



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 379/2019

G.E. dr.ssa Francesca Vortali

E.S. geom. Gianni Caldato



RELAZIONE PERITALE DI STIMA



I N D I C E:

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.	6
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	6
9.	Servitù, vincoli	Pag.	9
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	10
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	11
12.	Conformità urbanistica	Pag.	11
13.	Abusi edilizi	Pag.	12
14.	Difformità rilevate	Pag.	12
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	13
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	14
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	14
	16.2 Particolareggiata	Pag.	15
17.	Classe energetica	Pag.	21
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	21
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	22
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	23
	20.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	23
	20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	23
	20.3 Valore di mercato	Pag.	25
	20.4 Prezzo base d'asta	Pag.	26
21.	Metodi di stima	Pag.	27
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	27
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	27
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	28
	22.1 Valore di mercato lotto UNO	Pag.	28
	22.2 Valore di mercato lotto DUE	Pag.	30
	22.3 Valore di mercato del diritto di abitazione	Pag.	31
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	33
	23.1 Prezzo base d'asta lotto UNO	Pag.	33
	23.2 Prezzo base d'asta lotto DUE	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 06.09.2021 del Sig. G.E. dott. Francesca Vortali e accettazione di incarico e giuramento del giorno 20.09.2021. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015) ***	
2.	SVOLGIMENTO OO.PP. Lo scrivente dopo aver: ☐ proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Villorba (TV) di natura urbanistica, ☐ eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti, il giorno 27.01.2022 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 esecutati, ☐ presso il Comune di Villorba (TV) sulle destinazioni urbanistiche delle	
	pag. 3 di 36	



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 28.02.2022 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. B Fg. 6 via C.V.Veneto

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1213	1	T	E.U.	mq.	604	Area urbana	R.€.
1213	2	S-T-1	A7	2	vani	9,5	Abitazione R.€.
1213	3	T	C6	2	mq.	28	Garage R.€.

N.C.E.U. Comune di Villorba (TV) Sez. B Fg. 5 via V. Giavera

931	10	S-T-1	A7	2	vani	8,5	Abitazione R.€.
931	13	T	C6	1	mq.	12	Posto auto R.€.

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, due distinte abitazioni, si predispone la presente relazione per la vendita in DUE lotti essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti.

5.

UBICAZIONE**LOTTO 1** *m.n. 1213 sub. 1, 2, 3*

Abitazione situata in Villorba (TV), località Fontane in via Cavalieri di Vittorio V.to n°11/A, accessibile con ingresso carraio e pedonale dalla pubblica via.

**LOTTO 2** *m.n. 931 sub. 10, 13*

Abitazione situata in Villorba (TV), località Fontane in via Giavera n° 12/A, in un complesso residenziale denominato “Giavera” accessibile con ingresso condominiale carraio e pedonale dalla pubblica via.





6.	CONFINI <i>(all. doc. 5)</i>	
	LOTTO 1	
	L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 1213 (N.C.T.), confina a Nord con il m.n. 1134, a Est con i m.n. 1135,1186, 1187, a Sud con il m.n. 1188, a Ovest con Cavalieri di Vittorio V.to, fatti salvi altri o variati.	
	LOTTO 2	
	L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 931 (N.C.T.), confina a Nord con i m.n. 303, 929, 928, a Est con i m.n. 132, 133, 134, a Sud con via Giavera, a Ovest il m.n. 303, fatti salvi altri o variati.	

7.	ATTI DI PROVENIENZA <i>(all. doc. 6)</i>	
	<i>1. Sez. urb. B Foglio 6 Particella 1213 Sub 1, 2, 3</i>	
	Atto di compravendita in data 28.11.2007 Rep. n. 197350 del Notaio Antonio D'Urso, trascritto il 10.12.2007 ai nn. 58230/31949 <i>(formalità n° 7)</i>	
	<i>2. Sez. urb. B Foglio 5 Particella 931 Sub 10, 13</i>	
	Atto di compravendita in data 19.05.2011 Rep. n. 201718 del Notaio Antonio D'Urso, trascritto il 08.06.2011 ai nn. 20082/12893 <i>(formalità n° 10)</i>	

8.	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO <i>(all. doc. 7, 8.)</i>	
	<u>ISCRIZIONE</u> <i>(formalità n° 9)</i>	
	Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 09.04.2009 n° 199082 del Notaio D'Urso di Treviso	
	Iscritta a Treviso in data 20.04.2009 ai numeri:	
	Reg. Gen. n. 14054 Reg. Part. n. 3039	
	pag. 6 di 36	



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

Comune: M048 Villorba (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 6 Particella 1213 Sub 1, 2, 3

ISCRIZIONE (formalità n° 11)

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del
19.05.2011 n° 201719 del Notaio D'Urso di Treviso

Iscritta a Treviso in data 08.06.2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 20083 Reg. Part. n. 4142

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

Comune: M048 Villorba (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 5 Particella 931 Sub 10, 13

ISCRIZIONE (formalità n° 12)

Ipoteca giudiziale - derivante da verbale di separazione consensuale del
Tribunale di Treviso del 26.07.2011 n° 11092 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 24.10.2014 ai numeri:

Reg. Gen. n. 28554 Reg. Part. n. 4381

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

Comune: M048 Villorba (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 6 Particella 1213 Sub 1, 2, 3

ISCRIZIONE (formalità n° 13)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso
del 22.04.2016 n° 1881 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 29.04.2016 ai numeri:

Reg. Gen. n. 13222 Reg. Part. n. 2267

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



Comune: M048 Villorba (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 6 Particella 1213 Sub 1, 2, 3

Sez. urb. B Foglio 5 Particella 931 Sub 10, 13

ISCRIZIONE (formalità n° 14)

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

602/73 del 02.09.2016 n° 1265/11316 di repertorio Equitalia spa

Iscritta a Treviso in data 12.09.2016 ai numeri:

Reg. Gen. n. 29625 Reg. Part. n. 5315

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

Comune: M048 Villorba (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 6 Particella 1213 Sub 1, 2, 3

Sez. urb. B Foglio 5 Particella 931 Sub 10, 13

ISCRIZIONE (formalità n° 15)

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

602/73 del 05.09.2017 n° 1866/11317 di repertorio Agenzia delle entrate-
riscossione

Iscritta a Treviso in data 08.09.2017 ai numeri:

Reg. Gen. n. 30742 Reg. Part. n. 5220

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

Comune: M048 Villorba (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 6 Particella 1213 Sub 1, 2, 3

Sez. urb. B Foglio 5 Particella 931 Sub 10, 13

TRASCRIZIONE (formalità n° 16)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
13.08.2019 n. 7040 del Tribunale di Treviso,



Trascritto a Treviso in data 26.09.2019 ai numeri:

Reg. Gen. n. 36970 Reg. Part. n. 26160

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

Comune: M048 Villorba (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B	Foglio 6	Particella 1213	Sub 1, 2, 3
-------------	----------	-----------------	-------------

Sez. urb. B Foglio 5 Particella 931 Sub 10, 13

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 27.09.2021, 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
----	---------------------------

LOTTO 1

- | | |
|---|--|
| - | Formalità, vincoli ed oneri derivanti dall'atto di provenienza: |
| - | Vincolo costituito con atto del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso in data 26 settembre 1986, repertorio numero 8304, raccolta numero 1785, registrato a Treviso il 16 ottobre 1986 al numero 7675 mod. pubblici e trascritto a Treviso in data 23 ottobre 1986 ai numeri 22497/17545; |
| - | Atto d'obbligo autenticato dal Notaio Dall'Armi di Treviso in data 23 maggio, 26 maggio, 27 maggio, 28 maggio, 5 giugno e 8 giugno 1981, repertori numero 1022, 1043, 1044, 1045, 1077, 1079, registrato a Treviso l'11 giugno 1981 al numero 2127 e trascritto a Treviso il 12 giugno 1981 ai numeri 14662/12026. |

LOTTO 2

- Formalità, vincoli ed oneri derivanti dall'atto di provenienza:



- 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 di Supercondominio.
- Servitù di passaggio costituita con atto ricevuto dal Notaio Giovanni Battista dall'Armi di Treviso in data 30 maggio 2007, repertorio numero 167.144, raccolta numero 23.131, registrato a Treviso il 4 giugno 2007 al numero 9065 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 5 giugno 2007 ai numeri 26898/15194.t

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. 68 del 18.12.2019 il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 4 approvata con deliberazione n° 68 del 18.12.2019.

LOTTO 1 - 2

Individuazione:

Zone territoriali omogenee "B" - residenziali di completamento – totalmente edificate.

Destinazione d'uso

Residenziale e quelle con essa compatibili.

Norme Tecniche Operative: Art. 23



11.	POTENZIALITA' EDIFICATORIA	
	Gli immobili eseguiti verificate le vigenti normative in considerazione di	
	eventuali immediati ampliamenti, attualmente non hanno la possibilità di	
	ulteriori ampliamenti.	

12.	CONFORMITÀ URBANISTICA <i>(all. doc. 10)</i>	
	Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:	
	LOTTO 1	
	- Concessione Edilizia n° 830/86 del 12.03.1987	
	Prot. 9703, nuova costruzione	
	- Concessione Edilizia n° 752/87 del 04.11.1987	
	Prot., variante in corso d'opera	
	- Certificato di Abitabilità n° 5027 del 17.11.1988	
	Prot.13031	
	- Concessione Edilizia n° 11/12 del 13.02.2012	
	Prot. 21472, ampliamento	
	- SCIA del 24.06.2014	
	Prot. 19939, varianti in corso d'opera (pompeiana)	
	LOTTO 2	
	- Concessione Edilizia n° 65 del 24.06.2003	
	- Concessione Edilizia n° 65 del 30.05.1985	
	Prot. 23289, nuova costruzione	
	- Autorizzazione in data 31 agosto 2005 numero 55;	
	- Autorizzazione in data 31 ottobre 2005 numero 73;	
	- DIA del 05.07.2006	



LOTTO 2

Lo stato di fatto non differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le modeste ed influenti discordanze rilevate non richiedono alcuna pratica urbanistica o variazione catastale (non potendosi considerare variata la consistenza catastale).

15.

OBLAZIONI ED ONERI

LOTTO 1

Per le difformità interne sanabili, la sanzione amministrativa per il Permesso di Costruire in sanatoria è di circa €. 516 a cui sono da aggiungere indicativamente €. 90 di diritti di segreteria e le spese tecniche per il professionista, per un presunto importo complessivo di circa €. 3.000.

Per le difformità prospettiche sanabili, la sanzione amministrativa per il Permesso di Costruire in sanatoria è di circa €. 1.600, alla quale vanno aggiunti i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria e di agibilità, con un costo complessivo che si presume di € 6.000.

L'aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con un costo complessivo che si presume di € 2.000.

L'importo complessivo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile e aggiornato catastalmente, ammonta approssimativamente a € 11.000 detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta.

LOTTO 2

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.



16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

16.1 SINTETICA

LOTTO 1

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Abitazione al piano terra, primo e interrato di circa mq. 154 calpestabili, composta da un portico, una zona giorno costituita da un ingresso un soggiorno una cucina un pranzo, un vano scale, tre



disimpegni, una C.T., due W.C., un bagno, due camere, un ripostiglio, una stireria, due terrazze; un garage di mq. 28, un magazzino di mq. 13; una cantina di mq. 58; una corte esclusiva di mq. 604.

La costruzione terminata nel 1988 è stata realizzata con finiture di buona qualità.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'Abitazione si trova in buono stato di conservazione.

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



LOTTO 2

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Porzione di testa di case a schiera di circa mq. 151 calpestabili, composta al piano interrato da un magazzino; al piano terra da un soggiorno, una cucina,



un disimpegno, un bagno, un vano scale, un ripostiglio, un portico; al piano primo da due terrazze, un disimpegno, tre camere, due bagni; oltre a uno scoperto di mq. 315 e un posto auto esterno di mq. 12.

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

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'Abitazione si trova in buono stato di conservazione.

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

16.2

PARTICOLAREGGIATA

LOTTO 1

DIMENSIONI

Abitazione di circa 253,81 mq. (netti calpestabili) così composta:

Piano interrato: di complessivi mq. 58,13 di Hm. 2,28:

cantina di mq. 58,13



Piano terra: di complessivi mq 157,67 di Hm. 2,70:

garage di mq. 28,22, magazzino di mq. 13,54, portico 15,81, C.T. di mq. 6,36, W.C. di mq. 3,96, disimpegno di mq. 2,18, cucina di mq. 9,02, pranzo di mq. 18,06, soggiorno di mq. 26,46, ingresso di mq. 17,31, vano scale di mq. 16,75.

Piano primo: di complessivi mq 96,14 di Hm. 2,70:

disimpegno di mq. 7,89, bagno di mq. 7,38, camera di mq. 9,91, ripostiglio di mq. 9,05, camera di mq. 17,38, disimpegno di mq. 5,85, stireria di mq. 23,25, W.C. di mq. 8,85, terrazza di mq. 3,55, terrazza di mq. 3,02.

Area scoperta: di mq. 604.

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. 10/15 costituita da modulari in laterizio.

Scale e pianerottoli in CLS.

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

Pavimenti:

Zona giorno in monocottura, zona notte in listoncini di rovere, terrazze in gres porcellanato, garage in monocottura.

Rivestimenti:



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

Scale:

Pianerottoli, pedate e alzate in monocottura.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e verniciato.

Serramenti esterni:

Porta d'ingresso blindata in legno tamburato e verniciato, serramenti esterni in legno massiccio verniciato con vetrocamera, balconi in legno massiccio.

Davanzali:

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

Intonaco interno:

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

Intonaco esterno:

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

Tinteggiature:

Interni in lavabile, esterni in lavabile al quarzo.

IMPIANTI:

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

- L'Abitazione è servita da caldaia autonoma a gas metano per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- L'Abitazione è dotata d'impianto di raffrescamento.
- 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.

- 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 è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

Aree:

Percorsi pedonali in gres porcellanato, carrai in lisciata di cemento con spolvero al quarzo.

LOTTO 2

DIMENSIONI

Abitazione di circa 150,73 mq. (netti calpestabili) così composta:

Piano interrato: di complessivi mq. 20,64 di Hm. 2,40:

magazzino di mq. 20,64

Piano terra: di complessivi mq 67,48 di Hm. 2,70:

soggiorno di mq. 36,25, cucina di mq. 8,07, disimpegno di mq. 3,20, bagno di mq. 3,30, vano scale di mq. 5,40, ripostiglio di mq. 5,91, portico di mq. 5,33, corte esclusiva di mq. 315, posto auto esterno di mq. 12,00.

Piano primo: di complessivi mq 62,62 di Hm. 2,70:

terrazza di mq. 4,95, terrazza di mq. 8,06, disimpegno di mq. 5,00, camera di mq. 8,64, bagno di mq. 4,59, camera di mq. 14,55, camera di mq. 12,50, bagno di mq. 4,34.



TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

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

Copertura: costituita da solaio in falda in legno a vista con manto di copertura in coppi.

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

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 in CLS.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE: [\(all. doc. 12\)](#)**Pavimenti:**

Zona e notte in listoncini di rovere, bagni in monocottura, terrazze in gres porcellanato, magazzino in monocottura.

Rivestimenti:

Bagni e cucina (zona cottura) in monocottura.

Scale:

Pianerottoli, pedate e alzate in marmo.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

Serramenti esterni:

Porta d'ingresso blindata in legno tamburato e impiallacciato, serramenti esterni in legno massiccio con vetrocamera, balconi in legno massiccio



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 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 gas metano per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- L'Abitazione è dotata d'impianto di raffrescamento.
- 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 in comune con altre unità 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 cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

Aree:

Percorsi pedonali in gres porcellanato/lisciata di cemento.

17. CLASSE ENERGETICA**LOTTO 1**

Lo scrivente, dopo aver proceduto preliminarmente agli accertamenti sull'immobile ha presumibilmente identificato l'immobile allo stato di fatto rilevato nella classe energetica "F".

LOTTO 2

Lo scrivente, dopo aver proceduto preliminarmente agli accertamenti sull'immobile ha presumibilmente identificato l'immobile allo stato di fatto rilevato nella classe energetica "E".

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".

LOTTO 1

Gli immobili sono occupati dal proprietario esecutato.

LOTTO 2

L'abitazione è occupata dall'ex coniuge, titolare di diritto reale 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 gli immobili:
“in buono stato”

20. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

20.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

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

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

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

Più precisamente, è da tenere in considerazione: l’ubicazione, i vincoli, la presenza di reti tecnologiche pubbliche, la prossimità alla viabilità, al verde e ai parcheggi pubblici, alle scuole, alle attività commerciali e ai



servizi pubblici in genere, l'obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

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

20.2. **Criteri di stima.**

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in 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 UNO

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

N.C.E.U. Comune di Villorba (TV) Sez. B Fg. 6 via C.V.Veneto

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1213	1	T	E.U.	mq.	604	Area urbana	R.€.
1213	2	S-T-1	A7	2	vani	9,5	Abitazione R.€.
1213	3	T	C6	2	mq.	28	Garage 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.

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) - Fontane - In buono stato - €/mq. 1.350.

R.G.E. 379/2019 LOTTO UNO Superfici Esterne Lorde Valore di mercato							S.E.L.					VALORI			
							Nette		Commerciali			€/mq.	€.	€.	
							per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	1.350	per vano	per sub	
P. TERRA	Hm.	m.n. 1213 sub. 3				180,07			141,32	19,82				26.767	
garage	2,24	6,80	x	4,15	+	4,82	mq.	33,04	0,60	19,82			1.350	26.767	
	Hm.	m.n. 1213 sub. 2									255,60			345.137	
magazzino	2,80	13,54	x	1,00	+	1,27	mq.	14,81	0,35	5,18			1.350	7.001	
portico	2,70	2,90	x	5,45	+	0,76	mq.	16,56	0,35	5,80			1.350	7.828	
C.T.	2,24	2,96	x	2,15	+	1,53	mq.	7,90	0,35	2,76			1.350	3.732	
W.C.	2,24	1,92	x	2,06	+	1,22	mq.	5,17	1,00	5,17			1.350	6.981	
disimpegno	2,24	1,06	x	2,06	+		mq.	2,18	1,00	2,18			1.350	2.949	
cucina	2,70	3,20	x	2,82	+	2,96	mq.	11,98	1,00	11,98			1.350	16.179	
pranzo	2,70	4,20	x	4,30	+	3,56	mq.	21,62	1,00	21,62			1.350	29.187	
soggiorno	2,70	4,20	x	6,30	+	3,72	mq.	30,18	1,00	30,18			1.350	40.757	
ingresso	2,70	5,75	x	3,01	+	1,73	mq.	19,03	1,00	19,03			1.350	25.700	
vano scale	2,70	6,70	x	2,50	+	0,84	mq.	17,59	1,00	17,59			1.350	23.752	
P. PRIMO	Hm.					116,72				110,38					
disimpegno	2,70	7,89	x	1,00	+		mq.	7,89	1,00	7,89			1.350	10.647	
bagno	2,70	7,38	x	1,00	+	2,72	mq.	10,10	1,00	10,10			1.350	13.635	
camera	2,70	3,36	x	2,95	+	1,89	mq.	11,81	1,00	11,81			1.350	15.940	
ripostiglio	2,70	9,05	x	1,00	+	1,88	mq.	10,93	1,00	10,93			1.350	14.754	
camera	2,94	4,24	x	4,10	+	3,51	mq.	20,89	1,00	20,89			1.350	28.209	
disimpegno	3,41	2,47	x	2,37	+	0,71	mq.	6,56	1,00	6,56			1.350	8.865	
stireria	2,94	5,32	x	4,37	+	4,92	mq.	28,17	1,00	28,17			1.350	38.032	
W.C.	2,50	3,05	x	2,90	+	2,49	mq.	11,33	1,00	11,33			1.350	15.301	
terrazza		0,85	x	4,18	+	1,18	mq.	4,73	0,30	1,42			1.350	1.916	
terrazza		0,56	x	5,40	+	1,30	mq.	4,33	0,30	1,30			1.350	1.753	
P. INTERRATO	Hm.					67,75				23,71					
cantina	2,28	58,13	x	1,00	+	9,62	mq.	67,75	0,35	23,71			1.350	32.019	
Area Scoperta		m.n. 1213 sub. 1					mq.	604	0,07	41,17	41,17	1.350	55.592	55.592	
Capacità edifi. residua							mc.	0,00					0	0	
Totale						296,79	296,79		316,59	316,59	Totale		427.500	427.500	
											Oneri		- 11.000	- 11.000	
											Totale		416.500	416.500	

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto UNO per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

Valore di mercato della piena proprietà: € 416.500

diconsi euri – quattro – cento – sedici – mila – cinque – cento -



22.2.

LOTTO DUE

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

N.C.E.U. Comune di Villorba (TV) Sez. B Fg. 5 via V. Giavera

931 10 S-T-1 A7 2 vani 8,5 Abitazione R.€. 943,82

931 13 T C6 1 mq. 12 Posto auto R.€. 18,59

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.

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) – Fontane - In buono stato - €/mq. 1.300.

R.G.E. 379/2019 LOTTO DUE Superfici Esterne Lorde Valore di mercato						S. E. L.				VALORI		
						Lorde per vano	Commerciali			€/mq. 1.300	€. per vano	€. per sub
							coeff.	per vano	per piano			
P. INTERRATO	Hm.	m.n. 931 sub. 10				26,43			9,25	175,64		
magazzino	2,40	6,45	x	3,20	+ 5,79	mq.	26,43	0,35	9,25		1.300	12.026
P. TERRA	Hm.					78,44			74,98			
soggiorno	2,70	36,25	x	1,00	+ 5,68	mq.	41,93	1,00	41,93		1.300	54.514
cucina	2,70	2,99	x	2,70	+ 1,74	mq.	9,81	1,00	9,81		1.300	12.752
disimpegno	2,70	3,37	x	0,95	+ 0,24	mq.	3,44	1,00	3,44		1.300	4.471
bagno	2,70	1,27	x	2,60	+ 1,03	mq.	4,33	1,00	4,33		1.300	5.629
vano scale	2,70	2,70	x	2,00	+ 1,01	mq.	6,41	1,00	6,41		1.300	8.327
ripostiglio	2,70	2,19	x	2,70	+ 1,28	mq.	7,19	1,00	7,19		1.300	9.352
portico	2,70	5,08	x	1,05	+	mq.	5,33	0,35	1,87		1.300	2.427
P. PRIMO	Hm.					80,54			69,54			
terrazza	2,70	5,50	x	0,90	+ 1,10	mq.	6,05	0,30	1,81		1.300	2.358
terrazza	2,70	8,95	x	0,90	+ 1,61	mq.	9,67	0,30	2,90		1.300	3.770
disimpegno	2,70	5,00	x	1,00	+ 0,25	mq.	5,25	1,00	5,25		1.300	6.825
camera	2,70	3,20	x	2,70	+ 1,96	mq.	10,60	1,00	10,60		1.300	13.774
bagno	2,70	1,70	x	2,70	+ 0,95	mq.	5,54	1,00	5,54		1.300	7.202
camera	2,70	3,83	x	3,80	+ 2,67	mq.	17,22	1,00	17,22		1.300	22.390
camera	2,70	4,90	x	2,55	+ 8,20	mq.	20,69	1,00	20,69		1.300	26.897
bagno	2,70	1,70	x	2,55	+ 1,19	mq.	5,53	1,00	5,53		1.300	7.183
Posto auto scoperto		m.n. 931 sub. 13				mq.	12	0,20	2,40	2,40	1.300	3.120
Area Scoperta		m.n. 931 sub. 10				mq.	315	0,07	21,88	21,88	1.300	28.444
Capacità edifi. residua						mc.	0,00					0
Totale						185,41	185,41		178,04	178,04		
											Totale	231.500
											Oneri	0
											Totale	231.500
											Diritto di abitazione	-113.400
											Totale	118.100

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto DUE per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:



Valore di mercato della piena proprietà: €. 231.500

diconsi euri – due - cento – trentuno – mila – cinque – cento -

22.3

VALUTAZIONE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE *(all. doc. 13)*

Contenuto del diritto di abitazione:

Il diritto di abitazione è un diritto reale minore di godimento su cosa altrui disciplinato dagli articoli 1021 e seguenti del C.C.; ha per oggetto una casa, e consiste nel diritto di abitarla limitatamente ai bisogni del titolare del diritto e della sua famiglia (art. 1022 C.C.)

È un diritto personale non trasferibile e non è possibile cedere il diritto in parola ad altri o di dare la casa gravata in locazione (art. 1024 C.C.)

Caratteristiche del diritto di abitazione:

Il diritto di abitazione, concettualmente limitato rispetto al più pieno diritto di usufrutto, è sostanzialmente compreso nel diritto dell'usufrutto.

Incidenza sul valore di mercato del diritto di abitazione:

L'incidenza sul valore di mercato del diritto di abitazione, pur non inducendo **allo stato di fatto** alcun deprezzamento del diretto valore dell'intero, ha consistenza solamente nell'ipotesi di **cessione dei beni a terzi** se gravati con il costituendo peso.

Premesso che:

Il valore del diritto di abitazione è una percentuale rispetto al valore del diritto di usufrutto, esattamente alla pari dell'incidenza percentuale dell'usufrutto rispetto al valore della piena proprietà ed entrambi, sono in funzione diretta dell'età del titolare del diritto (art. 1026 C.C.).

Certo che:

- il valore del diritto di usufrutto è funzione dell'età del titolare del diritto;



- il valore del diritto di abitazione è funzione dell'età del titolare del diritto;
- il valore del diritto di abitazione è compreso nel diritto di usufrutto.

Tanto premesso:

Il criterio di valutazione adottato, è quello della proporzionalità diretta pertanto, man mano che passa il tempo entrambi i valori tendono a decrescere linearmente e parallelamente, arrivando ad azzerarsi entrambi nel solo momento della morte del titolare del diritto.

Beneficiaria del diritto di abitazione Sig.ra Durante Martina - nata il 04.06.1969 - **anni compiuti 52**

Stima della piena proprietà del "lotto 2" **€ 231.500,**

- di cui l'70 % è **usufrutto** e il 30 % è nuda proprietà.
- € 162.050 usufrutto e € 69.450 nuda proprietà.

Diritto di abitazione = 70 % del valore dell'usufrutto

- il valore del diritto di abitazione è di € 162.050 x 0,70 = 113.435
- **diconsi euri € 113.400** - cento – tredici – mila - quattro – cento -

Valore di mercato al netto del diritto di abitazione: € 118.100

diconsi euri – cento – diciotto – mila – 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.

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 UNO

R.G.E. 379/2019 LOTTO UNO Superfici Esterne Lorde Prezzo d'Asta					S.E.L.					VALORI		
					Nette		Commerciali			€/mq.	€.	€.
					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	950	per vano	per sub
P. TERRA	Hm.	m.n. 1213 sub. 3			180,07							
garage	2,24	6,80	x	4,15	+	4,82	mq.	33,04	0,60	19,82	141,32	19,82
	Hm.	m.n. 1213 sub. 2									255,60	
magazzino	2,80	13,54	x	1,00	+	1,27	mq.	14,81	0,35	5,18	950	4,927
portico	2,70	2,90	x	5,45	+	0,76	mq.	16,56	0,35	5,80	950	5,509
C.T.	2,24	2,96	x	2,15	+	1,53	mq.	7,90	0,35	2,76	950	2,627
W.C.	2,24	1,92	x	2,06	+	1,22	mq.	5,17	1,00	5,17	950	4,913
disimpegno	2,24	1,06	x	2,06	+		mq.	2,18	1,00	2,18	950	2,075
cucina	2,70	3,20	x	2,82	+	2,96	mq.	11,98	1,00	11,98	950	11,387
pranzo	2,70	4,20	x	4,30	+	3,56	mq.	21,62	1,00	21,62	950	20,541
soggiorno	2,70	4,20	x	6,30	+	3,72	mq.	30,18	1,00	30,18	950	28,683
ingresso	2,70	5,75	x	3,01	+	1,73	mq.	19,03	1,00	19,03	950	18,087
vano scale	2,70	6,70	x	2,50	+	0,84	mq.	17,59	1,00	17,59	950	16,716
P. PRIMO	Hm.				116,72							
disimpegno	2,70	7,89	x	1,00	+		mq.	7,89	1,00	7,89	950	7,493
bagno	2,70	7,38	x	1,00	+	2,72	mq.	10,10	1,00	10,10	950	9,596
camera	2,70	3,36	x	2,95	+	1,89	mq.	11,81	1,00	11,81	950	11,218
ripostiglio	2,70	9,05	x	1,00	+	1,88	mq.	10,93	1,00	10,93	950	10,383
camera	2,94	4,24	x	4,10	+	3,51	mq.	20,89	1,00	20,89	950	19,853
disimpegno	3,41	2,47	x	2,37	+	0,71	mq.	6,56	1,00	6,56	950	6,239
stireria	2,94	5,32	x	4,37	+	4,92	mq.	28,17	1,00	28,17	950	26,766
W.C.	2,50	3,05	x	2,90	+	2,49	mq.	11,33	1,00	11,33	950	10,769
terrazza		0,85	x	4,18	+	1,18	mq.	4,73	0,30	1,42	950	1,348
terrazza		0,56	x	5,40	+	1,30	mq.	4,33	0,30	1,30	950	1,234
P. INTERRATO	Hm.				67,75							
cantina	2,28	58,13	x	1,00	+	9,62	mq.	67,75	0,35	23,71	23,71	23,71
Area Scoperta		m.n. 1213 sub. 1					mq.	604	0,07	41,17	41,17	41,17
Capacità edifi. residua							mc.	0,00				
Totale					296,79			296,79		316,59	316,59	316,59
										Totale	300.900	300.900
										Oneri	- 11.000	- 11.000
										Totale	289.900	289.900

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto UNO per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 289.900

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



23.2.

LOTTO DUE

R.G.E. 379/2019 LOTTO DUE Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta					S. E. L.					VALORI		
					Lorde	Commerciali				€/mq.	€.	€.
					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	910	per vano	per sub
P. INTERRATO	Hm.	m.n. 931 sub. 10			26,43			9,25	175,64		159.837	
magazzino	2,40	6,45	x	3,20 + 5,79	mq.	26,43	0,35	9,25		910	8.418	
P. TERRA	Hm.				78,44			74,98				
soggiorno	2,70	36,25	x	1,00 + 5,68	mq.	41,93	1,00	41,93		910	38.159	
cucina	2,70	2,99	x	2,70 + 1,74	mq.	9,81	1,00	9,81		910	8.926	
disimpegno	2,70	3,37	x	0,95 + 0,24	mq.	3,44	1,00	3,44		910	3.129	
bagno	2,70	1,27	x	2,60 + 1,03	mq.	4,33	1,00	4,33		910	3.940	
vano scale	2,70	2,70	x	2,00 + 1,01	mq.	6,41	1,00	6,41		910	5.829	
ripostiglio	2,70	2,19	x	2,70 + 1,28	mq.	7,19	1,00	7,19		910	6.547	
portico	2,70	5,08	x	1,05 +	mq.	5,33	0,35	1,87		910	1.699	
P. PRIMO	Hm.				80,54			69,54				
terrazza	2,70	5,50	x	0,90 + 1,10	mq.	6,05	0,30	1,81		910	1.650	
terrazza	2,70	8,95	x	0,90 + 1,61	mq.	9,67	0,30	2,90		910	2.639	
disimpegno	2,70	5,00	x	1,00 + 0,25	mq.	5,25	1,00	5,25		910	4.778	
camera	2,70	3,20	x	2,70 + 1,96	mq.	10,60	1,00	10,60		910	9.641	
bagno	2,70	1,70	x	2,70 + 0,95	mq.	5,54	1,00	5,54		910	5.041	
camera	2,70	3,83	x	3,80 + 2,67	mq.	17,22	1,00	17,22		910	15.673	
camera	2,70	4,90	x	2,55 + 8,20	mq.	20,69	1,00	20,69		910	18.828	
bagno	2,70	1,70	x	2,55 + 1,19	mq.	5,53	1,00	5,53		910	5.028	
Posto auto scoperto		m.n. 931 sub. 13			mq.	12	0,20	2,40	2,40	910	2.184	
Area Scoperta		m.n. 931 sub. 10			mq.	315	0,07	21,88	21,88	910	19.911	
Capacità edifi. residua					mc.	0,00					0	
Totale					185,41	185,41		178,04	178,04	Totale	162.000	162.000
										Oneri	0	0
										Totale	162.000	162.000
										Diritto di abitazione	- 113.400	- 113.400
										Totale	48.600	48.600

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta per la piena proprietà del lotto DUE composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 162.000

diconsi euri – cento - sessanta – due– mila –

Prezzo d'asta al netto del diritto di abitazione: €. 48.600

diconsi euri – quaranta – otto – mila – sei – cento –

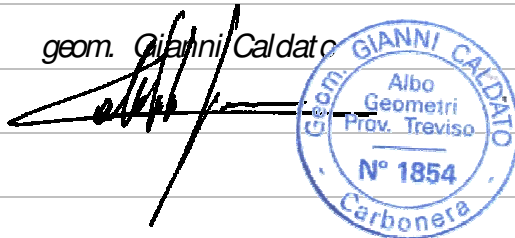
.Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può proporre l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. primo comma.



Lo scrivente, precisa che le parti, ben potranno all'udienza di comparizione formulare direttamente al sig. Giudice l'istanza di porre il bene a pubblica asta al prezzo che a loro discrezione riterranno più opportuno (se diverso da quello proposto), non essendo competenza dello scrivente entrare nel merito dell'istanza.

Treviso, 26.02.2022 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.

