

**G.E. dr. A. BURRA**

**R.G. Esec. Imm. 101/2011**

E. S. Geom. Gianni Caldato

Geom. **GIANNI CALDATO**  
Studio di Consulenza  
Via Donatori del Sangue n° 13  
31030 Carbonera (TV)  
Tel. e fax 0422 - 461011  
Cell. 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@aeopec.it



## TRIBUNALE DI TREVISO

**Causa di Esecuzione Immobiliare contro:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
domiciliati presso: Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari Tribunale di TV

[REDACTED] rappresentata dall' avv.to [REDACTED]  
[REDACTED]

\*\*\*

**promossa da:**

**Credito Emiliano s.p.a.**

con sede in via Emilia S. Pietro n° 4 – Reggio E. (RE)

rappresentata dall'avv.to [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

\*\*\*

### INDICE:

1.	Incarico	Pag.	3
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Formazione dei lotti	Pag.	4
4.	Ubicazione e accessibilità	Pag.	4
5.	Descrizione catastale degli immobili	Pag.	5
6.	Confini	Pag.	5
7.	Atti di provenienza	Pag.	6

8.	Servitù	Pag.	6
9.	Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	6
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	8
11.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	9
12.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	9
13.	Abusi edilizi	Pag.	10
14.	Difformità rilevate	Pag.	10
15.	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	10
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	10
	16.1 Sintetica	Pag.	10
	16.2 Particolareggiata	Pag.	11
17.	Certificazione energetica	Pag.	14
18.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	14
19.	Occupazione degli immobili	Pag.	14
20.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	14
21.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	15
22.	Metodi di stima	Pag.	15
	22.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	15
	22.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	16
	22.3 Valore di mercato	Pag.	17
	22.4 Prezzo base d'asta	Pag.	18
23.	Valutazione degli immobili	Pag.	19
	23.1 Lotto Unico	Pag.	19
	23.1.1 Valore di mercato	Pag.	20
	23.1.2 Prezzo base d'asta	Pag.	21
24.	Altre parti intervenute	Pag.	22
25.	Elenco allegati	Pag.	22



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 provvedimento del 27.04.2015 del Sign. G.E. dott. A. Burra con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 10.06.2015.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione (*all. doc. 1*), è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 22.10.2015 è stata spedita alle parti copia della perizia (*all. doc. 19*).

\*\*\*

2.

## SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Spresiano (TV) di natura urbanistica,
- compiuto degli accertamenti presso l'anagrafe comunale per conoscere la residenza degli esecutati,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,
- avuto accesso agli immobili,

il giorno 04.08.2015 ha eseguito i sopralluoghi presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza degli esecutati e del custode giudiziario.

Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative, quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione, contestualmente sono stati compiuti i dovuti rilievi.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione e all'osservatorio immobiliare della Regione Veneto, ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,
- presso il Comune di Spresiano (TV) sulle destinazioni urbanistiche delle aree, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 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 quale "dante causa".

\*\*\*

### 3. FORMAZIONE LOTTI

(all. doc. 2)

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un appartamento al P.T. con e corte esclusiva e garage al P.Int., alla quale sono state assegnate all'esecuzione anche le relative quote delle parti comuni, ai sensi dell'art.1117 C.C., si predispose la presente relazione per la vendita in **LOTTO UNICO** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

\*\*\*

### 4. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE

(all. doc. 13)

L'immobile è situato a Spresiano (TV) in via Manin n° 39/a.  
Appartamento al piano terra, con garage al piano interrato in un fabbricato residenziale di cinque unità residenziali accessibile da via Marin 39/a.



## 5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione (all. doc. 3, 4,5):

██████████ e ██████████ ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di Spresiano (TV) Sez. A Fg. 6 via Manin

	M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
A	1723	7	T	A2	2	vani 4	Abitazione Civ.	R.€. 351,19
B	1723	8				mq. 340	Corte	R.€.
C	1723	17	S1	C6	6	mq. 23	Garage	R.€. 63,33
D	1723	18	S1	C6	6	mq. 23	Garage	R.€. 63,33

comprese pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 del C.C.

- **l'individuazione** catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare,
- **la consistenza** dei mappali è conforme con quella catastalmente censita all'Agenzia delle Entrate di Treviso.
- **le planimetrie** catastali sono conformi alle pratiche edilizie presso il Comune di Spresiano, le influenti discordanze rilevate non richiedono alcuna variazione catastale e urbanistica.

\*\*\*

## 6. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il fabbricato m.n° 1723, confina (rif. N.C.T.) a Nord con via Manin, a Est con il m.n. 869, a Sud con m.n. 257, a Ovest con il m.n. 441 fatti salvi altri o variati.

7.

## ATTI DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all'esecutato con:

Atto di compravendita del 19.04.2006 n° 96142 di repertorio e n° 6942 di raccolta del Notaio Acconcia di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.05.2006

al n. 21695 di generale e n. 12727 di particolare:

o [REDACTED] trasferisce la piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di Spresiano - Sez. A - Fg. 6 - m.n. 1723 - Sub 7, 8, 17, 18. a:

o [REDACTED] ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà.

\*\*\*

8.

## SERVITU' ATTIVE O PASSIVE

Servitù attiva d'inedificabilità, costituita con atto del Notaio P. Santomauro di Villorba in data 11.06.2003, repertorio numero 129132, trascritto a Treviso il 03.07.2003 ai numeri 26904/18083 (trascrizione a favore).

\*\*\*

9.

## TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 8, 9)

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 05.05.2015, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

### **01 TRASCRIZIONE contro del 02.03.2011**

Titolo: atto giudiziario – derivante da pignoramento immobiliare del 31.01.2011 n. 645 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 02.03.2011 ai numeri:

Reg Gen. n. 7098

Reg. Part. n. 4631

a carico della seguente unità negoziale:

Comune: 1927 – Spresiano (TV)

Catasto: Fabbricati

Sez. urb. A Foglio 6 Particella: 1723 Sub 7, 8, 17, 18..

Soggetto a favore:

Credito Emiliano. s.p.a. c.f. 01806740153

Relativamente all'unità negoziale per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Soggetto contro 1:

[REDACTED]

[REDACTED]

per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Soggetto contro 2:

[REDACTED]

[REDACTED]

per la quota di 1/2 della piena proprietà.

**02 ISCRIZIONE contro del 08.05.2006**

Titolo: Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo

del 19.04.2006 n° 96143 di repertorio n° 6943 di raccolta del Notaio Acconcia di

Treviso

Iscritta a Treviso in data 08.05.2006 ai numeri:

Reg Gen. n. 21696

Reg. Part. n. 5544

Comune: 1927 – Spresiano (TV)

a carico della seguente unità negoziale:



Catasto: Fabbricati

Sez. urb. A Foglio 6 Particella: 1723 Sub 7, 8, 17, 18..

Soggetto a favore:

Credito Emiliano. s.p.a. c.f. 01806740153

Relativamente all'unita negoziale per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Soggetto contro 1:

[REDACTED]

[REDACTED]

per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Soggetto contro 2:

[REDACTED]

[REDACTED]

per la quota di 1/2 della piena proprietà.

\*\*\*

## 10. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

### COMUNE DI SPRESIANO

P.R.G.

Il Comune di Spresiano è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di G.R.V. N° 1138 del 30/04/1974 e in seguito adeguato con varianti regolarmente approvate (delibera di G.R.V. N° 1899 del 11/04/1995)

INDIVIDUAZIONE

Zone residenziali di espansione Z.T.O "C1" sottozona 22

Comprendono le zone di recente edificazione con caratteristiche sufficientemente



definite dal punto di vista urbano, ma che non raggiungono gli indici di cui al D.M. 02-04-1968 n. 1444 che vanno integrate con opportuni completamenti edilizi e urbanistici di ricomposizione e adeguamento.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Zona residenziale art. 40, valgono le norme previste dall'art. 32.

\*\*\*

### **11. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA**

L'immobile esecutato risulta facente parte di un complesso condominiale, verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non ha la possibilità di ulteriori ampliamenti.

\*\*\*

### **12. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA**

*(all. doc. 11)*

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione in relazione allo stato di fatto e alle opere realizzate:

Concessione Edilizia n° 254/2003 del 07.11.2003

Prot. 11621: domanda presentata da [REDACTED] con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale n° 12 del 12.06.2003.

Concessione Edilizia Variante n° 205/2004 del 15.11.2004

Prot. 9876: domanda presentata da [REDACTED] con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale n° 19 del 14.09.2004.

Certificato di Abitabilità n° 24/2005 del 30.11.2005

Prot. 0024140: domanda presentata da [REDACTED] per lavori terminati il 04.04.2005.

13.

### ABUSI EDILIZI

Non sono stati riscontrati abusi edilizi, né sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Spresiano (TV).

\*\*\*

14.

### DIFFORMITÀ RILEVATE

(all. doc. 12)

Dall'esame della documentazione, lo stato di fatto non differisce dalla Concessione in variante n° 205/2004 del 15.11.2004, non è pertanto necessario alcun tipo di pratica di adeguamento.

\*\*\*

15.

### DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

\*\*\*

16.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (all. doc. 13)

16.1

#### SINTETICA

➤ Appartamento al piano terra, con due garage al piano interrato in un condominio di cinque unità residenziali accessibile da via Marin di circa mq. 59 calpestabili, composto da una zona giorno, un disimpegno, un bagno, due camere e scoperto di pertinenza.

➤ Due garage al piano Interrato di circa mq. 47 calpestabili.

La costruzione ultimata e resa agibile nel 2005 ed è stata realizzata con finiture di media qualità.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria non necessita d'interventi straordinari.

Il fabbricato condominiale oltre alla dovuta manutenzione ordinaria attualmente non

necessita d'interventi di manutenzione straordinaria.

L'appartamento al piano terra, risponde ai criteri di accessibilità ai disabili.

Il complesso condominiale non è cintato.

\*\*\*

16.2

## **PARTICOLAREGGIATA**

### **DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.**

Appartamento al piano terra, con due garage al piano interrato in un condominio di cinque unità residenziali accessibile da via Marin.

### **DIMENSIONI**

Appartamento di circa 59 mq. (netti calpestabili) così composto:

**SUDDIVISIONE DEI LOCALI PER PIANO** (superfici interne nette calpestabili):

**Piano terra:** di complessivi mq 112,88 di Hm. 2,70:

zona soggiorno di mq. 22,11, disimpegno di mq. 2,73, camera di mq. 9,64, bagno di mq. 7,76, camera di mq. 16,72, area scoperta di mq. 340.

**Piano interrato:** di complessivi mq. 47 di Hm. 2,40:

garage di mq. 23,34, garage di mq. 23,46,

### **DIFFORMITÀ:** (all. doc. 9)

Lo stato di fatto non differisce dalle planimetrie catastali e dalla Licenza Edilizia n° 16/41-70 del 09.11.1970 e n° 8/25-71 del 12.08.1971.

### **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

**La struttura portante** è del tipo telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio, solai ai piani in latero-cemento da cm. 33.

**La copertura** è costituita da solaio in falda in latero-cemento con manto di copertura in coppi.

**I tamponamenti perimetrali** esterni sono stati realizzati in muratura di spessore



complessivo cm. 35 costituita da modulari in laterizio con intercapedine, e intonaco sulle facce a vista.

**I divisori interni** di spessore complessivo cm. 10 sono stati realizzati in muratura di laterizio intonacata e finita a civile sulle facce a vista.

**I tamponamenti del vano scale e tra le unità immobiliari** sono stati realizzati in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da modulari in laterizio con intercapedine e intonaco sulle facce a vista.

**Scale e pianerottoli** condominiali in CLS.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:**

**Pavimenti:**

Zona giorno in monocottura, zona notte in listoncino di doussiè marciapiedi un gres porcellanato e garage in lisciata di cemento con spolvero al quarzo.

**Rivestimenti:**

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

**Scale condominiali:**

Pianerottoli, pedate e alzate in marmo.

**Serramenti interni:**

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

**Serramenti esterni:**

Portone dell'ingresso condominiale a vetri con telaio in alluminio verniciato, porta d'ingresso blindata in legno tamburato e impiallacciato, serramenti esterni in legno massiccio con vetro vetrocamera, balconi in legno massiccio verniciato.

**Davanzali:**

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

**Intonaco interno:**



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

**Intonaco esterno:**

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

**Tinteggiature:**

Interni in lavabile, esterni in lavabile al quarzo.

**Impianti:**

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

- L'appartamento è servito da caldaia autonoma a gas metano per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- L'appartamento non è dotato d'impianto di raffrescamento.
- I singoli locali sono riscaldati da radiatori in ferro verniciato.
- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è servito dalla caldaia autonoma.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario condominiale collegato alla rete fognaria pubblica.
- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo 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.

**Recinzioni esterne:**

L'immobile è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

**Aree condominiali:**

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

**Stato di conservazione:**



L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria non necessita d'interventi straordinari.

Il fabbricato condominiale oltre alla dovuta manutenzione ordinaria non necessita d'interventi di manutenzione straordinaria.

\*\*\*

## **17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI**

*(all. doc. 14)*

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

\*\*\*

## **18. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE**

*(all. doc. 15)*

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità, è stato rilevato un contratto di locazione intestato agli esecutati quali "dante causa". Il contratto con scadenza 14.10.2017, di fatto, pur non essendo stato disdetto non è in corso poiché il locatario, ha liberato l'immobile e si è trasferito in altra residenza lasciando la piena disponibilità dell'immobile al proprietario.

\*\*\*

## **19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI *(all. doc. 15)***

Gli immobili sono occupati dagli esecutati e dal proprio nucleo familiare.

\*\*\*

## **20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE**

Sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 20.10.2015.

## 21. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Per tutte le analisi sopra indicate:

- non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla struttura e al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione, oltre alla naturale vetustà,
- non sono** stati riscontrati motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato netto (calpestabile),
- sono state valutate** le risultanze sulla 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.

\*\*\*

## 22. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

### 22.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, 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 finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

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 valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, 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.

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.

## **22.2. Criteri di stima e metodi di valutazione.**

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 prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico 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.

### **22. 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 (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- 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 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.

#### **22. 4. Prezzo a base d'asta.**

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

- difficoltà a visionare l'immobile,
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene,
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,
- 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.

23.

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

(all. doc. 16)

L'immobile è stato stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi.

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 **Spresiano** e la zona in cui essi si trovano.


I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici "**nette calpestabili**", con unità di riferimento il "**metro quadrato commerciale**" e come tipologia edilizia il valore di "**fabbricati in buono stato**".

Valutazioni equiparate riferite alle superfici "lorde" sono state prodotte in allegato (all. doc. 16), per quanto riguarda l'eventuale edificabilità residua si sono presi a riferimento i valori delle così dette cubature commerciali.

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

23.1.

### LOTTO UNICO

  
ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di Spresiano (TV) Sez. A Fg. 6 via Manin

	M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
A	1723	7	T	A2	2	vani 4	Abitazione Civ.	R.€ 351,19
B	1723	8				mq. 340	Corte	R.€.
C	1723	17	S1	C6	6	mq. 23	Garage	R.€ 63,33
D	1723	18	S1	C6	6	mq. 23	Garage	R.€ 63,33

comprese pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù  
attive e passive oltre alle relative quote delle parti comuni ai sensi dei titoli di  
provenienza e dell'art. 1117 del C.C.

### OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Le valutazioni **unitarie** di seguito riportate, sono al lordo dei costi e degli oneri  
descritti ai capitoli 14,15,16,17.

## 23.1.1. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Spresiano (TV) - Periferia - In buono stato €/mq. 970

ESEC. 10/2011				SUPERFICI				VALORI		
LOTTO Unico superfici nette				Nette	Commerciali			€/mq.	Tot.	Tot.
Valore di mercato				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	per vano	per sub
Vano	P. TERRA	Hm.	Sub. 7							
A	Zona giorno	2,70	22,11 x 1,00 +	x 1 mq.	22,11	1,00	22,11	58,96	58,96	970
B	Disimpegno	2,70	2,48 x 1,10 +	x 1 mq.	2,73	1,00	2,73			970
C	Bagno	2,70	7,76 x 1,00 +	x 1 mq.	7,76	1,00	7,76			970
D	Camera	2,70	2,67 x 3,81 +	x 1 mq.	9,64	1,00	9,64			970
E	Camera	2,70	16,72 x 1,00 +	x 1 mq.	16,72	1,00	16,72			970
F	P. INTERRATO		Sub. 17					23,40	11,67	970
	Garage	2,40	5,97 x 3,91 +	x 1 mq.	23,34	0,50	11,67			970
G	Garage	2,40	Sub. 18						11,73	970
			Sub. 18		23,46	0,50	11,73			970
	Area Scoperta		Sub. 8						19,50	970
	Capacità edifi. residua			mq.	340,00	0,06	19,50			970
	Oneri			mc.	0,00					
				105,76		82,36	82,36	82,36		98,804
										98,804

dagli indicati cespiti, è di € 98.800

**Valore di mercato della piena proprietà: € 98.800**

**diconsi euri – novanta – otto – mila – otto – cento –**

**23.1.2.**

**STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

Spresiano (TV) - Periferia - In buono stato €./mq. 680

ESEC. 101/2011				SUPERFICI				VALORI				
LOTTO Unico superfici nette				Commerciali				€/mq.	Tot.	Tot.		
Prezzo d'asta				Netto				680	per vano	per sub		
Vano	P. TERRA	Hm.	Sub.	per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub				
A	Zona giorno	2,70	22,11 x 1,00 +	x 1 mq.	22,11	1,00	22,11	58,96	58,96	680	15.035	40.091
B	Disimpegno	2,70	2,48 x 1,10 +	x 1 mq.	2,73	1,00	2,73			680	1.855	
C	Bagno	2,70	7,76 x 1,00 +	x 1 mq.	7,76	1,00	7,76			680	5.277	
D	Camera	2,70	2,67 x 3,61 +	x 1 mq.	9,64	1,00	9,64			680	6.554	
E	Camera	2,70	16,72 x 1,00 +	x 1 mq.	16,72	1,00	16,72			680	11.370	
F	P. INTERRATO		Sub. 17					23,40	11,67			7.937
F	Garage	2,40	5,97 x 3,91 +	x 1 mq.	23,34	0,50	11,67			680	7.937	
G	Garage	2,40	5,97 x 3,93 +	x 1 mq.	23,46	0,50	11,73		11,73	680	7.977	7.977
	Area Scoperta		Sub. 8	mq.	340,00	0,06	19,50	19,50	19,50	680	13.260	13.260
	Capacità edifi. residua			mc.	0,00							
	Oneri											0
				105,76		82,36	82,36	82,36			69.265	69.265

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti è di €. 69.300

**Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 69.300**

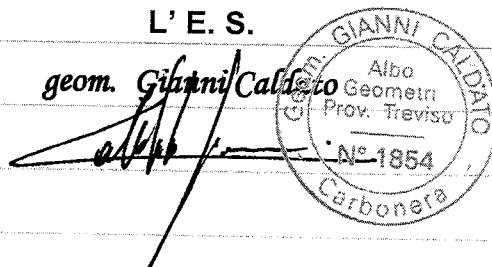
**diconsi euri – sessanta – nove – mila – tre – cento –**

\*\*\*

Treviso, 22.10.2015

L' E. S.

geom. *Gianni Caldato*



**24.**

**ALTRE PARTI INTERVENUTE**

In data 22.10.2015 presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, non sono risultate altre parti intervenute oltre a quelle sin d'ora riportate.

\*\*\*

**25.**

**ALLEGATI**

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1) Incarico	doc. 10) Urbanistica
doc. 2) Atto di pignoramento	doc. 11) Autorizzazioni
doc. 3) Visure NCEU	doc. 12) Rilievi
doc. 4) Visure NCT	doc. 13) Foto
doc. 5) Planimetrie NCEU	doc. 14) A. P. E.
doc. 6) Estratto mappa NCT	doc. 15) Doc. acquisita
doc. 7) Atti di provenienza	doc. 16) Schede di valutazione
doc. 8) Visure conservatoria	doc. 17) Ordinanza di vendita
doc. 9) Relazione notarile	doc. 18) Avviso d'asta
	doc. 19) Invio alle parti

N=4800

E=2000



I Particella: 1723

Comune: SPRESIANO  
Foglio: 6  
Richiedente: CALDATO GIANNI

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

19-Giu-2015 10:51:28  
Prot. n. TV0157761/2015

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0110578 del 06/04/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spresiano

Via Manin

civ.

**Identificativi Catastali:**

Sezione: A

Foglio: 6

Particella: 1723

Subalterno: 7

Compilata da:  
Ganeo Moreno

Iscritto all'albo:  
Architetti

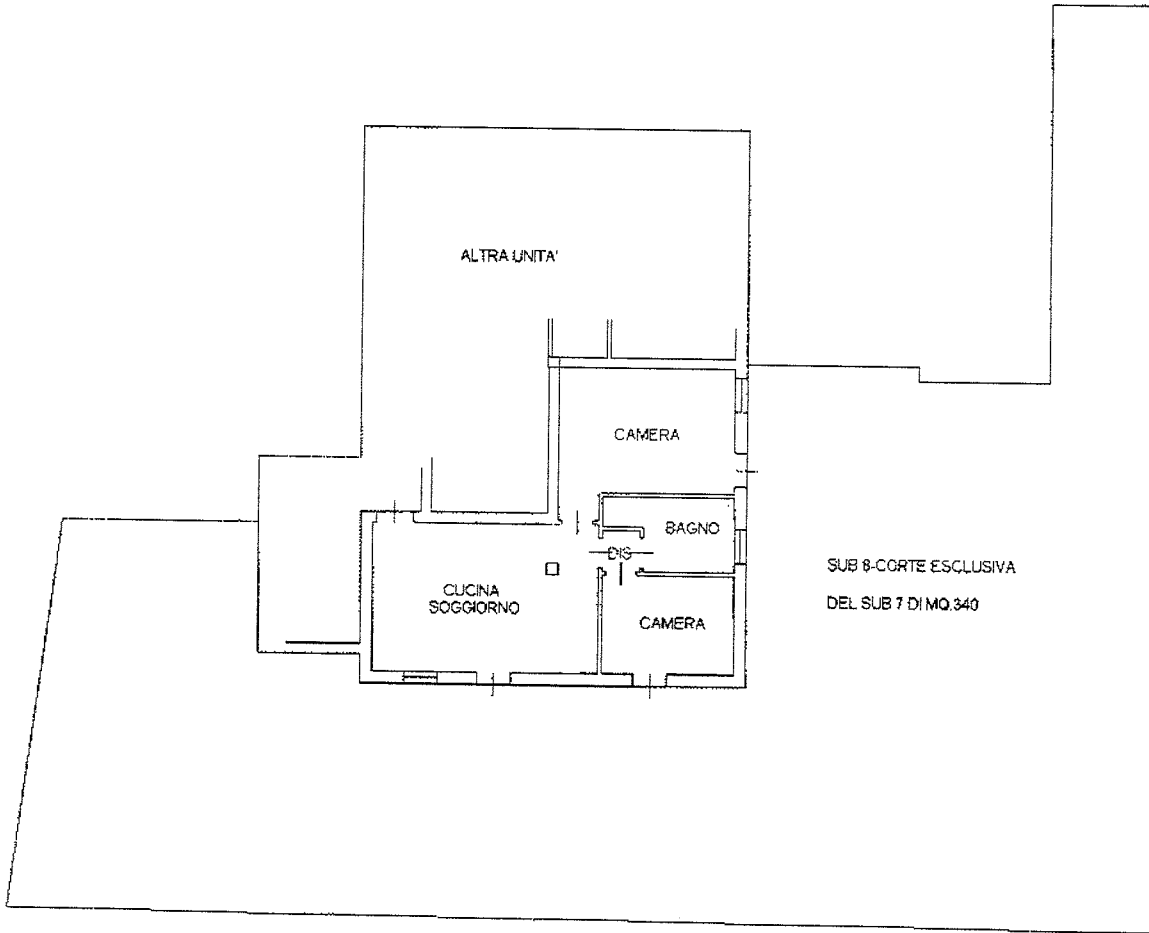
Prov. Treviso

N. 1102

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H=2.70



NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2015 - Comune di SPRESIANO(1927) - < Sezione Urbana. A Foglio: 6 Particella: 1723 - Subalterno 7 - VIA DANIELE MANIN piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Elaborato Da: CAI DATA GIANNI Emesso Da: ABI IBADEC S D A NIC CA 3 Serial#: 7747Ecccc4017044a768477940bccc4



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0110578 del 06/04/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spresiano

Via Manin

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 6

Particella: 1723

Subalterno: 7

Compilata da:

Ganeo Moreno

Iscritto all'albo:

Architetti

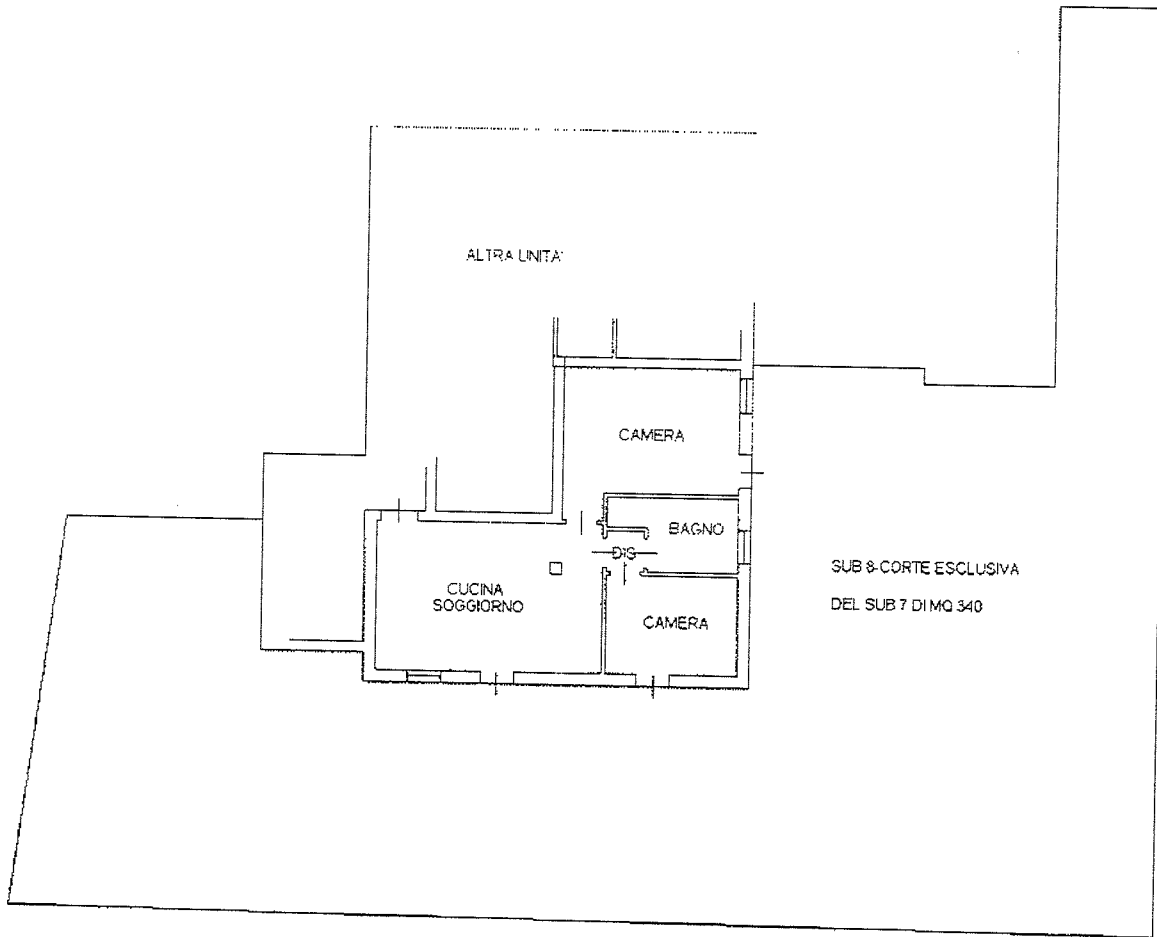
Prov. Treviso

N. 1102

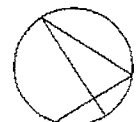
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA H=2.70**



NORD



Catasto dei fabbricati - Situazione al 19/06/2015 - Comune di SPRESIANO(1927) - < Sezione Urbana: A Foglio: 6 Particella: 1723 - Subalterno 8 >  
VIA DANIELE MANIN piano: 1;

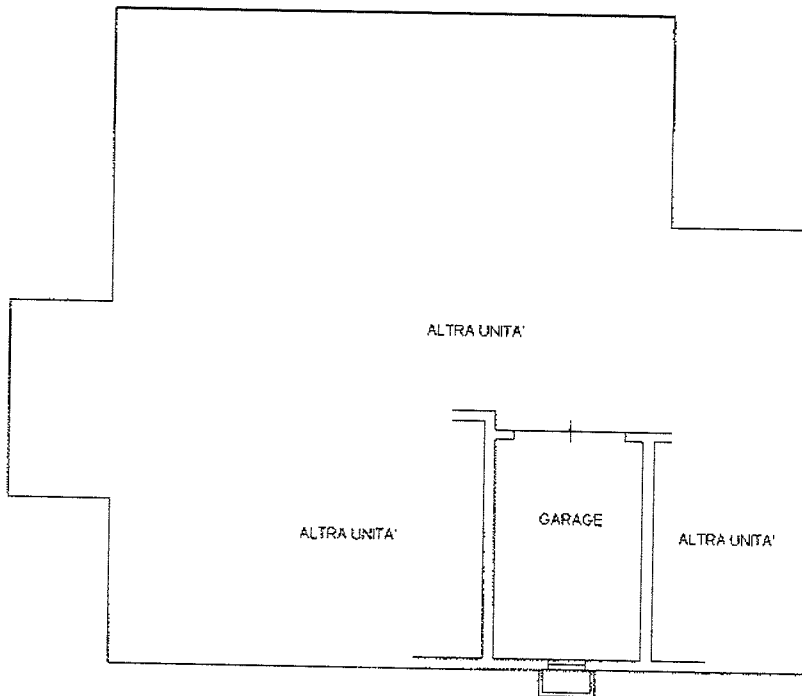
Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

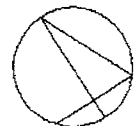
Dichiarazione protocollo n. TV0110578 del 06/04/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Spresiano	
Via Manin	oiv.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ganeo Moreno
Sezione: A	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 6	
Particella: 1723	
Subalterno: 17	Prov. Treviso N. 1102

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H=2.40



NORD



Catasto dei fabbricati - Situazione al 19/06/2015 - Comune di SPRESIANO (1927) - < Sezione Urbana. A Foglio: 6 Particella: 1723 - Subalterno 17 >  
VIA DANIELE MANIN piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

Elabora. Da: CAI DATO GIAMINI Emesso Da: ADI BRADIC S D A NIC CA 3 Cont.H: 77476000001700446764770460000

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0110578 del 06/04/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spresiano

Via Manin

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 6

Particella: 1723

Subalterno: 18

Compilata da:

Ganeo Moreno

Iscritto all'albo:

Architetti

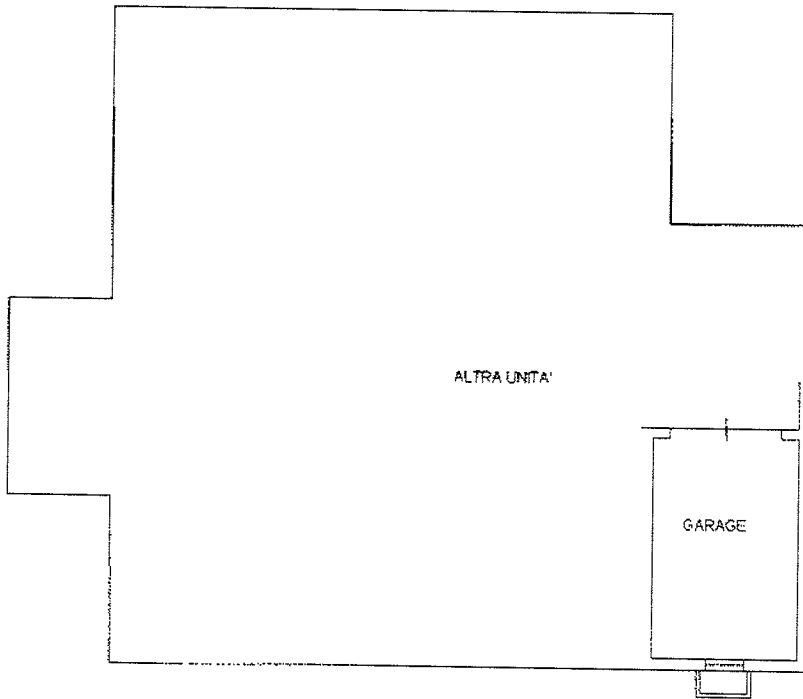
Prov. Treviso

N. 1102

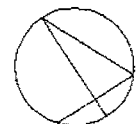
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H=2.40



NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2015 - Comune di SPRESIANO(1927) - < Sezione Urbana: A Foglio: 6 Particella: 1723 - Subalterno 18 >  
VIA DANIELE MANIN piano: S1;

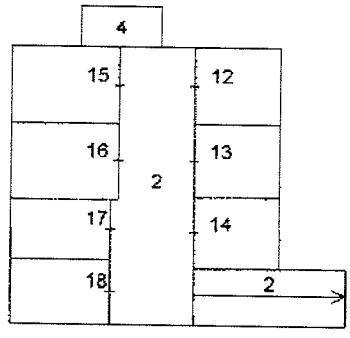
Ultima Planimetria in atti

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Ganeo Moreno  
 Iscritto all'albo:  
 Architetti  
 Prov. Treviso N. 1102

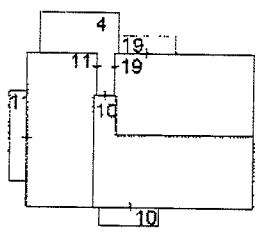
**Agenzia del Territorio  
 CATASTO FABBRICATI  
 Ufficio Provinciale di  
 Treviso**

Comune di Spresiano  
 Sezione: A Foglio: 6 Particella: 1723  
 Protocollo n. TV0219413 del 21/07/2011  
 Tipo Mappale n. 76554 del 08/03/2005  
 Dimostrazione grafica dei subalterni  
 Scala 1 : 500

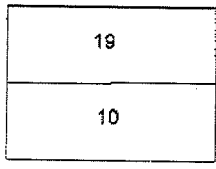
**PIANO INTERRATO**



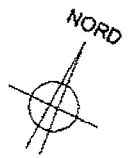
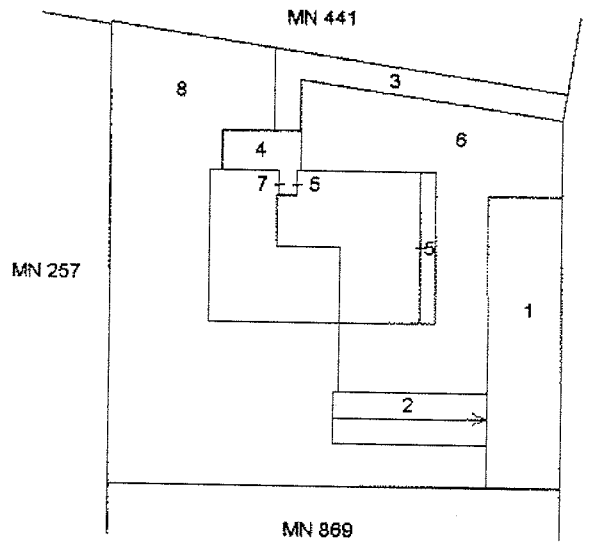
**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



**PIANO TERRA**



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 19/06/2015 - Comune di SPRESIANO (1927) - < sezione urbana: A Foglio: 6 Particella: 1723

Elaborato da: CALDATO GIANNI Emesso da: ADIRADEFC S D A INC CA 2 Caricato: 774750000401704407687770406000

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio  
Servizi Catastali  
Comune di: SPRESIANO  
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
SPRESIANO	A	6	1723	76554		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via danielle manin		T			BCNC AI SUB DAL 5 AL 19 (AREA SCOPERTA DI MQ.100) / VARIATO NELLE UNITA' SERVITE
2	via danielle manin		S1-T			BCNC AI SUB DAL 12 AL 19 (SPAZIO DI MANOVRA-RAMPA) / VARIATO NELLE UNITA' SERVITE
3	via danielle manin		T			BCNC AI SUB DAL 5 AL 19 ( PASSAGGIO PEDONALE DI MQ.40) / VARIATO NELLE UNITA' SERVITE
4	via danielle manin		S1-T1			BCNC AI SUB DAL 5 AL 19 (VANO SCALA- DIS.) / VARIATO NELLE UNITA' SERVITE
5	via danielle manin		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE / INVARIATO
6	via danielle manin		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 5 DI MQ.172 / INVARIATO
7	via danielle manin		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE / INVARIATO
8	via danielle manin		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 7 DI MQ.340 / INVARIATO
9	via danielle manin		1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - SOPPRESSO PER RISTRUTTURAZIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI GENERANDO IL SUB 19 / P. 1-2
10	via danielle manin		1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE / INVARIATO
11	via danielle manin		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE / INVARIATO
12	via danielle manin		S1			GARAGE / INVARIATO
13	via danielle manin		S1			GARAGE / INVARIATO
14	via danielle manin		S1			GARAGE / INVARIATO
15	via danielle manin		S1			GARAGE / INVARIATO
16	via danielle manin		S1			GARAGE / INVARIATO
17	via danielle manin		S1			GARAGE / INVARIATO
18	via danielle manin		S1			GARAGE / INVARIATO
19	via danielle manin		1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, COSTITUITO DALLA SOPPRESSIONE DEL SUB. 9 PER RISTRUTTURAZIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI / P. 1-2

Visura ordinaria

