

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

**R.G. Esec. Imm. 451/2011**

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

[gianni.caldato@aeopec.it](mailto:gianni.caldato@aeopec.it)



## TRIBUNALE DI TREVISO

**Causa di Esecuzione Immobiliare contro:**

[REDACTED]  
[REDACTED]

e

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

domiciliati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di TV

\*\*\*

**promossa da:**

**Cassa di Risparmio del Veneto s.p.a.**

con sede in corso Garibaldi n° 22/26 (PD)

rappresentata dall'avv.to MARZIO BOLONDI

via Avogari n° 1 - Treviso

tel: 0422 541809 fax: 0423 601191 [bollex@tiscalinet.it](mailto:bollex@tiscalinet.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.	6
9.	Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	6
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	8
11.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	9
12.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	9
13.	Abusi edilizi	Pag.	10
14.	Difformità rilevate	Pag.	10
15.	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	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 provvedimento del 20.07.2015 del Sign. G.E. dott. A. Burra con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 07.09.2015.

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

In data 16.12.2015 è stata spedita alle parti (*art. 569 c.p.c.*) copia della perizia (*all. doc. 18*) e depositata copia presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

\*\*\*

2.

## SVOLGIMENTO OO.PP.

Lo scrivente dopo aver:

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

il giorno 28.09.2015 ha eseguito i sopralluoghi presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza del locatario 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 esegutati,
- presso il Comune di Treviso (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 esegutati quale "dante causa".

\*\*\*

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

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, un appartamento al piano terzo con garage al piano terra, facente parte di un condominio di dieci unità residenziali, 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 esegutati.

\*\*\*

### **4. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE**

(all. doc. 13)

L'immobile è situato in Treviso in via Franchetti n° 11.

Appartamento al piano terzo, con garage e magazzino al piano terra in un

condominio di dieci unità residenziali denominato "Condominio Franchetti"  
accessibile da ingresso condominiale carraio e pedonale da via Franchetti.

\*\*\*

## 5. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

[REDACTED]

ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. C Fg. 4 via Franchetti

	M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
A	337	19	P.3	A3	3	vani 6	Abitazione Civ.	R.€ 449,32
B	337	2	P.T	C6	6	mq. 23	Garage	R.€ 111,16

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 planimetrie catastali, le ininfluenti  
discordanze rilevate non richiedono alcuna variazione catastale e urbanistica.

\*\*\*

## 6. DESCRIZIONE CONFINI (all. doc. 6)

Il fabbricato m.n° 377, confina (rif. N.C.T.) a Nord con il m.n. 110, a Est con i m.n.  
1071 e 112, a Sud con il m.n. 236, a Ovest con i m.n. 111 e 1985 fatti salvi altri o  
variati.

**7. ATTI DI PROVENIENZA**

*(all. doc. 7)*

Atto di compravendita del 03.03.2006 n° 63017 di repertorio e n° 16929 di raccolta del Notaio P. Talice di Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.03.2006 ai nn. 11587/6754:

- o [redacted] trasferisce la piena proprietà:  
N.C.E.U. Comune di Treviso - sez. C - fg. 4 -m.n. 377 -sub. 19, sub.2 a:
- o [redacted] ciascuno per ½ della piena proprietà.

\*\*\*

**8. SERVITU' - VINCOLI – ONERI - GRAVANTI SUI BENI**

*(all. doc. 8, 9)*

- servitù di cui all'atto del Notaio Manavello di Treviso in data 28.11.1957, repertorio numero 12861, trascritto a Treviso in data 28.12.1957 ai numeri 15494/14515.;
- formalità, vincoli ed oneri del regolamento condominiale.

\*\*\*

**9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

*(all. doc. 8, 9)*

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 08.12.2015, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

**01 TRASCRIZIONE contro del 21.06.2011**

pignoramento immobiliare del 14.06.2011 n. 2640 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 21.06.2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 21709

Reg. Part. n. 13914

a carico della seguente unità negoziale:

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sez. urb. C Foglio 4 Particella: 337 Sub 19, Sub. 2.

Soggetto a favore:

Cassa di Risparmio del Veneto s.p.a. c.f. 02089931204

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

Soggetto contro 1:

[REDACTED]

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

Soggetto contro 2:

[REDACTED]

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

**02 TRASCRIZIONE contro del 06.09.2012**

pignoramento immobiliare del 23.07.2012 n. 3382 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 06.09.2012 ai numeri:

Reg. Gen. n. 27217

Reg. Part. n. 19965

a carico della seguente unità negoziale:

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sez. urb. C Foglio 4 Particella: 337 Sub 19, Sub. 2.

Soggetto a favore:

Cassa di Risparmio del Veneto s.p.a. c.f. 02089931204

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

Soggetto contro 1:

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

**03 ISCRIZIONE contro del 10.03.2006**

Titolo: Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del 03.03.2006 n° 63018 di repertorio e n° 16930 di raccolta del Notaio Paolo

Talice di Treviso

Iscritta a Treviso in data 10.03.2006 ai numeri:

Reg. Gen. n. 11588

Reg. Part. n. 2386

a carico della seguente unità negoziale:

Comune: L407 – Treviso (TV)

Catasto: Fabbricati

Sez. urb. C

Foglio 4

Particella: 337

Sub 19, Sub. 2.

Soggetto a favore:

Banca Intesa c.f. 00799960158

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)



## COMUNE DI TREVISO

### P.R.G.

Il Comune di Treviso 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

Comprende le parti della città contemporanea caratterizzate da una densità edilizia media e dalla presenza diffusa di aree destinate a giardino e visibili dalla strada.

### DESTINAZIONI D'USO

Salvo specifica prescrizione di sottozona, la destinazione di zona è residenziale.

Sono consentite inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, commerciale, direzionale, produttiva (limitatamente a laboratori artigiani che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto dal precedente art.16), purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.36, Art. 39.

\*\*\*

## **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:

Licenza Edilizia

Presso il Comune di Treviso non è stato individuato alcun fascicolo concernente pratiche edilizie.

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967 e le opere, con alcune modeste variazioni nella distribuzione e nella consistenza dei vani, sono risultate conformi alle planimetrie catastali e non ha subito modifiche tali da richiedere il rilascio di licenze edilizie, concessioni a edificare o concessioni in sanatoria.

Certificato di Abitabilità

Presso il Comune di Treviso non è stato individuato alcun fascicolo concernente il Certificato di Abitabilità, il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente il 01/09/1967.

Concessione Edilizia in sanatoria spec. 6553 del 02.05.1989

Opere condominiali relative a modifiche esterne

\*\*\*

**13.**

**ABUSI EDILIZI**

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

\*\*\*

**14.**

**DIFFORMITÀ RILEVATE**

*(all. doc. 12)*

Dall'esame della documentazione, lo stato di fatto non differisce dalle planimetrie catastali, le modeste variazioni nella distribuzione e nella consistenza dei vani, non necessitano del rilascio concessioni a edificare o concessioni in sanatoria.

## 15. DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

La somma delle spese condominiali, scadute e arretrate al 31.12.2014 è di € 6.896.04, il bilancio preventivo per l'anno in corso addebita all'esecutato altri € 1.184.94 per un importo complessivo di circa € 8.053, come indicato nell'allegato rendiconto (*all. doc. 14*).

Da informazioni assunte presso l'amministratore amm.ni [REDACTED] ora, 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 € 8.000, 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.

\*\*\*

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

### 16.1 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Appartamento al terzo piano con garage al piano terra accessibile da via Franchetti.

- Abitazione di circa mq. 108 calpestabili, composta di un disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere, un ripostiglio, una terrazza.
- Garage di circa mq. 21 calpestabili.

La costruzione terminata nel 1959 è stata realizzata con finiture di bassa qualità.

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

L'abitazione al piano terzo, non risponde ai criteri di accessibilità ai disabili

il fabbricato condominiale è cintato su tutti i lati.

\*\*\*

16.2

## PARTICOLAREGGIATA

### DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

#### DIMENSIONI

Abitazione di circa 108 mq. (netti calpestabili) così composto:

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

**Piano terzo:** di complessivi mq 87,32 di Hm. 2,90:

Ingresso di mq. 12,93, soggiorno di mq. 18,70, cucina di mq.10,94, ripostiglio di mq.

8,15, camera di mq. 11,76, camera di mq. 17,22, bagno di mq. 4,29, terrazzo di mq.

3,33.

**Piano terra:** di complessivi mq. 21,46 di Hm. 2,50:

garage di mq. 21,46

#### DIFFORMITÀ: (all. doc. 12)

Lo stato di fatto non differisce dalle planimetrie catastali

#### 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, e intonaco sulle facce a vista.

**I divisori interni** di spessore complessivo cm. 15 sono stati realizzati in muratura di laterizio intonacata e finita a civile sulle facce a vista.

**I tamponamenti del vano scale e tra le unità immobiliari** sono stati realizzati in

muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da modulari in laterizio intonacata sulle facce a vista.

**Scale e pianerottoli** condominiali in CLS.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:**

**Pavimenti:**

Zona giorno in quadrotte di graniglia di marmo levigate, zona notte in lamparquette di rovere, terrazze e garage in lisciata di cemento.

**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 anodizzato, porta d'ingresso non blindata in legno tamburato e impiallacciato, serramenti esterni in legno massiccio verniciato con vetro singolo (no vetro-camera), tapparelle in legno massiccio.

**Davanzali:**

I davanzali sono realizzati in agglomerato cementizio levigato.

**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 non sono a norma.

- 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 da scaldacqua elettrico.
- 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, 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 con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

**Aree condominiali:**

Percorsi pedonali in lisciata di cemento, percorsi carrai in ghiaio.

**Stato di conservazione:**

L'abitazione si trova in cattivo stato di conservazione e, oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, necessita d'interventi straordinari per obsolescenza funzionale, allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta obsolescenza economica per 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 è stato verificato che vi è in essere un contratto di locazione intestato all'esecutato [REDACTED] quale "dante causa" reg.to in data 30/06/2011 al n. 8403 serie 3.

\*\*\*

**19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono occupati da dal conduttore [REDACTED]

\*\*\*

**20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE**

Sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 08.12.2015

\*\*\*

**21. MOTIVI DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE**

Per tutte le analisi sopra indicate:

- 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 **Treviso** 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 da ristrutturare"**.

#### **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

ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. C Fg. 4 via Franchetti

	M.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
A	337	19	P.3	A3	3	vani 6	Abitazione Civ.	R.€. 449,32
B	337	2	P.T	C6	6	mq. 23	Garage	R.€. 111,16

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

### OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

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

\*\*\*

## 23.1.1. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Treviso – S.M. del Rovere – Da ristrutturare - €/mq. 1.120

VALORE DI MERCATO											
ESEC. 451/2011 Gnegne				SUPERFICI					VALORI		
LOTTO Unico Sup. Interne Nette				Nette		S.I.N. Commerciale			€/mq.	Tot.	Tot.
Valore di mercato				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	1.120	per vano	per sub
Vano	P. 3°	Hm.	Sub. 32.	87,32							
A	Ingresso	2,90	12,93 x 1,00 +	x 1 mq.	12,93	1,00	12,93	85,15	85,15	1.120	14.481
B	Soggiorno	2,90	18,70 x 1,00 +	x 1 mq.	18,70	1,00	18,70			1.120	20.940
C	Cucina	2,90	2,94 x 3,72 +	x 1 mq.	10,94	1,00	10,94			1.120	12.249
D	Ripostiglio	2,90	3,04 x 2,88 +	x 1 mq.	8,15	1,00	8,15			1.120	9.125
E	Camera	2,90	3,87 x 3,04 +	x 1 mq.	11,78	1,00	11,78			1.120	13.177
F	Camera	2,90	4,45 x 3,87 +	x 1 mq.	17,22	1,00	17,22			1.120	19.288
G	Bagno	2,90	2,75 x 1,58 +	x 1 mq.	4,29	1,00	4,29			1.120	4.805
H	Terrazza	2,90	0,90 x 3,70 +	x 1 mq.	3,33	0,35	1,17			1.120	1.305
	P.TERRA		Sub. 2	21,46				10,73	10,73		12.015
I	Garage	2,50	21,46 x 1,00 +	x 1 mq.	21,46	0,50	10,73			1.120	12.015
	Capacità edifi. residua			mc.	0,00						
	Oneri (spese cond.)										- 5.000
					108,77						99.384
					108,77		95,88	95,88	95,88		99.384

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 €. 1.120.

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto unico per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di €. 99.400

**Valore di mercato della piena proprietà: €. 99.400**

**diconsi euri – novanta – nove – 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 -

Treviso – S.M. del Rovere – Da ristrutturare - €/mq. 780



VALORE DI VENDITA FORZATA													
ESEC. 451/2011 Gnegne					SUPERFICI					VALORI			
LOTTO Unico Sup. Interne Nette					Nette per vano	S.I.N. Commerciale				€/mq. 780	Tot. per vano	Tot. per sub	
Vano	P. 3*	mq.	Sub. 32	87,32		coeff.	per vano	per piano	per sub				85,15
A	Ingresso	2,90	12,93 x 1,00 +	x 1 mq.	12,93	1,00	12,93				780	10,085	
B	Soggiorno	2,90	18,70 x 1,00 +	x 1 mq.	18,70	1,00	18,70				780	14,583	
C	Cucina	2,90	2,94 x 3,72 +	x 1 mq.	10,94	1,00	10,94				780	8,531	
D	Ripostiglio	2,90	3,04 x 2,68 +	x 1 mq.	8,15	1,00	8,15				780	6,355	
E	Camera	2,90	3,87 x 3,04 +	x 1 mq.	11,76	1,00	11,76				780	9,177	
F	Camera	2,90	4,45 x 3,87 +	x 1 mq.	17,22	1,00	17,22				780	13,433	
G	Bagno	2,90	2,75 x 1,56 +	x 1 mq.	4,29	1,00	4,29				780	3,346	
H	Terrazza	2,90	0,90 x 3,70 +	x 1 mq.	3,33	0,35	1,17				780	909	
	<b>P.TERRA</b>			<b>Sub. 2</b>	<b>21,46</b>				<b>10,73</b>	<b>10,73</b>		<b>8,367</b>	
I	Garage	2,50	21,46 x 1,00 +	x 1 mq.	21,46	0,50	10,73				780	8,367	
	Capacità edifi. residua			mc.	0,00							-8,000	
	Oneri (spese cond.)											-8,000	
					108,77	108,77	95,88	95,88	95,88			66,786	66,786

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti è di € 66.800

**Prezzo d'asta della piena proprietà: € 66.800**

**diconsi euri – sessanta – sei – mila – otto – 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, 16.12.2015

L' E. S.

geom. *Gianni Caldato*



## 24. ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 10.12.2015 presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, non sono risultate altre parti intervenute oltre a quelle sin d'ora riportate.

\*\*\*

## 25. ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Incarico	doc. 10)	Urbanistica
doc. 2)	Atto di pignoramento	doc. 11)	Autorizzazioni
doc. 3)	Visure NCEU	doc. 12)	Rilievi
doc. 4)	Visure NCT	doc. 13)	Foto
doc. 5)	Planimetrie NCEU	doc. 14)	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. 115. 1980. 487



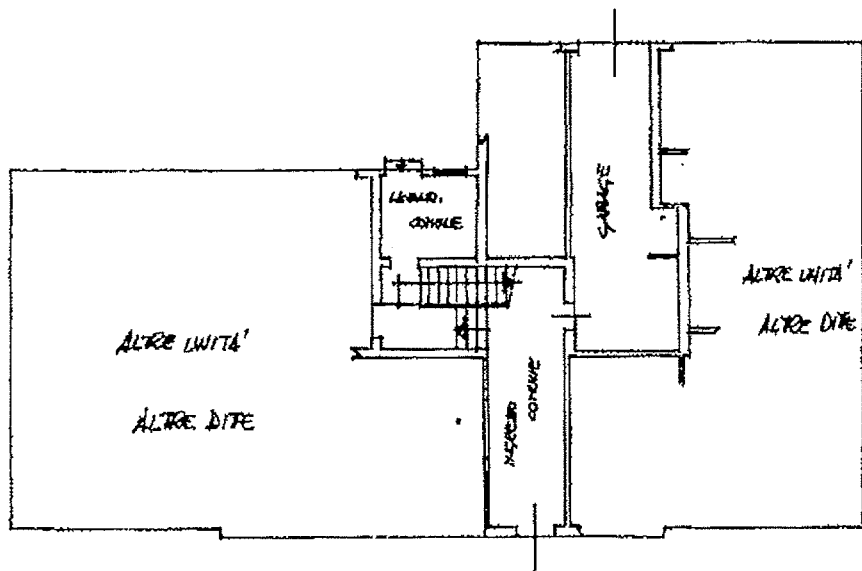
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

LIRE  
350

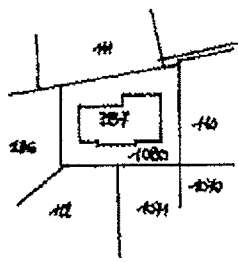
2

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di TREVISO via FRAUCHETTI civ. 11



PIANO TERRA - H = 2,50



PLANIMETRIA MAPPE 1:200  
COMUNE DI TREVISO - SEZ. C  
FOGLIO IV° MAP. N° 557

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del fabbricato - Situazione al 10/11/2015 - Comune di TREVISO (n. 467) - Sezione Urbana - Foglio 4 Paricetta 557 - Subalterno 2 - VIA ALBERTICA FRAMCIBERTI n. 11 piano: 1.

Dichiarazione di N.C.

Ultima modifica in data

Compilata dal GEOMETRA [Redacted]  
(stato, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 25/10/1990 - Data: 10/11/2015 - n. FV0221965 - Richiedente [Redacted] GIANNI

Tot. schede: 1. Foglio di acq.: A4 (210x297). Part. di scamp. TREVISO n. 557  
n. 357 sul 2 della provincia di TREVISO

Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77475e0ead91794da76b772b19b0eed



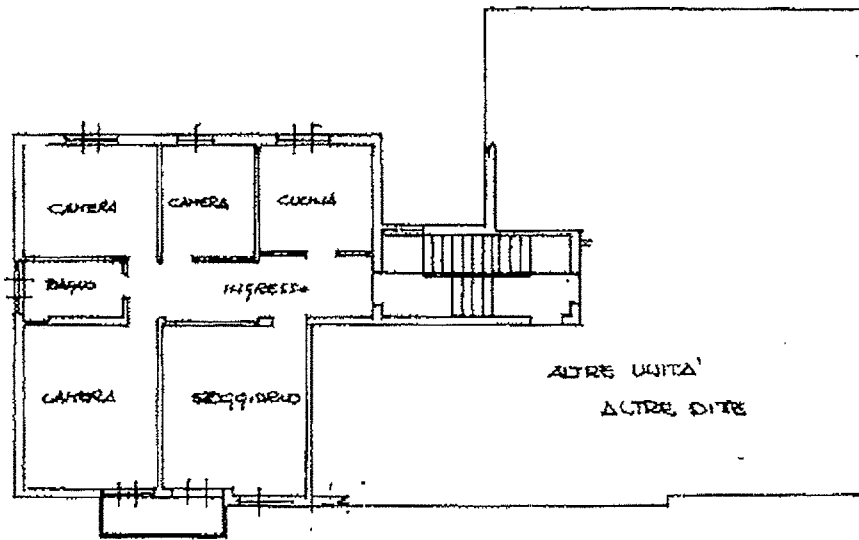
MODULARIO  
F. fig. rend. 487



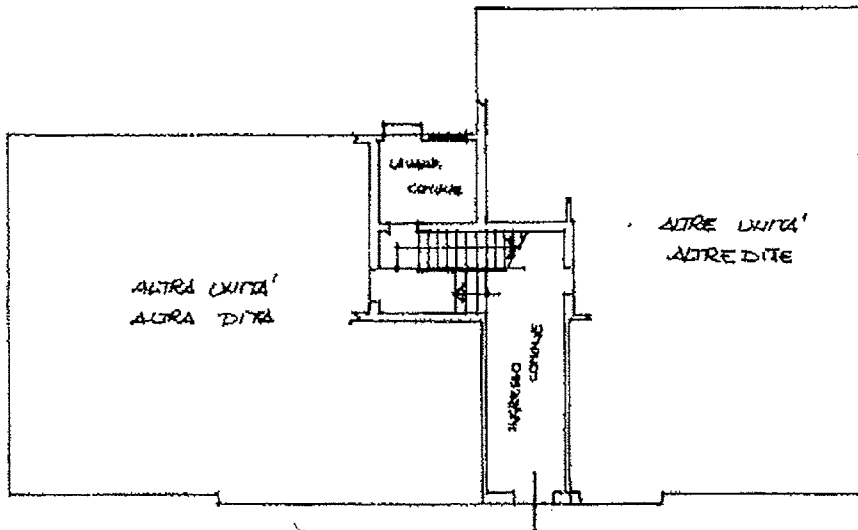
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
350

Planimetria di u.i.u. in Comune di TREVISO via FRANCHEZZI civ. 11

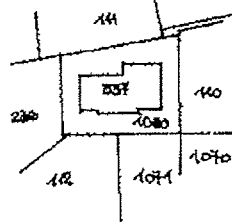


PIANO TERZO H=2,90



PIANO TERRA H=2,90

PLANIMETRIA MAPPALE 1:20  
COMUNE DI TREVISO SEZ.  
FOGLIO IV° MAPP. n° 557



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C.

Ultima dichiarazione

Compilata dal GEOMETRA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 25/10/1990 - Data: 10/11/2015 - n. 1V0221963 - Richiedente

Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scade: TREVISO

n. 337 sut: 11

del 04.09.1990

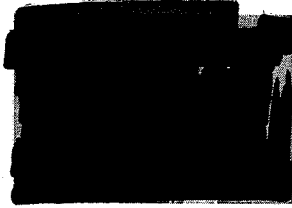




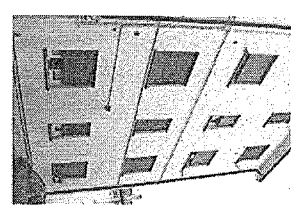
CIMG3739.JPG



CIMG3740.JPG

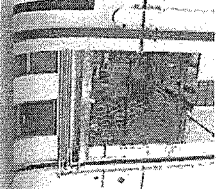


CIMG3741.JPG

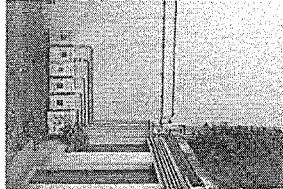


CIMG3742.JPG

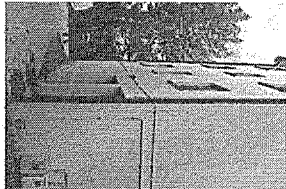
CIMG3744.JPG



CIMG3745.JPG



CIMG3746.JPG



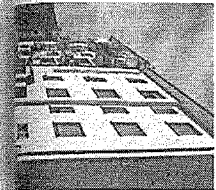
CIMG3747.JPG



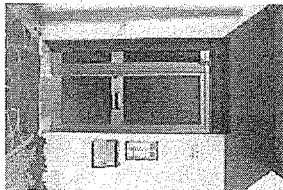
CIMG3750.JPG



CIMG3751.JPG



CIMG3752.JPG



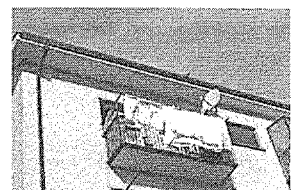
CIMG3755.JPG



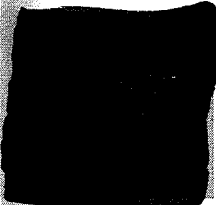
CIMG3756.JPG



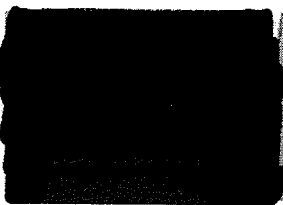
CIMG3757.JPG



CIMG3760.JPG



CIMG3763.JPG



CIMG3687.JPG



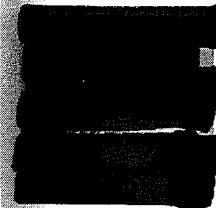
CIMG3689.JPG



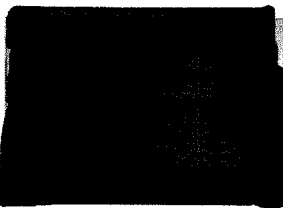
CIMG3690.JPG



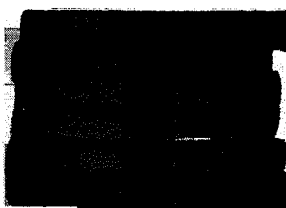
CIMG3691.JPG



CIMG3692.JPG



CIMG3693.JPG



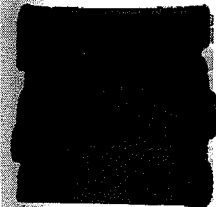
CIMG3694.JPG



CIMG3695.JPG



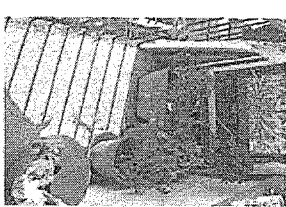
CIMG3696.JPG



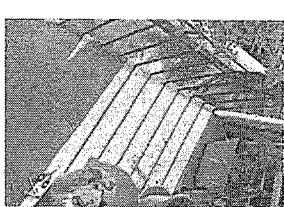
CIMG3698.JPG



CIMG3699.JPG



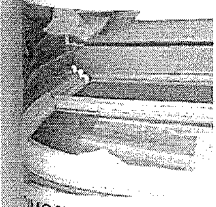
CIMG3700.JPG



CIMG3701.JPG



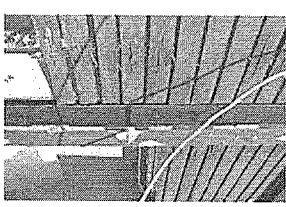
CIMG3702.JPG



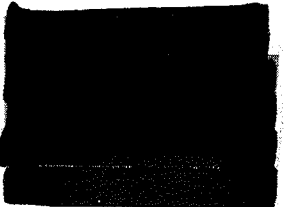
CIMG3703.JPG



CIMG3704.JPG



CIMG3705.JPG



CIMG3706.JPG



CIMG3708.JPG