#### Geom. GIANNI CALDATO

Studio di Consulenza
Via Donatori del Sangue n° 13
31030 Carbonera (IV)
fax 0422 461011
tel. 336 791507
e-mail:
gianni.caldato@genpec.it

<u>gianni.caldato@geopec.it</u> Albo profess. geom. di TV n° 1854 Albo C.T.U. Trib. di TV n° 259

TRIBUNALE DI TREVISO	
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 90/2021	
Riunita con R.G.E. 123/2022	
G.E. dr.ssa PAOLA TORRESAN	
E.S. geom. Gianni Caldato	
	613
	107562
	2017816
RELAZIONE PERITALE DI STIMA	Oeflacc
	be0167
	# 2bdg
	3 S S S S S S S S S S S S S S S S S S S
	NG CA
	9. S.
	BAPEC
	)a: ARU
	nesso D
	Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13
	CALDA
pag. 1 di 29	ato Da:
	Firm.

#### INDICE: Incarico Pag. 3 1. 2. Svolgimento delle operazioni peritali Pag. 3 Immobili oggetto di esecuzione Pag. 4 4. Formazione dei lotti Pag. 6 Ubicazione Pag. 5. 6 6. Confini Pag. 6 Atti di provenienza 7. Pag. 6 8. Trascrizioni e Iscrizioni a carico Pag. 7 9. Servitù, vincoli 10 Pag. 10. Accertamento della destinazione urbanistica Pag. 11 11. Potenzialità edificatoria Pag. 12 12. Conformità urbanistica Pag. 12 13. Abusi edilizi 12 Pag. 14. Difformità rilevate Pag. 13 15. Oblazioni e oneri Pag. 13 16. Descrizioni degli immobili Pag. 13 Sintetica - Tipologia Immobiliare Pag. 13 16.2 14 Particolareggiata Pag. 17. Classe energetica Pag. 17 18. Disponibilità e occupazione degli immobili 17 Pag. 19. Motivi di deprezzamento o rivalutazione Pag. 18 19 20. Valutazione degli immobili Pag. 20.1 Premesse e aspetti generali Pag. 19 20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione 20 Pag. Valore di mercato 20.3 Pag. 21 20.4 Prezzo base d'asta Pag. 22 21. Metodi di stima Pag. 22 Metodo semi analitico multi parametrico 23 21.1 Pag. 21.2 Metodo confronto di mercato Pag. 23 22. Il più probabile valore di mercato Pag. 24 22.1 Valore di mercato lotto Unico Pag. 24 23. Valore di vendita forzata Pag. 26 27 Prezzo base d'asta lotto Unico Pag. 24. Elenco allegati Pag. 28 25. Limiti e riserve 29 Pag. \*\*\*



1.	INCARICO	
	Lo scrivente, geom. Gianni Caldato, iscritto all'albo dei Geometri della	
	Provincia di Treviso al nº 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 15.04.2022 del Sig. G.E.	
	dott. P. Torresan e accettazione di incarico e giuramento del giorno	
	24.04.2022. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli	
	dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)	
	***	
2.	SVOLGIMENTO OO.PP.	
	Lo scrivente dopo aver:	
	acquisito la documentazione in atti,	
	eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,	
	acquisito copia dell'atto di acquisto della proprietà o di altro diritto reale,	
	proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di	
	Roncade (TV) di natura urbanistica,	
	il giorno 25.04.2022 ha eseguito il rilievo degli 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	



	dell'articolo 40, comma 6, della legge n° 47/1985 combinato con il	
	disposto dell'art. 36 e 46 comma 5, del D.P.R. del 6 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 quali	
	"dante causa" registrati in data antecedente il pignoramento.	
	In data 23.10.2022 la relazione è stata inviata alle parti (all. doc. 16)	
	e successivamente è stata depositata copia completa di allegati e CD presso la	
	cancelleria delle esecuzioni immobiliari.	
		ç
	***	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
3.	IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE (all. doc. 1, 2, 3, 4.)	70
		<u>.</u>

	Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di 1/1 della proprietà:									
N.C.E.U. Comune di Roncade (TV) Sez. A Fg. 7 via G. D'Annunzio										
	m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Con	sistenza	Tipologia	Rendita	
	140	3	T-1	A8	1	vani	20	Abitazione in ville	R.€. 2.685,58	
	140	4	T-1	C2	3	mq.	177	Magazzino	R.€. 182,83	
	140	5	T	B.C.N	.C.	mq.	168	Portico	R.€.	
	140	46	T	B.C.N	.C.	mq.	3.344	Corte comune	R.€.	
	compre	eso pe	rtinenze	e, diper	ndenz	ze, ad	iacenze.	, accessori e access	sioni, servitù	
	attive e	passi	ve oltre	alle re	lativ	e quo	te di cor	nproprietà delle pa	rti comuni ai	
		•	li di pro			•		· · ·		



L'identificazione catastale <u>non è conforme</u> a quella contenuta nell'atto	
di pignoramento immobiliare, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno	
individuato il compendio immobiliare.	
<u>Disposizioni intervenute</u>	
Con provvedimento del 25.01.2022 il G.E. la dott.sa Paola Torresan:	
"rilevato che sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione non	
è presente l'indicazione della sezione catastale degli immobili pignorati;	
rilevato che nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione viene	
indicato il Sub 46, anziché l'esatto sub 6; Assegna al creditore procedente	
termine di giorni 60 per il deposito di nuova nota di trascrizione, che tenga	
conto delle statuizioni cui sopra"	
disponendo con provvedimento del 15.04.2022 l'estinzione del pignoramento	
limitatamente al bene:	
N.C.E.U. Comune di Roncade (TV) Sez. A Fg. 7 via G. D'Anninzio	
m.n. Sub. Piano Cat. CL. Consistenza Tipologia Rendita	
140 46 T B.C.N.C. mq. 3.344 Corte comune R.€.	
onerando il creditore procedente ad estendere il pignoramento al bene:	
N.C.E.U. Comune di Roncade (TV) Sez. A Fg. 7 via G. D'Anninzio	
m.n. Sub. Piano Cat. CL. Consistenza Tipologia Rendita	
140 <b>6</b> T B.C.N.C. mq. 3.344 Corte comune R.€.	
Il bene viene inserito nella presente relazione con distinte valutazioni, per la	
quota di 1/1 della proprietà, come da trascrizione in data 01.04.2022 ai numeri	
R.G. 12187 R.P. 8699, derivante da verbale di pignoramento immobili del	
15.03.2022 n. 1699 del Tribunale di Treviso ( <i>formalità n</i> * 12)	
***	



4.	FORMAZIONE LOTTI	
	Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, una residenza in un	
	immobile storico del 1600, si predispone la presente relazione per la vendita	
	in un lotto UNICO non essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la	
	composizione di più lotti.	
	***	
5.	UBICAZIONE	
	Il contesto urbano è periferico della località di	
	Biancade, a 3 km. dal centro di Roncade.	
	Il compendio in un immobile storico del 1600,	
	situato in via G. D'Annunzio n° 43,	
	è accessibile alla pubblica via con ingresso	
	carraio e pedonale da una servitù apparente sul	
	m.n. 139 di proprietà di terzi.	
	***	
6.	CONFINI (all. doc. 5)	
	L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 140	
	(N.C.T.), confina a Nord con il m.n. 139 e	
	strada Comunale via G. D'Annunzio, a Est	
	con canaletta, a Sud con i m.n. 191, 192, a	
	Ovest con il m.n. 142, fatti salvi altri o variati.	
	***	
7.	ATTI DI PROVENIENZA (all. doc. 6)	
_	Preliminare di compravendita in data 18.06.1997 Rep. n. 77242 del Notaio	
	Enrico Fumo di Treviso, trascritto il 23.06.1997 ai nn. 19287/13896	

pag. 6 di 29



	(formalità n° 1)
_	Atto di compravendita in data 21.01.1998 Rep. n. 78518 del Notaio Enrico
	Fumo di Treviso, trascritto il 22.01.1998 ai nn. 2147/1730 (formalità n° 2)
	***
8.	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO (all. doc. 7, 8.)
	ISCRIZIONE (formalità nº 7)
	Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del
	07.03.2017 n° 1706 di repertorio del Notaio Daria Innocenti di Treviso
	Iscritta a Treviso in data 14.03.2017 ai numeri:
	Reg. Gen. n. 8904 Reg. Part. n. 1414
	a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà
	Comune: H523 Roncade (TV) Catasto Fabbricati
	Sez. urb. Foglio 7 Particella 140 Sub 3, 4, 5, 6
	a favore di:
	soggetti contro:
	esecutato 1
	per la quota di 1/1 della proprietà
	ISCRIZIONE (formalità nº 8)
	Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso
	del 05.02.2018 n° 442 di repertorio.
	Iscritta a Treviso in data 21.02.2018 ai numeri:
	Reg. Gen. n. 5946 Reg. Part. n. 881
	a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà
	Comune: H523 Roncade (TV) Catasto Fabbricati



Sez. urb. Foglio 7 Particella 140 Sub 3, 4,
a favore di:
a ravore dr.
soggetti contro:
esecutato 1
per la quota di 1/1 della proprietà
ISCRIZIONE (formalità n° 9)
Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso
del 29.05.2018 n° 442 di repertorio.
Iscritta a Treviso in data 18.06.2018 ai numeri:
Reg. Gen. n. 20999 Reg. Part. n. 3333
a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà
Comune: H523 Roncade (TV) Catasto Fabbricati
Sez. urb. Foglio 7 Particella 140 Sub 3, 4,
a favore di:
soggetti contro:
esecutato 1
per la quota di 1/1 della proprietà
ISCRIZIONE (formalità nº 10)
Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso
del 23.09.2019 n° 4158 di repertorio.
Iscritta a Treviso in data 24.12.2019 ai numeri:
Reg. Gen. n. 51145 Reg. Part. n. 8348
a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà

pag. 8 di 29



Comune: H523 Roncade (TV) Catasto Fabbricati
Sez. urb. Foglio 7 Particella 140 Sub 3, 4,
a favore di:
soggetti contro:
esecutato 1
per la quota di 1/1 della proprietà
TRASCRIZIONE (formalità n° 11)
Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
22.02.2021 n. 980 del Tribunale di Treviso,
Trascritto a Treviso in data 24.03.2021 ai numeri:
Reg. Gen. n. 11096 Reg. Part. n. 7488
a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà
Comune: H523 Roncade (TV) Catasto Fabbricati
Sez. urb. Foglio 7 Particella 140 Sub 3, 4, 5, 46
a favore di:
soggetti contro:
esecutato 1
per la quota di 1/1 della proprietà
TRASCRIZIONE (formalità n° 12)
Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
15.03.2022 n. 1699 del Tribunale di Treviso,
Trascritto a Treviso in data 01.04.2022 ai numeri:
Reg. Gen. n. 12187 Reg. Part. n. 8699

pag. 9 di 29



	a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della proprietà	
	Comune: H523 Roncade (TV) Catasto Fabbricati	
	Sez. urb. Foglio 7 Particella 140 Sub 6	
	a favore di:	
	soggetti contro:	
	esecutato 1	
	per la quota di 1/1 della proprietà	
	Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 25.04.2022, presso l'Agenzia	
	delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di	
	Pubblicità Immobiliare non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie.	
	***	
9.	SERVITU' - VINCOLI	
_	L'accesso agli immobili avviene da una servitù apparente sul mappale n° 139	
	di proprietà di terzi identificabile nell'art. 1062 C.C. "La destinazione del	
	padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di	
	prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso	
	proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale	
	risulta la servitù. Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso	
	proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende	
	stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi	
	separati"	
_	In dipendenza di Decreto del Ministro per i Beni Ambientali e Culturali in	
	data 18 ottobre 1961, trascritto a Treviso in data 12 gennaio1962 ai nn.	
	543/500, il fabbricato è stato dichiarato di interesse storico e artistico ai sensi	



	ai sensi della Legge 1° giugno 1939, n. 1089 e dell'art. 10, comma 3, lett. a)	
	del D. Lgs. 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela	
	contenute nel predetto Decreto Legislativo.	
	Il Ministero per i beni e le attività culturali ha la facoltà di esercitare la	
	prelazione prevista dagli articoli 59 e seguenti del citato Decreto Legislativo	
	n. 490/1999	
	A pag. 2 dell'atto di provenienza viene espressamente riportato: "nessuno dei	
	notificati ha espressamente esercitato il diritto di prelazione nei termini di	
	<u>legge"</u>	
-	- Formalità, vincoli ed oneri derivanti dall'atto di provenienza.	
	***	
10.	ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA	
	STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (all. doc. 9)	
	Il Comune di Roncade (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.).	
	Con deliberazione n. 16 del 30.04.2018, il Consiglio Comunale ha approvato	
	la Variante generale al Piano degli Interventi n° 4.	
	Individuazione:	
	Aree a verde privato, contesti dei complessi monumentali, pertinenze tutelate,	
	edificio di interesse storico con grado di protezione 3.	
	Destinazione d'uso	
	Uso prevalente residenziale.	
	Norme Tecniche Operative: Art. 20, 64, 67.	



\*\*\*

1.1		
11.	POTENZIALITA' EDIFICATORIA	
	Gli immobili esecutati, verificate le vigenti normative in considerazione di	
	eventuali immediati ampliamenti, attualmente hanno la possibilità di ulteriori	
	ampliamenti nei limiti previsti dall'art. 67 delle N.T.O.	
	***	
12.	CONFORMITÀ URBANISTICA (all. doc. 10)	
	Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:	
-	Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.	
-	Autorizzazione Edilizia nº 2/22.92 del 30.10.1992	
	Prot. 6090, restauro conservativo e parziale cambio d'uso	
-	Autorizzazione Edilizia in variante n° 2/36.93 del 17.01.1194	
	Prot. 10333,	
-	Autorizzazione allo scarico del 01.02.1995	
	Prot. 10125 inizio lavori 20.09.1994, fine lavori 15.12.1994 con la	
	precisazione: "immobile privo di abitabilità".	
-	Istanza di Abitabilità del 17.06.1997	
	Si riscontra che in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Roncade,	
	è stata depositata la documentazione relativa alla richiesta di	
	abitabilità/agibilità. L'ufficio tecnico del Comune di Roncade, non ha	
	prodotto alcun documento comprovante il rilascio dell'abitabilità/agibilità	
	dell'immobile.	
	***	
13.	ABUSI EDILIZI	
	Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Roncade (TV).	
	***	



	pubblica amministrazione. Le modeste ed ininfluenti discordanze rilevate	
	possono rientrare nell'ambito della tolleranza (2%), prevista dalle norme	
	edilizie di regolarità urbanistica, (art.5, comma 2, lettera a, legge n. 106 del	
	2011 - comma 2-ter all'articolo 34 del DPR 380/2001) non richiedono alcuna	
	pratica urbanistica o variazione catastale (non potendosi considerare variata la	
	consistenza catastale).	
	***	
15.	OBLAZIONI ED ONERI	

DIFFORMITÀ RILEVATE (all. doc. 11)

Si riscontra che in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Roncade, è stata depositata la documentazione relativa alla richiesta di abitabilità/agibilità. L'ufficio tecnico del Comune di Roncade, non ha prodotto alcun documento comprovante il rilascio dell'abitabilità/agibilità

dell'immobile.

14.

\*\*\*

# 16. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**16.1 **SINTETICA**

#### TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Residenza al piano terra e primo di circa mq. 910 calpestabili con area a parco di mq. 3.300, in un immobile storico del 1600 "pertinenza villa Barbarigo ora Selvatico".





	L'immobile ristrutturato nel 1994 è stato realizzato con finiture di ottima	
	qualità.	
	STATO DI CONSERVAZIONE:	
	L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione.	
	Allo stato attuale, otre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al	
	deperimento físico, non necessita d'interventi straordinari per obsolescenza	
	funzionale né, allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di	
	valore dovuta a obsolescenza economica per fattori ambientali non	
	direttamente riconducibili all'immobile.	
	***	
16.2	PARTICOLAREGGIATA	
	<u>DIMENSIONI</u>	
	Residenza storica di circa 910,36 mq. (netti calpestabili) così composta:	
>	Piano terra: di complessivi mq. 564,03:	
-	Adiacenze di mq. 256,97:	
	portico di mq. 173,08, corridoio di mq. 10,86, magazzino di mq. 17,98,	
	magazzino mq. 20,65, magazzino mq. 21,37, W.C. di mq. 5,05, C.T. di	
	mq. 7,98.	
_	Residenza di mq. 307,06:	
	soggiorno di mq. 57,58, stanza di mq. 24,96, salotto di mq. 20,25, ingresso di	
	mq. 22,62, disimpegno di mq. 7,47, bagno di mq. 4,51, pranzo di mq. 41,70,	
	cucina di mq. 24,62, studio di mq. 24,55, portico di mq. 78,80.	
>	Piano primo: di complessivi mq. 346,33:	
-	Adiacenze di mq. 94,22:	
	soffitta di mq. 94,22	



_	Residenza di mq. 252,11	
	Bagno di mq. 16,33, spogliatoio di mq. 16,71, guardaroba di mq. 5,52,	
	disimpegno di mq. 5,87, camera di mq. 21,04, camera di mq. 17,34, camera	
	di mq. 19,79, disimpegno di mq. 35,63, disimpegno di mq. 3,45, bagno di	
	mq. 4,68, stireria di mq. 20,70, camera di mq. 14,01, camera di mq. 21,79,	
	disimpegno di mq. 4,37, bagno di mq. 8,42, disimpegno di mq. 4,94, bagno	
	di mq. 6,57, camera di mq. 24,95.	
>	Area a verde: di mq. 3.344.	
	TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:	
	Struttura portante: muratura e pilastri in mattoni, solaio in legno con	
	strutture a vista.	
	Copertura: costituita da capriate e orditure in legno a vista, con manto di	
	copertura in tavole di legno/tavelle e sovrastanti coppi.	
	Tamponamenti perimetrali esterni: in muratura di spessore complessivo	
	cm. 40 costituita da mattoni.	
	<b>Divisori interni:</b> in muratura di spessore complessivo cm. 10/30 costituita da	
	modulari in laterizio e mattoni.	
	Scale e pianerottoli struttura in calcestruzzo.	
	DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE: (all. doc. 12)	
	Pavimenti:	
	Zona giorno in cotto artigianale, zona notte in tavole di larice levigate e	
	verniciate, portici con palladiana in ciottolo di fiume e tavelle di cotto, vani	
	accessori in lisciata di cemento.	
	Rivestimenti:	
	Bagni e cucina (zona cottura) in bi-cottura.	



Scale:	
Pianerottoli e pedate in cotto.	
Serramenti interni:	
Porte interne dei vari locali in legno massiccio.	
Serramenti esterni:	
Vetrate con struttura in ferro verniciato, 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 adibiti a residenza sono con intonaco a grezzo e lisciatura a fino.	
Intonaco esterno:	
Al grezzo e fino su tutte le facciate.	
Tinteggiature:	
Interni in rasato di calce, esterni con intonachino a base calce.	
IMPIANTI:	
Gli impianti sono dichiarati a norma nella richiesta di agibilità.	
- L'Immobile è servito da caldaia autonoma a gas metano per il riscaldamento	
e per la produzione d'acqua calda sanitaria.	
- L'Immobile è dotato d'impianto di raffrescamento.	
- Al piano terra i singoli locali sono riscaldati con impianto a pavimento,	
al piano primo con impianto di climatizzazione ad aria, i bagni con radiatori	
in ghisa/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	
	collegato alla rete fognaria pubblica.	
	- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo buono.	
	- 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.	
	AREE ESTERNE:	
	Recinzioni:	
	Il fabbricato è cintato con pali in ferro zincato e rete plastificata/muratura in	
	mattoni a facciavista.	
	Aree:	
	Percorsi pedonali in palladiana di ciottolo di fiume.	
	***	
17.	CLASSE ENERGETICA	
	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 E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI (all. doc. 13)	
	Dall'accesso eseguito 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".	
	Gli immobili sono occupati dal proprietario esecutato e dal proprio nucleo	
	famigliare	
	***	



19.	MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE	
P	Per tutte le analisi sopra indicate:	
[	u vi sono motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà e allo stato	
	di conservazione,	
Į.	non vi sono motivi di deprezzamento riferiti al contesto ambientale in cui	
	è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione,	
	□ sono stati riscontrati motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico	
	espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per	
	metro quadrato,	
	□ sono state valutate le risultanze sulla sommaria valutazione energetica	
	dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro),	
	in funzione della presunta classe di appartenenza,	
Į.	□ sono stati valutati gli eventuali costi e oneri di adeguamento.	
I	In particolare la stima ha preso in considerazione i seguenti fattori di	
a	apprezzamento e deprezzamento:	
-	- ubicazione	
-	- distanza dal centro abitato	
-	<ul> <li>posizione relativa rispetto al centro della località</li> </ul>	
-	<ul> <li>posizione paesaggistica</li> </ul>	
-	presenza di mezzi di trasporto pubblico	
-	- vetustà dell'immobile	
-	<ul> <li>stato di conservazione</li> </ul>	
-	- grado finitura	
-	<ul> <li>dotazione impiantistica</li> </ul>	
-	- presenza di garage e magazzini	



	La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile:	
	"in ottimo stato"	
	***	
20.	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	
20.1.	Premesse e aspetti generali per le valutazioni.	
	Le valutazioni di seguito esposte sono state sviluppate utilizzando il criterio	
	di stima comparativo, 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 destinazione di finitura e manutenzione.	
	Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente	
	esistono immobili uguali. 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.	
	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 bene da stimare e all'effettiva situazione	
	di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle	
	costruzioni di beni analoghi.	
	Più precisamente, è da tenere in considerazione: l'ubicazione, i vincoli,	
	la presenza di reti tecnologiche pubbliche, la prossimità alla viabilità,	
	al verde e ai parcheggi pubblici, alle scuole, alle attività commerciali e ai	
	servizi pubblici in genere, l'obsolescenza economica per fattori ambientali	
	non direttamente riconducibili all'immobile.	
	In particolare evidenza, per quanto riguarda i beni, è da tenere in	



considerazione: la destinazione d'uso, l'orientamento, la comodità d'acc	cesso,
la tipologia costruttiva, la consistenza, lo stato di manutenzione del fabbi	ricato,
la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la presenza di impia	nti da
fonti rinnovabili, la vetustà, il grado di finitura, la classe ener	getica
d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria resid	lua, la
difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o	meno
dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.	
Criteri di stima.	
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

Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in

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

contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le

un

dato

luogo, può

presentare

momento e

base ai quali può essere valutato un immobile.

certo

ragioni pratiche che promuovono la stima.

20.2.

lato

in

L'incarico conferito si riferisce al valore dell'immobile, inteso quale "valore di mercato" da intendersi come valore economico in senso estimativo, diversamente del prezzo al quale lo stesso immobile potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" 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.	
20.3.	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 e agiscano con prudenza	
	e in modo indipendente (principio di trasparenza);	
	non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione	
	(atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.	
	II 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 o in vendita	
	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.	
20.4	Prezzo a base d'asta.	
	Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato i maggiori	
	oneri e disagi che incontra l'aggiudicatario rispetto all'acquisto di un bene	
	immobile nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:	
	non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso	
	all'immobile in tempi rapidi,	
	non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto	
	di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,	
	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.	
	***	
21.	METODI DI STIMA DEGLI IMMOBILI	
	Le metodologie estimative qui adottate, tengono 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 di beni immobili.	
21.1.	Metodo semi analitico multi parametrico, per coef. di merito.	
	La valutazione viene formulata attraverso l'uso di coefficienti di merito	
	per consentire di stimare, nello specifico, ogni aspetto tecnicamente	
	apprezzabile, per quanto riguarda l'eventuale edificabilità residua si sono presi	
	a riferimento i valori delle così dette cubature commerciali.	
	Infine, la valutazione è stata formulata attraverso l'uso di coefficienti (rapporti	
	mercantili) da applicarsi ai singoli vani dell'immobile per consentire di	
	esprime una relazione sintetica fra il prezzo di una superficie secondaria ed il	
	prezzo della superficie principale.	
21.2.	Metodo del confronto di mercato	
	Gli immobili sono stati stimati per mezzo di procedimenti di natura	
	comparativa, in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di	
	domanda e offerta nel mercato di beni analoghi per segmento di mercato.	
	Il metodo si basa sul confronto tra i beni oggetto di valutazione e altri beni ad	
	essi comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo	
	stesso mercato o su piazze commerciali prossime.	
	La valutazione della proprietà viene quindi effettuata con particolare riguardo	
	all'ubicazione e alla sua commerciabilità, rapportata ad altri immobili siti	
	nelle vicinanze e più o meno simili, analizzando le condizioni del mercato	
	locale, gli immobili offerti dalle agenzie locali e on line con caratteristiche	
	analoghe (metratura, stato d'uso, finiture, impianti).	
	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 Roncade (TV)
	e della zona in cui essi sono ubicati.
	***
22.	IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
	Oblazioni ed oneri di adeguamento
	Le valutazioni unitarie (€/mq.) di seguito riportate, sono al lordo dei costi e
	degli oneri descritti al capitolo 15.
	Il valore complessivo di seguito riportato, è al netto dei costi e degli oneri
	descritti al capitolo 15.
	Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei
	rilievi eseguiti, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione,
	della capacità edificatoria residua, della classe energetica d'appartenenza,
	nonché delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati,
	lo scrivente attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto:
22.1.	<u>LOTTO UNICO</u>
	Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di 1/1 della proprietà:
	N.C.E.U. Comune di Roncade (TV) Sez. A Fg. 7 via G. D'Anninzio
	m.n. Sub. Piano Cat. CL. Consistenza Tipologia Rendita
	140 3 T-1 A8 1 vani 20 Abitazione in ville R.€. 2.685,58
	140 4 T-1 C2 3 mq. 177 Magazzino R.€. 182,83
	140 5 T B.C.N.C. mq. 168 Portico R.€.
	140 6 T B.C.N.C. mq. 3.344 Corte comune R.€.
	compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù
	attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai



sensi dei titoli di provenienza.

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 unitario a metro quadrato (S.E.L. commerciale) dell'immobile oggetto di stima risulta:

### Roncade (TV) - Biancade - In ottimo stato - €/mq. 1.250

R.G.E. 90/2021 lotto UNICO									S.E.L.					VALOR	
Superfici Esterne Lorde								Lorde		Commerciali				€.	€.
Valore di mercato						per vano	coeff.	per vano			1.250	per vano	per sub		
n°	P. TERRA	Hm.	m	.n. 140 :	ub. 5		188,00	(20) (3)			348,14	26,30		15	32.88
PT 12 P	ortico	5,00	173,08	x 1	+	14,92	mq.	188,00	0,14	26,30			1.250	32.888	
		Hm.	m	n. 140 :	ub. 4		104.24		-			74,91			93.67
PT 14 C	orridoio	2,70	10,86	x 1	+	0,72	mq.	11,58	0,35	4,05			1.250	5.068	
PT 13 M	nagazzino	2,70	17,98	x 1	+	4,25	mq.	22,23	0,35	7,78			1.250	9.730	
PT 16 M	nagazzino	2,70	20,65	x 1	+	4,21	mq.	24,86	0,35	8,70			1.250	10.881	
PT 17 M	nagazzino	2,70	21,37	x 1	+	5,69	mq.	27,06	0,35	9,47		15	1.250	11.842	
PT 18 V	V.C.	2,70	5,05	x 1	+	2,49	mq.	7,54	0,35	2,64			1.250	3.302	
PT 15 C	Э.Т.	2,70	7,98	x 1	+	2,98	mq.	10,96	0,35	3,84			1.250	4.799	
			m	n. 140 :	ub. 3		358,72		. 111			581,80			727.53
PT 11 S	oggiorno	5,00	57,58	x 1	+	12,34	mq.	69,92	1.00	69,92			1.250	87.439	-
	tanza	2,90	24,96	x 1	+	2,18	mq.	27,14	1.00	27,14		- 1	1.250	33.944	
PT 2 Si	alotto	2.90	20,25	x 1	+	3.21	mq.	23,46	1.00	23,46			1.250	29.338	
PT 6 in	ngresso	2.90	22.62	x 1		2.67	mq.	25.29	1.00	25.29		12	1.250	31.625	
200	isimpegno	2.90	7.47	x 1		1.25	mg.	8.72	1.00	8.72			1.250	10.907	
	agno	2.10	4.51	x 1		0.31	mg.	4.82	1.00	4,82			1.250	6.031	
200	ranzo	2.90	41.70	x 1		6.23	mg.	47.93	1.00	47.93			1.250	59.936	
	ucina	2,90		x 1	_	6.93	mq.	31,55	1.00	31.55			1.250	39.453	
	tudio	2,90	24.55			5.48	mq.	30.03	1.00	30.03			1.250	37.552	
	ortico	3.10	78,80	The state of	-	and the same of th	mq.	89.84	0.18	16,48		- 1	1.250	20.608	
, 10 P	P. PRIMO	Hm.	_	n. 140 :	_	_	109.79	00,04	0,70	10,40	334,87		1.200	20.000	
P1 18 S	offitta	2.70	94.22				mq.	109.79	0.35	38.43	334,07		1.250	48.051	
21 10 5	Onitia	2,70		n. 140			290.44	105,75	0,33	30,43		120	1.200	40.001	
P1 6 b	agno	2.70	16,33			4.84	mq.	21,17	1.00	21,17		-	1.250	26,473	
	pogliatoio	2,70	16,71	x 1		3.29	mq.	20.00	1.00	20,00	-		1.250	25.004	
	uardaroba	-	5.52	x 1		1.87	7,5	7,39		7,39			1.250	9.241	
	isimpegno	2,40	5,87	x 1		1,46	mq.	7,39	1,00	7,39			1.250	9.241	
and the last of th	The state of the s	-		-			mq.	25.18	10000	25.18			1.250	31,482	
	amera	2,70	21,04	-	_	4,14	mq.	CEC-MOS-	1,00					And the second second	
	amera	2,70	17,34	x 1		3,39	mq.	20,73	1,00	20,73		-	1.250	25.925	
	amera	2,70	19,79	x 1		3,76	mq.	23,55	1,00	23,55			1.250	29.444	
	isimpegno	2,70	35,63	x 1		2,09	mq.	37,72	1,00	37,72			1.250	47.173	
	isimpegno	2,40	3,45	x 1		0,36	mq.	3,81	1,00	3,81			1.250	4.764	
	agno	2,40	4,68	x 1		0,79	mq.	5,47	1,00	5,47			1.250	6.844	
	tireria	2,70	20,70	x 1		2,17	mq.	22,87	1,00	22,87			1.250	28.594	
	amera	2,70	14,01	x 1		1,83	mq.	15,84	1,00	15,84			1.250	19.810	
7	amera	2,70	21,79	x 1		5,31	mq.	27,10	1,00	27,10			1.250	33.893	
	idimpegno	2,40	4,37	x 1		0,19	mq.	4,56	1,00	4,56			1.250	5.697	
	agno	2,40	8,42	x 1		1,70	mq.	10,12	1,00	10,12			1.250	12.656	
-	isimpegno	2,40	4,94	x 1		0,27	mq.	5,21	1,00	5,21		100	1.250	6.509	
-	agno	2,40	6,57	x 1	-	0,87	mq.	7,44	1,00	7,44			1.250	9.306	
	amera	2,70	24,95	x 1	+	6,01	mq.	30,96	1,00	30,96			1.250	38.719	
A	rea Scoperta		m.n. 140	sub. 6			mq.	3.344	0,05	170,48	170,48	170,48	1.250	213.184	213.18
С	Capacità edifi. residua						mc.	0,00			40 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 0		242324	0	
		Totale					1.057,19	1.057,19		853,49	853,49	853,49	Tot.	1.067.300	1.067.30
10.00								100	(2)	XI Y Y	C1 - 1 - 2 - 2 - 2	0000	Oneri	All I	
													_	1.067.300	1.067.30

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

Valore di mercato della piena proprietà: €. 1.067.300

diconsi euri – un – milione - sessanta – sette – mila – tre – cento -



	Nella determinazione del valore di mercato lo scrivente ha proceduto al	
	calcolo della superficie interna netta e della superfice esterna lorda	
	dell'immobile, specificando quella commerciale, valutazioni equiparate	
	riferite alle superfici "nette" sono state prodotte in allegato (all. doc. 14);	
	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.	
	Con le premesse esposte, il giudizio di stima qui formulato attraverso la	
	determinazione del più probabile valore di mercato, ha un carattere	
	previsionale, potendo rappresentare la base di un'eventuale richiesta in fase	
	di trattativa di compravendita.	
	Pertanto, ove la medesima possa concretizzarsi, tale valore potrà essere	
	suscettibile di una variazione finalizzata alla favorevole conclusione della	
	trattativa, basata sulla convergenza di una domanda e di un'offerta per	
	realizzarsi nel prezzo di vendita.	
	***	
23.	VALORE DI VENDITA FORZATA	
	Dal valore di mercato è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto	
	dovuto alla mancata attività di marketing e per aumentare la platea di possibili	
	acquirenti.	
	Nel caso in esame viene proposto uno sconto del 20% con una previsione di	



vendita a sei mesi.

#### **LOTTO UNICO**

		R.G.E. 90/2		S.E.L.										
		Superfici	Lorde Commerciali					VALOR €./mq. €.		€.				
$\dashv$			zo d'			per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	1.000	per vano	per sub	+
	n°	P. TERRA	Hm.	m.n. 140 sub. 5	188,00			-	348,14	26,30			26.300	
P	T 12	portico	5,00	173,08 x 1 + 14,92	mq.	188,00	0,14	26,30	100	,	1.000	26.300		
$\dashv$			Hm.	m.n. 140 sub. 4	104,24					74,91			74.908	+
P	T 14	corridoio	2,70	10,86 x 1 + 0,72	mq.	11,58	0,35	4,05			1.000	4.053		
P	T 13	magazzino	2,70	17,98 x 1 + 4,25	mq.	22,23	0,35	7,78			1.000	7.781		
P	T 16	magazzino	2,70	20,65 x 1 + 4,21	mq.	24,86	0,35	8,70			1.000	8.701		4
P	T 17	magazzino	2,70	21,37 x 1 + 5,69	mq.	27,06	0,35	9,47			1.000	9.470		
P	T 18	W.C.	2,70	5,05 x 1 + 2,49	mq.	7,54	0,35	2,64			1.000	2.640		
P	T 15	C.T.	2,70	7,98 x 1 + 2,98	mq.	10,96	0,35	3,84			1.000	3.837	1 1 1	┙
		110		m.n. 140 sub. 3	358,72	111-101	111			581,80	10000		581.798	
P	T 11	soggiorno	5.00	57,58 x 1 + 12,34	mg.	69,92	1.00	69.92			1.000	69.924		
P	T 1	stanza	2.90	24,96 x 1 + 2,18	mg.	27,14	1.00	27,14			1.000	27.144	- 6	
P	T 2	salotto	2.90	20,25 x 1 + 3,21	mg.	23,46	1,00	23,46			1.000	23,461		T
P		ingresso	2.90	22,62 x 1 + 2,67	mq.	25.29	1.00	25.29			1.000	25.290		
P		disimpegno	2.90	7,47 x 1 + 1,25	mg.	8,72	1.00	8.72			1.000	8.722		
P		bagno	2.10	4,51 x 1 + 0,31	mq.	4,82	1.00	4.82			1.000	4.823	- 1	+
P		pranzo	2.90	41,70 x 1 + 6,23	mq.	47,93	1.00	47.93		1	1.000	47.930	-	
P		cucina	2.90	24,62 x 1 + 6,93	mq.	31,55	1.00	31,55			1.000	31.550		
P	7	studio	2,90	24,55 x 1 + 5,48	mq.	30,03	1.00	30.03			1.000	30.030	- 1	+
P		portico	3,10	78,80 x 1 + 11,04	mg.	89.84	0.18	16,48			1.000	16.480		
		P. PRIMO	Hm.	m.n. 140 sub. 4	109.79	00,04	0,10	10,40	334,87		1.000	10.400		
P	1 18	soffitta	2.70	94.22 x 1 + 15.57	mq.	109.79	0.35	38,43	001,01		1.000	38,426		4
1	, ,,,	Somula	2,70	m.n. 140 sub. 3	296,44	100,10	0,00	00,10			1.000	00.420		
P	1 6	bagno	2.70	16,33 x 1 + 4,84	mg.	21,17	1.00	21,17			1.000	21.170	-	
P		spogliatoio	2,70	16,71 x 1 + 3,29	mq.	20.00	1.00	20.00		-	1.000	19.995	-	
P	2 2	quardaroba	2,40	5.52 x 1 + 1.87	mq.	7.39	1.00	7,39			1.000	7.390		Т
P		disimpegno	2,40	5,87 x 1 + 1,46	mq.	7,33	1.00	7,33			1.000	7.328		
P		camera	2,70	21,04 x 1 + 4,14	mq.	25,18	1.00	25,18			1.000	25.176		
P		camera	2,70	17,34 x 1 + 3,39	mq.	20,73	1.00	20,73			1.000	20.732		$^{\dagger}$
P	7	camera	2,70	19.79 x 1 + 3.76	mq.	23,55	1.00	23,55			1.000	23.546		
P		disimpegno	2,70	35,63 x 1 + 2,09	mq.	37.72	1.00	37.72			1.000	37.724	-	
P		disimpegno	2,40	3.45 x 1 + 0.36	mq.	3,81	1.00	3,81			1.000	3.810		+
P		bagno	2,40	4,68 x 1 + 0,79	mq.	5,47	1.00	5,47			1.000	5.473		
P		stireria	2,70	20,70 x 1 + 2,17	mq.	22.87	1.00	22.87			1.000	22.866		
- F		camera	2,70	14,01 x 1 + 1,83	mg.	15.84	1.00	15.84			1.000	15.842		+
II P		camera	2,70	21,79 x 1 + 5,31	mq.	27,10	1.00	27,10			1.000	27.104	- 1	
P		didimpegno	2,70	4,37 x 1 + 0,19	mq.	4,56	1.00	4.56			1.000	4.556		
P			2,40	8,42 x 1 + 1,70	mq.	10,12	1.00	10,12			1.000	10.121		1
P					100000000000000000000000000000000000000	5,21		5,21			1.000	5.205		
P		disimpegno	2,40	4,94 x 1 + 0,27 6.57 x 1 + 0.87	mq.	7,44	1,00	7,44			1.000	7.442	-	
P		bagno	2,40		mq.	30,96	1,00	30,96			1.000	30.963		
	1 12		2,70	24,95 x 1 + 6,01	mq.	30,96		170,48	170,48	170,48		170.480	170.480	T
		Area Scoperta Capacità edifi. residua		m.n. 140 sub. 6	mq.	0.00	0,05	170,48	170,48	170,48	1.000	170.480	170.480	
		A TO BE STORY OF THE PARTY OF T	Totale		mc.	1.057,19		853,49	853,49	853,49	Tot.	853,500	853.500	
+L			otale		1.057,19	1.057,19	ś	000,49	003,49	803,49	Oneri	653.500	653.500	†
												050 500	853,500	
											Totale	853.500	803.000	

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di:

## Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 853.500

diconsi euri – otto – cento - cinquanta – tre – mila – cinque – 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.

	Lo scrivente, precisa che le parti, ben potranno all'udienza di comparizione
	formulare direttamente al sig. Giudice l'istanza di porre il bene a pubblica asta
	al prezzo che a loro discrezione riterranno più opportuno (se diverso da quello
	proposto), non essendo competenza dello scrivente entrare nel merito
	dell'istanza.
	***
	Treviso, 23.10.2022 il Perito Stimatore
	geom. Gjanni Caldato GANNI C
	Albo Geometri
	N° 1854
	Carbonela
	***
24.	ALLEGATI
	(Tutti riprodotti nell'allegato CD)
	doc. 1) Atto di pignoramento doc. 09) Urbanistica
	doc. 2) Visure NCEU doc. 10) Autorizzazioni
	doc. 3) Visure NCT doc. 11) Rilievi
	doc. 4) Planimetrie NCEU doc. 12) Foto
	doc. 5) Estratto mappa NCT doc. 13) Doc. acquisita
	doc. 6) Atti di provenienza doc. 14) Schede di valutazione
	doc. 7) Visure conservatoria doc. 15) Scheda sintetica
	doc. 8) Relazione notarile doc. 16) Invio alle parti
	***



#### 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. 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. 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.