



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 165/2022

riunita con74/2025

G.E. dr.ssa PAOLA TORRESAN

E.S. geom. Gianni Caldato



RELAZIONE PERITALE DI STIMA

INTEGRAZIONE 2025



INDICE:

1.	Incarico	Pag.	3
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Immobili oggetto di esecuzione	Pag.	4
4.	Formazione dei lotti	Pag.	5
5.	Ubicazione	Pag.	5
6.	Confini	Pag.	6
7.	Atti di provenienza	Pag.	7
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	7
9.	Servitù, vincoli	Pag.	9
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	9
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	10
12.	Conformità urbanistica	Pag.	11
13.	Abusi edilizi	Pag.	11
14.	Difformità rilevate	Pag.	11
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	11
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	12
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	12
	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.	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.	23
	22.1 Valore di mercato lotto Unico	Pag.	23
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	25
	23.1 Prezzo base d'asta lotto Unico	Pag.	25
24.	Elenco allegati	Pag.	26
25.	Limiti e riserve	Pag.	27



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 19.06.2023 del Sig. G.E. dott.ssa P. Torresan e accettazione di incarico e giuramento del giorno 24.06.2023. 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 Nervesa della Battaglia (TV) di natura urbanistica,

il giorno 21.12.2023 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 Nervesa della Battaglia (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 11.01.2024 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 Nervesa della B. (TV) Sez. A Fg. 4 via Eligio Porcu

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
86	1	T-1	A3	2 vani	5,5 Abitazione Civ.	R.€. 255,65
86	2	T	C6	1 mq.	37 Garage	R.€. 57,33

N.C.T. Comune di Nervesa della B. (TV) Fg. 4

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
36	T	Bosco c.	2	mq. 836	R.D. 1,51 R.A. 00,09

- l'identificazione catastale è conforme a quella contenuta negli atti di pignoramento immobiliare.

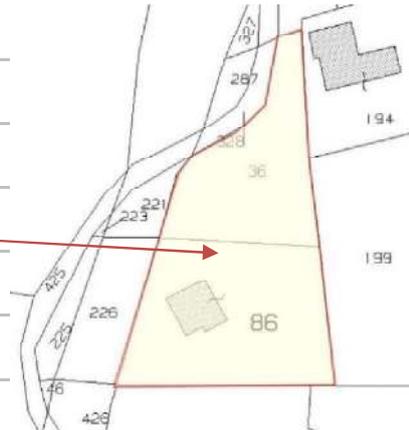
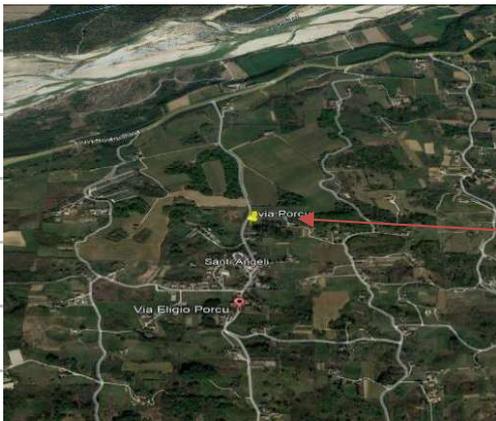


- compreso e pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive e area scoperta di pertinenza di mq. 1.799.

4. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, una abitazione al piano terra e primo, 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, via Eligio Porcu n° 5, è periferico della località Santi Angeli, a 6 km. dal centro di Nervesa della Battaglia

Il mappale 86 oggetto di pignoramento, costeggia via Porcu (m.n. 226), allo stato di fatto da questo lato non ha accesso diretto alla strada, coincidendo con il muraglione di contenimento della scarpata.





L'accesso alla strada avviene dal **mappale n° 36**.

I due mappali: m.n. 328 m.n. 287, che allo stato di fatto sono ricompresi nell'area in uso all'esecutato, risultano due "relitti stradali" dell'originario tracciato rettificato nel 1993. Il mappale 328 risulta intestato alla Provincia di Treviso, il mappale 287 risulta intestato ad altro soggetto estraneo alla procedura.

I mappali: m.n. 221, 223, 225, 226, risultano catastalmente intestati al de cuius, ma di fatto sono dei "relitti stradali" dell'originario tracciato rettificato nel 1993. Essendo del tutto influenti nella procedura esecutiva, (che il Comune a propri oneri avrebbe dovuto a suo tempo intestarsi), non vi è alcuna convenienza/utilità ad estendere il pignoramento anche a questi mappali.



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

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 86 e il m.n. 36 (N.C.T.), confina a Nord il m.n. 193, a Est con i m.n. 194, 199, a Sud con il m.n. 428, a Ovest con via Eligio Porcu e il m.n. 238, fatti salvi altri o variati.

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

- NCEU sez. A fg. 4 mappale 86 sub. 1 e 2

Denuncia di successione, del 07.05.2015 n° 1122 vol. 9990 di repertorio dell'ufficio entrate, trascritta in data 04.12.2015 ai nn. 35715/25120, *(formalità n° 05)*

Accettazione tacita di eredità in forza atto giudiziario del 04.04.2024, Rep. 1057 del Tribunale di Treviso, ivi trascritta in data 28.06.2024 ai nn. 23998/17436 *(formalità n° 11)*

- NCT fg. 4 mappale 36

Accettazione tacita di eredità in forza atto giudiziario del 04.04.2024, Rep. 1057 del Tribunale di Treviso, ivi trascritta in data 13.01.2025 ai nn. 885/635 *(formalità n° 12)*

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

ISCRIZIONE *(formalità n° 06)*

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 01.02.2016 n° 612 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 16.02.2016 ai numeri:

Reg. Gen. n. 4684 Reg. Part. n. 762

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



Comune: F872 Nervesa della B. (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. A Foglio 4 Particella 86 Sub 1, 2

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 1 .

per la quota di 1/1 della proprietà

ISCRIZIONE (formalità n° 07)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 01.02.2016 n° 612 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 04.03.2016 ai numeri:

Reg. Gen. n. 6710 Reg. Part. n. 1100

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

Comune: F872 Nervesa della B. (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. A Foglio 4 Particella 86 Sub 1, 2.

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 1 .

per la quota di 1/1 della proprietà

ISCRIZIONE (formalità n° 08)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 08.01.2018 n° 8860 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 11.01.2018 ai numeri:

Reg. Gen. n. 1115 Reg. Part. n. 161



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

Comune: F872 Nervesa della B. (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. A Foglio 4 Particella 86 Sub 1, 2.

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 1 .

per la quota di 1/1 della proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 09)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
31.03.2022 n. 2107 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 28.04.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 15559 Reg. Part. n. 11094

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

Comune: F872 Nervesa della B. (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. A Foglio 4 Particella 86 Sub 1, 2.

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 1 .

per la quota di 1/1 della proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 13)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
06.03.2025 n. 1682 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 01.04.2025 ai numeri:



Reg. Gen. n. 11849 Reg. Part. n. 8286

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

Comune: F872 Nervesa della B. (TV) Catasto terreni

Foglio 4 Particella 36.

a favore di:



soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 30.06.2025, 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**

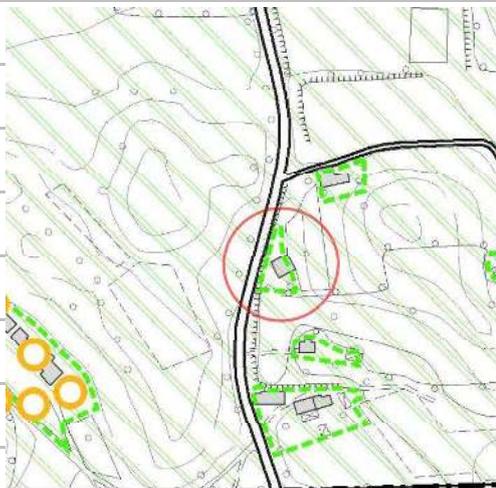
Formalità, vincoli ed oneri derivanti dall'atto di provenienza.

10. **ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA**

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

Il Comune di Nervesa della B. (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.).

Con deliberazione n. 08 del 03.05.2023, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 7.



Individuazione:

P.I. Zona territoriale "E2-2" zona agricola

Destinazione d'uso

Comprendono le parti di territorio agricolo individuate come di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, con ridotti fenomeni di dispersione insediativa; all'interno dell'ambito collinare del Montello si distinguono in:

- E2.1 a prevalente indirizzo viticolo;
- E2.2 a prevalente indirizzo zootecnico;
- E2.3 ad indirizzo misto.

Norme Tecniche Operative: Art. 32, 34

11. **POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

Gli immobili esecutati 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:

- Licenza Edilizia n° del 03.03.1964

Prot., nova costruzione

- Certificato di Abitabilità del 14.10.1964

Prot.....



13. **ABUSI EDILIZI**

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Nervesa d. B.

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

Ad eccezione della diversa distribuzione dei vani al piano terra, 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).

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 e la richiesta di agibilità, con un costo complessivo che si presume di € 3.000.

Adeguamento catastale con l'identificazione dell'area scoperta di pertinenza al fabbricato con un costo complessivo che si presume di € 1.500.

16. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

16.1 **SINTETICA**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Abitazione al piano terra e primo di complessivi mq. 166 calpestabili, composta al piano terra di mq. 74,70 da due magazzini e un garage; al piano



primo di mq. 91,66 da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere, una terrazza. Corte esclusiva di mq. 1.799. La costruzione edificata nel 1964 è stata realizzata con finiture economiche.



STATO DI CONSERVAZIONE:

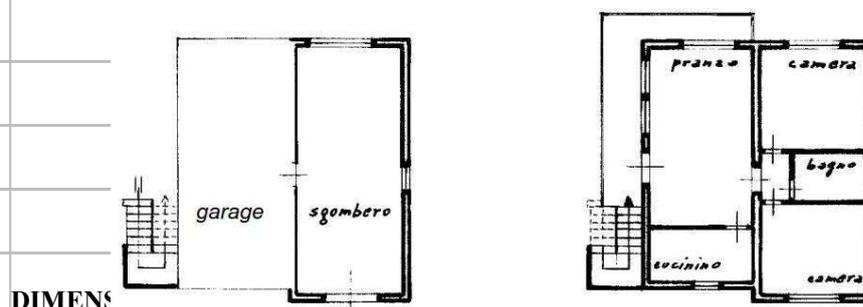
L'abitazione si trova in scadente stato di conservazione.

Allo stato attuale, oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, necessita d'interventi di manutenzione straordinaria /ristrutturazione, dovuti alla assenza di isolamenti che comportano la presenza di condense e muffe, di umidità di risalita alla base delle murature perimetrali.

Allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza funzionale o a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

16.2

PARTICOLAREGGIATA



Abitazione di circa 166,36 mq. (netti calpestabili) così composta:

Piano terra di complessivi mq 74,70 di Hm. 2,40:

garage di mq. 36,70, magazzino di mq. 23,88, magazzino di mq. 14,12.



Piano primo di complessivi mq. 91,66 di Hm. 3,00:

soggiorno di mq. 28,46, cucina di mq. 7,84, disimpegno di mq. 2,56, bagno di mq. 5,20, camera di mq. 15,84, camera di mq. 13,93, terrazza di mq. 17,84.

Corte esclusiva di mq. 1.799

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. 10/30 costituita da modulari in laterizio.

Scale e pianerottoli struttura in calcestruzzo.

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

Pavimenti:

Zona giorno in gres rosso, zona notte in lamellare di rovere, terrazze garage e magazzino lisciata di cemento.

Rivestimenti:

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

Scale:

Pianerottoli, pedate e alzate in cemento lisciato.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno massiccio.

Serramenti esterni:



Porta d'ingresso in legno massiccio, serramenti esterni in legno massiccio verniciato senza vetrocamera e controfinestre in alluminio anodizzato, 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'abitazione è servita da caldaia autonoma a g.p.l. per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- I singoli locali sono riscaldati da radiatori in ferro verniciato.
- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è servito dalla autonoma caldaia.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario a svuotamento periodico.
- Il bagno è dotato 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 è cintato paline in ferro zincato e rete plastificata.

Aree:

Percorsi pedonali in cemento lisciato, 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'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità, risulta che non vi sono in essere contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa"

Gli immobili sono occupati dal proprietario esecutato.

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 terrazze e balconi
- presenza di garage e magazzini

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile:
“in scadente 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 **Nervesa della B. (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:

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

N.C.E.U. Comune di Nervesa della B. (TV) Sez. A Fg. 4 via Eligio Porcu

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
86	1	T-1	A3	2 vani	5,5	Abitazione Civ. R.€. 255,65
86	2	T	C6	1 mq.	37	Garage R.€. 57,33

N.C.T. Comune di Nervesa della B. (TV) Fg. 4

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
36	T	Bosco c.	2	mq. 836	R.D. 1,51 R.A. 0,09

compreso e pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive e area scoperta di pertinenza di mq. 963.

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:

Nervesa della B. (TV) – SS. Angeli - In scadente stato - €/mq. 640



R.G.E. 165/2022 lotto UNICO						S.E.L.					VALORI		
Superfici Esterne Lorde						Commerciali				€/mq.	€.	€.	
Valore di mercato						per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	640	per vano	per sub
P. TERRA									37,27	20,92			
garage	2,40	9,22	x	3,98	+ 5,15	mq.	41,85	0,50	20,92		640	13.392	
										110,01			70.408
magazzino	3,00	6,00	x	3,98	+ 5,39	mq.	29,27	0,35	10,24		640	6.557	
magazzino	2,40	3,53	x	4,00	+ 3,32	mq.	17,44	0,35	6,10		640	3.906	
P. PRIMO										93,66			
soggiorno	3,00	7,15	x	3,98	+ 5,88	mq.	34,34	1,00	34,34		640	21.977	
cucina	3,00	1,97	x	3,98	+ 2,38	mq.	10,22	1,00	10,22		640	6.539	
disimpegno	3,00	1,28	x	2,00	+ 0,20	mq.	2,76	1,00	2,76		640	1.766	
bagno	3,00	2,60	x	2,00	+ 0,60	mq.	5,80	1,00	5,80		640	3.712	
camera	3,00	3,98	x	3,98	+ 2,79	mq.	18,63	1,00	18,63		640	11.921	
camera	3,00	3,50	x	3,98	+ 2,64	mq.	16,57	1,00	16,57		640	10.606	
terrazza		17,84	x	1,00	+	mq.	17,84	0,30	5,35		640	3.424	
Area Scoperta						mq.	963	0,03	29,47	29,47	640	18.863	18.863
Area Scoperta						mq.	836	0,03	25,59	25,59	640	16.375	16.375
Capacità edifi. residua						mc.	0,00					0	0
Totale						194,71	194,71		186,00	186,00	186,00	Tot. 119.000	119.000
											Oneri - 4.500	- 4.500	
											Totale	114.500	114.500

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: €. 114.500

diconsi euri – cento – quattordici– mila – cinque – 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. 165/2022 lotto UNICO Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta						S.E.L.				VALORI			
						Lorde	Commerciali			€/mq.	€.	€.	
						per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	450	per vano	per sub
P. TERRA									37,27	20,92			
garage	2,40	9,22	x	3,98	+ 5,15	mq.	41,85	0,50	20,92			450	9.416
m.n. 86 sub. 2 88,56													
m.n. 86 sub. 1										110,01			49.506
magazzino	3,00	6,00	x	3,98	+ 5,39	mq.	29,27	0,35	10,24			450	4.610
magazzino	2,40	3,53	x	4,00	+ 3,32	mq.	17,44	0,30	6,10			450	2.746
P. PRIMO									93,66				
Hm. 106,15													
soggiorno	3,00	7,15	x	3,98	+ 5,88	mq.	34,34	1,00	34,34			450	15.453
cucina	3,00	1,97	x	3,98	+ 2,38	mq.	10,22	1,00	10,22			450	4.597
disimpegno	3,00	1,28	x	2,00	+ 0,20	mq.	2,76	1,00	2,76			450	1.242
bagno	3,00	2,60	x	2,00	+ 0,60	mq.	5,80	1,00	5,80			450	2.610
camera	3,00	3,98	x	3,98	+ 2,79	mq.	18,63	1,00	18,63			450	8.382
camera	3,00	3,50	x	3,98	+ 2,64	mq.	16,57	1,00	16,57			450	7.457
terrazza		17,84	x	1,00	+	mq.	17,84	0,30	5,35			450	2.408
Area Scoperta				m.n. 86		mq.	963	0,03	29,47	29,47	450	13.263	13.263
Area Scoperta				m.n. 36		mq.	836	0,03	25,59	25,59	450	11.514	11.514
Capacità edifi. residua						mc.	0,00						0
Totale						194,71	194,71	186,00	186,00	186,00	Tot.	83.700	83.700
											Oneri	- 4.500	- 4.500
											Totale	79.200	79.200

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: €. 79.200

diconsi euri – settanta – nove – mila – due – 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, 02.07.2025 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.

