**Geom. GIANNI CALDATO**
Studio di Consulenza
Via Donatori del Sangue n° 13
31030 Carbonera (TV)
fax 0422 461011
tel. 336 791507
Albo profess. geom. di TV n° 1854
Albo C.T.U. Trib. di TV n° 259
e-mail:
gianni.caldato@gmail.com
gianni.caldato@geopec.it

## TRIBUNALE DI TREVISO

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 465/2019**

**riunita con la R.G.E. 396/2021**

**G.E. dr.ssa ALESSANDRA BURRA**

**E.S. geom. Gianni Caldato**

# RELAZIONE PERITALE DI STIMA



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

**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. | 6 |
| 6. | Confini | Pag. | 6 |
| 7. | Atti di provenienza | Pag. | 6 |
| 8. | Trascrizioni e Iscrizioni a carico | Pag. | 7 |
| 9. | Servitù, vincoli | Pag. | 10 |
| 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. | 14 |
| 16. | Descrizioni degli immobili | Pag. | 14 |
| | 16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare | Pag. | 14 |
| | 16.2 Particolareggiata | Pag. | 16 |
| 17. | Classe energetica | Pag. | 19 |
| 18. | Disponibilità e occupazione degli immobili | Pag. | 19 |
| 19. | Motivi di deprezzamento o rivalutazione | Pag. | 19 |
| 20. | Valutazione degli immobili | Pag. | 21 |
| | 20.1 Premesse e aspetti generali | Pag. | 21 |
| | 20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione | Pag. | 22 |
| | 20.3 Valore di mercato | Pag. | 23 |
| | 20.4 Prezzo base d'asta | Pag. | 24 |
| 21. | Metodi di stima | Pag. | 25 |
| | 21.1 Metodo semi analitico multi parametrico | Pag. | 25 |
| | 21.2 Metodo confronto di mercato | Pag. | 25 |
| 22. | Il più probabile valore di mercato | Pag. | 26 |
| | 22.1 Valore di mercato lotto UNO | Pag. | 27 |
| | 22.2 Valore di mercato lotto DUE | Pag. | 28 |
| 23. | Valore di vendita forzata | Pag. | 30 |
| | 23.1 Prezzo base d'asta lotto UNO | Pag. | 30 |
| | 23.2 Prezzo base d'asta lotto DUE | Pag. | 31 |
| 24. | Elenco allegati | Pag. | 32 |
| 25. | Limiti e riserve | Pag. | 32 |


***



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

## 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 30.06.2021 del Sig. G.E. dott. A. Burra e accettazione di incarico e giuramento del giorno 08.07.2021. 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 Loria (TV) di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,

il giorno 20.10.2021 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 Loria (TV) sulle destinazioni urbanistiche delle aree, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

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 22.11.2021 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 Loria (TV) Sez. A Fg. 3 via M. Antelao

| m.n. | Sub. | Piano | Cat. | CL. | Consistenza | Tipologia | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 665 | 5 | S1/T/1 | A2 | 2 | vani 10,5 | Abitazione Civ. | R.€. 1.030,33 |
| 665 | 6 | T | A2 | 2 | vani 4 | Abitazione Civ. | R.€. 392,51 |
| 665 | 7 | T | C6 | U | mq. 45 | Garage | R.€. 127,82 |

N.C.T. Comune di Loria (TV) Fg. 3

| m.n. | Natura | Qualità | Classe | Consistenza | Rendita | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 843 | T | Sem. Arb. | 2 | mq. 25 | R.D. 0,30 | R.A. 0,17 |
| 607 | T | Sem. Irr. | 2 | mq. 2.230 | R.D. 21,31 | R.A. 13,82 |
| 1327 | T | Sem. Arb. | 1 | mq. 3.179 | R.D. 41,05 | R.A. 22,99 |
| 1329 | T | Sem. Irr. | 2 | mq. 807 | R.D. 7,71 | R.A. 5,00 |

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



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

**Successive integrazioni**

Le unità sottoelencate, che all'attualità non figurano tra i beni oggetto della presente procedura esecutiva:

N.C.E.U. Comune di Loria (TV) Sez. A Fg. 3 via M. Antelao

| m.n. | Sub. | Piano | Cat. | CL. | Consistenza | Tipologia | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 665 | 4 | T | B.C.N.C. | | mq. 1.608 | Area urbana | R.€. |

vengono inserite nella presente relazione con distinte valutazioni, per la quota di 1/1 della proprietà, come da trascrizione in data 24.09.2021 ai numeri R.G.38455 R.P. 26538, derivante da verbale di pignoramento immobili del 06.09.2021 n. 4553 del Tribunale di Treviso, ***(formalità n° 16)***

***

## 4. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono di fatto un compendio costituito da due unità residenziali con garage e area scoperta in comune e un terreno agricolo, si predispone la presente relazione per la vendita in DUE lotti essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti.

**LOTTO 1**

Compendio residenziale,

N.C.T. Comune di Loria (TV) Fg. 3 mn. 665 sub. 4, 5, 6, 7.

N.C.T. Comune di Loria (TV) Fg. 3 mn. 843

**LOTTO 2**

Appezzamento di terreno agricolo,

N.C.T. Comune di Loria (TV) Fg. 3 mn. 607, 1327, 1329

***



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

## 5. UBICAZIONE

**LOTTO 1**

Il compendio residenziale, situato in Loria (TV), località Bessica, in via Monte Antelao n° 6, è accessibile con ingresso carraio e pedonale dalla pubblica via.

**LOTTO 2**

L'appezzamento di terreno agricolo, situato in Loria (TV), località Bessica, è accessibile dalla pubblica via Monte Antelao e da via Dante Alighieri.

***

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

**LOTTO 1**

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 665 (N.C.T.), confina a Nord il m.n. 912, a Est con il m.n. 666, a Sud con via M. Antelao, a Ovest con il m.n. 30, fatti salvi altri o variati.

**LOTTO 2**

L'area m.n. 607, 1329, 1327 (N.C.T.), confina a Nord con via M. Antelao, a Est con i m.n. 1330, 1501, 1502, a Sud con via Dante Alighieri, a Ovest con i m.n. 276, 1318,1306, 1351, fatti salvi altri o variati.

***

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

A. ***N.C.T. Comune di Loria - foglio 3 – m.n. 843, 665,*** *664 (ora 665).*

- a esecutato 1 e esecutato 2 per la quota di ½

– Atto di compravendita in data 29.01.1981 rep. n. 38446 del Notaio Vincenzo Imparato di Asolo, trascritto il 25.02.1981 ai nn. 3874/4769 ***(formalità n° A)***

B. ***N.C.T. Comune di Loria - foglio 3 - m.n. 758*** *(ora 665).*

- a esecutato 1 e esecutato 2 per la quota di ½



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

– Atto di compravendita in data 11.09.1986 rep. n. 55212 del Notaio Alessandro Todescan di Bassano, trascritto il 29.09.1986 ai nn. 20369/15920 ***(formalità n° 1)***

C. ***N.C.T. Comune di Loria - foglio 3 - m.n. 607,*** *m.n. 347* ***(ora m.n. 1329,*** *1330), m.n. 64 (ora m.n.* ***1328****).*

- a esecutato 1 per la quota di ½

– Atto di compravendita in data 03.05.1991 rep. n. 104344 del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco V.to, trascritto il 11.05.1991 ai nn. 13492/10120 ***(formalità n° 2)***

- a esecutato 1 per la quota di ½

– Divisione giudiziale in data 20.12.2003 rep. n. 4388 del Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Castelfranco Veneto, trascritta il 29.01.2004 ai nn. 3711/2392 ***(formalità n°8)***

- a esecutato 1 per la quota di 1/1

– Sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Castelfranco Veneto in data 01.07.2011 di rep. n.2606, trascritta il 14.02.2014 ai nn. 4044/3079 ***(formalità n° 11)***

***

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

ISCRIZIONE ***(formalità n° 14)***

Ipoteca giudiziale - derivante da sentenza di condanna della Corte di Appello di Venezia del 26.08.2016 n° 1950 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 01.08.2019 ai numeri:

Reg. Gen. n. 30555 Reg. Part. n. 5019

a carico delle seguenti unità negoziali:

per la quota di ½ della proprietà



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

Comune: E692 Loria (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. A Foglio 3 Particella 665 Sub 5, 6, 7

Comune: E692 Loria (TV) Catasto Terreni

Sez. urb. Foglio 3 Particella 843

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Comune: E692 Loria (TV) Catasto Terreni

Sez. urb. Foglio 3 Particelle 1327, 1329, 607

a favore di: [redacted]

soggetti contro:

esecutato 1

per le quote di proprietà.

TRASCRIZIONE ***(formalità n° 15)***

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del 08.10.2019 n. 7896 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 11.10.2019 ai numeri:

Reg. Gen. n. 39169 Reg. Part. n. 27544

a carico delle seguenti unità negoziali:

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Comune: E692 Loria (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. A Foglio 3 Particella 665 Sub 5, 6, 7

Comune: E692 Loria (TV) Catasto Terreni

Sez. urb. Foglio 3 Particella 843

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Comune: E692 Loria (TV) Catasto Terreni

Sez. urb. Foglio 3 Particelle 1327, 1329, 607



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

a favore di: [redacted]

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della piena proprietà

TRASCRIZIONE *(formalità n° 16)*

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del 06.09.2021 n. 4553 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 24.09.2021 ai numeri:

Reg. Gen. n. 38455 Reg. Part. n. 26538

a carico delle seguenti unità negoziali:

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Comune: E692 Loria (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. A Foglio 3 Particella 665 Sub 4, 5, 6, 7

Comune: E692 Loria (TV) Catasto Terreni

Sez. urb. Foglio 3 Particella 843

per la quota di 1/1 della piena proprietà

a favore di: [redacted]

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

entrambe per la quota di ½ della proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 24.09.2021, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie.

***



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

9. **SERVITU' - VINCOLI**

- Formalità, vincoli ed oneri derivanti dagli atti di provenienza:
- Vincolo non aedificandi a carico dei m.n. 664, 665, 666: di cui all'atto autenticato nella firma in data 02.02.1981 al n. 38524 di rep. del Notaio Vincenzo Imparato di Asolo, trascritto in data 19.02.1981 ai nn. 4172/3408.
- Atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 7 legge 28.1.1977 n. 10 a carico dei m.n. 664, 665, 666, autenticato nella firma in data 12.02.1981 al n. 38618 di rep. del Notaio Vincenzo Imparato di Asolo, trascritto in data 19.02.1981 ai nn. 4174/3410, della durata di anni 20.
- Annullamento del diritto di passaggio di cui all'atto autenticato nella firma in data 12.02.1981 e 13.02.1981 ai nn. 38622 e 38626 di rep. del Notaio Vincenzo Imparato già di Asolo, trascritto in data 11.03.1981 ai nn. 6183/5041.
- Vincolo di pertinenzialità funzionale a carico dei m.n. 758, m.n. 664 e m.n. 665 ai sensi dell'art. 7 del PRG del Comune di Loria di cui all'atto autenticato nella firma in data 06.06.1994 al n. 107935 di rep. del Notaio Valerio Grispigni Manetti Valerio di Bassano del Grappa, trascritto in data 27.6.1994 ai nn. 16270/12275 ***(formalità n° 5).***
- Servitù di distanza a carico del m.n. 665 sub 7 a favore del m.n. 30 sub 10 di cui all'atto autenticato nella firma in data 03.06.2016 al n. 143168 di mio rep., trascritta in data 09.06.2016 ai nn. 18718/12794 ***(formalità n° 13).***

***

10. **ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA**

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

Il Comune di Loria (TV) è dotato di:



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

Piano degli Interventi (P.I.) Con deliberazione n. 60 del 28.12.2019, il Consiglio comunale ha approvato la Variante n° 6 al Piano degli Interventi

**LOTTO 1**

Individuazione:

Zona territoriale omogenea "C1.1/21" nuclei residenziali in territorio extraurbano con vincolo paesaggistico DLgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c

Destinazione d'uso

Quelle indicate all'art. 68 per le zone a prevalente destinazione residenziale.

Norme Tecniche Operative: Art. 71 art. 29

**LOTTO 2**

Individuazione:

Zona territoriale omogenea "ED" zone agricole periurbane di ammortizzazione e transizione.

Destinazione d'uso

In tale zona sono ammessi gli interventi previsti dalle Norme Tecniche Operative agli art. 19, 107, 111, 114, L. R. n° 11/2004, DGR 172/2010, DGR 315/2014

***

## 11. POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Gli immobili esecutati, verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non ha la possibilità di ulteriori ampliamenti.

***



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

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

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

a. Concessione Edilizia n° 275 del 28.06.1974

Prot. 3076, costruzione fabbricato rurale per ricovero attrezzi

b. Concessione Edilizia n° 466 del 03.03.1981

Prot. 2197, costruzione nuovo fabbricato bifamigliare

c. Concessione Edilizia n° 512 del 15.10.1982

Prot. 4699, ristrutturazione fabbricato bifamigliare e recinzione

d. Concessione Edilizia n° 466a del 09.05.1983

Prot. 826, variante a sanatoria fabbricato bifamigliare

e. Certificato di Abitabilità n° …. del 14.05.1983

Prot….. abitazione

f. Concessione Edilizia n° 275a del 30.09.2005

Prot. 10814, ampliamento portico e modifiche interne

g. Concessione Edilizia n° 275b del 15.10.2008

Prot. 12772, sanatoria cambio d'uso annesso da agricolo a residenziale

h. Certificato di Agibilità n° …. del 09.03.2009

Prot.2178 annesso

***

13. **ABUSI EDILIZI**

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Loria (TV).

***

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

**LOTTO 1**

Lo stato di fatto non differisce da quanto depositato e autorizzato dalla



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

pubblica amministrazione. Le modeste ed ininfluenti discordanze rilevate non richiedono alcuna pratica urbanistica o variazione catastale (non potendosi considerare variata la consistenza catastale).

Nella corte interna sono stati rilevati tre manufatti:

- Il primo è un pollaio (circa 2,00x3,50) realizzato a ridosso del garage, in pali di ferro infissi nel terreno, rete plastificata e copertura in ondulato, è ricompreso tra gli interventi edilizi liberi che si possono eseguire senza alcun titolo abilitativo.
- Il secondo è una casetta per deposito attrezzi (circa 2,50x2,00), semplicemente appoggiata al suolo, priva di opere fondazionali, realizzata in legno con copertura in coppi, posta a una distanza superiore a ml. 1,50 dal confine. Il manufatto, conforme alle disposizioni del Regolamento Edilizio art. 95 comma 6, non necessita di acquisire specifico titolo né l'inoltro di alcuna comunicazione e/o segnalazione ai sensi della normativa in materia edilizia.
- Il terzo è una voliera (circa 4,00x16,00) con struttura in profili metallici, tamponamenti in rete plastificata, copertura in lamiera grecata preverniciata;

non rispondete alle caratteristiche di una serra mobile, edificato in assenza di provvedimento autorizzativo, non rispettando la distanza minima di ml.5 dal confine prevista dalle N.T.O. art. 107 comma 12 b, art. 111 comma 3, art. 114 comma 3 e 5, **dovrà essere <u>rimossa</u>**.

**LOTTO 2**

È stato rilevato un box prefabbricato in lamiera (circa 2,80x3,50) per ricovero attrezzi, che pur avendo una parvenza di mobilità che lo potrebbe legittimare, non essendo tra le tipologie previste nella zona agricola "ED" dalle N.T.O. art. 107, art. 111, art. 114, **dovrà essere <u>rimosso</u>**,



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

È stata rilevata una serra mobile ad uso agricolo (circa 3,50x10,00) senza opere murarie fuori terra, non rispettano la distanza minima di ml. 5 dal confine previste dalle N.T.O. art. 19 comma 1, art. 107 comma 12 b, art. 111 comma 3, art. 114 comma 5, **dovrà essere rimossa**.

***

## 15. OBLAZIONI ED ONERI

**LOTTO 1 - LOTTO 2**

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

Tutti i manufatti sopracitati, essendo beni **mobili e non immobili,** non sono oggetto dalla relazione e anche quando i beni staggiti saranno aggiudicati, rimangono comunque nella disponibilità degli esecutati.

Gli eventuali costi per la rimozione dei manufatti, considerati beni mobili, posto che l'aggiudicatario avrà facoltà di richiedere lo smaltimento dei beni mobili presenti nell'immobile pignorato, saranno a cura e spese della procedura.

***

## 16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### 16.1 SINTETICA

**LOTTO 1**

**TIPOLOGIA IMMOBILIARE**

Compendio residenziale distinto in due corpi di fabbrica di complessivi mq. 417 calpestabili composto da:

- Abitazione su tre piani di complessivi mq. 278:

  - Piano Seminterrato composto da un vano scale, un magazzino, un disimpegno, un ripostiglio, un W.C., una lavanderia, una C.T., una taverna.



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

- Piano Rialzato composto da un soggiorno, un ripostiglio, un disimpegno, tre camere, un bagno, due terrazze, un portico.
- Piano Interrato composto da una cantina.

➢ Annesso di complessivi mq. 139:

- Piano Terra composto da un garage, da un soggiorno, una camera, un disimpegno, un bagno, una lavanderia.

➢ Area scoperta di complessivi mq. 1.633

Gli immobili costruiti in diverse epoche tra il 1981 e il 2009 sono stati realizzati con finiture di buona qualità.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione.

Allo stato attuale, otre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, non necessitano 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.

L'annesso manca delle opere di finitura (pitture) e completamento degli impianti (elementi radianti, placche).

**LOTTO 2**

**TIPOLOGIA IMMOBILIARE**

Insieme di terreni agricoli tra loro confinanti, di complessivi Ha 00.62.16 attualmente coltivati a seminativo.

Il fondo, di forma irregolare è direttamente accessibile dalla pubblica via.

***



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

16.2 **PARTICOLAREGGIATA**

**LOTTO 1**

**DIMENSIONI**

Compendio residenziale distinto in due corpi di fabbrica di complessivi mq. 417 calpestabili, composto da:

- Abitazione su tre piani di complessivi mq. 278,11:
  - Piano Seminterrato di complessivi mq. 118,62 hm. 2,40:
    vano scale di mq. 4,00, magazzino di mq. 32,73, disimpegno di mq. 4,60, ripostiglio di mq. 13,44, W.C. di mq. 4,76 lavanderia di mq. 6,58, C.T. di mq. 3,76, taverna di mq. 48,74.
  - Piano Rialzato di complessivi mq. 135,10 hm. 2,70:
    soggiorno di mq. 51,34, ripostiglio di mq. 1,53, disimpegno di mq. 7,71, camera di mq. 11,96, camera di mq. 17,29, camera di mq. 14,20, bagno di mq. 7,26, terrazza di mq. 5,00, terrazza di mq. 4,29, portico di mq. 14,52.
  - Piano Interrato hm. 2,30 cantina di mq. 24,40.
- Annesso di complessivi mq. 139,00 hm. 2,98:
  - Piano Terra: garage di mq. 43,11, soggiorno di mq. 42,78, camera di mq. 24,80, disimpegno di 17,39, bagno di mq. 7,07, lavanderia di mq. 3,85.
- Area scoperta di complessivi mq. 1.633

**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



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

cm. 30 costituita da modulari in laterizio.

**Divisori interni:** in muratura di spessore complessivo cm. 10/15 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:**

Abitazione: zona giorno in marmo, zona notte in listoni di legno, loggia in marmo, piano seminterrato in clincher, piano interrato in cotto,

Annesso: monocottura

**Rivestimenti:**

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

**Scale:**

Pianerottoli, pedate e alzate in marmo.

**Serramenti interni:**

Porte interne dei vari locali in legno massiccio.

**Serramenti esterni:**

Porta d'ingresso a vetri in legno massiccio, serramenti esterni in legno massiccio 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:**



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

**Tinteggiature:**

Interni in lavabile, esterni in lavabile al quarzo; annesso mancanti.

**IMPIANTI:**

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

- L'abitazione è servita da caldaia autonoma a gasolio per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- L'annesso è servito 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.
- Nell'abitazione i singoli locali sono riscaldati da radiatori in ghisa.
- Nell'annesso non sono stati installati gli elementi radianti
- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è servito dalle autonome caldaie.
- 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 magneto-termico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali. Nell'annesso mancano gli elementi di finitura (placche).

**AREE ESTERNE:**

**Recinzioni:**

Il fabbricato è cintato con muro in cemento a faccia-vista.

**Aree**: Percorsi pedonali e carrai in porfido.



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

**LOTTO 2**

Fondo agricolo con tare ed incolti nella media in ragione della dimensione, di complessivi Ha 0.62.16, attualmente coltivati a ortaggi e seminativo.

Il fondo di forma irregolare, è direttamente accessibile dalla pubblica via.

Il terreno è vocato alla coltivazione di seminativi in rotazione, di consistenza argillosa di medio impasto, giacitura in piano con buona esposizione, buona fertilità.

***

17. **CLASSE ENERGETICA**

Lo scrivente, dopo aver proceduto preliminarmente agli accertamenti sull'immobile ha presumibilmente identificato gli immobili 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/utilizzati dagli esecutati.

***

19. **MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE**

**LOTTO 1**

Per tutte le analisi sopra indicate:

- ❑ **non vi sono** particolari motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà e allo stato di conservazione (buono),
- ❑ **vi sono** motivi di deprezzamento riferiti al contesto ambientale in cui è



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione (adiacente attività),

- **sono stati riscontrati** motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato (grado di finitura),
- **sono state valutate** le risultanze sulla sommaria valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione della presunta classe di appartenenza (F),
- **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
- contesto ambientale
- presenza di mezzi di trasporto pubblico
- vetustà dell'immobile
- stato di conservazione
- grado finitura
- dotazione impiantistica
- presenza di ascensore
- presenza di terrazze e balconi
- presenza di garage e magazzini

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile: "**in buono stato**"



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

**LOTTO 2**

Rispetto ai valori agricoli di € 65.000 per ettaro con coltura a seminativo per fondi con una consistenza di circa 20-30 ettari si rileva che:

- il terreno ha estensione inferiore alla media, (+ 15%);
- il fondo è ben posizionato e prossimo alla viabilità pubblica (+10%);
- il terreno ha forma geometrica irregolare al fine di consentire un ottimale uso delle macchine operatrici (-5%);
- la fertilità è buona non dissimile da altri appezzamenti in zona (+10%);
- il terreno è privo di ogni capacità edificatoria (- 15%);
- la redditività deve considerarsi buona in ragione della limitata estensione (+ 20%);
- la giacitura è in piano senza zone depresse con incidenza di tare ed incolti inferiore alla media (+3%);

Per i suesposti motivi il valore ritenuto medio di mercato per le aeree agricole in oggetto, viene assunto pari a 90.000 €/ha = 9,00 €/mq.

***

## 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



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili.

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



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

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,



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

- 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.

II 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:



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

- 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 esprime 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



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

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 **Loria (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.



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

**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 Loria (TV) Sez. A Fg. 3 via M. Antelao

| m.n. | Sub. | Piano | Cat. | CL. | Consistenza | Tipologia | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 665 | 4 | T | B.C.N.C. | | mq. 1.608 | Area urbana | R.€. |
| 665 | 5 | S1/T/1 | A2 | 2 | vani 10,5 | Abitazione Civ. | R.€. 1.030,33 |
| 665 | 6 | T | A2 | 2 | vani 4 | Abitazione Civ. | R.€. 392,51 |
| 665 | 7 | T | C6 | U | mq. 45 | Garage | R.€. 127,82 |

N.C.T. Comune di Loria (TV) Fg. 3

| m.n. | Natura | Qualità | Classe | Consistenza | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|
| 843 | T | Sem. Arb. | 2 | mq. 25 | R.D. 0,30 R.A. 0,17 |

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive 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:

**Loria (TV) - Bessica- In buono stato - €./mq. 750**



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

| R.G.E. 465/2019 LOTTO UNO<br>Superfici Esterne Lorde<br>Valore di mercato | | | | | | | | S. E. L. | | | | | VALORI | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | Lorde | Commerciali | | | | €./mq. | €. | €. |
| | | | | | | | | per vano | coeff. | per vano | per piano | per sub | 750 | per vano | per sub |
| **P. TERRA** | *Hm.* | m.n. 665 sub. 7 | | | | | *49,53* | | | | 208,58 | 29,72 | | | 22.288 |
| garage | *2,98* | 43,11 | x | 1,00 | + | 6,42 | mq. | 49,53 | *0,60* | 29,72 | | | 750 | 22.288 | |
| | | m.n. 665 sub. 6 | | | | | *110,17* | | | | | 110,17 | | | 82.627 |
| soggiorno | *2,98* | 42,78 | x | 1,00 | + | 6,37 | mq. | 49,15 | *1,00* | 49,15 | | | 750 | 36.863 | |
| camera | *2,98* | 24,80 | x | 1,00 | + | 3,69 | mq. | 28,49 | *1,00* | 28,49 | | | 750 | 21.370 | |
| disimpegno | *2,98* | 17,39 | x | 1,00 | + | 2,59 | mq. | 19,98 | *1,00* | 19,98 | | | 750 | 14.985 | |
| bagno | *2,98* | 7,07 | x | 1,00 | + | 1,05 | mq. | 8,12 | *1,00* | 8,12 | | | 750 | 6.092 | |
| lavanderia | *2,98* | 3,85 | x | 1,00 | + | 0,57 | mq. | 4,42 | *1,00* | 4,42 | | | 750 | 3.317 | |
| | *Hm.* | m.n. 1382 sub. 5 | | | | | *137,38* | | | | | 68,69 | | | 51.517 |
| vano scale | *2,40* | 1,00 | x | 4,00 | + | 0,85 | mq. | 4,85 | *0,50* | 2,43 | | | 750 | 1.819 | |
| magazzino | *2,40* | 32,73 | x | 1,00 | + | 5,75 | mq. | 38,48 | *0,50* | 19,24 | | | 750 | 14.430 | |
| disimpegno | *2,40* | 4,60 | x | 1,00 | + | 0,92 | mq. | 5,52 | *0,50* | 2,76 | | | 750 | 2.069 | |
| ripostiglio | *2,40* | 13,44 | x | 1,00 | + | 2,29 | mq. | 15,73 | *0,50* | 7,86 | | | 750 | 5.897 | |
| W.C. | *2,40* | 2,80 | x | 1,70 | + | 1,24 | mq. | 6,00 | *0,50* | 3,00 | | | 750 | 2.250 | |
| lavanderia | *2,40* | 6,58 | x | 1,00 | + | 0,86 | mq. | 7,44 | *0,50* | 3,72 | | | 750 | 2.790 | |
| C.T. | *2,40* | 2,25 | x | 1,67 | + | 0,93 | mq. | 4,68 | *0,50* | 2,34 | | | 750 | 1.756 | |
| taverna | *2,40* | 48,74 | x | 1,00 | + | 5,94 | mq. | 54,68 | *0,50* | 27,34 | | | 750 | 20.507 | |
| **P. PRIMO** | *Hm.* | m.n. 1382 sub. 5 | | | | | *153,53* | | | | 138,31 | 138,31 | | | 103.731 |
| soggiorno | *2,70* | 51,34 | x | 1,00 | + | 5,96 | mq. | 57,30 | *1,00* | 57,30 | | | 750 | 42.973 | |
| ripostiglio | *2,70* | 0,90 | x | 1,70 | + | 0,83 | mq. | 2,36 | *1,00* | 2,36 | | | 750 | 1.770 | |
| disimpegno | *2,70* | 1,88 | x | 4,10 | + | 2,46 | mq. | 10,17 | *1,00* | 10,17 | | | 750 | 7.626 | |
| camera | *2,70* | 2,80 | x | 4,27 | + | 1,91 | mq. | 13,86 | *1,00* | 13,86 | | | 750 | 10.398 | |
| camera | *2,70* | 4,05 | x | 4,27 | + | 3,71 | mq. | 21,00 | *1,00* | 21,00 | | | 750 | 15.753 | |
| bagno | *2,70* | 7,26 | x | 1,00 | + | 1,58 | mq. | 8,84 | *1,00* | 8,84 | | | 750 | 6.633 | |
| camera | *2,70* | 14,20 | x | 1,00 | + | 1,98 | mq. | 16,18 | *1,00* | 16,18 | | | 750 | 12.131 | |
| terrazza | | 1,15 | x | 4,35 | + | | mq. | 5,00 | *0,30* | 1,50 | | | 750 | 1.126 | |
| terrazza | | 1,10 | x | 3,90 | + | | mq. | 4,29 | *0,30* | 1,29 | | | 750 | 965 | |
| portico | | 3,30 | x | 4,40 | + | | mq. | 14,52 | *0,40* | 5,81 | | | 750 | 4.356 | |
| **P. INTERRATO** | *Hm.* | m.n. 1382 sub. 5 | | | | | *30,46* | | | | 10,66 | 10,66 | | | 7.996 |
| Cantina | *2,30* | 6,10 | x | 4,00 | + | 6,06 | mq. | 30,46 | *0,35* | 10,66 | | | 750 | 7.996 | |
| Area Scoperta | | m.n. 665 sub. 4 | | | | | mq. | 1.608 | *0,05* | 78,57 | 78,57 | 78,57 | 750 | 58.925 | 58.925 |
| Area Scoperta | | m.n. 843 | | | | | mq. | 25 | *0,05* | 1,22 | 1,22 | 1,22 | 750 | 916 | 916 |
| Capacità edifi. residua | | | | | | | mc. | 0,00 | | | | | | 0 | 0 |
| **Totale** | | | | | | | *481,07* | **481,07** | | **437,34** | **437,34** | **437,34** | Tot. | **328.000** | **328.000** |
| | | | | | | | | | | | | | Oneri | - | - |
| | | | | | | | | | | | | | **Totale** | **328.000** | **328.000** |

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: €. 328.000**

**diconsi euri – tre - cento – venti - otto – mila –**

22.2. **LOTTO DUE**

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

N.C.T. Comune di Loria (TV) Fg. 3

| m.n. | Natura | Qualità | Classe | Consistenza | Rendita | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 607 | T | Sem. Irr. | 2 | mq. 2.230 | R.D. 21,31 | R.A. 13,82 |
| 1327 | T | Sem. Arb. | 1 | mq. 3.179 | R.D. 41,05 | R.A. 22,99 |
| 1329 | T | Sem. Irr. | 2 | mq. 807 | R.D. 7,71 | R.A. 5,00 |



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive 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 (catastale) del fondo oggetto di stima risulta: **€./mq. 9,00.**

**RGE 465/19 lotto DUE**
**Superfici Catastali**
**Valore di mercato**

| *fg.* | 3 | qualità | mq. | €./mq. | €. |
|---|---|---|---|---|---|
| *m.n.* | 607 | seminativo arb. | 2.230 | 9,00 | 20.072 |
| *m.n.* | 1327 | seminativo irr. | 3.179 | 9,00 | 28.614 |
| *m.n.* | 1329 | seminativo irr. | 807 | 9,00 | 7.264 |
| | | | **6.216** | | **55.950** |

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: €. 56.000**

**diconsi euri – cinquanta - sei – mila –**

Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie interna netta e della superfice 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.

***



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

## 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. 465/2019 LOTTO UNO<br>Superfici Esterne Lorde<br>Prezzo d'asta | | | | S. E. L. | | | | | VALORI | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Lorde | Commerciali | | | | €./mq. | €. | €. |
| | | | | per vano | coeff. | per vano | per piano | per sub | 530 | per vano | per sub |
| **P. TERRA** | *Hm.* | m.n. 665 sub. 7 | *49,53* | | | | **208,58** | **29,72** | | | **15.765** |
| garage | *2,98* | 43,11 x 1,00 + 6,42 | mq. | 49,53 | *0,60* | 29,72 | | | 530 | 15.765 | |
| | | m.n. 665 sub. 6 | *110,17* | | | | | **110,17** | | | **58.444** |
| soggiorno | *2,98* | 42,78 x 1,00 + 6,37 | mq. | 49,15 | *1,00* | 49,15 | | | 530 | 26.074 | |
| camera | *2,98* | 24,80 x 1,00 + 3,69 | mq. | 28,49 | *1,00* | 28,49 | | | 530 | 15.115 | |
| disimpegno | *2,98* | 17,39 x 1,00 + 2,59 | mq. | 19,98 | *1,00* | 19,98 | | | 530 | 10.599 | |
| bagno | *2,98* | 7,07 x 1,00 + 1,05 | mq. | 8,12 | *1,00* | 8,12 | | | 530 | 4.309 | |
| lavanderia | *2,98* | 3,85 x 1,00 + 0,57 | mq. | 4,42 | *1,00* | 4,42 | | | 530 | 2.347 | |
| | *Hm.* | m.n. 1382 sub. 5 | *137,38* | | | | | **68,69** | | | **36.439** |
| vano scale | *2,40* | 1,00 x 4,00 + 0,85 | mq. | 4,85 | *0,50* | 2,43 | | | 530 | 1.286 | |
| magazzino | *2,40* | 32,73 x 1,00 + 5,75 | mq. | 38,48 | *0,50* | 19,24 | | | 530 | 10.206 | |
| disimpegno | *2,40* | 4,60 x 1,00 + 0,92 | mq. | 5,52 | *0,50* | 2,76 | | | 530 | 1.463 | |
| ripostiglio | *2,40* | 13,44 x 1,00 + 2,29 | mq. | 15,73 | *0,50* | 7,86 | | | 530 | 4.171 | |
| W.C. | *2,40* | 2,80 x 1,70 + 1,24 | mq. | 6,00 | *0,50* | 3,00 | | | 530 | 1.591 | |
| lavanderia | *2,40* | 6,58 x 1,00 + 0,86 | mq. | 7,44 | *0,50* | 3,72 | | | 530 | 1.974 | |
| C.T. | *2,40* | 2,25 x 1,67 + 0,93 | mq. | 4,68 | *0,50* | 2,34 | | | 530 | 1.242 | |
| taverna | *2,40* | 48,74 x 1,00 + 5,94 | mq. | 54,68 | *0,50* | 27,34 | | | 530 | 14.505 | |
| **P. PRIMO** | *Hm.* | m.n. 1382 sub. 5 | *153,53* | | | | **138,31** | **138,31** | | | **73.371** |
| soggiorno | *2,70* | 51,34 x 1,00 + 5,96 | mq. | 57,30 | *1,00* | 57,30 | | | 530 | 30.395 | |
| ripostiglio | *2,70* | 0,90 x 1,70 + 0,83 | mq. | 2,36 | *1,00* | 2,36 | | | 530 | 1.252 | |
| disimpegno | *2,70* | 1,88 x 4,10 + 2,46 | mq. | 10,17 | *1,00* | 10,17 | | | 530 | 5.394 | |
| camera | *2,70* | 2,80 x 4,27 + 1,91 | mq. | 13,86 | *1,00* | 13,86 | | | 530 | 7.354 | |
| camera | *2,70* | 4,05 x 4,27 + 3,71 | mq. | 21,00 | *1,00* | 21,00 | | | 530 | 11.143 | |
| bagno | *2,70* | 7,26 x 1,00 + 1,58 | mq. | 8,84 | *1,00* | 8,84 | | | 530 | 4.692 | |
| camera | *2,70* | 14,20 x 1,00 + 1,98 | mq. | 16,18 | *1,00* | 16,18 | | | 530 | 8.581 | |
| terrazza | | 1,15 x 4,35 + | mq. | 5,00 | *0,30* | 1,50 | | | 530 | 796 | |
| terrazza | | 1,10 x 3,90 + | mq. | 4,29 | *0,30* | 1,29 | | | 530 | 683 | |
| portico | | 3,30 x 4,40 + | mq. | 14,52 | *0,40* | 5,81 | | | 530 | 3.081 | |
| **P. INTERRATO** | *Hm.* | m.n. 1382 sub. 5 | *30,46* | | | | **10,66** | **10,66** | | | **5.656** |
| Cantina | *2,30* | 6,10 x 4,00 + 6,06 | mq. | 30,46 | *0,35* | 10,66 | | | 530 | 5.656 | |
| Area Scoperta | | m.n. 665 sub. 4 | mq. | 1.608 | *0,05* | 78,57 | **78,57** | **78,57** | 530 | 41.678 | **41.678** |
| Area Scoperta | | m.n. 843 | mq. | 25 | *0,05* | 1,22 | **1,22** | **1,22** | 530 | 648 | **648** |
| Capacità edifi. residua | | | mc. | 0,00 | | | | | | 0 | **0** |
| **Totale** | | | *481,07* | **481,07** | | **437,34** | **437,34** | **437,34** | Tot. | **232.000** | **232.000** |
| | | | | | | | | | Oneri | - | - |
| | | | | | | | | | **Totale** | **232.000** | **232.000** |

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: €. 232.000**

**diconsi euri – due – cento - trenta – due – mila –**



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

23.2. **LOTTO DUE**

| RGE 465/19 lotto DUE<br>Superfici Catastali<br>Prezzo d'asta | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| fg. | 3 | qualità | mq. | €./mq. | €. |
| m.n. | 607 | seminativo arb. | 2.230 | 6,30 | 14.045 |
| m.n. | 1327 | seminativo irr. | 3.179 | 6,30 | 20.022 |
| m.n. | 1329 | seminativo irr. | 807 | 6,30 | 5.083 |
| | | | 6.216 | | 39.150 |

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

**Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 39.200**

**diconsi euri – trenta – 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, 14.12.2021 il Perito Stimatore

*geom. Gianni Caldato*

***



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

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 |
| | | doc. 17) | Osservazioni |

***

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



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13

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.



Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13