

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 311/2017

G.E. Dottoressa Paola Torresan

Prossima udienza 15.06.2022

Promossa da

[REDACTED]

e con intervento di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

ESECUTATI 1 e 2

RELAZIONE PERITALE

Conegliano, 15 maggio 2022

Il perito

Geom. Roberto Piccin

INDICE

0.1 – Premesse.	pag.	5
0.2 – Formazione dei lotti.	pag.	7
LOTTO N. 1		
1.1 – Ubicazione ed accessibilità dei beni	pag.	8
1.2 – Identificazione catastale	pag.	8
1.3 – Confini.	pag.	9
1.4 – Servitù attive e passive.	pag.	9
1.5 – Ditta intestataria e titolo di provenienza.	pag.	9
1.6 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.	pag.	10
1.7 – Descrizione generale del lotto	pag.	14
1.8 – Rispondenza alle norme urbanistico edilizie.	pag.	16
1.9 – Disponibilità dell’immobile.	pag.	17
1.10 – Stima del più probabile valore di mercato.	pag.	17
1.11 – Sima del valore di vendita forzata.	pag.	18
LOTTO N. 2		
2.1 – Ubicazione ed accessibilità dei beni	pag.	19
2.2 – Identificazione catastale	pag.	19
2.3 – Confini.	pag.	20
2.4 – Servitù attive e passive.	pag.	20
2.5 – Ditta intestataria e titolo di provenienza.	pag.	20
2.6 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.	pag.	21
2.7 – Descrizione generale del lotto	pag.	22
2.8 – Rispondenza alle norme urbanistico edilizie.	pag.	23
2.9 – Disponibilità dell’immobile.	pag.	23

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 311-2017 promossa da V [REDACTED]

[REDACTED] e con

intervento di:

Prossima udienza 15.06.2022

RELAZIONE DI STIMA

delle unità immobiliari site in:

1 - Comune di Sarmede, località Col dei Buoi, via Battaglione Manara, in piena proprietà all'executato 1 per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e in piena proprietà all'executato 2 per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

2 – Comune di Conegliano, frazione di Ogliano, via Marcorà 15 in proprietà all'esecutato 1 per la quota di 1/6.

0.1 - PREMESSE

Che il G.E. in data 29 marzo 2019 disponeva lo stralcio dalla procedura iscritta al numero di ruolo 476/2018 R.G.E. del pignoramento eseguito sui seguenti beni:

1 - a ditta intestata a esecutato 2 e a esecutato 1 per l'intero del diritto di proprietà: Comune di Sarmede (TV), n.c.e.u., Sez. A, Foglio 1 mapp. n. 252, sub. 1, nat. T mq. 997, 252 sub. 2 nat. a/3

n.c.t., foglio 1 m.n. 249, nat. T mq. 1.500;

2 - a ditta intestata a esecutato 1 per 1/2 del diritto di proprietà: Comune di Colle Umberto (TV), n.c.t., foglio 11 m.n. 1034, nat. T, mq. 3.916, m.n. 136, nat. T, mq. 1.191, m.n. 1043, nat. T, mq. 3.353, m.n. 893, nat. T, mq. 580;

3 - a ditta intestata a esecutato 1 per 1/6 del diritto di proprietà: Comune di Conegliano (TV), n.c.e.u., Sez. B, Foglio 7; mapp. n. 41 sub. 1, nat. T di mq. 676, 41 sub. 2, C/2 mq. 37, 41 sub. 3, A/2 vani 4, 41 sub 4, A/2 vani 4,5, 41 sub. 5, C/2 mq. 83, 711 sub 1 C/2 mq. 30;

n.c.t., foglio 11 m.n. 39, nat. T mq. 7.823; 40, nat. T mq. 6.182; 145, nat. T mq. 850; 146, nat. T mq. 1.878; 147, nat. T mq. 266; 531, nat. T mq. 60; 538, nat. T mq. 115;

per l'effetto disponeva la riunione alla procedura espropriativa R.G.E. 311/17, del pignoramento effettuato limitatamente a tali beni.

Con ordinanza in data 28.02.2020, inviata a mezzo pec, il G.E. Dott. Marco Saran nominava quale esperto stimatore, nel procedimento R.G.E. 311/2017, il sottoscritto geometra Roberto Piccin nato a Conegliano il

30.10.1959, con studio professionale in Conegliano via Immacolata di Lourdes 148/7, Codice Fiscale: PCC RRT 59R30 C957D e iscritto al Collegio dei geometri della provincia di Treviso al n. 1826, che in data 09.03.2020 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il G.E. con lo stesso provvedimento del 28.02.2020 nominava quale custode del compendio immobiliare pignorato, in sostituzione del debitore esecutato l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso.

Successivamente, considerato che a causa della pandemia Covid 19, non è stato possibile eseguire il sopralluogo agli immobili, reperire tutti i documenti necessari e che per un lungo periodo sono stati sospesi gli stessi sopralluoghi e gli accessi agli uffici, stante le prossime scadenze per il deposito e l'invio alle parti dell'elaborato peritale, lo scrivente stimatore promuoveva ripetute istanze di proroga, concesse dal G.E., che fissava rinnovata udienza per il giorno 15 giugno 2022 ad ore 10,10.

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, nello stesso, non sono compresi i beni di cui al punto 2 - *a ditta intestata a esecutato 2 per 1/2 del diritto di proprietà: Comune di Colle Umberto (TV), n.c.t., foglio 11 m.n. 1034, nat. T, mq. 3.916, m.n. 136, nat. T, mq1.191, m.n. 1043, nat. T, mq. 3.353, m.n. 893, nat. T, mq. 580*; lo scrivente redige pertanto relazione peritale relativamente agli anzidetti punti 1 e 3.

Il sottoscritto, ha provveduto ad effettuare verifiche on-line, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio per la richiesta della documentazione catastale ed ipotecaria, inoltre ha effettuato ispezioni presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Sarmede e Conegliano, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica relativa alle unità

immobiliari di proprietà degli esecutati.

Nel corso del sopralluoghi effettuati, preventivamente concordati con il custode I.V.G. di Treviso, si è controllato, verificato, ripreso con documentazione fotografica e rilievo metrico, le unità in perizia, la loro consistenza, qualità, ubicazione nel contesto urbano e territoriale al fine di palesare al Sig. Giudice l'effettiva realtà dei beni.

La relazione tecnica di stima è articolata secondo la struttura indicata dalle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso, promosso dalla Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche del territorio della Provincia di Treviso.

0.2 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerata, la disposizione, composizione e destinazione d'uso delle unità immobiliari in esecuzione, site in Comune di Sarmede, quali:

1) Un fabbricato ad uso abitativo con pertinenza scoperta e attiguo appezzamento di terreno a bosco, in piena proprietà all'esecutato 1 per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e in piena proprietà all'esecutato 2 per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

E in comune di Conegliano, nella frazione di Ogliano, via Marcorà, quali:

2) Appezzamento di terreno (mapp. nn. 538, 146, 39, 40), catastalmente parte a vigneto di mq. 11.333, il restante di mq. 4.665 a seminativo e seminativo arborato, nonché dal mapp. n. 711 sub. 5, D/10, fabbricato rurale strumentale, funzionale all'appezzamento anzidetto, in piena proprietà per 1/6 all'esecutato 1,

3) Fabbricato residenziale di due unità abitative, la prima al piano terra, la seconda ai piani primo e secondo, ubicato in via Marcorà 15, con

pertinenza scoperta e cantina interrata comuni alle due unità abitative, che per dimensioni e tipologia si ritiene conveniente, ai fini di una futura vendita, mantenere in un unico lotto.

Si precisa che la comproprietaria per la quota di 4/6 di piena proprietà, dei lotti 2 e 3, (madre dell'esecutato 1), è deceduta [REDACTED]

[REDACTED] Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate si è riscontrato che, alla data della presente relazione, la dichiarazione di successione relativa all'anzidetta comproprietaria per la quota di 4/6, non è ancora stata presentata.

Lo scrivente ritiene che non sussistano ulteriori presupposti per la divisibilità e che il compendio costituisca quindi 3 lotti.

LOTTO N. 1

1.1 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Le unità immobiliari pignorate si trovano in Comune di Sarmede, nella Foresta del Cansiglio in località Col dei Buoi, via Battaglione Manara, con accesso da strada di lottizzazione.

1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano così censite:

Catasto Fabbricati:

Comune di Sarmede - Sezione A - Foglio 1

Mappale n. 252 Sub. 1 in Via Battaglione Manara, Area urbana di mq. 997.

Mappale n. 340 Sub. 2 in Via Battaglione Manara, Piano T - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale mq. 56 - Rendita Catastale € 218,46.

Catasto Terreni:

Comune di Sarmede - Foglio 1

Mappale n. 249 – Qualità Pascolo, Classe 2 – Superficie mq. 1.500 –

Reddito Dominicale € 1,47 – Reddito Agrario € 0,39.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali se non per diverso indirizzo in quanto modificata la toponomastica, e hanno individuato gli immobili del compendio pignorato.

1.3 - CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con i mappali nn. 248 – 199; a est con mappali nn. 119 – 200; a sud con mappali nn. 119 – 264 – 251; e ad ovest con mappali nn. 213 – 248.

1.4 - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura storico – artistica, alberghieri, di inalienabilità o di divisibilità se non il vincolo paesaggistico del Dipartimento per le Foreste e l'Economia Montana.

1.5 - DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto di cui al Catasto Fabbricati Comune di Sarmede, Sezione A – Foglio 1 mappale n. 252 Sub. 1 e 2, è intestato in piena proprietà per la quota di 1/2 all'esecutato 1 in regime di separazione dei beni e 1/2 all'esecutato 2 in regime di separazione dei beni e agli stessi pervenuto in virtù:

Atto di compravendita in data 19.07.2002, Rep. n. 88.451 ai rogiti del Dott.

Giuseppe Dall'Antonia, Notaio in Vittorio Veneto, trascritta presso

l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 08.08.2002

al n. 33.509 del R.G. e al n. 23.407 del R.P.

Il lotto di cui al Catasto Terreni Comune di Sarmede, Foglio 1 particella n.

249, è intestato in piena proprietà per la quota di 1/2 all'esecutato 1 in regime di separazione dei beni e 1/2 all'esecutato 2 in regime di separazione dei beni e agli stessi pervenuto in virtù:

Atto di compravendita in data 27.11.2007, Rep. n. 99.210/17.856 ai rogiti del Dott. Giuseppe Dall'Antonia, Notaio in Vittorio Veneto, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 07.12.2007 al n. 57.953 del R.G. e al n. 31.786 del R.P.

1.6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI:

1 - Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo ai rogiti del Dott. Paolo Broli notaio in Conegliano in data 06.03.2013, Rep. n. 14.059/4.812, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 07.03.2013 ai numeri R.G. 7.692 - R.P. 909 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la somma di € 281.248,00 di cui capitale € 175.780,00 contro esecutato 1 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e contro esecutato 2 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

2 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 3.308 emessa dal Tribunale di Treviso in data 26.06.2014, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 01.07.2014 ai numeri R.G. 17.154 - R.P. 2.565 a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per la somma di € 200.000,00 di cui capitale € 180.000,00 contro esecutato 1 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

3 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 3.530 emessa dal Tribunale di Treviso in data 04.07.2014, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 10.07.2014 ai numeri R.G. 18.369 - R.P. 2.763 a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la somma di € 800.000,00 (somma iscritta ad aumentare automaticamente) di cui capitale € 800.000,00 contro esecutato 1 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e contro esecutato 2 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

4 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 3.980/2014 emessa dal Tribunale di Treviso in data 31.07.2014, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 01.08.2014 ai numeri R.G. 21.236 - R.P. 3.171 a favore di

[REDACTED]
[REDACTED] per la somma di € 452.000,00 di cui capitale € 451.969,76 contro esecutato 1 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e contro esecutato 2 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

5 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 2.367/2014 emessa dal Tribunale di Udine in data 04.08.2014, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 08.08.2014 ai numeri R.G. 22.511 - R.P. 3.364 a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] per la
somma di € 50.000,00 di cui capitale € 26.491,35 contro esecutato 1 per la
quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e contro
esecutato 2 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione
dei beni.

6 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 4.702/2014
emessa dal Tribunale di Treviso in data 30.09.2014, iscritta nei RR. II. di
Treviso in data 03.10.2014 ai numeri R.G. 26.458 - R.P. 4.042 a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] per
la somma di € 50.000,00 di cui capitale € 26.491,35 contro esecutato 1 per
la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e
contro esecutato 2 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di
separazione dei beni.

7 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 185 emessa
dal Tribunale di Treviso Sezione di Conegliano in data 14.02.2013, iscritta
nei RR. II. di Treviso in data 25.02.2015 ai numeri R.G. 4.869 - R.P. 671 a
favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la somma di € 30.513,36 di cui
capitale € 28.713,36 contro esecutato 1 per la quota di 1/2 di piena
proprietà in regime di separazione dei beni.

8 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 3.446
emessa dal Tribunale di Treviso in data 15.04.2015, iscritta nei RR. II. di
Treviso in data 15.05.2015 ai numeri R.G. 13.230 - R.P. 2.080 a favore di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la somma di € 400.000,00 di cui capitale € 400.000,00 contro esecutato 1 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e contro esecutato 2 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

9 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Rep. n. 461 emessa dal Tribunale di Treviso in data 10.02.2016, iscritta nei RR. II. di Treviso in data 18.03.2016 ai numeri R.G. 8.268 - R.P. 1.364 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per tasso interesse semestrale totale di € 80.000,00 di cui capitale € 154.900,47 contro esecutato 1 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e contro esecutato 2 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

TRASCRIZIONI:

1 - Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Codice Fiscale 80005620267, in data 12.05.2017, Rep. n. 4.803/2017 trascritto nei RR. II. di Treviso in data 12.06.2017 ai numeri R.G. 19.742 - R.P. 13.767 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro esecutato 1 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e contro esecutato 2 per la

quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

2 – Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Treviso, Codice Fiscale 80005620267, in data 16.07.2018, Rep. n. 6.895/2018 trascritto nei RR. II. di Treviso in data 16.08.2018 ai numeri R.G. 30.104 - R.P. 21.233 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro esecutato 1 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e contro esecutato 2 per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

1.7 - DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto consta in un fabbricato ad un piano fuoriterza, con pertinenza scoperta (area urbana di mq. 997 e di ulteriori mq. 1500 a bosco) è costituito da portico, soggiorno – pranzo, cucinino, un servizio igienico e due camere. Lo stesso è dotato di tettoia in aderenza, non sanabile, di circa 11 mq.. Il fabbricato è ubicato nella foresta del Cansiglio in lottizzazione Col Dei Buoi, in zona isolata a circa 1,5 Km dalla strada Provinciale 422 dell'Alpago e del Cansiglio e a 14 Km. dal centro del Comune.

La località è dotata di servizi essenziali come energia elettrica e acqua, vocata a turismo estivo. L'immobile è costituito dai seguenti locali con relativa superficie utile:

Piano terra:

1 – Portico	mq.	9,50
2 – Soggiorno - Pranzo	mq.	18,46
3 – Cucinino	mq.	5,04

4 – Bagno	mq.	2,87
5 – Camera	mq.	4,81
6 – Camera	mq.	9,08
<i>Totale superfici interne nette complessive</i>	<i>mq.</i>	<i>49,76</i>
Le strutture portanti della residenza, sono in muratura di tipo misto, laterizio e c.a., copertura in legno, e manto in tegole di cemento.		
I pavimenti dei locali sono in piastrelle ceramicate, come il rivestimento del bagno e della zona cottura; parte dei rivestimenti della zona giorno e camere sono in legno, parte in idropittura. I serramenti sono in legno con monolastra in vetro e dotati di oscuri in legno.		
Vetusta ed essenziale l'impiantistica.		
Per la determinazione della consistenza dell'immobile, il computo della superficie commerciale omogeneizzata, considera la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Per la corte esclusiva, si computa nella misura del 10% applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 2%, per il portico si calcola al 30%. Il terreno a bosco va calcolato a parte.		
<i>Piano terra:</i>		
Area scoperta	mq. 25,00 x 0,10 = mq.	2,50
Area scoperta (mq. 997 – 25)	mq. 972,00 x 0,02 = mq.	19,44
Piano terra	mq. 53,60 x 1,00 = mq.	53,60
Portico	mq. 9,50 x 0,30 = mq.	2,85
<i>Totale superficie omogeneizzata</i>	<i>= mq.</i>	<i>78,39</i>
<i>La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SIN (Superficie</i>		

Interna Netta) misura complessivamente mq. 49,76. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente dettaglio (superficie omogeneizzata) misura complessivamente mq. 78,39.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Considerati, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq.), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di una scadente qualità energetica.

TERRENO

Appezamento di terreno contiguo all'area urbana, costituito dal mapp. n. 249, di mq. 1.500 censito come pascolo di classe 3, in realtà a bosco.

1.8 - RISPONDENZA ALLE NORME URBANISTICO EDILIZIE.

L'unità edilizia insiste nel P.R.G. del Comune di Sarmede in Zona Territoriale omogenea di tipo B – Zona turistica residenziale T1.

All'interno di questa zona non sono ammessi nuovi interventi edificatori.

Gli edifici esistenti saranno fatti oggetto di regolarizzazione tecnico – amministrativa a mezzo di permessi a costruire che verranno rilasciati in sanatoria. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lett. A-B-C-D della Legge 457/78, nonché per i casi di comprovata necessità igienico tecnologica o funzionale potrà essere

consentito un incremento di volume non superiore a mc. 150 e non superiore al 30% del volume esistente.

L'appezzamento contiguo, a bosco rientra in Zona Territoriale Omogenea

E – E1 soggetta a vincolo idrogeologico.

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale di Sarmede è stata reperita la seguente documentazione:

- Regione Veneto – Giunta Regionale, Prot. n. 1.755 del 22.03.1990, parere favorevole ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85 per interventi su terreno sottoposto a vincolo idrogeologico in località Col dei Buoi per costruzione abitazione di uso civile (a sanatoria).

- Concessione edilizia in sanatoria n. 57/2002 rilasciata in data 13.05.2002, Prot. n. 2.070/1986 – Rif. n. 297, Pratica Edilizia n. 2.109.

- Certificato di abitabilità in sanatoria, n. 49/2002 rilasciata in data 13.05.2002, Prot. n. 1.094/1991 – Rif. n. 297, Pratica Edilizia n. 2.109.

Con quanto sopra premesso, si è riscontrata la conformità tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e gli elaborati depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, con l'esclusione della superfettazione ad uso tettoia che non risulta sanabile.

1.9 - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è nella disponibilità degli esecutati.

1.10 - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nell'affrontare il tema specifico, il criterio più opportuno da adottare, si ritiene sia il metodo del confronto di mercato. Metodo integrato, oltre che

dalla comparazione finale con valori medi, per immobili similari riscontrati nell'ambito territoriale e da un calcolo tecnico numerico. Detta modalità considera ed elabora elementi specifici dell'immobile (coefficienti di merito) quali: consistenza commerciale, pertinenze, ubicazione, destinazione urbanistica dell'area scoperta, contesto urbano, epoca della costruzione, qualità dei materiali impiegati nelle finiture interne ed esterne, dotazione di impianti tecnologici, tipologia e funzionalità del fabbricato, spazi e distribuzione interni, caratteristica architettonica, stato conservativo, livello manutentivo, nonché degli attuali costi di costruzione e dell'esistenza in zona dei servizi primari e di attività commerciali.

In virtù delle indagini operate è risultato che il mercato e dei beni comparabili, per conoscenza professionale del mercato, interscambio informativo con colleghi ed operatori specifici, immobili in recenti esecuzioni, considerata altresì la vetustà del fabbricato si determinano i seguenti valori:

LOTTO UNO

Unità residenziale	mq.	78,39	x € 620,00	= €	48.601,80
Terreno a bosco	mq.	1.500	x € 2,00	= €	3.000,00
Somma				= €	51.601,80
A dedurre costi per demolizione e smaltimento				= €	350,00
Totale				= €	51.251,80

1.11 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo breve rispetto ai

tempi di commercializzazione in libero mercato, operando all'asta giudiziaria.

Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene art. 2.922 Codice Civile, tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito si stima uno **sconto del 20% pari ad € 10.250,36.**

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata (€ 51.251,80 – € 10.250,36 = € 41.001,44) la somma di € 41.000,00 (Quarantaunmila/00) per arrotondamento.

LOTTO N. 2

2.1 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

L'unità immobiliare pignorata si trova nella frazione di Ogliano, in Comune di Conegliano, con accesso da una strada comunale via Marcorà in prossimità del civico 15A.

2.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano così censite:

Catasto Terreni:

Comune di Conegliano - Foglio 11

Mappale n. 538 - Qualità Seminativo Arborato – Classe 5 – Superficie mq. 115 – Reddito Dominicale € 0,24 – Reddito Agrario 0,27.

Mappale n. 146 Porz. AA - Qualità Vigneto – Superficie mq. 1.500 – Reddito Dominicale € 21,30 – Reddito Agrario 11,62.

Mappale n. 146 Porz. AB - Qualità Seminativo Arborato – Classe 5 – Superficie mq. 378 – Reddito Dominicale € 0,78 – Reddito Agrario 0,88.

Mappale n. 39 Porz. AA - Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie mq.

2.600 – Reddito Dominicale € 12,76 – Reddito Agrario 9,40.

Mappale n. 39 Porz. AB - Qualità Vigneto – Superficie mq. 5.223 –

Reddito Dominicale € 74,18 – Reddito Agrario 40,46.

Mappale n. 40 Porz. AA - Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie mq.

1.572 – Reddito Dominicale € 7,71 – Reddito Agrario 5,68.

Mappale n. 40 Porz. AB - Qualità Vigneto – Superficie mq. 4.610 –

Reddito Dominicale € 65,47 – Reddito Agrario 35,71.

Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano - Sezione B - Foglio 7

Mappale n. 711 Subalterno 5 – Categoria D/10 – Rendita € 817,20.

Si precisa che i pignorati mappali n. 145 e n. 147 del Foglio 11, sono stati soppressi e uniti alla particella n. 711.

2.3 - CONFINI

L'appezzamento confina a nord con mappali numeri 126, 218, 41, 531; ad est con via Marcorà; a sud con mappali numeri 261, 62, 61, 151 e a ovest con mappali numeri 214, 213, 38 e 126.

2.4 - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura storico – artistica, alberghieri, di inalienabilità o di divisibilità né diritti demaniali o usi civici. Non si sono riscontrate servitù.

2.5 - DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato in piena proprietà per la quota di 1/6 all'esecutato 1 e allo stesso pervenuto per:

- Certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Conegliano in data 05.04.2007 Repertorio n. 231/2007 trascritto presso

l'Agencia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.05.2007

al n. 24.156 del R.G. e al n. 13.659 del R.P.

- Ordinanza di avvenuta accettazione tacita all'eredità del Tribunale di Treviso in data 04.12.2019, Repertorio n. 4.404/2019 trascritta presso

l'Agencia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 07.01.2020

al n. 328 del R.G. e al n. 227 del R.P.

2.6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI:

Si rimanda alle descrizioni di cui al punto 1.6 di pagine 10, 11, 12 e precisamente:

2 – Decreto ingiuntivo in data 26.04.2014 Rep. n. 3.308 iscritto in data 01.07.2014 - R.G. n. 17.154 – R.P. n. 2.565, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

3 – Decreto ingiuntivo in data 04.07.2014 Rep. n. 3.530 iscritto in data 10.07.2014 - R.G. n. 18.369 – R.P. n. 2.763, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

4 – Decreto ingiuntivo in data 31.07.2014 Rep. n. 3.980/2014 iscritto in data 01.08.2014 - R.G. n. 31.236 – R.P. n. 3.171, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

5 – Decreto ingiuntivo in data 04.08.2014 Rep. n. 2.367/2014 iscritto in data 08.08.2014 - R.G. n. 22.511 – R.P. n. 3.364, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

6 – Decreto ingiuntivo in data 30.09.2014 Rep. n. 4.702/2014 iscritto in data 03.10.2014 - R.G. n. 26.458 – R.P. n. 4.042, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

7 – Decreto ingiuntivo in data 14.02.2013 Rep. n. 185 iscritto in data

25.02.2015 - R.G. n. 4.869 – R.P. n. 671, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

8 – Decreto ingiuntivo in data 15.04.2015 Rep. n. 3.446 iscritto in data

15.05.2015 - R.G. n. 12.230 – R.P. n. 2.080, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

9 – Decreto ingiuntivo in data 10.02.2016 Rep. n. 461 iscritto in data

18.03.2016 - R.G. n. 8.268 – R.P. n. 1.364, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

TRASCRIZIONI:

Si rimanda alle descrizioni di cui al punto 1.6 di pagine 13, 14 e precisamente:

1 – Verbale di pignoramento immobili in data 12.05.2017, Rep. n. 4.803/2017 trascritto in data 12.06.2017 - R.G. 19.742 - R.P. 13.767 contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

2 – Verbale di pignoramento immobili in data 16.07.2018, Rep. n. 6.895/2018 trascritto in data 16.08.2018 - R.G. 30.104 - R.P. 21.233 contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

2.7 - DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto consta in un appezzamento di terreno costituito dai mappali numeri 146, 39 e 40 per complessivi mq. 15.883, dal mappale 538 di mq. 115 parallelo a via Marcorà, (che si presenta come scarpata stradale) e dal mappale 711 sub. 5 del Catasto fabbricati di complessivi mq. 1.116 sul quale insiste un corpo di fabbrica di tipologia rurale con superfettazioni non legittimate, parte ad un piano e parte a due piani fuori terra in stato

di rovina con crolli parziali. Al lotto di forma irregolare, in buona posizione, si accede da strada privata posta sul mappale n. 41 a stessa ditta che si innesta su via Marcorà. La superficie degli anzidetti mappali 146, 39 e 40, sono censiti presso la Coldiretti a prosecco e rientrano nella zona del D.O.C.G..

2.8 - RISPONDENZA ALLE NORME URBANISTICO EDILIZIE.

Il terreno insiste nel P.A.T. del Comune di Conegliano in ATO 8, in area agricola, rientra nell'area Buffer Unesco soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del DLgs 42/2004, con stabilità aree idonee a condizione.

Parte del mappale 711 rientra nel tessuto residenziale diffuso T7 (aree a edificazione diffusa), e regolamentate dall'art. 41 delle N.T.O.. Si tratta di tessuto costituito da insediamenti a prevalente destinazione residenziale, formato da nuclei isolati residenziali anche esterni al perimetro dei centri urbani. In queste aree la funzione residenziale ha progressivamente sostituito l'originaria funzione agricola fino alla completa scomparsa di un rapporto diretto tra l'urbanizzato e le aree agricole circostanti. Il tessuto residenziale diffuso è l'ambito all'interno del quale è previsto il mantenimento dello stato di fatto. E' consentito il recupero della quantità volumetrica esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione, ad esclusione di edifici con grado di protezione, nonché il cambio di destinazione degli edifici che hanno perso ogni nesso funzionale con l'azienda, del fondo agricolo, da cui derivano.

2.9 - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il terreno, oggetto della presente relazione è lavorato da parte della proprietà.

2.10 - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

In virtù delle indagini operate è risultato che il mercato e dei beni comparabili, per conoscenza professionale del mercato, interscambio informativo con colleghi ed operatori specifici, immobili in recenti esecuzioni, considerata altresì la vetustà dell'impianto e la dimensione, si determina un prezzo pari ad € 40,00 il mq. per il vigneto.

LOTTO DUE

Catasto Fabbricati: mappale n. 711 Sub. 5 terreno di mq. 1.116 con sovrastante corpo di fabbrica fatiscente.

mq. 1.116 x € 35,00 = € 39.060,00

Catasto Terreni: mappale n. 538 seminativo arborato

mq. 115 x € 20,00 = € 2.300,00

Vigneto mq. 15.883 x € 40,00 = € 635.320,00

Sommano = € **676.680,00**

2.11 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo breve rispetto ai tempi di commercializzazione in libero mercato, operando all'asta giudiziaria.

Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene art. 2.922 Codice Civile, tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito si stima uno **sconto del 30%** pari ad € 203.004,00

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata (€ 676.680,00 – € 203.004,00 = € 473.676,00) la somma di € 473.500,00

(Quattrocentosettantatremilacinquecento/00) per arrotondamento.

LOTTO N. 3

3.1 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Il fabbricato con le unità immobiliari pignorata si trova nella frazione di Ogliano, in Comune di Conegliano, con accesso da una strada comunale via Marcorà ai civici 15A e 15B.

3.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano così censite:

Catasto Fabbricati:

Comune di Conegliano - Sezione B - Foglio 7

Mappale n. 41 Sub. 1 Via Marcorà 15, Area urbana di mq. 676.

Mappale n. 41 Sub. 2 Via Marcorà 15, piano S1 - Categoria C/2 – Classe 7

Consistenza 37 mq. - Superficie catastale totale mq. 53 – Rendita € 150,58.

Mappale n. 41 Sub. 3 Via Marcorà 15, piano T - Categoria A/2 – Classe 2

Consistenza 4 vani - Superficie catastale totale mq. 103 – Rendita € 402,84.

Mappale n. 41 Sub. 4 Via Marcorà 15, piano 1 - Categoria A/2 – Classe 2

Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale totale mq. 120 – Rendita € 453,19.

Mappale n. 41 Sub. 5 Via Marcorà 15, piano 2 - Categoria C/2 – Classe 8

Consistenza 83 mq. - Superficie catastale totale mq. 109 – Rendita € 381,94.

Catasto Terreni:

Comune di Conegliano - Foglio 11

Mappale n. 531 – Qualità Prato Arborato – Classe 4 – Superficie mq. 60 –

Reddito Dominicale € 0,20 – Reddito Agrario 0,15.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali se non per diverso indirizzo in quanto modificata la toponomastica, e hanno individuato gli immobili del compendio pignorato.

3.3 - CONFINI

Il lotto confina a nord con mappali numeri 766, 530; ad est con via Marcorà; a sud con mappali numeri 538, 146, 40 e a ovest con mappale numero 711.

3.4 - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura storico – artistica, alberghieri, di inalienabilità o di divisibilità né diritti demaniali o usi civici. Non si sono riscontrate servitù.

3.5 - DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato in piena proprietà per la quota di 1/6 all'esecutato 1 e allo stesso pervenuto per:

- Certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Conegliano in data 05.04.2007 Repertorio n. 231/2007 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 21.05.2007 al n. 24.156 del R.G. e al n. 13.659 del R.P.

- Ordinanza di avvenuta accettazione tacita all'eredità del Tribunale di Treviso in data 04.12.2019, Repertorio n. 4.404/2019 trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 07.01.2020 al n. 328 del R.G. e al n. 227 del R.P.

3.6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI:

Si rimanda alle descrizioni di cui al punto 1.6 di pagine 10, 11, 12 e

precisamente:

2 – Decreto ingiuntivo in data 26.04.2014 Rep. n. 3.308 iscritto in data 01.07.2014 - R.G. n. 17.154 – R.P. n. 2.565, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

3 – Decreto ingiuntivo in data 04.07.2014 Rep. n. 3.530 iscritto in data 10.07.2014 - R.G. n. 18.369 – R.P. n. 2.763, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

4 – Decreto ingiuntivo in data 31.07.2014 Rep. n. 3.980/2014 iscritto in data 01.08.2014 - R.G. n. 31.236 – R.P. n. 3.171, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

5 – Decreto ingiuntivo in data 04.08.2014 Rep. n. 2.367/2014 iscritto in data 08.08.2014 - R.G. n. 22.511 – R.P. n. 3.364, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

6 – Decreto ingiuntivo in data 30.09.2014 Rep. n. 4.702/2014 iscritto in data 03.10.2014 - R.G. n. 26.458 – R.P. n. 4.042, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

7 – Decreto ingiuntivo in data 14.02.2013 Rep. n. 185 iscritto in data 25.02.2015 - R.G. n. 4.869 – R.P. n. 671, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

8 – Decreto ingiuntivo in data 15.04.2015 Rep. n. 3.446 iscritto in data 15.05.2015 - R.G. n. 12.230 – R.P. n. 2.080, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

9 – Decreto ingiuntivo in data 10.02.2016 Rep. n. 461 iscritto in data 18.03.2016 - R.G. n. 8.268 – R.P. n. 1.364, contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

TRASCRIZIONI:

Si rimanda alle descrizioni di cui al punto 1.6 di pagine 13, 14 e precisamente:

1 – Verbale di pignoramento immobili in data 12.05.2017, Rep. n. 4.803/2017 trascritto in data 12.06.2017 - R.G. 19.742 - R.P. 13.767 contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

2 – Verbale di pignoramento immobili in data 16.07.2018, Rep. n. 6.895/2018 trascritto in data 16.08.2018 - R.G. 30.104 - R.P. 21.233 contro esecutato 1 per la quota di 1/6 di piena proprietà.

3.7 - DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto consta in un fabbricato a due unità residenziali di tre piani fuori terra, dotato di cantina interrata, con scoperto (mq. 676 di area urbana e di ulteriori mq. 60 a prato arborato) e servizi alla residenza comuni. Il fabbricato è così distribuito:

Al piano interrato, vano scala comune e cantina.

Al piano terra, la prima unità residenziale, costituita da ingresso, soggiorno, corridoio, due camere ed un bagno, portico, vano scala comune.

Al piano primo, la seconda unità residenziale, costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere.

Al piano secondo locali soffitta, ripostiglio e un bagno.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica, in borgo di tipologia rurale, in aderenza ad altri corpi di fabbrica ad uso residenziale a circa 1 Km dal centro della frazione.

La frazione di 1.300 abitanti circa è dotata di servizi basilari, ma non è

provvista dei servizi essenziali come farmacia, banca, scuole ecc. e dista

circa 4,5 km. dal centro della città di Conegliano.

Le strutture portanti sono di tipo misto in muratura e calcestruzzo armato; solai in laterocemento; l'edificio è stato oggetto di ristrutturazione e ampliamento nel 1987.

I pavimenti delle zone giorno, nonché i rivestimenti dei bagni e dei locali cottura sono in piastrelle di ceramica; in listoncini di legno per i reparti notte. I locali sono intonacati e tinteggiati. Impiantistica nella norma e tipica dell'epoca.

Le unità residenziali nel complesso hanno un buon grado di finitura e un discreto livello di manutenzione e conservazione.

L'immobile è costituito dai seguenti locali con relativa superficie utile:

Piano interrato:

1 – Cantina	mq.	37,00
<i>Sommano</i>	<i>mq.</i>	<i>37,00</i>

Piano terra:

1 - Ingresso	mq.	5,00
2 – Soggiorno - cottura	mq.	27,20
3 – Portico	mq.	13,50
4 – Disimpegno	mq.	7,77
5 – Camera	mq.	13,85
6 – Bagno	mq.	7,03
5 – Camera	mq.	9,36
<i>Sommano</i>	<i>mq.</i>	<i>83,71</i>

Piano primo:

1 – Soggiorno	mq.	22,36
2 – Cucina	mq.	13,18
3 - Disimpegno	mq.	2,81
4 – Bagno	mq.	8,33
5 – Camera	mq.	16,41
6 – Camera	mq.	16,67
Sommano	mq.	79,76
Piano secondo:		
1 – Soffitta	mq.	24,12
2 – Disimpegno	mq.	5,83
3 – Bagno	mq.	5,75
4 – Soffitta	mq.	17,66
5 – Soffitta	mq.	16,29
Sommano	mq.	69,65
Totale superfici interne nette complessive	mq.	270,12
Per la determinazione della consistenza dell'immobile, il computo della superficie commerciale omogeneizzata, considera la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Per la corte esclusiva, si computa nella misura del 10% applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 2%, per il portico si calcola al 30%, il sottotetto al 35% con altezza media 2,40 e gli accessori diretti (cantina) al 50%.		
Piano terra:		
Area scoperta (mq. 676 + 60 = 736)	mq. 25,00 x 0,10 = mq.	2,50
Area scoperta (mq. 736 – 25)	mq. 711,00 x 0,02 = mq.	14,22

Piano interrato	mq.	53,00	x	0,50	= mq.	26,50
Piano terra	mq.	104,97	x	1,00	= mq.	104,97
Portico	mq.	15,80	x	0,30	= mq.	4,74
Piano primo	mq.	115,67	x	1,00	= mq.	115,67
Piano secondo	mq.	95,88	x	0,35	= mq.	33,56
<i>Totale superficie omogeneizzata</i>					= mq.	<i>302,16</i>
<i>La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SIN (Superficie Interna Netta per l'esclusione del vano scala e pertinenza scoperta) misura complessivamente mq. 270,12. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente dettaglio (superficie omogeneizzata) misura complessivamente mq. 302,16.</i>						
In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.						
Considerati, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq.), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio alti, indice di una mediocre qualità energetica.						
3.8 - RISPONDENZA ALLE NORME URBANISTICO EDILIZIE.						
Si rimanda al punto 2.8 di pagina 23. Il terreno insiste nel P.A.T. del Comune di Conegliano in ATO 8, soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del DLgs 42/2004, stabilità aree idonee a condizione. Rientra						

nel tessuto residenziale diffuso T7 (aree a edificazione diffusa), e regolamentate dall'art. 41 delle N.T.O..

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale di Conegliano è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione di fabbricato ad uso residenziale Protocollo n. 29027/Urb., Pratica n. 32/1987, rilasciata in data 23.04.1987.

- Certificato di abitabilità, n. 57 rilasciata in data 24.05.1990.

Con quanto sopra premesso, si è riscontrata una leggera difformità al piano terra tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e gli elaborati depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e leggere differenze metriche nel rilievo. Tali difformità sono sanabili.

3.9 - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari sono occupate e nella disponibilità dall'esecutato.

3.10 - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nell'affrontare il tema specifico, il criterio più opportuno da adottare, si ritiene sia il metodo del confronto di mercato. Metodo integrato, oltre che dalla comparazione finale con valori medi, per immobili simili riscontrati nell'ambito territoriale e da un calcolo tecnico numerico. Detta modalità considera ed elabora elementi specifici dell'immobile (coefficienti di merito) quali: consistenza commerciale, pertinenze, ubicazione, destinazione urbanistica dell'area scoperta, contesto urbano, epoca della costruzione, qualità dei materiali impiegati nelle finiture interne ed esterne, dotazione di impianti tecnologici, tipologia e

funzionalità del fabbricato, spazi e distribuzione interni, caratteristica architettonica, stato conservativo, livello manutentivo, nonché degli attuali costi di costruzione e dell'esistenza in zona dei servizi primari e di attività commerciali.

In virtù delle indagini operate è risultato che il mercato e dei beni comparabili, per conoscenza professionale del mercato, interscambio informativo con colleghi ed operatori specifici, immobili in recenti esecuzioni, considerata altresì la vetustà del fabbricato si determinano i seguenti valori:

LOTTO TRE

Catasto Fabbricati: mapp. 41 sub. da sub 1 a sub. 6.

Catasto Terreni: mapp. 531

Fabbricato di due alloggi provvisto di pertinenza scoperta e di accessori alle abitazioni	mq. 302,16	x € 1.000,00	= €	302.160,00
A detrarre costo per sanzioni e sanatoria edilizia			= €	2.000,00
Sommano			= €	300.160,00

3.11 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo breve rispetto ai tempi di commercializzazione in libero mercato, operando all'asta giudiziaria.

Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene art. 2.922 Codice Civile, tipologia di vendita, difficoltà per accessi all'immobile, tempi per ottenimento del decreto e mancato reddito si stima uno **sconto del 30%** pari ad € 90.048,00

Lo scrivente perito stimatore, propone quale prezzo di vendita forzata

(€ 300.160,00 – € 90.048,00 = € 210.112,00) la somma di € 210.000,00

(Duecentodiecimila) per arrotondamento.

4.1 - RIEPILOGO

La stima del valore di vendita forzata e le rispettive quote di proprietà in capo agli esecutati 1 e 2 sono:

In Comune di Sarmede

Lotto 1 € 41.000,00 in piena proprietà per 1/2 all'esecutato 1 in regime di separazione dei beni e in piena proprietà per 1/2 all'esecutato 2 in regime di separazione dei beni.

In Comune di Conegliano

Lotto 2 € 473.500,00 in piena proprietà all'esecutato n. 1 per la quota di 1/6.

Lotto 3 € 210.000,00 in piena proprietà all'esecutato n. 1 per la quota di 1/6.

4.2 - ELENCO ALLEGATI

Comuni ai lotti 1, 2 e 3:

0.1 – Visure ipotecarie.

Lotto 1 – Abitazione in Comune di Sarmede

0.1 – Note di trascrizione atti di compravendita

1.1 – Estratto di mappa

1.2 – Estratto di P.I. – estratto da N.T.O..

1.3 – Visure catastali – planimetrie catastali.

1.4 – Documenti urbanistici.

1.5 – Documentazione fotografica.

Lotto 2 – Appezamento di terreno a vigneto, con fabbricato.

2.0 – Note di trascrizione dichiarazione di successione e tacita accettazione

2.1 – Estratto di mappa.

2.2 – Estratto di P.I. – estratto da N.T.O..

2.3 – Visure catastali – planimetria catastale.

2.4 – Documentazione fotografica

Lotto 3 – Fabbricato residenziale a due alloggi in Comune di Conegliano

3.0 – Note di trascrizione dichiarazione di successione e tacita accettazione

3.1 – Estratto di mappa

3.2 – Estratto di P.I. – estratto da N.T.O..

3.3 – Visure catastali – planimetrie catastali.

3.4 – Documenti urbanistici.

3.5 – Documentazione fotografica.

Conegliano, 15 maggio 2022

Il perito Roberto Piccin