2024

il Perito Stimatore

geom. *Gianni Caldato*



24.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

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



25.

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

