

**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](mailto:gianni.caldato@gmail.com)  
[gianni.caldato@geopec.it](mailto:gianni.caldato@geopec.it)



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 477/2019**

**riunita con R.G.E 89/2020 + R.G.E. 512/2021**

**G.E. dr. Leonardo Bianco**

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



**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**REVISIONE 1**



## INDICE:

1.	Incarico	Pag.	3
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Immobili oggetto di esecuzione	Pag.	4
4.	Formazione dei lotti	Pag.	5
5.	Ubicazione	Pag.	6
6.	Confini	Pag.	6
7.	Atti di provenienza	Pag.	6
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	7
9.	Servitù, vincoli e oneri	Pag.	14
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	14
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	14
12.	Conformità urbanistica	Pag.	15
13.	Abusi edilizi	Pag.	15
14.	Difformità rilevate	Pag.	15
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	16
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	16
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	16
	16.2 Particolareggiata	Pag.	17
17.	Classe energetica	Pag.	19
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	19
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	20
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.	24
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	24
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	25
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	26
	22.1 Valore di mercato lotto Unico	Pag.	26
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	28
	23.1 Prezzo base d'asta lotto Unico	Pag.	28
24.	Elenco allegati	Pag.	29
25.	Limiti e riserve	Pag.	30

\*\*\*



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 04.02.2021 del Sig. G.E. dott. A. Burra e accettazione di incarico e giuramento del giorno 10.02.2021. 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 Paese (TV) di natura urbanistica,

eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,

il giorno 08.04.2021 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 Paese (TV) sulle destinazioni urbanistiche delle aree, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili, con riferimento dell'articolo 40, comma 6, della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 36 e 46 comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380,
- presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per verificare se vi erano contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa" registrati in data antecedente il pignoramento.

In data 20.09.2022 la relazione è stata inviata alle parti (*all. doc. 16*) e successivamente è stata aggiornata come da disposizione del sig. Giudice Leonardo Bianco del 30.07.2023.

\*\*\*

### 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 Paese (TV) Sez. D Fg. 4 via Trieste

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
351	2	T	D1	mq. 795	Opifici	R.€. 2.757,00	

351	3	T	E.U.	mq. 1.925	Area urbana	R.€.
-----	---	---	------	-----------	-------------	------

N.C.T. Comune di Paese (TV) Fg. 26

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
304	T	Seminativo	2	mq. 3.330	R.D. 33,54 R.A. 18,92
489	T	Seminativo	2	mq. 625	R.D. 6,70 R.A. 3,78

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



### **Disposizioni intervenute**

Con disposizione del 15.12.2021 il G.E. la dott.sa Alessandra Burra ha onerato il creditore procedente ad estendere il pignoramento ai beni indicati nelle note critiche depositate in data 16.03.2021 e del 25.03.2021 dallo scrivente C.T.U.:

N.C.T. Comune di Paese (TV) Fg. 26

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
443	T	Seminativo	2	mq. 201	R.D. 2,02 R.A. 1,14
446	T	E.U.		mq. 372	R.D. R.A.

per la quota di 3/9 della proprietà,

I beni sono stati inseriti nella presente relazione con distinte valutazioni per la quota di 3/9 della proprietà, come da trascrizione in data 09.12.2021 ai numeri R.G. 49740 R.P. 34509, derivante da verbale di pignoramento immobili del 04.12.2021 n. 5939 del Tribunale di Treviso (*formalità n° 21*)

Con disposizione del 30.07.2023 il G.E. il dott. Leonardo Bianco ha disposto l'estinzione dalla procedura del seguente bene:

N.C.T. Comune di Paese (TV) Fg. 26

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
489	T	Seminativo	2	mq. 625	R.D. 6,70 R.A. 3,78

\*\*\*

#### **4. FORMAZIONE LOTTI**

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un fabbricato artigianale con annessi uffici e due lotti di terreno ad esso attigui, pur essendovi i presupposti per la composizione di più lotti, in considerazione dell'ubicazione, dell'attività che viene svolta, delle tipologie edilizie, della



consistenza, dello stato di manutenzione della vetustà e dell'accessibilità, si predispone la presente relazione per la vendita in un lotto UNICO per offrire una maggiore appetibilità al compendio.

\*\*\*

5. **UBICAZIONE**

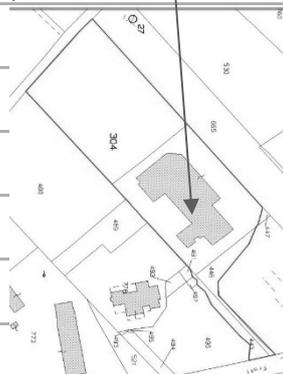
Il compendio imm.re situato nella periferia di Paese (TV), in via Trieste n° 79 è accessibile con ingresso carraio e pedonale dalla pubblica via.



\*\*\*

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

Il compendio m.n. 351, 304, 443, 446, (N.C.T.), confina a Nord con il m.n. 665, a Est con via Trieste e i m.n. 447, 350, a Sud con i m.n. 496, 497, 491, 778, 489, 488 a Ovest con il m.n. 144, fatti salvi altri o variati.



\*\*\*

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

m.n. 351 sub. 2 e sub. 3 – m.n. 304 e m.n. 489 ex m.n. 305 – m.n. 443 ex. m.n. 305, m.n. 446 ex. m.n. 350

- Denuncia di successione del 13.12.1991 n° 8/687 di repertorio dell'ufficio entrate, trascritta in data 12 giugno 2001 ai nn. 22726/16143, (formalità n° 1)
- Accettazione tacita di eredità in forza della scrittura privata autenticata del 16.09.1991, Rep. 35694 del Notaio Francesco Giopato di Treviso, ivi trascritta in data 23 ottobre 2013 ai nn. 30918/21225 (formalità n° 13)



– Atto divisionale e stralcio in data 23.06.2008 al n. 59756 di repertorio e al n. 14955 di raccolta del Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, trascritto il 30.06.2008 ai nn. 25570/16168 (*formalità n° 2*);

– Atto di compravendita in data 23.06.2008 rep. n. 59756 del Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, trascritto il 30.06.2008 ai nn. 25571/16169 (*formalità n° 3*)

\*\*\*

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

**ISCRIZIONE** (*formalità n°4*)

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29.07.2009 n° 60743 di repertorio e n° 15784 di raccolta del Lorenzo Ferretto di Treviso

Iscritta a Treviso in data 03.08.2009 ai numeri:

Reg. Gen. n. 30307 Reg. Part. n. 6818

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

Comune: L407 Paese (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. D Foglio 4 Particella 351 Sub 2, 3

Comune: G229 Paese (TV) Catasto Terreni

Foglio 26 Particelle 489, 304

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

esecutato 3

ciascuno per le quote di proprietà



ISCRIZIONE (formalità n° 12)

Ipoteca giudiziale - derivante da provvedimento ex art. 148 CC. - del Tribunale di Treviso del 12.07.2011 n° 10293 di repertorio

Iscritta a Treviso in data 18.12.2013 ai numeri:

Reg. Gen. n. 36878 Reg. Part. n. 5282

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

Comune: G229 Paese (TV) Catasto Terreni

Foglio 26 Particella 489

a favore di:

██████████

soggetti contro:

esecutato 2

per le quote di proprietà

ISCRIZIONE (formalità n° 5)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone del 11.09.2015 n° 1461 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 18.09.2015 ai numeri:

Reg. Gen. n. 26463 Reg. Part. n. 4435

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

Comune: L407 Paese (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. D Foglio 4 Particella 351 Sub 2, 3

Comune: G229 Paese (TV) Catasto Terreni

Foglio 26 Particelle 489, 304

a favore di:

████████████████████





Iscritta a Treviso in data 20.05.2016 ai numeri:

Reg. Gen. n. 16176 Reg. Part. n. 2797

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

Comune: L407 Paese (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. D Foglio 4 Particella 351 Sub 2, 3

Comune: G229 Paese (TV) Catasto Terreni

Foglio 26 Particelle 489, 304

a favore di:

████████████████████  
soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

esecutato 3

ciascuno per le quote di proprietà

ISCRIZIONE (formalità n° 8)

Ipoteca legale - derivante da atto amministrativo ai sensi dell'art. 77 DPR  
602/73 del 29.05.2019 n° 2844/11319 di repertorio Agenzia delle entrate

Iscritta a Treviso in data 30.05.2019 ai numeri:

Reg. Gen. n. 20615 Reg. Part. n. 3284

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

Comune: L407 Paese (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. D Foglio 4 Particella 351 Sub 2

Comune: G229 Paese (TV) Catasto Terreni

Foglio 26 Particella 304

a favore di:



[REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

esecutato 3

ciascuno per le quote di proprietà

ISCRIZIONE (formalità n° 9)

Ipoteca legale - derivante da atto amministrativo ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 del 05.06.2019 n° 2863/11319 di repertorio Agenzia delle entrate

Iscritta a Treviso in data 06.06.2019 ai numeri:

Reg. Gen. n. 21617 Reg. Part. n. 3489

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

Comune: L407 Paese (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. D Foglio 4 Particella 351 Sub 2

Comune: G229 Paese (TV) Catasto Terreni

Foglio 26 Particella 304

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

esecutato 3

ciascuno per le quote di proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 10)

Atto giudiziario - derivante da verbale di pignoramento immobili del



22.10.2009 n. 7958 del Tribunale di Treviso

Trascritto a Treviso in data 06.11.2019 ai numeri:

Reg. Gen. n. 43068 Reg. Part. n. 30220

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

Comune: L407 Paese (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. D Foglio 4 Particella 351 Sub 2, 3

Comune: G229 Paese (TV) Catasto Terreni

Foglio 26 Particelle 489, 304

a favore di:

████████████████████  
soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

esecutato 3

ciascuno per le quote di proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 11)

Atto giudiziario - derivante da verbale di pignoramento immobili del

09.03.2020 n. 1596 del Tribunale di Treviso

Trascritto a Treviso in data 20.03.2020 ai numeri:

Reg. Gen. n. 9923 Reg. Part. n. 6811

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

Comune: L407 Paese (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. D Foglio 4 Particella 351 Sub 2, 3

Comune: G229 Paese (TV) Catasto Terreni

Foglio 26 Particella 304



a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

esecutato 3

ciascuno per le quote di proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 21)

Atto giudiziario - derivante da verbale di pignoramento immobili del  
04.12.2021 n. 5939 del Tribunale di Treviso

Trascritto a Treviso in data 09.12.2021 ai numeri:

Reg. Gen. n. 49740    Reg. Part. n. 34509

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 3/9 della piena proprietà

Comune: G229    Paese (TV)    Catasto Terreni

Foglio 26    Particelle 443, 446,

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

esecutato 3

ciascuno per la quota di proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 16.05.2021, presso l'Agencia  
delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di  
Pubblicità Immobiliare non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie.



9. **SERVITU' - VINCOLI – ONERI**

- Servitù di passaggio di cui all'atto in data 16 settembre 1991 Rep. n. 35694 del Notaio Francesco Giopato di Treviso, ivi trascritto il 7 ottobre 1991 ai nn. 26230/19563;
- Convenzione per concessione ad eseguire ampliamento di fabbricato artigianale di cui all'atto in data 23 dicembre 1982 Rep. n. 945 del Segretario Generale del Comune di Paese, trascritto a Treviso il 24 dicembre 1982 ai nn. 27225/22844.
- Formalità, vincoli ed oneri derivanti dagli atti di provenienza.

\*\*\*

10. **ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA**

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

Con deliberazione n. 15 del 09.04.2019, il Consiglio Comunale ha approvato la variante n° 27 al 2° Piano degli Interventi.

Individuazione:

- Zona territoriale “TEb” terreni agricoli NTO art. 87, 88, 89, 91.
- Zona territoriale “TRU21” di riqualificazione e riordino urbanistico e edilizio NTO art. 76, 78 - Attività da trasferire: NTO art. 108.

Destinazione d’uso:

Sono ammesse le destinazioni funzionali come dall’articolo 22 delle NTO.

\*\*\*

11. **POTENZIALITA’ EDIFICATORIA**

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



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

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

- Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.
- Concessione Edilizia n° 4428 del 20.07.1977  
Prot. 3911, ampliamento fabbricato rurale per ricavo stalla
- Certificato di Agibilità n° 4428 del 30.10.1984
- Concessione Edilizia n° 5779 del 10.11.1982  
Prot. 7255, ampliamento fabbricato artigianale
- Certificato di Abitabilità n° 5779 del 10.10.1984
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 1471/C del 28.01.1991  
Prot. ...., cambio d'uso e ampliamento

\*\*\*

13. **ABUSI EDILIZI**

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

\*\*\*

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

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

- È stata rilevata una diversa distribuzione interna dei vani.
- Sono state rilevate diverse difformità prospettive rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dalla P.A.
- Sono state rilevate delle difformità dimensionali tra i progetti approvati e lo stato dei luoghi. Le difformità rientrano nel limite del 2% come stabilito dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

\*\*\*



15. **OBLAZIONI ED ONERI**

- Per le difformità sanabili, relative alla distribuzione interna dei vani, l'aggiudicatario dovrà presentare adeguata pratica in sanatoria per le opere difformi, l'oblazione indicativamente di €. 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-dimensionali 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, 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. \*\*\*

16. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

16.1 **SINTETICA**

**TIPOLOGIA IMMOBILIARE**

Compendio di edifici tra loro adiacenti adibiti a depositi e uffici che complessivamente copre una superficie di mq. 1.032 oltre a un'area scoperta di mq. 5.5314.

Gli edifici, sono stati realizzati in diverse epoche tra il 1967 e il 1991 con finiture economiche.



**STATO DI CONSERVAZIONE:**

Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione.

Allo stato attuale, oltre 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.

\*\*\*

16.2

**PARTICOLAREGGIATA**

**DIMENSIONI**

Compendio di circa 1.008,32 mq. (netti calpestabili) così composto:

**Depositi:** di complessivi mq 926,22 di Hm. 4,90:

magazzino di mq. 434,06, magazzino di mq. 228,65, magazzino di mq. 32,11, stalla di mq. 27,84, tettoia di mq. 147,00, tettoia di mq. 27,07, tettoia di mq. 29,49.

**Uffici:** di complessivi mq. 82,11 di Hm. 2,84:

C.T. di mq. 6,96, bagno di mq. 5,24, ufficio di mq. 13,84, ufficio di mq. 23,36, ufficio di mq. 12,38, ufficio di mq. 15,01, loggia di mq. 5,31.

**Area scoperta** di mq. 5314

**TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

**Struttura portante:** muratura perimetrale in blocchi di cemento

**Copertura:** in falda costituita da strutture in di ferro verniciato con manto di copertura in lastre di eternit.

**Tamponamenti perimetrali esterni:** in muratura di spessore complessivo cm. 25 costituita da modulari in cemento.



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

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

**Pavimenti:** Magazzini in lisciata di cemento con spolvero al quarzo, uffici in monocottura

**Rivestimenti:** Bagni in bi-cottura.

**Serramenti interni:** Magazzini in ferro verniciato, uffici in legno tamburato e impiallacciato.

**Serramenti esterni:** Magazzini in ferro verniciato, uffici 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.

Il corpo uffici:

- È servito da caldaia autonoma a gasolio per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- I locali sono dotati di impianto di raffrescamento.
- I 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 economico.

- L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

#### **AREE ESTERNE:**

**Recinzioni:** Il compendio è cintato con paline in ferro e rete plastificata.

**Aree esterne:** Percorsi pedonali e carrai in ghiaio

\*\*\*

#### 17. **CLASSE ENERGETICA**

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

\*\*\*

#### 18. **DISPONIBILITÀ E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI** *(all. doc. 13)*

Dall'accesso eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che vi è un contratto di **comodato d'uso a titolo gratuito** a tempo indeterminato, a favore della omonima società, stipulato in data 01.01.2008 e registrato il 22.12.2008 **antecedente all'atto di pignoramento.**

Al contratto di comodato non è applicabile l'art. 2923 C.C. ovvero il contratto di comodato non è opponibile alla procedura di pignoramento (solo i contratti di affitto stipulati antecedentemente al pignoramento lo sono) pertanto gli immobili, pur essendo occupati dai proprietari esecutati, vanno considerati liberi.

\*\*\*



19. **MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE**

Per tutte le analisi sopra indicate:

- non 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:

- destinazione urbanistica
- ubicazione
- distanza dal centro abitato
- presenza di mezzi di trasporto pubblico
- vetustà dell'immobile
- stato di conservazione
- grado finitura
- dotazione impiantistica

La naturale vetustà e 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 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 **Paese (TV)** e della zona in cui essi sono ubicati.



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

Oblazioni ed oneri di adeguamento

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

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

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

22.1. **LOTTO UNICO**

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

N.C.E.U. Comune di Paese (TV) Sez. D Fg. 4 via Trieste

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
351	2	T	D1	mq. 795	Opifici	R.€. 2.757,00

351	3	T	E.U.	mq. 1.925	Area urbana	R.€.
-----	---	---	------	-----------	-------------	------

N.C.T. Comune di Paese (TV) Fg. 26

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
304	T	Seminativo	2	mq. 3.330	R.D. 33,54 R.A. 18,92

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alla quota di 3/9 di comproprietà delle parti comuni:

N.C.T. Comune di Paese (TV) Fg. 26

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
443	T	Seminativo	2	mq. 201	R.D. 2,02 R.A. 1,14



446 T E.U. mq. 372 R.D. R.A.

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) degli immobili oggetto di stima risultano:

**Paese (TV) - Periferia - In buono stato - €/mq. 250 - 890**

R.G.E. 477/2019 LOTTO UNICO Superfici Esterne Lorde Valore di mercato				S. E. L.				VALORI						
				Lorde	Commerciali			€.	€.	€.	quota	€.		
				per vano	coeff.	per vano	per tipologia	per sub	mq.	vano	sub.	di proprietà	quota	
<b>P. TERRA</b>	<i>Hm.</i>		m.n. 351 sub. 2	1.032,55										
magazzino	4,90	12,00	x 35,80 + 20,90	mq.	450,50	1,00	450,50			250	112.625			
magazzino	4,90	11,60	x 19,65 + 15,63	mq.	243,57	1,00	243,57			250	60.891			
magazzino	2,54	4,96	x 4,83 + 2,21	mq.	26,17	1,00	26,17			250	6.542			
stalla	2,61	5,11	x 4,40 + 0,77	mq.	23,25	1,00	23,25			250	5.813			
tettoia	3,40	146,13	x 1,00 +	mq.	146,13	0,25	36,53			250	9.133			
tettoia	3,40	1,30	x 20,15 +	mq.	26,20	0,25	6,55			250	1.637			
tettoia	3,66	5,11	x 5,60 + 1,28	mq.	29,89	0,25	7,47			250	1.868			
C.T.	2,84	1,81	x 3,36 + 0,88	mq.	6,96	0,35	2,44			890	2.168			
bagno	2,84	1,30	x 3,36 + 0,85	mq.	5,21	1,00	5,21	79,70		890	4.640			
ufficio	2,84	4,04	x 3,21 + 1,93	mq.	14,89	1,00	14,89			890	13.256			
ufficio	2,84	22,49	x 1,00 + 1,84	mq.	24,33	1,00	24,33			890	21.654			
ufficio	2,84	2,95	x 3,90 + 2,45	mq.	13,95	1,00	13,95			890	12.416			
ufficio	2,84	4,04	x 3,50 + 3,33	mq.	17,47	1,00	17,47			890	15.648			
loggia	2,84	2,65	x 1,52 +	mq.	4,03	0,35	1,41			890	1.255			
Area Scoperta			m.n. 351 sub. 3	mq.	1.984	0,04	73,49	218,07	73,49	250	18.373	100,00%	18.373	
Area Scoperta			m.n. 394	mq.	3.330	0,04	123,35		123,35	250	30.839	100,00%	30.839	
Area Scoperta			m.n. 443	mq.	201	0,04	7,45		7,45	250	1.861	33,33%	620	
Area Scoperta			m.n. 446	mq.	372	0,04	13,78		13,78	250	3.445	33,33%	1.148	
Capacità edifi. residua				mq.	0,00					0			0	
<b>Totale</b>				1.032,55	<b>1.032,55</b>		<b>1.091,82</b>	<b>1.091,82</b>	<b>1.091,82</b>		<b>324.000</b>	<b>324.000</b>		<b>320.400</b>
											Oneri - 11.000			- 11.000
											<b>Totale</b> 313.000	100,00%		<b>309.400</b>

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto unico della proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

**Valore di mercato della proprietà: € 309.400**

**diconsi euri – tre - cento – nove – mila – quattro– 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,

Con le premesse esposte, il giudizio di stima qui formulato attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, ha un carattere previsionale, potendo rappresentare la base di un'eventuale richiesta in fase di trattativa di compravendita.

Pertanto, ove la medesima possa concretizzarsi, tale valore potrà essere suscettibile di una variazione finalizzata alla favorevole conclusione della trattativa, basata sulla convergenza di una domanda e di un'offerta per realizzarsi nel prezzo di vendita.

### 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 di circa il 25% con una previsione di vendita a sei mesi.

23.1.

### LOTTO UNICO

R.G.E. 477/2019 LOTTO UNICO Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta				S. E. L.				VALORI					
P. TERRA	H/m.	m.n.	1.032,55	Lorde per vano	coeff.	Commerciali			€ mq.	€. vano	€. sub.	quota di proprietà	€. quota
						per vano	per tipologia	per sub					
		m.n. 351 sub. 2					794,04	873,74			204.269	100,00%	204.269
magazzino	4,90	12,00 x 35,80 + 20,90	mq.	450,50	1,00	450,50			190	85.595			
magazzino	4,90	11,60 x 19,65 + 15,63	mq.	243,57	1,00	243,57			190	46.277			
magazzino	2,54	4,96 x 4,83 + 2,21	mq.	26,17	1,00	26,17			190	4.972			
stalla	2,61	5,11 x 4,40 + 0,77	mq.	23,25	1,00	23,25			190	4.418			
tettoia	3,40	146,13 x 1,00 +	mq.	146,13	0,25	36,53			190	6.941			
tettoia	3,40	1,30 x 20,15 +	mq.	26,20	0,25	6,55			190	1.244			
tettoia	3,66	5,11 x 5,60 + 1,28	mq.	29,89	0,25	7,47			190	1.420			
C.T.	2,84	1,81 x 3,36 + 0,88	mq.	6,96	0,35	2,44	79,70		670	1.632			
bagno	2,84	1,30 x 3,36 + 0,85	mq.	5,21	1,00	5,21			670	3.493			
ufficio	2,84	4,04 x 3,21 + 1,93	mq.	14,89	1,00	14,89			670	9.979			
ufficio	2,84	22,49 x 1,00 + 1,84	mq.	24,33	1,00	24,33			670	16.301			
ufficio	2,84	2,95 x 3,90 + 2,45	mq.	13,95	1,00	13,95			670	9.347			
ufficio	2,84	4,04 x 3,50 + 3,33	mq.	17,47	1,00	17,47			670	11.705			
loggia	2,84	2,65 x 1,52 +	mq.	4,03	0,35	1,41			670	945			
Area Scoperta		m.n. 351 sub. 3	mq.	1.984	0,04	73,49	218,07	73,49	190		13.964	100,00%	13.964
Area Scoperta		m.n. 304	mq.	3.330	0,04	123,35			190		23.437	100,00%	23.437
Area Scoperta		m.n. 443	mq.	201	0,04	7,45			190		1.415	33,33%	472
Area Scoperta		m.n. 448	mq.	372	0,04	13,78			190		2.618	33,33%	873
Capacità edifi. residua			mq.	0,00									0
<b>Totale</b>			1.032,55	<b>1.032,55</b>		<b>1.091,82</b>	<b>1.091,82</b>	<b>1.091,82</b>		<b>245.700</b>	<b>245.700</b>		<b>243.000</b>
										Oneri - 11.000		100,00%	- 11.000
										<b>Totale</b>	<b>234.700</b>		<b>232.000</b>

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



**Prezzo d'asta della proprietà: € 232.000**

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

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

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

Treviso, 11.09.2023 il Perito Stimatore

geom. *Gianni Caldato*



\*\*\*

23.

**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



24.

### 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.

