G.E. dr. F. VORTALI

R.G. Esec. Imm. 157/2012

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:

[redacted]

residente in [redacted]

domiciliata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di TV

promossa da:

[redacted]

rappresentata dall'avv.to DEL GIUDICE e PERISSINOTTO

tel. 0422 56312 fax. 0422 540328 *micheleperissinotto@studiolegaleperissinotto.it*

intervenuti:

Banca Sella Nord Est Bovio Calderari s.p.a.

rappresentata dagli avv.ti STEFANO e LORENZO STERNINI

Tel. 0422 261179 fax 0422 261199 *studiosternini@studiosternini.it*

[redacted]

rappresentata dagli avv. to MASSIMO CIMAROSTO *avvocatocimarosto@libero.it*

domiciliato presso l'avv.to SILVIA BERNARDO

Tel. 0422 420346 fax 0422 424799 *studio_bernardo@virgilioi.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. 6
7. Atti di provenienza Pag. 6
8. Servitù, vincoli e oneri gravanti sul bene Pag. 6
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. 10
14. Difformità rilevate Pag. 11
15. Oblazioni e oneri Pag. 11
16. Descrizioni degli immobili Pag. 11
16.1 Tipologia Immobiliare Pag. 11
16.2 Particolareggiata Pag. 12
17. Classe energetica Pag. 15
18. Disponibilità dell'immobile Pag. 15
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. 19
23.1 Lotto Unico Pag. 21
23.1.1 Valore di mercato Pag. 21
23.1.2 Prezzo base d'asta Pag. 22
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 Casale sul Sile (TV) di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,
- avuto accesso agli immobili,

il giorno 12.04.2016 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 esecutati,
- presso il Comune di Casale sul Sile (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 esecutati quale "dante causa".

***

3. FORMAZIONE LOTTI *(all. doc. 2)*

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un appartamento al piano terra con garage 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 predispone 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 esecutati.

***

4. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ del BENE

(all. doc. 13)

L'immobile è situato in Casale sul Sile in via Monte Nero n° 16.

Appartamento al piano terra con garage al piano interrato in un super condominio di 31 unità residenziali denominato "Residenza Parco dei Carraresi" accessibile con ingresso condominiale carraio e pedonale da pubblica via.

5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

[redacted] per la piena proprietà

N.C.E.U. Comune di Casale sul Sile (TV) Sez. C Fg. 9 via Monte Nero

Unità negoziale	M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1	1698	1	T	A2	2	vani 4,5	Abitazione Civ.	R.€. 395,09
2	1698	30	S1	C6	3	mq. 17	Garage	R.€. 52,68

[redacted] per la quota di 17/500 della piena proprietà

N.C.T. Comune di Casale sul Sile (TV) Fg. 21 via Monte Nero

Unità negoziale	M.n.	Natura	Consistenza	Qualità	Classe	Rendita
3	1674	T	mq. 95	B.C.N.C.		R.D. 374,43 R.A. 120,35
4	1678	T	mq. 365	B.C.N.C.		R.D. 374,43 R.A. 120,35
5	1682	T	mq. 108	B.C.N.C.		R.D. 374,43 R.A. 120,35

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 a quella catastalmente censita all'Agenzia delle Entrate di Treviso.
- **le planimetrie** catastali sono conformi alle pratiche edilizie presso il Comune di Casale sul Sile.

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

6. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il fabbricato m.n° 1698, confina (rif. **N.C.T.**) a Nord con il m.n. 1628, a Est con il m.n. 1628, a Sud con i m.n. 1694, 1674, 1697, a Ovest con via Monte Nero, fatti salvi altri o variati.

***

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

Atto di compravendita del 12.12.2007 n° 96307 di repertorio e n° 36110 di raccolta del Notaio Fumo di Treviso (TV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.12.2007 ai nn. 58967/32358:

- [redacted] trasferisce la piena proprietà:

  N.C.E.U. Comune di Casale sul Sile sez C - fg. 9 -m.n. 1698 -sub. 1, sub. 30 a:

- [redacted] per la piena proprietà

***

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

Servitù di passaggio pedonale, costituita con atto Notaio E. Fumo in data 27 giugno 2007 repertorio n. 95.790/35745, registrato a Treviso il 28 giugno 2007 al n. 11329 serie 1T, ivi trascritto il 29 giugno 2007 ai n.ri 31362/17625, a carico del vialino pedonale individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Sul Sile (TV) sezione C - foglio 9 con il m.n. 1698 sub 53 - B.C.N.C. area scoperta di mq. 66, (facente parte dei fabbricati C1 - CZ), secondo il percorso in loco realizzato, a favore della proprietà di cui ai m.n. m.n. 1674 di ha. 0.00.95; m.n. 1678 di Ha. 0.03.65 e m.n. 1682 di Ha. 0.01.08, e quindi di tutte le unità immobiliari costituenti il complesso Residenza "Parco dei Carraresi" in modo da consentire l'accesso

pedonale al complesso, oltre che da Via Monte Nero, anche dal parco pubblico in loco realizzato, servitù come richiamata nell'atto di compravendita a rogito Notaio E. Fumo in data 12 dicembre 2007 repertorio n. 96307.

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.

Formalità, vincoli ed oneri del regolamento condominiale.

***

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 8, 9)

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 26.03.2016, 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 06.03.2012

Titolo: atto giudiziario – derivante da atto pignoramento immobiliare del 22.02.2012 n. 964 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 06.03.2012 ai numeri:

Reg. Gen. n. 7216 Reg. Part. n. 5453

a carico della seguente unità negoziale:

Comune: B879 – Casale sul Sile (TV)

Catasto: Fabbricati

Sez. urb. C Foglio 9 Particella: 1698 Sub 1, 30.

Soggetto a favore:

[redacted] c.f. 02213880269

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

Soggetto contro 1:

[redacted]

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

02 ISCRIZIONE contro del 13.12.2007

Titolo: Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 12.12.2007 n° 96308 di repertorio e n° 36111 di raccolta del Notaio Fumo di Treviso

Iscritta a Treviso in data 13.12.2007 ai numeri:

Reg. Gen. n. 58968 Reg. Part. n. 16426

a carico della seguente unità negoziale:

Comune: B879 – Casale sul Sile (TV)

Catasto: Fabbricati

Sez. urb. C Foglio 9 Particella: 1698 Sub 1, 30.

Soggetto a favore:

Banca Sella Nord Est Bovio Calderari s.p.a. c.f.00319010229

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

Soggetto contro 1:

[redacted]

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

03 ISCRIZIONE contro del 14.02.2011

Titolo: Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del 25.01.2011 n° 225 di repertorio del Tribunale di Treviso

Iscritta a Treviso in data 14.02.2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 5217 Reg. Part. n. 1074

a carico della seguente unità negoziale:

Comune: B879 – Casale sul Sile (TV)

Catasto: Fabbricati

Sez. urb. C Foglio 9 Particella: 1698 Sub 1, 30.

Soggetto a favore:

[redacted] c.f. 02213880269

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

Soggetto contro 1:

[redacted]

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

***

10. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI *(all. doc. 10)*

P.I. Il Comune di Casale sul Sile 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 Piano degli Interventi adottato con D.C.C. n° 59 del 3.10.201 e approvatocon D.C.C. °1 del 1.03.2012.

INDIVIDUAZIONE:

Zona territoriale omogenea B residenziali di completamento.

DESTINAZIONE D'USO

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 19

***

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° 22 del 08.02.2006

Prot. 9703 domanda presentata da [redacted] con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale n° 13 del 13.06.2005

Concessione Edilizia in variante n° 153 del 28.11.2006

Prot. 3397: domanda presentata da [redacted] con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale n° .. del 27.07.2006.

Certificato di Abitabilità n° 29-07 del 11.06.2007

Prot.....: domanda presentata da [redacted] per lavori ultimati il 24.05.2007.

***

13. ABUSI EDILIZI

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

***

14. DIFFORMITÀ RILEVATE *(all. doc. 12)*

Dall'esame della documentazione, lo stato di fatto non differisce da quanto depositato e autorizzato presso la pubblica amministrazione.

***

15. OBLAZIONI ED ONERI

Le spese condominiali relative alla gestione 2015 sono di € 1.429,05 mentre il bilancio preventivo per l'esercizio in corso (2016) addebita all'esecutato € 943,33, come indicato nell'allegato rendiconto ***(all. doc. 14)***.

Da informazioni assunte presso l'amministratore [redacted] finora, i versamenti risultano regolari e non vi sono spese insolute e alla data odierna non ci sono delibere approvate per futuri lavori straordinari.

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

***

16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(all. doc. 13)

16.1 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Appartamento al piano terra con garage al piano interrato accessibile da via Monte Nero.

- Appartamento di circa mq. 71 calpestabili, composta da una zona giorno, un disimpegno, un W.C., due camere, un bagno, una loggia e una corte esclusiva di mq. 146.
- Garage di circa mq. 17 calpestabili

La costruzione terminata nel 2007 è stata realizzata con finiture di buona qualità.

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

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

fabbricato condominiale è cintato su tutti i lati.

16.2 PARTICOLAREGGIATA

DIMENSIONI

Appartamento di circa 71,07 mq. così composto:

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

Piano terra: di complessivi mq 71,07 di Hm. 2,70:

zona giorno di mq. 26,14, disimpegno di mq. 4,30, W.C. di mq. 2,48, camera di mq. 10,96, camera di mq. 14,99, bagno di mq. 5,20, loggia di mq. 7,00, corte esclusiva di mq. 146

Piano interrato: di complessivi mq. 17,05 di Hm. 2,40:

garage di mq. 17,05

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. 35 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, loggia in gres porcellanato, 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 legno massiccio, porta d'ingresso blindata in legno tamburato e impiallacciato, serramenti esterni in legno massiccio verniciato con vetrocamera, balconi in legno massiccio.

Davanzali:

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

Intonaco interno:

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

Intonaco esterno:

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

Tinteggiature:

Interni in lavabile, esterni in lavabile al quarzo.

IMPIANTI:

Gli impianti 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 autonoma caldaia.
- 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:

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

Aree condominiali:

Percorsi pedonali e carrai in elementi di cemento autobloccanti (betonelle).

Stato di conservazione:

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione e, otre 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 vi è in essere un contratto di locazione quale "dante causa" stipulato il 01.02.2016 non opponibile.

***

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI *(all. doc. 14)*

Gli immobili sono occupati.

***

20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 26.03.2016.

***

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,
- ❑ **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 **Casale sul Sile** 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**

[redacted] per la piena proprietà

N.C.E.U. Comune di Casale sul Sile (TV) Sez. C Fg. 9 via Monte Nero

Unità negoziale	M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza		Tipologia	Rendita
1	1698	1	PT	A2	2	vani	4,5	Abitazione Civ.	R.€. 395,09
2	1698	30	PS	C6	3	mq.	17	Garage	R.€. 52,68

[redacted] per la quota di 17/500 della piena proprietà

N.C.T. Comune di Casale sul Sile (TV) Fg. 21 via Monte Nero

Unità negoziale	M.n.	Natura	Consistenza	Qualità	Classe	Rendita
3	1674	T	mq. 95	B.C.N.C.		R.D. 374,43 R.A. 120,35
4	1678	T	mq. 365	B.C.N.C.		R.D. 374,43 R.A. 120,35
5	1682	T	mq. 108	B.C.N.C.		R.D. 374,43 R.A. 120,35

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

Casale sul Sile (TV) - Centro - In buono stato - €./mq. 1.100

VALORE DI MERCATO														
ESEC. 157/2012 [redacted] LOTTO Unico Sup. Interne Nette Valore di mercato							SUPERFICI					VALORI		
						Nette	S.I.N. Commerciale				€./mq.	Tot.	Tot.
Vano	P. Terra	Hm.	Sub. 1		71,07	per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	1.100	per vano	per sub
									66,52	66,52			73.171
A	Zona giorno	2,70	6,08 x 4,30	mq.		26,14	1,00	26,14			1.100	28.758	
B	Disimpegno	2,70	1,00 x 4,30	mq.		4,30	1,00	4,30			1.100	4.730	
C	W.C.	2,70	1,65 x 1,50	mq.		2,48	1,00	2,48			1.100	2.723	
D	Camera	2,70	3,57 x 3,07	mq.		10,96	1,00	10,96			1.100	12.056	
E	Camera	2,70	3,57 x 4,20	mq.		14,99	1,00	14,99			1.100	16.493	
F	Bagno	2,70	1,75 x 2,97	mq.		5,20	1,00	5,20			1.100	5.717	
G	Loggia	2,70	1,20 x 5,83	mq.		7,00	0,35	2,45			1.100	2.693	
	P. Interrato		Sub.30		17,05				8,53	8,53			9.378
H	Garage	2,40	3,10 x 5,50	mq.		17,05	0,50	8,53			1.100	9.378	
	Area Scoperta			mq.		146	0,16	23,50			1.100	25.850	25.850
	Capacità edifi. residua			mc.		0						0	0
	Oneri											0	0
					88,12	88,12		75,04	75,04	75,04		108.398	108.398

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 €. 1.100.

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto unico per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di €. 108.400

Valore di mercato della piena proprietà: €. 108.400

diconsi euri – cento – otto – mila – quattro – 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:

- 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 -

Casale sul Sile (TV) - Centro - In buono stato - €./mq. 780

VALORE DI VENDITA FORZATA												
ESEC. 881/2010 [redacted] LOTTO Unico Sup. Interne Nette Prezzo d'asta					SUPERFICI					VALORI		
					Nette	S.I.N. Commerciale				€./mq.	Tot.	Tot.
Vano	P. Terra	Hm.	Sub. 1	71,07	per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	780	per vano	per sub
A	Zona giorno	2,70	6,08 x 4,30	mq.	26,14	1,00	26,14	66,52	66,52			51.885
B	Disimpegno	2,70	1,00 x 4,30	mq.	4,30	1,00	4,30			780	3.354	
C	W.C.	2,70	1,65 x 1,50	mq.	2,48	1,00	2,48			780	1.931	
D	Camera	2,70	3,57 x 3,07	mq.	10,96	1,00	10,96			780	8.549	
E	Camera	2,70	3,57 x 4,20	mq.	14,99	1,00	14,99			780	11.695	
F	Bagno	2,70	1,75 x 2,97	mq.	5,20	1,00	5,20			780	4.054	
G	Loggia	2,70	1,20 x 5,83	mq.	7,00	0,35	2,45			780	1.910	
	P. Interrato		Sub.30	17,05				8,53	8,53			6.650
H	Garage	2,40	3,10 x 5,50	mq.	17,05	0,50	8,53			780	6.650	
	Area Scoperta			mq.	146	0,16	23,50			780	18.330	18.330
	Capacità edifi. residua			mc.	0						0	0
	Oneri										0	0
				88,12	88,12		75,04	75,04	75,04		76.864	76.864

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti è di €. 76.900

Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 76.900

diconsi euri – settanta – sei – mila – nove – 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

Geom. GIANNI CALDATO Albo Geometri Prov. Treviso N° 1854 Carbonera

24. ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 13.04.2016 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.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0266189 del 24/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casale Sul Sile

Via Monte Nero civ.

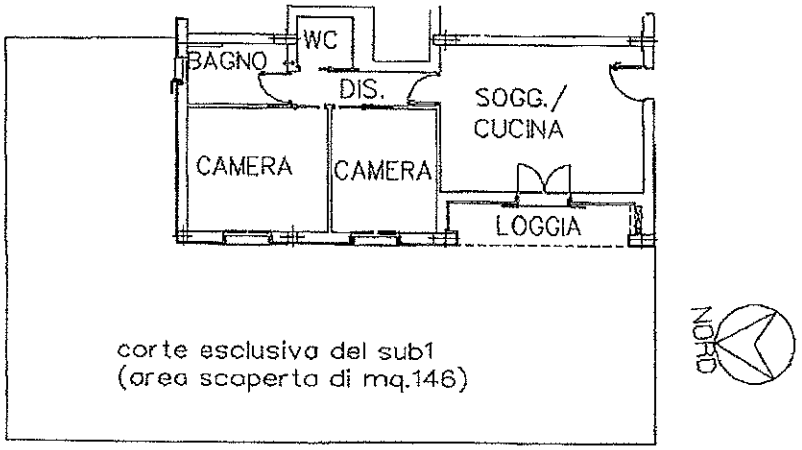
Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 9
Particella: 1698
Subalterno: 1

Compilata da:
Sartorato Alberto

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Treviso N. 981

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA h=2.70m

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2016 - Comune di CASALE SUL SILE(B879) - < Sezione Urbana: C Foglio: 9 Particella: 1698 - Subalterno 1 >
VIA MONTE NERO piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

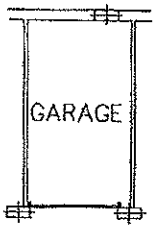
Dichiarazione protocollo n. TV0266189 del 24/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casale Sul Sile

Via Monte Nero civ.

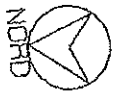
Identificativi Catastali:	Compilata da: Sartorato Alberto
Sezione: C	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 9	
Particella: 1698	
Subalterno: 30	Prov. Treviso N. 981

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO

SOTTOSTRADA h=2.40m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2016 - Comune di CASALE SUL SILE(B879) - < Sezione Urbana: C Foglio: 9 Particella: 1698 - Subalterno 30 -
VIA MONTE NERO piano: S1;

Ultima Planimetria in atti