

G.E. dr. A. BURRA

R.G. Esec. Imm. 471/2011

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]

domiciliati presso: Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari Tribunale di TV

promossa da:

Unicredit Credit Management Bank s.p.a.

con sede in Piazzetta Monte n° 1 – Verona (VR)

rappresentata dall'avv.to MARIANOVELLA PIGNATA

tel: 0422 546895 fax: 0422 415140 mp@studioavvocatipignata.it

INDICE:

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

8.	Servitù, vincoli e oneri gravanti sul bene	Pag.	6
9.	Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	7
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.	11
	16.1 Tipologia Immobiliare	Pag.	11
	16.2 Particolareggiata	Pag.	12
17.	Classe energetica	Pag.	14
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.	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.	20
	23.1.1 Valore di mercato	Pag.	21
	23.1.2 Prezzo base d'asta	Pag.	22
24.	Altre parti intervenute	Pag.	23
25.	Elenco allegati	Pag.	23
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 27.01.2016 del Sign. G.E. dott. A. Burra con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 01.02.2016.

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 San Biagio di Callalta(TV) di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,
- avuto accesso agli immobili,

il giorno 09.04.2016 ha eseguito i sopralluoghi presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza degli esecutati.

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 San Biagio di Callalta (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 un appartamento al piano secondo e sottotetto con garage e magazzino al piano interrato, facente parte di un condominio al 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 in località Olmi di San Biagio di Callalta in via P. Nenni n° 2/a Appartamento al piano secondo e sottotetto con garage e magazzino al piano interrato in un condominio di ventiquattro unità residenziali denominato "Condominio le Colonne" accessibile con ingressi condominiali da pubblica via.

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

██████████ ciascuno per la quota ½ della piena proprietà

N.C.E.U. Comune di San Biagio di Callalta (TV) Sez. G Fg. 4 via Nenni

Unità
negoziale

M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1	127	17	P2-3	A3	2 vani	5,5	Abitazione Civ. R.€ 326,66
2	127	25	S1	C6	U mq.	25	Garage R.€ 77,47
3	127	28	S1	C2	2 mq.	10	Magazzino R.€ 20,14

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.

- 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 S. Biagio di Callalta.

Le modeste ed influenti discordanze rilevate in loco non richiedono alcuna variazione catastale e urbanistica, non potendosi considerare variata la consistenza catastale fatta eccezione, della realizzazione di un bagno al piano mansardato ripristinabile con la demolizione di due pareti divisorie in cartongesso.

6. DESCRIZIONE CONFINI

(*all. doc. 6*)

Il fabbricato m.n° 127, confina (rif. **N.C.T.**) a Nord con i m.n. 2, 3 e str. SS. 53, a Est

con via P. Nenni, a Sud con il m.n. 792, a Ovest con il m.n. 112 fatti salvi altri o variati

7.

ATTI DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all'esecutato con:

Atto di compravendita del 26.01.2006 n° 395742 di repertorio e n° 13963 di raccolta del Notaio G. Innocenti di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Oderzo (TV) - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06.02.2006 al n. 5287 di generale e n. 3208 di particolare:

- o [REDACTED] trasferiscono la piena proprietà:
N.C.E.U. Comune di San Biagio di Callalta - sez.G - fg. 4 - m.n. 127 - sub. 17, 25, 28, a:
- o [REDACTED] ciascuno per la quota ½ della piena proprietà

8.

SERVITU' - VINCOLI - ONERI, GRAVANTI SUI BENI

(all. doc. 8, 9)

Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di S. Biagio di Callalta con atto del Notaio Gianfranco Spinelli in data 19 gennaio 1983, repertorio numero 29583 registrato a Treviso il 1° febbraio 1983 al numero 910 e trascritto a Treviso il 4 febbraio 1983 ai numeri 2621/2173 e successiva rettifica stipulata con atto ricevuto dal Notaio Ada Stiz in data 24 giugno 1987, repertorio numero 6612, registrato a Treviso il 9 luglio 1987 al numero 5084 Pubblici e trascritto a Treviso il 22 luglio 1987 ai numeri 18099/ 13663.

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, costituite con atto del Notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 7 marzo 1991, repertorio numero 67519, trascritto a Treviso il 1.03.1991 ai numeri 7674/5832;

Formalità, vincoli ed oneri del regolamento condominiale.

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 8, 9)

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 31.03.2016, 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 27.06.2011

Titolo: atto giudiziario – derivante da pignoramento immobiliare del 30.04.2011 n. 1905 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 27.06.2011 ai numeri:

Reg Gen. n. 22389 Reg. Part. n. 14347

a carico della seguente unità negoziale:

Comune: H781 – San Biagio di Callalta (TV)

Catasto: Fabbricati

Sez. urb. G Foglio 4 Particella: 127 Sub 17, 25, 28.

Soggetto a favore:

Unicredit s.p.a. c.f. 00348140101

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

Soggetto contro 1:


Relativamente all'unità negoziale per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Soggetto contro 2:

Relativamente all'unità negoziale per la quota di ½ della piena proprietà.

02 ISCRIZIONE contro del 06.02.2006

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

26.01.2006 n. 395743 di repertorio n. 13964 di raccolta del Notaio Innocenti di

Oderzo (TV)

Iscritta a Treviso in data 06.02.2006 ai numeri:

Reg Gen. n. 5288

Reg. Part. n. 1240

a carico della seguente unità negoziale:

Comune: H781 – San Biagio di Callalta (TV)

Catasto: Fabbricati

Sez. urb. G Foglio 4 Particella: 127 Sub 17, 25, 28.

Soggetto a favore:

Banca per la Casa s.p.a. c.f. 13263030150

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

Soggetto contro 1:

Relativamente all'unità negoziale per la quota di ½ della piena proprietà.

Soggetto contro 2:

Relativamente all'unità negoziale per la quota di ½ della piena proprietà.

10.

ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

P.R.G.

Il Comune di S. Biagio di Callalta è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Veneto con delibera n. 56 del 10/01/1995, adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 15/04/1993 e successive varianti.

INDIVIDUAZIONE

Zona territoriale omogenea C.1/LC2: zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale su aggregati e centri residenziali già esistenti nei limiti di cui all'art. 24 della L.R. 61/85

DESTINAZIONE D'USO

Aree di urbanizzazione consolidata - prevalente destinazione residenziale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 29. Art. 24

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° 119/89-338 del 28.11.1989

Prot. 10267: domanda presentata da [redacted] nuova costruzione fabbricati residenziali con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale n° ... del 25.07.1989.

Concessione Edilizia in variante n° 119/89-70 del 25.02.1991

Prot. 16946: domanda presentata da [redacted] variante in C.O. con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale n° ... del 06.02.1991.

Certificato di Abitabilità n° 119/89 del 25.02.1991

Prot.....: domanda presentata da [redacted] per lavori iniziati il 28.11.1989 e terminati il 31.01.1991.

13.

ABUSI EDILIZI

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di San Biagio di Callalta.

14.

DIFFORMITÀ RILEVATE

(all. doc. 12)

Realizzazione di un bagno al piano mansardato ripristinabile con la demolizione di due pareti divisorie in cartongesso.

15.

DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

SPESE CONDOMINIALI:

La somma delle spese condominiali, scadute e arretrate al 31.12.2015 è di € 5.400, il bilancio preventivo per l'anno in corso addebita all'esecutato altri € 726 per un importo complessivo di circa € 6.126, come indicato nell'allegato rendiconto (all. doc. 14). Da informazioni assunte presso l'amministratore [redacted] finora non è stata pagata alcuna somma degli importi arretrati predetti.

L'art. 63 delle disp. di att. del C.C., prevede solidarietà debitoria dell'acquirente con le spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente oltre alle spese insolute ai sensi dell'art. 568 c.p.c. (2015), di conseguenza l'aggiudicatario dovrà sostenere **un ulteriore aggravio di spesa di circa €. 6.200, detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta.**

Alla data odierna non ci sono delibere approvate per futuri lavori straordinari.

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

ADEGUAMENTO URBANISTICO CATASTALE:

Messa in ripristino con la demolizione e l'asporto di due pareti divisorie in cartongesso al piano mansardato con una spesa di circa **€. 2.000**

16.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(all. doc. 13)

16.1

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Appartamento al piano secondo e sottotetto con garage e magazzino al piano interrato accessibile da via P. Nenni:

- > Appartamento di circa mq. 81 calpestabili, composta da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, una camera e due terrazze
- > Un sottotetto di mq. 61,
- > Un magazzino di mq. 8, un garage di circa mq. 25.

La costruzione terminata nel 1991 è stata realizzata con finiture di buona qualità.

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

L'appartamento al piano secondo, non risponde ai criteri di accessibilità ai disabili ed è cintata su tutti i lati.

16.2

PARTICOLAREGGIATA

DIMENSIONI

Appartamento di circa 176 mq. così composto:

suddivisione dei locali per piano (superfici interne nette calpestabili)

Piano secondo: di complessivi mq 81,52 di Hm. 2,70:

ingresso di mq. 3,34, soggiorno di mq. 29,84, cucina di mq. 11,20, disimpegno di mq. 1,38, bagno di mq. 5,38, camera di mq. 17,08, terrazze di mq. 13,31

Piano terzo: di complessivi mq. 60,92 di Hm. 1,70:

sottotetto di mq. 57,09, terrazza di mq. 3,84

Piano interrato: di complessivi mq. 23,43 di Hm. 2,40:

magazzino di mq. 8,60, garage di mq. 24,83.

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 sono stati realizzati in muratura di laterizio.

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.

Scale e pianerottoli condominiali in CLS.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti:

Zona giorno in monocottura, zona notte in lamparquette di rovere, terrazze in monocottura, garage in liscia 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 verniciato con vetro-camera, 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 in lavabile al quarzo.

IMPIANTI:

Gli impianti sono certificati all'atto del rilascio dell'abilità/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 economico.
- 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 condominiale è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

Area esterna:

L'area esterna è pavimentata con quadrotte autobloccanti di cemento.

L'appartamento 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 "E".

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

Gli immobili sono occupati.

20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 31.03.2016.

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 **San Biagio di Callalta** 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 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

N.C.E.U. Comune di San Biagio di Callalta (TV) Sez. G Fg. 4 via Nenni

Unità negoziale	M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1	127	17	P2-3	A3	2	vani 5,5	Abitazione Civ.	R.€ 326,66
2	127	25	S1	C6	U	mq. 25	Garage	R.€ 77,47
3	127	28	S1	C2	2	mq. 10	Magazzino	R.€ 20,14

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 13,14,15.

23.1.1. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

San Biagio di Callalta (TV) - Olmi - In buono stato - €/mq. 1.070

VALORE DI MERCATO											
ESEC.471/2011 LOTTO Unico Sup. Interne Nette Valore di mercato				SUPERFICI				VALORI			
Vano	P. 2°	Rm.	Sub. 17	Nette		S.I.N. Commerciale		€/mq. 1.070	Tot. per vano	Tot. per sub	
				per vano	coeff.	per vano	per piano				per sub
A	Ingresso	2,70	2,93 x 1,14 mq.	3,34	1,00	3,34	72,87	94,19	1.070	3.574	
B	Soggiorno	2,70	29,84 x 1,00 mq.	29,84	1,00	29,84			1.070	31.927	
C	Cucina	2,70	3,77 x 2,97 mq.	11,20	1,00	11,20			1.070	11.981	
D	Disimpegno	2,70	1,33 x 1,04 mq.	1,38	1,00	1,38			1.070	1.480	
E	Bagno	2,70	1,81 x 2,97 mq.	5,38	1,00	5,38			1.070	5.752	
F	Camera	2,70	3,99 x 4,28 mq.	17,08	1,00	17,08			1.070	18.273	
G	Terrazze	2,70	13,31 x 1,00 mq.	13,31	0,35	4,66			1.070	4.985	
H	Sottiletto	1,70	57,09 x 1,00 mq.	57,09	0,35	19,98	21,32		1.070	21.379	
I	Terrazza		1,25 x 3,07 mq.	3,84	0,35	1,34			1.070	1.437	
L	Magazzino	2,40	8,60 x 1,00 mq.	8,60	0,20	1,72	14,13	1,72	1.070	1.840	
M	Garage	2,40	2,79 x 8,50 mq.	24,83	0,50	12,42		12,42	1.070	13.285	
	Capacità edifi. residua		mc.	0,00						0	
	Oneri									8.200	
				175,87			108,33	108,33		167.711	167.711

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 €. 1.070.

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto unico per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di €. 107.700

Valore di mercato della piena proprietà: € 107.700

diconsì euri – cento – sette - mila – sette – cento –

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:

- 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. -

San Biagio di Callalta (TV) - Olmi - In buono stato - €/mq. 750

ESEC. 881/2010										VALORE DI VENDITA FORZATA			
LOTTO Unico Sup. Interne Nette				SUPERFICI						VALORI			
Prezzo d'asta				Nette		S.N. Commerciale			€/mq.	Tot.	Tot.		
Vano	P. 2°	Hm.	Sub. 17	81,52	per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	750	per vano	per sub	
A	Ingresso	2,70	2,93 x 1,14 mq.		3,34	1,00	3,34			750	2,505		
B	Soggiorno	2,70	29,84 x 1,00 mq.		29,84	1,00	29,84			750	22,379		
C	Cucina	2,70	3,77 x 2,97 mq.		11,20	1,00	11,20			750	8,398		
D	Disimpegno	2,70	1,33 x 1,04 mq.		1,38	1,00	1,38			750	1,037		
E	Bagno	2,70	1,81 x 2,97 mq.		5,38	1,00	5,38			750	4,032		
F	Camera	2,70	3,59 x 4,39 mq.		17,08	1,00	17,08			750	12,808		
G	Terrazze	2,70	13,31 x 1,00 mq.		13,31	0,35	4,66			750	3,494		
	P. 3°			60,92									
H	Sottotetto	1,70	57,09 x 1,00 mq.		57,09	0,35	19,98		21,32	750	14,985		
I	Terrazza		1,25 x 3,07 mq.		3,84	0,35	1,34			750	1,007		
	P. Interrato			8,60									
L	Magazzino	2,40	8,60 x 1,00 mq.		8,60	0,20	1,72		14,13	1,72	750	1,289	
	P. Interrato			24,33									
M	Garage	2,40	2,79 x 8,90 mq.		24,83	0,50	12,42			750	9,312		
	Capacità edifi. residua				0,00						0	0	
	Oneri										- 8,200	- 8,200	
				175,87	175,87		108,33	108,33	108,33		73,046	73,046	

proprietà, composto dagli indicati cespiti è di €. 73.000

Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 73.000

diconsi euri – settanta – tre – 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.

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.

MCD AN (CEU)

LIBRE
400

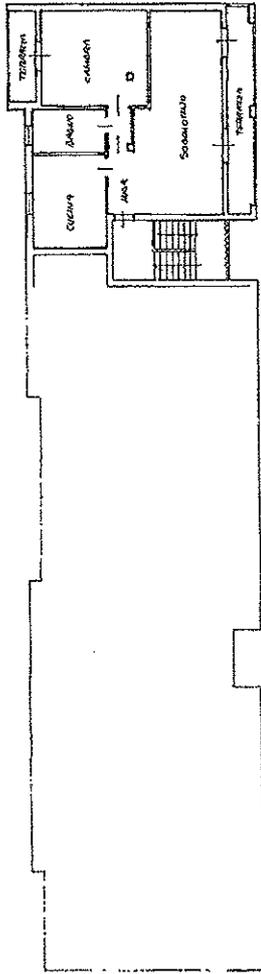
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.I.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 79-4-1939, n. 652)



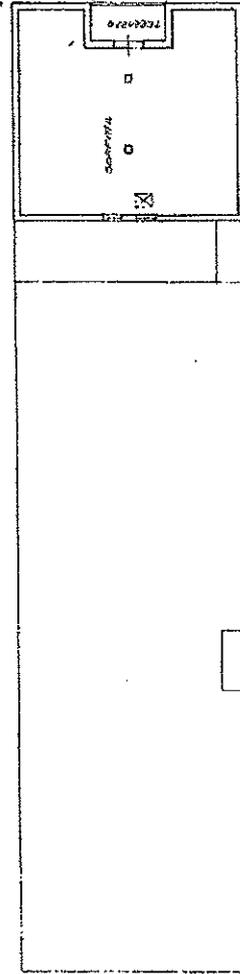
MODULARIO
127 - Supplemento 17

Planimetria di u.l.p. in Comune di **SALLATA**, via **P. NENNI**.

Modulo catastale del Fabbricato - Situazione al 03/02/2016 - Comune di **SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)** - < Sezione Urbana - Foglio: 4 Particella: 127 - Supplemento 17 - P. NENNI piani: 2-3.



PIANO SECONDO H:270



PIANO TERZO H:150 ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Compiuta dal **ARCHITETTO**
BATTISTO ROLANDO
iscritto all'albo es. di **Arch.**
della provincia di **TV** n. **634**

Dichiarazione di N.C.
Genitura di variazione
Identificativi catastali
F. **51**
n. **54**, sub. **17**

