

G.E. dr. F. VORTALI

R.G. Esec. Imm. 150/2012

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@geopec.it



TRIBUNALE DI TREVISO

Causa di Esecuzione Immobiliare contro:

nato a il c.f.

residente in

domiciliato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di TV

promossa da:

Unicredit Credit Management Bank s.p.a.

rappresentata dall'avv.to FRANCESCO DI FRANCO

domiciliato presso l'avv.to GIAMPIERO ALOISI

tel. 0422 410010 fax: 0422 296366 studio@riscicaavvocati.it

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, vincoli e oneri gravanti sul bene	Pag.	7
9.	Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	7
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	9

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



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 04.01.2016 del Sign. G.E. dott. F. Vortali con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 19.02.2016.

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 15.04.2016 la relazione è stata spedita alle parti (*art. 569 c.p.c.*) e depositata copia presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari (*all. doc. 18*).

2.

SVOLGIMENTO OO.PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Monastier (TV) di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,
- avuto accesso agli immobili,

il giorno 05.04.2016 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 Monastier (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, comma 5, 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 eseguiti quale "dante causa".

3. FORMAZIONE LOTTI (all. doc. 2)

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto una porzione di abbinata al piano terra con corte esclusiva, alla quale sono state assegnate all'esecuzione anche le relative quote delle parti comuni, ai sensi dell'art.1117 C.C., si predisponde 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 in Monastier in via Olimpia n° 10.
 Porzione di abbinata al piano terra con corte esclusiva, accessibile con ingresso carroio e pedonale da pubblica via.

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI



Immobili oggetto di esecuzione (all. doc. 2, 3, 4, 5, 6.):

per la piena proprietà

N.C.E.U. Comune di Monastier (TV) Sez. B - Fg. 14 via Olimpia

Unità
negoziale per la piena proprietà

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1	353	10	T	A2	2 vani 6,5	Abitazione Civ.	R.€ 621,04
2	353	11	T		mq. 279	Corte esclusiva	R.€.

per la quota di 1/2 della piena proprietà

3	353	9	T		mq. 38	B.C.N.C.	R.€.
---	-----	---	---	--	--------	----------	------

compreso 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.

- **P'individuazione** catastale è conforme a quella contenuta nell'atto
di pignoramento immobiliare,

- **la consistenza** dei mappali è conforme a quella catastalmente censita
all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

- **le planimetrie** catastali sono conformi alle pratiche edilizie presso il Comune di
Monastier.

Le modeste ed ininfluenti discordanze rilevate in loco non richiedono
alcuna variazione catastale, non potendosi considerare variata la consistenza
catastale.

6. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il fabbricato m.n° 353, confina (rif. N.C.T.) a Nord con il m.n. 352, a Est con i m.n.

349, 350, a Sud con i m.n. 284,698, a Ovest con i m.n. 284, 244, fatti salvi altri o
variati.

7.

ATTI DI PROVENIENZA (all. doc. 7)

Atto di donazione del 17.02.2000 n° 83095 di repertorio e n° 27112 di raccolta del
Notaio E. Fumo di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio
Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21.02.2000 ai nn.
7098/5151:

o e , trasferiscono:

N.C.E.U. Comune di Monastier.- sez. B - fg. 14 - m.n. 353 - sub. 4, 6, 7

per la quota di 1/1 della piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di Monastier.- sez. B - fg. 14 - m.n. 353 - sub. 9

per la quota di ½ della piena proprietà a:

o e | ciascuno per la quota di ½ delle quote

Atto di donazione del 04.12.2002 n° 148763 di repertorio e n° 19993 di raccolta del
Notaio D. Curione di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio
Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11.12.2002 ai nn.
56765/41016:

o i, trasferisce:

N.C.E.U. Comune di Monastier.- sez. B - fg. 14 - m.n. 353 - sub. 10, sub. 11,

per la quota di ½ della piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di Monastier.- sez. B - fg. 14 - m.n. 353 - sub. 9

per la quota di ¼ della piena proprietà a:

o



8. SERVITU' - VINCOLI - ONERI, GRAVANTI SUI BENI

Servitù di passaggio e scarico acque costituita con l'atto di compravendita in data 18.12.1964 n° 39164 di rep. Notaio Scarpa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 26.04.1979 al nn. 8533/6999;

Convenzione per concessione edilizia agevolata giusta atto in data 06.02.1981, rep con il Comune di Monastier di Treviso. 610 Segretario di Monastier di Treviso, trascritta a Treviso in data 17 febbraio 1981 ai nn. 3982/3239, avente la durata di anni 20 (venti).

Trattandosi di porzione di fabbricato, sono state costituite le reciproche servitù derivanti dalla vendita frazionata dell'immobile per la comunione di muro, delle aree, delle reti tecnologiche e degli impianti comuni.

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 8, 9)

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 29.03.2016, 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 30.04.2012

Titolo: atto giudiziario - derivante da atto pignoramento immobiliare del 20.02.2012 n. 921 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 30.04.2012 ai numeri:

Reg Gen. n. 13035

Reg. Part. n. 9598

a carico delle seguenti unità negoziale:

Comune: F332 - Monastier (TV)

Catasto: Fabbricati

Unità negoziale 1:

Sez. urb. B Foglio 14 Particella: 353 Sub 10, 11.

per la piena proprietà:

Unità negoziale 2:

Sez. urb. B Foglio 14 Particella: 353 Sub 9

per la quota di ½ della piena proprietà

Soggetto a favore:

Carduso RMBS c.f. 03991520267

Relativamente alle unità negoziali per la loro quota della piena proprietà.

Soggetto contro 1:

nato a il c.f.

Relativamente alle unità negoziali per la loro quota della piena proprietà.

02 ISCRIZIONE contro del 27.02.2008

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

del 18.02.2008 n° 3527 di repertorio e n° 2002 di raccolta del Notaio Totolo di

Castelfranco V. (TV)

Iscritta a Treviso in data 27.02.2008 ai numeri:

Reg Gen. n. 7579

Reg. Part. n. 1677

a carico delle seguenti unità negoziale:

Comune: F332 – Monastier (TV)

Catasto: Fabbricati

Unità negoziale 1:

Sez. urb. B Foglio 14 Particella: 353 Sub 10, 11.

per la piena proprietà:

Unità negoziale 2:



pubblici esercizi e ogni altra attività che possa recare, a giudizio del Comune, molestia.

Norme tecniche di attuazione: art. 4.3.

11. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

L'immobile esecutato verificato 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. 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:

Licenza Edilizia n° 572 del10.1976

Prot. 514: domanda presentata da _____ nova costruzione
n° 6 abitazioni unifamiliari con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale n° .. del 01.07.1976.

Licenza Edilizia in variante n° 87/80 del 24.02.1981

Prot. 2855: domanda presentata da _____ con parere
favorevole della Commissione Edilizia Comunale n° .. del 27.09.1980.

Certificato di Abitabilità n° 87/80 del 05.08.1981

Prot.....: domanda presentata da _____ per lavori iniziati il
24.02.1981 e terminati il 09.05.1981

Concessione Edilizia n° 127/99 del 25.03.2000

Prot. 37458: domanda presentata da _____ ristrutturazione per
ricavo di novo alloggio con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale
n° 02 del 27.01.2000.

Certificato di Abitabilità n° 127/99 del 15.09.2000

Prot.....: domanda presentata da _____ per lavori iniziati il 10.04.2000 e
terminati il 05.07.2000.

13. ABUSI EDILIZI

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

14. DIFFORMITÀ RILEVATE

(all. doc. 12)

Dall'esame della documentazione, lo stato di fatto differisce dalla Licenza Edilizia in
variante n° 87/80 del 24.02.1981 per lievi difformità nella distribuzione interna dei
vani, sono pertanto necessarie le relative pratiche di adeguamento.

Le difformità rilevate sono sanabili, l'aggiudicatario dovrà presentare S.C.I.A in
sanatoria per le opere difformi.

15. OBLAZIONI ED ONERI

ADEGUAMENTO URBANISTICO

L'oblazione è determinata in euro 516,00 a cui sono da aggiungere i diritti di
segreteria di euro 90,00 e spese tecniche, con un presunto importo complessivo di
spese per il professionista di circa €. 4.000.



16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(all. doc. 13)

16.1 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Porzione di abbinata al piano terra con corte esclusiva, alla accessibile da via Olimpia.

- Abitazione di circa mq. 136 calpestabili, composta da un ingresso, un disimpegno, una cucina, un soggiorno, un bagno, tre camere, una lavanderia, un portico.
- Area scoperta di mq. 279.

La costruzione terminata nel 2000 è stata realizzata con finiture di media qualità.

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

L'abitazione al piano terra, risponde ai criteri di accessibilità ai disabili, il fabbricato è cintato su tutti i lati.

16.2 PARTICOLAREGGIATA

DIMENSIONI

Abitazione di circa 136,57 mq. così composta:

suddivisione dei locali per piano (superfici interne nette calpestabili):

Piano terra: di complessivi mq 136,57 di Hm. 2,70:

ingresso di mq. 7,48, disimpegno di mq. 7,68, cucina di mq. 14,20, soggiorno di mq. 25,34, camera di mq. 12,42, camera di mq. 16,52, bagno di mq. 5,58, camera di mq. 16,40, lavanderia di mq. 9,65, portico di mq. 21,30.

Piano terra: area scoperta di mq. 279.

DIFFORMITÀ: (all. doc. 12)

Lo stato di fatto differisce dalla Licenza Edilizia in variante n° 87/80 del 24.02.1981 per lievi difformità nella distribuzione interna dei vani.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

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

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. 30 costituita da modulari in laterizio.

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10/25 sono stati realizzati in muratura di laterizio.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Zona giorno in monocottura, camere in vinilico, portico in klinker.

Rivestimenti:

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

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

Serramenti esterni:

Portone d'ingresso blindato in legno tamburato e impiallacciato, serramenti esterni in legno massiccio verniciato con vetrocamera, tapparelle in plastica.

Davanzali:

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

Intonaco interno:



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

Intonaco esterno:

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

Tinteggiature:

Interni in lavabile, esterni mancanti.

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 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 in comune con altra abitazione, 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:

Il fabbricato è cintato on parte con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

Aree esterne:

Percorsi pedonali in quadrotte di ghiaio lavato, percorsi carrai in elementi di cemento autobloccanti (betonelle).

Stato di conservazione:



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

17. CLASSE ENERGETICA IMMOBILI

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 DELL'IMMOBILE

(all. doc. 14)

Dall'ispezione 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".

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

(all. doc. 14)

Gli immobili sono occupati dall'esecutato.

20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 29.03.2016



21. MOTIVI 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. 15)

La metodologia estimativa qui adottata, tiene 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 dei beni immobili.

I beni sono stati stimati con due diverse modalità che hanno prodotto valutazioni concordanti.

Metodo del confronto di mercato.

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

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 **Monastier** 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**".

Metodo semianalitico multi parametrico, per coefficienti di merito.

La valutazione è stata formulata attraverso l'uso di coefficienti di merito da applicarsi ai singoli parametri dell'immobile per consentire di stimare, nello specifico, ogni aspetto tecnicamente apprezzabile (dato immobiliare).

Valutazioni equiparate riferite alle superfici "lorde" sono state prodotte in allegato

(all. doc. 15), 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

per la piena proprietà

N.C.E.U. Comune di Monastier (TV) Sez. B Fg. 14 via Olimpia

Unità negoziale	M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1	353	10	T	A2	2	vani 6,5	Abitazione Civ.	R.€ 621,04
2	353	11	T			mq. 279	Corte esclusiva	R.€.
3	353	9	T			mq. 38	B.C.N.C.	R.€.

per la piena proprietà

per la quota di 1/2 della piena proprietà

compreso 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

Monastier (TV) - Centro - In buono stato - €/mq. 1.020

VALORE DI MERCATO											
ESEC. 150/2012				SUPERFICI				VALORI			
LOTTO Unico Sup. Interne Nette				S.I.N. Commerciale				€/mq.	Tot.	Tot.	
Valore di mercato				Nette	coeff.	per vano	per piano	per sub	1.020	per vano	per sub
Vano	P. Terra	Hm.	Sub. 10	136,57				122,72	122,72		125,179
A	Ingresso	2,70	1,78 x 4,20 mq.	7,48	1,00	7,48			1,020	7,626	
B	Disimpegno	2,70	3,88 x 1,98 mq.	7,68	1,00	7,68			1,020	7,836	
C	Cucina	2,70	3,38 x 4,20 mq.	14,20	1,00	14,20			1,020	14,480	
D	Soggiorno	2,70	4,10 x 5,18 mq.	25,34	1,00	25,34			1,020	25,846	
E	Camera	2,70	4,10 x 3,03 mq.	12,42	1,00	12,42			1,020	12,671	
F	Camera	2,70	4,10 x 4,03 mq.	16,52	1,00	16,52			1,020	16,853	
G	Bagno	2,70	2,82 x 1,98 mq.	5,58	1,00	5,58			1,020	5,685	
H	Camera	2,70	4,07 x 4,03 mq.	16,40	1,00	16,40			1,020	16,730	
H	Lavanderia	2,70	4,07 x 2,37 mq.	9,65	1,00	9,65			1,020	9,859	
H	Portico	2,70	21,30 x 1,00 mq.	21,30	0,95	7,45			1,020	7,603	
	P. Terra		Sub. 11	279,00				16,45	16,45		16,779
	Area Scoperta		mq.		0,06	10,45			1,020	10,770	
	Capacità edifi. residua		mc.	0,00						0	0
	Oneri (adeguamento urbanistico)									4,000	4,000
				136,57		139,17	139,17	139,17		137,957	137,957

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 a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €. 1.020.

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto unico per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di €. 134.000

Valore di mercato della piena proprietà: €. 134.000

diconsi euri – cento - trenta – quattro – mila –

Nella determinazione del valore di mercato lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di tutte le eventuali spese condominiali insolute, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

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:

- nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa che è invece assicurata nella vendita privatistica di cui all'art.2922 c.c.
- 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 -

Monastier (TV) - Centro - In buono stato - €/mq. 720

VALORE DI VENDITA FORZATA											
ESEC. 150/2012				SUPERFICI					VALORI		
LOTTO Unico Sup. Interne Nette				S.I.N. Commerciale					€/mq.	Tot.	Tot.
Prezzo d'asta				Netto	coeff.	per vano	per piano	per sub	720	per vano	per sub
Vano	P. Terra	Hm.	Sub. 10	136,57			122,72	122,72			38.301
A	Ingresso	2,70	1,78 x 4,20 mq.	7,48	1,00	7,48			720	5,383	
B	Disimpegno	2,70	3,88 x 1,98 mq.	7,68	1,00	7,68			720	5,531	
C	Cucina	2,70	3,38 x 4,20 mq.	14,20	1,00	14,20			720	10,221	
D	Soggiorno	2,70	4,10 x 6,18 mq.	25,34	1,00	25,34			720	18,243	
E	Camera	2,70	4,10 x 3,03 mq.	12,42	1,00	12,42			720	8,945	
F	Camera	2,70	4,10 x 4,03 mq.	16,52	1,00	16,52			720	11,897	
G	Bagno	2,70	2,82 x 1,98 mq.	5,58	1,00	5,58			720	4,020	
H	Camera	2,70	4,07 x 4,03 mq.	16,40	1,00	16,40			720	11,810	
H	Lavanderia	2,70	4,07 x 2,37 mq.	9,65	1,00	9,65			720	6,945	
H	Portico	2,70	21,30 x 1,00 mq.	21,30	0,35	7,45			720	5,367	
	P. Terra		Sub. 11	279,00			16,45	16,45			11.844
	Area Scoperta		mq.	279,00	0,00	16,45			720	11,844	
	Capacità edifi. residua		mc.	0,00						0	0
	Oneri (adeguamento urbanistico)									4,000	4,000
				136,57		139,17	139,17	139,17		96,205	96,205

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti è di €. 96.200

Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 96.200

diconsi euri – novanta – sei – 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.

Treviso, 15.04.2016

L' E. S.

geom. *Gianni Caldato*



24.

ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 12.04.2016 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)	Doc. acquisita
doc. 6)	Estratto mappa NCT	doc. 15)	Schede di valutazione
doc. 7)	Atti di provenienza	doc. 16)	Ordinanza di vendita
doc. 8)	Visure conservatoria	doc. 17)	Avviso d'asta
doc. 9)	Relazione notarile	doc. 18)	Invio alle parti

26.

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. D'altra parte – 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. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che 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.

MODULARIO
F. rig. rend. 497



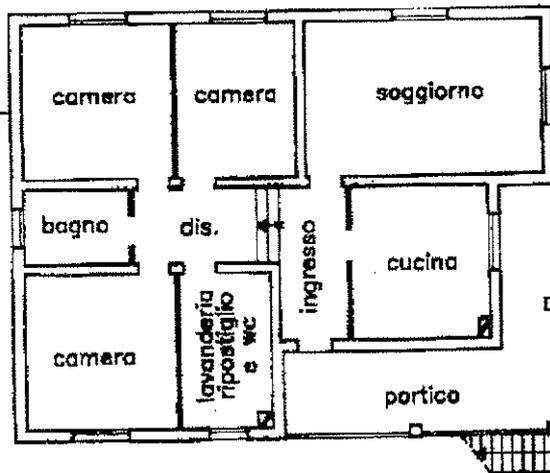
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CI)

LIRF
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONASTIER DI TREVISO via OLIMPIA civ. 10

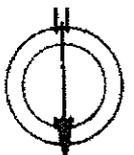
carta esclusiva - sub 11
(area scoperta di mq. 279)



PIANO TERRA

h = 2.70 m

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2016 - Comune di MONASTIER DI TREVISO (F332) - < Sezione Urbana: B Foglio: 14 Particella: 353 - Subalterno 10 >
VIA OLIMPIA n. 10 cat. n. 497

Dichiarazione di N.C.

Compilate dal INGEGNERE

(Titolo, cognome e nome)
LUIS FUSTINONI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 21/07/2000 - Data: 24/02/2016 - n. TV0026783 - Richiedente TRIB. TREVISO

Tot. schede: 14 Formato di acq.: A4 (210x297) Data di scatto: 1998

n. 353 sub 10



Firma

MODULARIO
F. - Catasto - 431



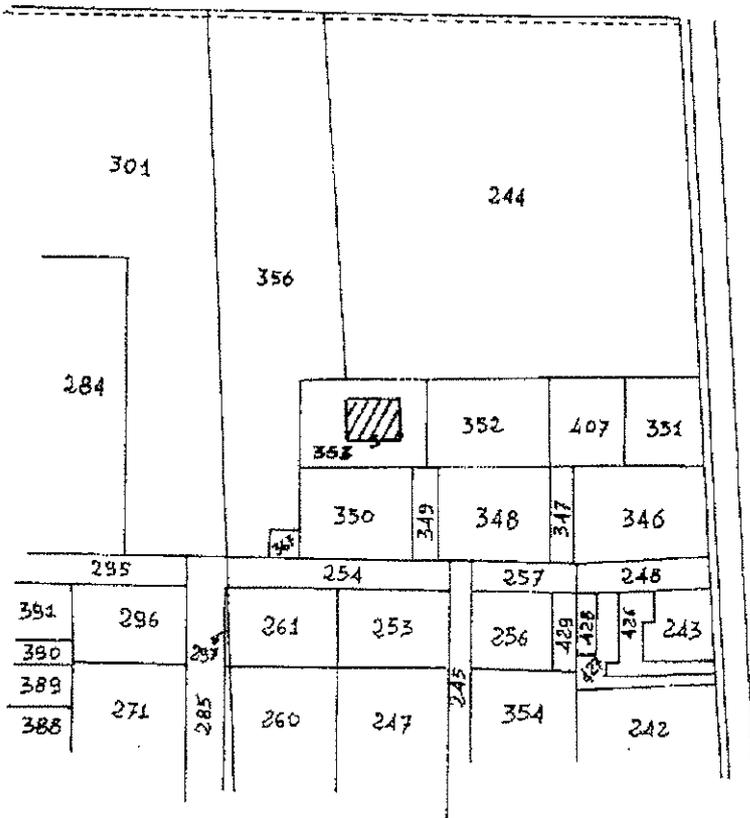
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

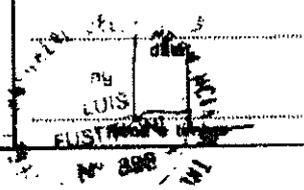
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1, di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>MONASTIER DI TREVISO</u>	C.T. Sez. Fgl. <u>24</u> Mapp. <u>353</u>
Via/piazza <u>OLIMPIA</u> n. <u>10</u>	C.E.U. Sez. <u>B</u> Fgl. <u>14</u> Mapp. <u>353</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u> Tipo mappale n. del



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo <u>5863921</u>		
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.		
Data presentazione: 21/07/2000 - Data: 24/02/2016 - n. TV0026778 - Richiedente CALDATO GIANNI		
Scheda 1 di 6 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1		



Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/02/2016 - Comune di MONASTIER DI TREVISO (F332) - < Sezione Urbana: B Foglio: 14 Particella: 353 - Elaborato

Mod. - Ufficio Registro e Terzi dello Stato - A.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2016 - Comune di MONASTIER DI TREVISO (F332) - < Sezione Urbana: B Foglio: 14 Particella: 353 - Elaborato

MODULARIO
F. - Catasto - 432



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

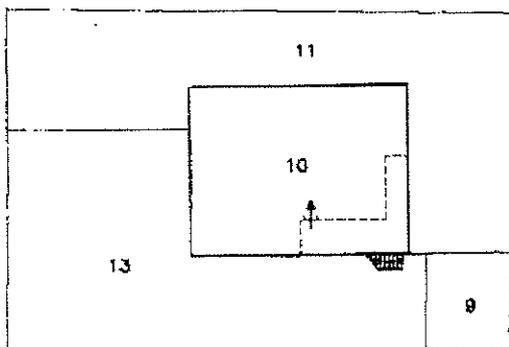
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1, di 1

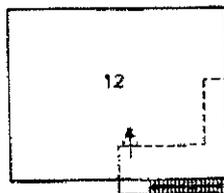
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
MONASTIER DI TREVISO	B	14	353	/	/

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



PIANO TERRA



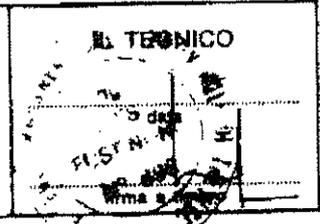
PIANO PRIMO



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo 58439
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. 58439



Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 21/07/2000 Data: 24/02/2016 EP/2 prot. 0026778 - Richiedente CALDATO GIANNI
Scheda 2 di 6 - Formato di acq. A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/02/2016 - Comune di MONASTERIER DI TREVISO (F332) - < Sezione Urbana: B Foglio: 14 Particella: 353 - Elaborato

MODULARIO
F. - Catasto - 433



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 4

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del			DESCRIZIONE
MONASTERIER DI TREVISO		B	14	353				
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
353	1	Via Olimpia						AREA SCOPERTA di mq 596 già costituita con denuncia n. 53129 del 02/12/86 già soppresso e sostituito dal 353 sub 7, sub 8 e sub 9 per divisione e per cambio di destinazione da area scoperta ad area urbana.
353	2	Via Olimpia		10	T-1			ABITAZIONE già costituito con denuncia n. 53129 del 02/12/86 già soppresso e sostituito per divisione dal 353 sub 4 graffato sub 5.
353	3	Via Olimpia		10	T			GARAGE già costituita con denuncia n. 53129 del 02/12/86 già soppresso e sostituito per diversa distribuzione degli spazi interni.
353	{ 4 5	Via Olimpia		10	T	1		ABITAZIONE già derivata dal 353 sub 2 per divisione soppresso e sostituito rispettivamente dal 353 sub 10 e dal 353 sub 12 per divisione (il primo fuso con il 353 sub 6) e per costituzione di unità graffata.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

58639

Ultima Planimetria in atti
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.



MODULARIO
F. Catasto - 433



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 2 di 4

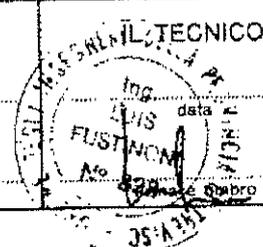
Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.			dal	
MONASTIER DI TREVISO		B	14	353					
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
353	6	Via Olimpia			10	T			rispettivamente con 353 sub 7 e 353 sub 8. GARAGE già derivato per diversa distribuzione degli spazi interni dal 353 sub 3 soppresso e sostituito per cambio di destinazione da garage ad abitazione e per fusione con il 353 sub 4 nel 353 sub 10
353	7	Via Olimpia							AREA URBANA di 279 mq già derivata da porzione del 353 sub 1 per divisione e per cambio di destinazione da area scoperta ad area urbana soppressa e sostituita dal 353 sub 11 per cambio di destinazione da area urbana a corte esclusiva e per costituzione di unità graffata con il 353 sub 4
353	8	Via Olimpia							AREA URBANA di 279 mq già derivata da porzione del 353 sub 1 per divisione e per cambio di destinazione da area scoperta ad area urbana soppressa e sostituita dal 353

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2016 - Comune di MONASTIER DI TREVISO (n.332) - < Sezione Urbana: B Foglio: 14 Particella: 353 - Elaborato

MODULARIO
F. - Catasto - 433



**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 3 di 4

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n			del
MONASTIER DI TREVISO		B	14	353				
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
353	9	Via Olimpia						sub 13 per cambio di destinazione da area urbana a corte esclusiva e per costituzione di unità graffata con il 353 sub 5 AREA URBANA di 38 mq deriva da porzione del 353 sub 1 per divisione e per cambio di destinazione da area scoperta ad area urbana
353	10	Via Olimpia		10	T			ABITAZIONE deriva dal 353 sub 4 per divisione, per fusione con il 353 sub 6 che cambia di destinazione da garage ad abitazione e per costituzione di unità graffata con il 353 sub 7
	11				T			CORTE ESCLUSIVA area scoperta di 279 mq deriva dal 353 sub 7 per cambio di destinazione da area urbana a corte esclusiva e per costituzione di unità graffata con il 353 sub 4 e sub 6
353	12	Via Olimpia		10	I			ABITAZIONE deriva dal 353 sub 5 per divisione e per costituzione di unità graffata con il 353 sub 8
	13				T			CORTE ESCLUSIVA

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo
Ultima Planimetria in atti
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.



Catasto dei fabbricati - situazione al 24/02/2016 - Comune di MONASTIER DI TREVISO (F332) - < Sezione Urbana: B Foglio: 14 Particella: 353 - Elaborato

Agente - Istituto Nazionale di Studi e Rilievi - PV

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: MONASTIER DI TREVISO
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
MONASTIER DI TREVISO	B	14	353			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1				00	000	Immobile soppresso
2				00	000	Immobile soppresso
3				00	000	Immobile soppresso
4						Immobile soppresso
5						Immobile soppresso
6						Immobile soppresso
7						Immobile soppresso
8						Immobile soppresso
9	VIA OLIMPIA	10	T			F01 AREA URBANA
10	VIA OLIMPIA	10	T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
11	VIA OLIMPIA	10	T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
12	VIA OLIMPIA	10	T-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
13	VIA OLIMPIA	10	T-1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Visura ordinaria

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria