

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Esecuzione immobiliare R.G.E. 497/2016**

Promossa da:

**BANCA DI CREDITO TREVIGIANO-BANCA DI CREDITO  
COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in  
Vedelago (TV), via Stazione n.3/5, rappresentata e difesa dall'Avvocato  
Federico Scanferlato del Foro di Treviso.

Contro:

**N° 2 ESECUTATI**

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:  
**Dott.ssa Alessandra Burra**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**



## INDICE

1.	Incarico	Pag. 2
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 2
3.	Ubicazione e accessibilità	Pag. 3
4.	Identificazione catastale dell'immobile	Pag. 4
5.	Atti di provenienza	Pag. 9
6.	Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli	Pag. 11
7.	Descrizione degli immobili	Pag. 14
8.	Confini – Servitù – Spese condominiali	Pag. 20
9.	Potenzialità edificatoria residua	Pag. 22
10.	Conformità urbanistica	Pag. 23
11.	Abusi edilizi – Difformità	Pag. 26
12.	Disponibilità dell'immobile – Formazione lotti	Pag. 27
13.	Consistenza immobiliare	Pag. 28
14.	Metodi di stima	Pag. 32
	14.1 Aspetti generali e criteri di stima	Pag. 32
	14.2 Valore di mercato – Valore vendita forzata	Pag. 33
15.	Valutazione dell'immobile	Pag. 34
	15.1 Valore di mercato unità negoziale n. 1	Pag. 34
	15.2 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta u.n. 1	Pag. 35
	15.3 Valore di mercato unità negoziale n. 2	Pag. 36
	15.4 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta u.n. 2	Pag. 36
	15.5 Valore di mercato unità negoziale n. 3	Pag. 37
	15.6 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta u.n. 3	Pag. 38
	15.7 Valore di mercato unità negoziale n. 4	Pag. 39



15.8	Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta u.n. 4	Pag. 39
15.9	Valore di mercato unità negoziale n. 5	Pag. 40
15.10	Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta u.n. 5	Pag. 41
15.11	Valore di mercato unità negoziale n. 6	Pag. 41
15.12	Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta u.n. 6	Pag. 42
16.	Indice allegati	Pag. 44

oooooooooooooooo

### ***1. INCARICO***

Lo scrivente, Dott. Geom. Claudio Merotto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso col n. 1831 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso dal 17 dicembre 1999 col n.307, con studio in Farra di Soligo (TV) via Canonica 3/A/B, è stato nominato quale consulente esperto stimatore nella causa di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 497/2016, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra in data 15 ottobre 2018 e prestazione del giuramento in forma telematica in data 22 ottobre 2018.

L'incarico conferito ex art. 569 c.p.c. è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 11 marzo 2019 è stata spedita alle parti tramite pec e raccomandata copia della perizia.

### ***2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI***

Lo scrivente, in assolvimento dell'incarico conferitogli, ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e gli Uffici Tecnici del Comune di Riese Pio X e Vedelago (TV) ed ha inoltre eseguito il



sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione in data 31/01/2019 alla presenza del custode giudiziario; in tale sede sono state eseguite tutte le verifiche relative alle caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili, la rispondenza sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo stato di manutenzione e contestualmente sono stati eseguiti i rilievi dettagliati dei singoli fabbricati e la documentazione fotografica.

In seguito sono state assunte informazioni riguardanti i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche e ubicazione e sono state svolte indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal mercato immobiliare.

### ***3. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'***

Trattasi di **n. 6 unità negoziali distinte**: la prima di seguito identificata con **UNITA' NEGOZIALE N.1** costituita da un appartamento al piano primo con garage interrato, in comune di Riese Pio X nel Quartiere Corazza al civico n.1/c, facenti parte del Condominio "Corazza"; la seconda di seguito identificata con **UNITA' NEGOZIALE N.2** costituita da una abitazione a due piani con scoperto esclusivo e box garage, in comune di Riese Pio X via Rizzette n.22; la terza di seguito identificata con **UNITA' NEGOZIALE N.3** costituita da una abitazione al piano terra, primo e secondo con scoperto esclusivo e locali accessori in comune di Vedelago Fraz. di Fanzolo via Stazione n. 36; la quarta di seguito identificata con **UNITA' NEGOZIALE N.4** costituita da terreno con potenzialità edificatoria in comune di Vedelago Fraz. di Fanzolo accessibile da laterale di via Stazione; la quinta di seguito identificata con **UNITA' NEGOZIALE N.5** costituita da terreno agricolo esterno al centro abitato di Fanzolo del comune di Vedelago a circa 1,5 km dal



centro del paese ed accessibile attraverso servitù di passaggio interpoderale,

laterale di via Stazione; la sesta di seguito identificata con **UNITA'**

**NEGOZIALE N. 6** costituita da terreno agricolo esterno al centro abitato di

Fanzolo del comune di Vedelago a circa 1,8 km dal centro del paese ed

accessibile attraverso servitù di passaggio interpoderale, laterale di via

Stazione

#### ***4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI***

##### **UNITA' NEGOZIALE N. 1**

L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del

Comune di Riese Pio X (TV), Sez. D, Foglio 5, mappale 253 Sub. 9,

Quartiere Corazza, piano 1, Cat. A/2, classe 1, vani 5,5, rendita € 454,48;

mappale 253 Sub. 24, Quartiere Corazza, piano S1, Cat. C/6, classe 3, mq. 15,

rendita € 36,41.

Trattasi di appartamento al piano primo con garage al piano interrato, con

diritto alla quota proporzionale sulle aree e parti comuni del fabbricato di cui

fanno parte ai sensi dell'art. 1117 C.C. e sulle parti ed impianti comuni

descritti nel regolamento di condominio con annesso tabelle di millesimi

condominiali.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente

accertava la conformità dello stato di fatto dell'immobile con le planimetrie

catastali depositate al competente catasto fabbricati.

L'intestatario catastale degli immobili di cui all'unità negoziale n.1, sopra

descritta e oggetto di esecuzione, sono i Sig.ri Esecutati proprietari in parti

uguali della piena proprietà.

##### **UNITA' NEGOZIALE N. 2**



L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Riese Pio X (TV), Sez. C, Foglio 5, mappale 177 Sub. 1, Via Rizzette n. 22, piano T, Cat. F/1 area urbana di mq.513; mappale 177 Sub. 2, via Rizzette n.22, piano T-1, Cat. A/3, classe 2, vani 8,5, rendita € 460,94; mappale 177 Sub. 3, via Rizzette n,22, piano T, Cat. C/6, classe 2, mq. 11, rendita € 22,72; mappale 177 Sub. 4, via Rizzette n,22, piano T, Cat. C/6, classe 2, mq. 9, rendita € 18,59.

Trattasi di una abitazione al piano terra e primo con area scoperta di mq.513 e n.2 box garage di pertinenza esclusiva.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava la conformità dello stato di fatto dell'immobile con le planimetrie catastali depositate al competente catasto fabbricati.

L'intestatario catastale degli immobili di cui all'unità negoziale n. 2, sopra descritta e oggetto di esecuzione, è la Sig.ra Esecutata comproprietaria per la quota di 2/9.

### **UNITA' NEGOZIALE N. 3**

L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vedelago (TV) frazione di Fanzolo, Sez. A, Foglio 11, mappale 102 Sub. 1, Via Stazione n.115, piano T, Cat. C/3, classe 2, mq.57, rendita € 91,26; mappale 102 Sub. 2 graffato con mappale 293 e 294, Via Stazione n.115/A, piano T-1-2, Cat. A/3, classe 1, vani 13,5, rendita € 655,38; mappale 102 Sub. 3 Via Stazione, piano T, Area Urbana senza rendita.

Trattasi di abitazione unifamiliare con annessi isolati e relativa area di pertinenza esclusiva, immobile insistente sul fondo identificato al catasto terreni di Vedelago al foglio 11 mappale 102 Ente urbano di mq.740, con la



precisazione che tale particella deriva dalla fusione delle originarie particelle

102 di mq.520 e 103 di mq.220.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava le seguenti difformità catastali :

- risulta ancora censito il vecchio laboratorio al piano terra dismesso nei primi anni 60 del secolo scorso con cambio d'uso dei locali in residenziali;
- nelle planimetrie catastali non trovano completa rappresentazione le pertinenze esistenti a sud del lotto;
- l'intestazione catastale della ditta proprietaria dei beni non è corretta, si rende necessario redigere e depositare gli atti di allineamento e/o voltura catastale relative agli atti di provenienza pregressi.

L'intestatario degli immobili di cui all'unità negoziale n.3, sopra descritta e oggetto di esecuzione, è il Sig. Esecutato comproprietario per la quota di un mezzo (1/2), con diritto di usufrutto per la quota di 28/720 a favore della sorella Barichello Norina.

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 4**

L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Terreni del Comune di Vedelago (TV) frazione di Fanzolo, Foglio 11 mappale 142 seminativo irriguo classe 2 di Ha. 0.51.00 Rd €.56,63 Ra €.31,61.

Trattasi di terreno all'interno del centro abitato di Fanzolo, a sud del fabbricato abitativo di cui all'unità negoziale n.3, attualmente coltivato a prato stabile in unico corpo di forma rettangolare. Il lotto è gravato da servitù di passaggio a favore e carico del medesimo e di altri fondi, nonché da servitù di metanodotto.



Al terreno si accede da nord attraverso una strada privata asfaltata laterale di

via Stazione, il cui sedime insiste in parte sulla particella oggetto di perizia

per una larghezza costante di circa ml 5.

Ai fini urbanistici il fondo risulta classificato nel vigente strumento edilizio

nelle seguenti zone:

- porzione più a nord di circa mq.140 classificato come strada;
- porzione nord di circa mq.666 in ZTO Residenziale di Completamento semiestensiva B1 con indice di edificabilità fondiario di 1,5 mc/mq e volumetria di circa 1000 mc realizzabili con intervento edilizio diretto;
- porzione centrale di circa 2750 mq ricadente in ZTO F Verde Pubblico;
- porzione a sud di circa 1544 mq ricadente in ZTO Residenziale di Espansione estensiva C.2.2/9 con indice di edificabilità di 1,1 mc/mq e volumetria di circa 1700 mc, con obbligo di approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo previo accordo con le altre ditte lottizzanti facenti parte dello stesso comparto edificatorio.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale ed urbanistica, lo

scrivente accertava la conformità dell'immobile, fermo restando che

l'intestazione catastale non è corretta ed allineata con la ditta proprietaria e si

rende quindi necessario effettuare atti di preallineamento dei documenti

pregressi.

L'intestataro degli immobili di cui all'unità negoziale n.4, sopra descritta e

oggetto di esecuzione, è il Sig. Esecutato comproprietario per la quota di un

mezzo (1/2), con diritto di usufrutto per la quota di 4/90 a favore della sorella

Barichello Norina.





**UNITA' NEGOZIALE N. 5**

L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Terreni del Comune di Vedelago (TV) frazione di Fanzolo, Foglio 12, mappale 100, seminativo irriguo classe 5, Ha. 0.24.98 RD €.11,61 RA €.10,32 e mappale 101, seminativo irriguo classe 4, Ha. 0.22.04 RD €.13,66 RA €.11,95.

Trattasi di terreno esterno al centro abitato di Fanzolo da cui dista circa Km. 1,5, attualmente coltivato a seminativo, in un unico corpo di forma rettangolare, dotato di impianto di irrigazione con pluvi-irriguo.

Il terreno ha accesso da nord attraverso una servitù di passaggio interpoderale laterale di via Stazione.

Ai fini urbanistici il fondo oggetto di stima ricade interamente all'interno della zona agricola integra regolamentata dall'art.39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale ed urbanistica, lo scrivente accertava la conformità dell'immobile, fermo restando che l'intestazione catastale non è corretta ed allineata con la ditta proprietaria e si rende quindi necessario effettuare atti di preallineamento dei documenti pregressi.

L'intestatario degli immobili di cui all'unità negoziale n.5, sopra descritta e oggetto di esecuzione, è il Sig. Esecutato comproprietario per la quota di un mezzo (1/2), con diritto di usufrutto per la quota di 2/30 a favore della sorella Barichello Norina.

**UNITA' NEGOZIALE N. 6**

L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Terreni del Comune di Vedelago (TV) frazione di Fanzolo, Foglio 12, mappale 107, seminativo



irriguo classe 5, Ha. 0.64.80 RD €.30,12 RA €.26,77.

Trattasi di terreno esterno al centro abitato di Fanzolo da cui dista circa Km. 1,8, attualmente coltivato a seminativo, in un unico corpo di forma rettangolare, dotato di impianto di irrigazione con pluvi-irriguo.

Il terreno ha accesso da nord attraverso una servitù di passaggio interpodereale laterale di via Stazione.

Ai fini urbanistici il fondo oggetto di stima ricade interamente all'interno della zona agricola integra regolamentata dall'art.39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale ed urbanistica, lo scrivente accertava la conformità dell'immobile, fermo restando che l'intestazione catastale non è corretta ed allineata con la ditta proprietaria e si rende quindi necessario effettuare atti di preallineamento dei documenti pregressi.

L'intestataro degli immobili di cui all'unità negoziale n.6, sopra descritta e oggetto di esecuzione, è il Sig. Esecutato comproprietario per la quota di un mezzo (1/2), con diritto di usufrutto per la quota di 1/30 a favore della sorella Barichello Norina,

### **5. ATTI DI PROVENIENZA**

Dalle risultanze del certificato Notarile Dott. Antonio D'Urso, Notaio in Mogliano Veneto (TV) e dalle visure effettuate dallo scrivente, si certifica che dalla consultazione dei Registri Immobiliari e dalla visura ventennale dei Registri Ipotecari, risultano:

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Il bene immobile è pervenuto agli Esecutati con atto di compravendita a rogito



Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto in data 6 agosto 1987 Rep. n.

52532, trascritto a Treviso in data 10/08/1987 ai n. 19997/15207

Copia dell' atto di provenienza è allegato alla presente (Doc.7).

### **UNITA' NEGOZIALE N. 2**

Il bene immobile è pervenuto all'Esecutata, per la quota indivisa di 2/9, in forza della Successione in morte di Pastro Rino nato a Riese Pio X (TV) il 20/08/1923 e deceduto in data 03/03/1991 la cui denuncia di successione è stata registrata a Castelfranco Veneto il 28/08/1991 al n. 15 volume 173 e trascritta a Treviso in data 12/03/1994 ai numeri 6607/5120. Copia della trascrizione del documento di provenienza è allegato alla presente (Doc.7).

### **UNITA' NEGOZIALE N. 3**

Il bene immobile è pervenuto all'Esecutato con atto di donazione e compravendita a rogito Notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 30/10/1991 Rep. n. 102711, trascritto a Treviso in data 28/11/1991 ai n. 31630/23614 e 31631/23615, con il quale l'Esecutato diviene comproprietario per la quota indivisa di un mezzo (1/2), con diritto di usufrutto per la quota di 28/720 a favore della sorella Barichello Norina.

Copia dell' atto di provenienza è allegato alla presente (Doc.7).

### **UNITA' NEGOZIALE N. 4**

Il bene immobile è pervenuto all'Esecutato con atto di donazione e compravendita a rogito Notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 30/10/1991 Rep. n. 102711, trascritto a Treviso in data 28/11/1991 ai n. 31630/23614 e 31631/23615, con il quale l' Esecutato diviene comproprietario per la quota indivisa di un mezzo (1/2), con diritto di usufrutto per la quota di 4/90 a favore della sorella Barichello Norina.



Copia dell' atto di provenienza è allegato alla presente (Doc.7).

**UNITA' NEGOZIALE N. 5**

Il bene immobile è pervenuto all'Esecutato con atto di donazione e compravendita a rogito Notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 30/10/1991 Rep. n. 102711, trascritto a Treviso in data 28/11/1991 ai n. 31630/23614 e 31631/23615, con il quale l' Esecutato diviene comproprietario per la quota indivisa di un mezzo (1/2), con diritto di usufrutto per la quota di 2/30 a favore della sorella Barichello Norina.

Copia dell' atto di provenienza è allegato alla presente (Doc.7).

**UNITA' NEGOZIALE N. 6**

Il bene immobile è pervenuto all' Esecutato con atto di donazione e compravendita a rogito Notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 30/10/1991 Rep. n. 102711, trascritto a Treviso in data 28/11/1991 ai n. 31630/23614 e 31631/23615, con il quale l' Esecutato diviene comproprietario per la quota indivisa di un mezzo (1/2), con diritto di usufrutto per la quota di 1/30 a favore della sorella Barichello Norina.

Copia dell' atto di provenienza è allegato alla presente (Doc.7).

***6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI***

Dalle visure esperite dallo scrivente e dalle risultanze del certificato notarile del Notaio Dott. Antonio D'Urso in data 10/11/2016, sono presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

**1- TRASCRIZIONE A FAVORE** del 06/11/1985 - Registro Particolare 17543 Registro Generale 21582 atto di compravendita.

**2- TRASCRIZIONE A FAVORE** del 10/08/1987 - Registro Particolare 15207 Registro Generale 19997 atto di compravendita.



**3- ISCRIZIONE CONTRO** del 16/01/1988 - Registro Particolare 109

Registro Generale 1534 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

**4- TRASCRIZIONE A FAVORE** del 23/02/1988 - Registro Particolare 4088

Registro Generale 5217 – domanda giudiziale - Annotazione n. 3451 del 15/10/1990 (cancellazione).

**5- TRASCRIZIONE A FAVORE** del 17/08/1989 - Registro Particolare

16041 Registro Generale 21435 Pubblico ufficiale ufficio del Registro Repertorio 19/165 del 16/08/1989 atto per causa di morte - denuncia di successione in morte di Barichello Carlo, immobili siti in Vedelago (TV).

**6- TRASCRIZIONE A FAVORE** del 28/11/1991 - Registro Particolare

23614 Registro Generale 31630 Pubblico ufficiale Parolin Battista, Rep. 102711 del 30/10/1991 atto tra vivi – donazione accettata, immobili siti in Vedelago (TV).

**7- TRASCRIZIONE A FAVORE** del 28/11/1991 - Registro Particolare

23615 Registro Generale 31631 Pubblico ufficiale Parolin Battista, Rep. 102711 del 30/10/1991 atto tra vivi - compravendita immobili siti in Vedelago (TV).

**8- ISCRIZIONE CONTRO** del 16/04/2012 - Registro Particolare 1630

Registro Generale 11619 Pubblico ufficiale Sicari Giuseppe, Repertorio 4406/2982 del 12/04/2012 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in Riese Pio X (TV).

**9- ISCRIZIONE CONTRO** del 10/10/2013 - Registro Particolare 4181

Registro Generale 29838 Pubblico ufficiale Giudice di Pace, Repertorio 358 del 02/09/2013 ipoteca giudiziale a favore del Condominio Corazza derivante



da decreto ingiuntivo immobili siti in Riese Pio X (TV).

**10- ISCRIZIONE CONTRO** del 29/01/2014 - Registro Particolare 314

Registro Generale 2554 Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso, Repertorio

1880 del 03/07/2013 ipoteca giudiziale iscritta a favore di Barbiero Alfonso

snc, di Barbiero Leonardo & C. derivante da sentenza di condanna, immobili

siti in Vedelago (TV).

**11- ISCRIZIONE CONTRO** del 22/05/2014 - Registro Particolare 1941

Registro Generale 13025 Pubblico ufficiale Giudice di Pace di Castelfranco

Veneto, Repertorio 1019/12 del 12/09/2012 ipoteca giudiziale iscritta a favore

della Simionato Servizi Amministrativi srl derivante da sentenza di condanna,

immobili siti in Riese Pio X (TV) e Vedelago (TV).

**12- ISCRIZIONE CONTRO** del 06/07/2015 - Registro Particolare 3161

Registro Generale 18533 Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso, Repertorio

2738 del 25/06/2015 ipoteca giudiziale iscritta a Favore del Credito

Trevigiano – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in

Vedelago derivante da decreto ingiuntivo, immobili siti in Riese Pio X (TV) e

Vedelago (TV).

**13- TRASCRIZIONE CONTRO** del 16/09/2016 - Registro Particolare

20534 Registro Generale 30135 Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari,

Repertorio 8063 del 03/08/2016 atto esecutivo o cautelare – verbale di

pignoramento immobili a Favore del Credito Trevigiano – Banca di Credito

Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Vedelago, immobili siti in

Riese Pio X (TV) e Vedelago (TV).

**14- TRASCRIZIONE A FAVORE** del 12/03/1994 ai numeri 6607/5120

Successione in morte di Pastro Rino nato a Riese Pio X (TV) il 20/08/1923 e



deceduto in data 03/03/1991 la cui denuncia di successione è stata registrata a

Castelfranco Veneto il 28/08/1991 al n. 15 volume 173.

## **7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Trattasi di appartamento al piano primo con garage al piano interrato, con diritto alla quota proporzionale sulle aree e parti comuni del fabbricato di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 C.C. e sulle parti ed impianti comuni descritti nel regolamento di condominio con annesse tabelle di millesimi condominiali.

L'immobile è così composto: piano primo (altezza ml. 2,70) con locali ad uso ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, servizio con lavanderia, bagno, n. 2 camere, della superficie lorda di mq. 100 e n. 2 terrazze esterne della superficie di mq.12; piano interrato (altezza ml. 2,60) autorimessa di mq.16.

**Tipologia costruttiva e finiture:** le strutture portanti del fabbricato residenziale sono costituite da fondazioni, pilastri e travi in cemento armato con caratteristiche sismiche, muri perimetrali in laterizio da cm. 18 con interposto isolamento presunto da cm.4 e tramezza di laterizio da cm.8, solai intermedi e di copertura in latero-cemento. La pavimentazione della zona giorno e dei bagni è costituita da piastrelle di ceramica mentre per la zona notte in listoni di legno; l'intero edificio è finito internamente ed esternamente con intonaco a civile tinteggiato; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc, l'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia autonoma a metano e termosifoni lamellari disposti in ogni locale, l'impianto elettrico è comprensivo di salvavita, videocitofono, ed è conforme alla Legge 46/90, le porte interne sono in legno tamburato con



portoncino d'entrata blindato; il locale autorimessa al piano interrato è stato

costruito con struttura portante in cemento armato con caratteristiche sismiche, solaio a piastra, pavimento in ceramica, portone in lamiera ed impianto elettrico per la sola illuminazione. I locali interrati sono muniti di prevenzione incendi.

**Stato di conservazione:** il fabbricato residenziale si trova in buone condizioni statiche e manutentive e presenta buone condizioni di agibilità/abitabilità e non necessita di particolari lavori di manutenzione straordinaria e/o ordinaria salvo tinteggiatura dei locali interni.

## UNITA' NEGOZIALE N. 2

Trattasi di una abitazione unifamiliare al piano terra e primo con area scoperta di mq.513 e n.2 box garage di pertinenza esclusiva.

L'immobile è così composto: piano terra (altezza ml. 2,60) con locali principali ad uso ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, bagno, della superficie lorda di mq. 60 e locali accessori ad uso cantina e lavanderia della superficie lorda di mq.24, tettoia disgiunta della superficie di mq.6; piano primo (altezza ml. 2,50) locali principali ad uso zona notte, n.3 camere e ripostiglio della superficie lorda di mq.84 e poggiolo esterno di mq.4,5

**Tipologia costruttiva e finiture:** le strutture portanti del fabbricato residenziale sono costituite da fondazioni, muri portanti in laterizio da cm. 30, solai intermedi e di copertura in legno. La pavimentazione della zona giorno e dei bagni è costituita da marmette di graniglia mentre per la zona notte in tavole di legno; l'intero edificio è finito internamente ed esternamente con intonaco a civile tinteggiato, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, tapparelle in pvc ed ulteriore serramento esterno in alluminio,





l'impianto di riscaldamento è costituito essenzialmente da stufa a legna,

l'impianto elettrico non è conforme alla Legge 46/90, le porte interne sono in legno tamburato con portoncino d'entrata in legno ed alluminio; i locali garage sono costituiti da semplici box in lamiera privi di impianti.

**Stato di conservazione:** il fabbricato residenziale si trova in scarse condizioni statiche e manutentive, presenta sufficienti condizioni di agibilità/abitabilità e necessita di lavori di ristrutturazione.

### **UNITA' NEGOZIALE N. 3**

Trattasi di abitazione che si sviluppa su tre livelli: terra, primo e secondo con piccolo locale sottoscala al piano interrato.

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, presente nelle prime mappe di impianto, quale fabbricato di servizio alla prospiciente Villa Emo Capodilista; il fabbricato è stato rimaneggiato più volte con l'ultimo intervento di rilievo attribuibile agli inizi del secolo scorso a cui sono riferibili le ultime opere edilizie.

In epoca recente, ovvero successiva al 01.09.1967, sono stati effettuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai serramenti ed il rifacimento completo del servizio igienico interno al piano terra.

L'immobile è così composto:

- al piano interrato (altezza ml. 1,90) piccolo locale cantina / sottoscala della superficie lorda di mq.6;
- al piano terra (altezza ml. 2,30) con locali principali quali: cucina-soggiorno, ripostiglio-magazzino (ex laboratorio), un servizio igienico ed il vano scala di accesso ai piani superiori della superficie lorda di mq.190 e locali accessori non comunicanti della superficie lorda di



mq.150;

- al piano primo (altezza ml. 3,00) con locali principali quali: ampio atrio/scala su cui si affacciano quattro camere, e guardaroba della superficie lorda di mq.190 e locali accessori non comunicanti della superficie lorda di mq.50;
- al piano secondo (altezza media ml. 2,50) con locali accessori comunicanti quali: ampio granaio e soffitta della superficie complessiva lorda di mq.185 di cui mq.25 con altezza media inferiore a ml 1,50.

**Tipologia costruttiva e finiture:** le strutture portanti del fabbricato residenziale sono costituite da muri perimetrali in pietra da cm. 40/45 intonacate a civile e tinteggiate ai piani terra e primo, con solai intermedi e di copertura in legno. Le pavimentazione sono in marmette di calcestruzzo e in gres al piano terra, in tavelle di laterizio al piano primo e in tavolato in legno al piano secondo, i serramenti esterni sono in legno a vetro singolo di vecchia costruzione.

Il fabbricato presenta forti carenze statiche, manutentive ed impiantistiche con l'unica eccezione del bagno al piano terra che è stato recentemente ristrutturato; è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico, di vecchia realizzazione, non è conforme ai criteri normativi attuali.

Il fabbricato necessita del rifacimento di tutte le finiture interne ed impiantistiche; necessita inoltre di un intervento statico strutturale per la riparazione della copertura danneggiata in più punti con sostituzione delle travature principali e rinforzo strutturale dei solai di interpiano.

Nell'area esterna di pertinenza sono presenti due fabbricati accessori



pertinenziali (ex accessori rurali).

Sul lato est della particella 102, in aderenza al confine ed ai manufatti di proprietà di terzi è presente un magazzino/fienile che si sviluppa in senso longitudinale nord-sud con sviluppo a due piani fuori terra: magazzino al piano terra e fienile al piano primo, con strutture in laterizio intonacate esternamente ed al grezzo internamente, solaio di interpiano e copertura in legno con semplice tavolato ligneo e copertura in coppi. Il fabbricato è sostanzialmente privo di impianti e necessita di un intervento di ristrutturazione complessiva.

Sul lato sud-ovest della particella 102, in aderenza al confine ed a manufatti di proprietà di terzi è presente una modesta tettoia-magazzino con pianta rettangolare con apertura verso est, costituita da unico piano fuori terra, costruita con murature in blocchi di calcestruzzo cavi, copertura con travetti di legno e lamiera. Il fabbricato è privo di impianti e necessita di una completa ristrutturazione.

***Stato di conservazione:*** il fabbricato residenziale si trova in cattive condizioni statiche e manutentive, presenta insufficienti condizioni di agibilità/abitabilità e necessita di lavori di ristrutturazione.

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 4**

Trattasi di terreno con potenzialità edificatoria in comune di Vedelago (TV) frazione di Fanzolo accessibile da laterale di via Stazione;

la superficie commerciale corrisponde alla superficie catastale classificata a seconda della diversa destinazione urbanistica e così suddivisa:

- porzione più a nord di circa **mq.140** classificato come strada priva di edificabilità;



– porzione nord di circa **mq.666** in ZTO Residenziale di Completamento

semiestensiva B1 con indice di edificabilità fondiario di 1,5 mc/mq con volumetria di circa 1000 mc realizzabili con intervento edilizio diretto;

– porzione centrale di circa **2750 mq** ricadente in ZTO F Verde Pubblico

(si precisa che tale vincolo è preordinato all'esproprio, pertanto l'area viene valutata come area a verde privato (equivalente sotto il profilo estimativo alla zona agricola);

– porzione a sud di circa **1544 mq** ricade in ZTO Residenziale di

Espansione estensiva C.2.2/9 con indice di edificabilità di 1,1 mc/mq e volumetria di circa 1700 mc, la cui edificabilità è realizzabile con approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo previo accordo con

le altre ditte lottizzanti facenti parte dello stesso comparto edificatorio.

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 5**

Trattasi di terreno esterno al centro abitato di Fanzolo in Comune di Vedelago (TV), da cui dista circa Km. 1,5, attualmente coltivato a seminativo, in un unico corpo di forma rettangolare, dotato di impianto di irrigazione con pluvi-irriguo. Il terreno ha accesso da nord attraverso una servitù di passaggio interpodere laterale di via Stazione.

Ai fini urbanistici il fondo oggetto di stima ricade interamente all'interno della zona agricola integra regolamentata dall'art.39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 6**

Trattasi di terreno esterno al centro abitato di Fanzolo in Comune di Vedelago (TV), da cui dista circa Km.1,8, attualmente coltivato a seminativo, in un



unico corpo di forma rettangolare, dotato di impianto di irrigazione con pluvi-

irriguo. Il terreno ha accesso da nord attraverso una servitù di passaggio

interpodere laterale di via Stazione.

Ai fini urbanistici il fondo oggetto di stima ricade interamente all'interno della

zona agricola integra regolamentata dall'art.39 delle Norme Tecniche

Operative del Piano degli Interventi.

## **8. CONFINI – SERVITU’- SPESE CONDOMINIALI**

### **UNITA' NEGOZIALE N. 1**

**Descrizione confini:** l'unità residenziale, oggetto di stima e identificata col mappale 253 Sub. 9 e Sub. 24, facente parte del Condominio Corazza confina a nord e ad est con strada comunale, a sud col mappale 862 ed a ovest coi mappali 679-671 fatti salvi altri e/o variati.

**Servitù:** trattandosi di unità residenziale condominiale, sono incluse le servitù attive e passive come per legge con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni dell'intero edificio, quali previsti agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

**Spese condominiali:** relativamente alle spese condominiali, su specifica richiesta dello scrivente, l'Amministratore condominiale ha comunicato che le spese condominiali insolute relative al anno 2017 sono pari ad € 829,66, mentre quelle relative all'anno 2018 sono pari ad € 342,26.

### **UNITA' NEGOZIALE N. 2**

**Descrizione confini:** il fabbricato unifamiliare in Comune di Riese Pio X via Rizzette n.22, oggetto di stima e identificato col mappale 177, confina a nord con strada comunale, ad est col mappale 1308, a sud col mappale 247 ed a ovest coi mappali 173-584, fatti salvi altri e/o variati.



**Servitù:** Trattandosi di fabbricato unifamiliare non si rilevano servitù attive e passive esistenti e/o apparenti.

### UNITA' NEGOZIALE N. 3

**Descrizione confini:** il fabbricato unifamiliare in Comune di Vedelago, frazione di Fanzolo via Stazione n. 36, oggetto di stima e identificato col mappale 102, confina a nord con strada pubblica, ad est con mappali 104-105, a sud con mappale 142 ed a ovest con mappale 240, fatti salvi altri e/o variati.

**Servitù:** trattandosi di unità immobiliari costruite in linea, sono incluse le servitù attive e passive come per legge con le corrispondenti quote di proprietà sulle parti e impianti comuni dell'intero edificio, quali previsti agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, inclusa la servitù di passaggio, accesso e recesso a favore, dal mappale 142 di proprietà dell' Esecutato.

### UNITA' NEGOZIALE N. 4

**Descrizione confini:** il terreno sito nel centro abitato di Fanzolo del Comune di Vedelago, a sud del fabbricato di cui all'unità negoziale n.3, oggetto di stima e identificato col mappale 142, confina a nord coi mappali 240-102, ad est coi mappali 144-714-841-843, a sud coi mappali 791-848 ed a ovest coi mappale 471-469, fatti salvi altri e/o variati.

**Servitù:** il terreno accede da nord attraverso una servitù di passaggio costituita da una stradina asfaltata laterale di via Stazione, il cui sedime insiste in parte sulla particella oggetto di stima per una larghezza costante di circa metri 5,00. E' presente inoltre una servitù di metanodotto.

### UNITA' NEGOZIALE N. 5

**Descrizione confini:** il terreno esterno al centro abitato di Fanzolo in comune di Vedelago (TV), posto ad una distanza di circa 1,5 km dal centro del paese,



attualmente coltivato a seminativo, oggetto di stima e identificato coi mappali

100-101, confina a nord col mappali 85, ad est col mappale 102, a sud coi mappali 106-99 ed a ovest coi mappali 99-85, fatti salvi altri e/o variati.

**Servitù:** il terreno accede da nord attraverso una servitù di passaggio costituita da una stradina asfaltata laterale di via Stazione, con servitù a favore e a carico anche per i mappali confinanti.

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 6**

**Descrizione confini:** il terreno esterno al centro abitato di Fanzolo in comune di Vedelago (TV), posto ad una distanza di circa 1,8 km dal centro del paese, attualmente coltivato a seminativo, oggetto di stima e identificato col mappale 107, confina a nord col mappale 103 e con altro foglio catastale, a est con altro foglio catastale, a sud col mappale 117 ed a ovest col mappale 131, fatti salvi altri e/o variati.

**Servitù:** il terreno accede da nord attraverso una strada interpodereale laterale di via Stazione, con servitù a favore e a carico anche per i mappali confinanti.

### **9. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA**

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 1-2-3**

Verificata la normativa urbanistica attualmente in vigore, ed in particolare le Norme Tecniche Operative (NTO) del Comune di Riese Pio X e Vedelago (TV), risulta che la potenzialità edificatoria delle unità residenziali sono state interamente sfruttate, pertanto gli immobili sono privi di potenzialità edificatoria residua. Non viene richiesto e allegato il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di ente urbano.

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 4**

Verificata la normativa urbanistica attualmente in vigore prevista dal Piano



degli Interventi del Comune di Vedelago (TV), risulta la seguente potenzialità

edificatoria:

- porzione di terreno di circa mq.140 classificato come strada priva di edificabilità gravata da servitù di accesso e recesso da strada pubblica;
- porzione di terreno a nord di circa mq.666 in ZTO residenziale di completamento semiestensiva B1, con indice di edificabilità fondiario pari a 1,5 mc/mq e volumetria usufruibile di circa 1000 mc realizzabili con intervento edilizio diretto;
- porzione di terreno centrale di circa 2750 mq. classificato in ZTO F verde pubblico, con vincolo preordinato all'esproprio;
- porzione di terreno a sud di circa 1544 mq classificato in ZTO residenziale di espansione estensiva C.2.2/9 con indice di edificabilità di 1,1 mc/mq e volumetria di circa 1700 mc, realizzabile a seguito di approvazione di strumento urbanistico attuativo previo accordo con le ditte lottizzanti inserite nello stesso comparto edificatorio.

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 5-6**

Verificata la normativa urbanistica attualmente in vigore, ed in particolare le Norme Tecniche Operative (NTO) del Comune di Vedelago (TV), i terreni oggetto di stima ricadono interamente in zona agricola integra, regolamentata dall'art.39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi e privi di potenzialità edificatoria.

### ***10. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE***

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica-edilizia e dalla verifica di corrispondenza effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Riese Pio X,





risulta che gli immobili di cui le porzioni oggetto di stima fanno parte, sono state edificate con Concessione Edilizia prot.5464 del 20/03/1981 (n.35/81) e successiva variante in data 13/06/1983 (n.257/80) e rese abitabili con decorrenza 23/06/1983.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava le piena conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate al competente catasto. Si sottolinea la sola lieve difformità di rappresentazione dell'accesso alla scala condominiale nella scheda dell'autorimessa del piano interrato che però non incide nella consistenza e rendita catastale.

### **UNITA' NEGOZIALE N. 2**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica-edilizia e dalla verifica di corrispondenza effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Riese Pio X, risulta che gli immobili di cui le porzioni oggetto di stima fanno parte, sono state edificate ante 01/09/1967 e localizzate fuori dal centro abitato.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava le piena conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate al competente catasto.

### **UNITA' NEGOZIALE N. 3**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica-edilizia e dalla verifica di corrispondenza effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Veduggio, il fabbricato e la sua area di pertinenza ricadono nella ZTO "A – Centro Storico" regolamentata dall'art.26 e 27 delle Norme Tecniche Operative, inoltre al fabbricato residenziale è attribuito un "Grado di Protezione 4" per il quale è ammissibile l'intervento di "ristrutturazione edilizia parziale pesante"; le norme consentono altresì l'ampliamento volumetrico di 150 mc per



adeguamento igienico-sanitario.

Alle pertinenze a Sud è attribuito invece il “Grado di Protezione 7” per il quale è ammissibile l’intervento di “demolizione senza ricostruzione” il cui volume non è recuperabile e deve essere inderogabilmente demolito per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità delle unità interessate dall’eventuale progettazione.

Le volumetrie esistenti sono legittime in quanto la loro costruzione è iniziata anteriormente al 01.09.1967; successivamente sono stati effettuati, in assenza di titoli autorizzativi, alcuni interventi qualificabili come “manutenzione straordinaria” ai sensi dell’art.3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001, in particolare relativi al rifacimento del bagno al piano terra; tali interventi sono stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo e sono sanabili ai sensi dell’art.37 del DPR 380/2001 con versamento di sanzione amministrativa pari ad € 516,00.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava le seguenti difformità catastali :

- risulta ancora censito il vecchio laboratorio al piano terra dismesso nei primi anni 60 del secolo scorso con cambio d'uso dei locali in residenziali;
- nelle planimetrie catastali non trovano completa rappresentazione le pertinenze a sud del lotto;
- L’intestazione catastale della ditta proprietaria dei beni non è corretta, si rende necessario redigere e depositare gli atti di allineamento e/o voltura catastale relative agli atti di provenienza pregressi.

**UNITA' NEGOZIALE N. 4-5-6**



Con riferimento alla vigente normativa urbanistica-edilizia e dalla verifica di

corrispondenza effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Vedelago, risulta che gli immobili di cui le porzioni oggetto di stima fanno parte, sono conformi alla qualificazione urbanistica e non sono presenti opere e/o manufatti aventi valenza urbanistica.

A seguito di acquisizione delle visure catastali, lo scrivente accertava che l'intestazione catastale della ditta proprietaria dei beni non è corretta, si rende necessario redigere e depositare gli atti di allineamento e/o voltura catastale relative agli atti di provenienza pregressi.

### ***11. ABUSI EDILIZI – DIFFORMITA'***

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Alla data del sopralluogo, trattandosi di unità immobiliari di recente costruzione (anno 1983), non si rilevano particolari difformità e abusi apparenti.

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 2**

Alla data del sopralluogo, trattandosi di unità immobiliari edificate in data anteriore al 1967, non si rilevano particolari difformità e abusi apparenti.

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 3**

Alla data del sopralluogo, trattandosi di unità immobiliari edificate in data anteriore al 1967, non si rilevano particolari difformità e abusi apparenti salvo lievi modifiche interne qualificabili come “manutenzione straordinaria” ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001, in particolare per il rifacimento completo del bagno al piano terra, i cui lavori realizzati in assenza di titolo autorizzativo, sono sanabili ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 con versamento di sanzione amministrativa pari ad € 516,00.



**UNITA' NEGOZIALE N. 4-5-6**

Alla data del sopralluogo, trattandosi di terreni agricoli coltivati a seminativo non si rilevano difformità e abusi apparenti.

***12. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – FORMAZIONE LOTTI***

**UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Gli immobili oggetto della presente perizia ed identificati con l'unità negoziale **n. 1**, siti in Comune di Riese Pio X, via Quartiere Corazza n.1/c, risultano occupati dall' Esecutata trattandosi della propria residenza e relativa pertinenza.

**UNITA' NEGOZIALE N. 2**

Gli immobili oggetto della presente perizia ed identificati con l'unità negoziale **n. 2**, site in Comune di Riese Pio X, via Rizzette n.22, risultano occupati dalla madre dell' Esecutata trattandosi della propria residenza e relativa pertinenza.

**UNITA' NEGOZIALE N. 3**

Gli immobili oggetto della presente perizia ed identificati con l'unità negoziale **n. 3**, site in Comune di Vedelago, via Stazione n. 36, risultano occupati dall' Esecutato trattandosi della propria residenza e relative pertinenze.

**UNITA' NEGOZIALE N. 4-5-6**

Gli immobili oggetto della presente perizia ed identificati con le unità negoziali **n. 4-5-6**, site in Comune di Vedelago, via Stazione, risultano liberi di godimento.

La presente relazione di stima identifica :

- **L'UNITA' NEGOZIALE N. 1 con il LOTTO N. 1**
- **L'UNITA' NEGOZIALE N. 2 con il LOTTO N. 2**
- **L'UNITA' NEGOZIALE N. 3 con il LOTTO N. 3**



– L'UNITA' NEGOZIALE N. 4 con il LOTTO N. 4

– L'UNITA' NEGOZIALE N. 5 con il LOTTO N. 5

– L'UNITA' NEGOZIALE N. 6 con il LOTTO N. 6

### **13. CONSISTENZA IMMOBILIARE**

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 1 – LOTTO N. 1**

**SUPERFICIE INTERNA NETTA (S.I.N.)** – sono di seguito riportate le superfici interne nette ai fini di fornire una maggiore descrizione dell'effettiva estensione calpestabile: ingresso-soggiorno mq.30,00, cucina mq.13,00, disimpegno mq.5,50, servizio-lavanderia mq.3,00, bagno mq. 6,50, camera matrimoniale mq.16,00, camera singola mq.13,00 = **mq. 87,00 (superficie interna netta appartamento piano 1)**; terrazze mq.12 e locale autorimessa interrato di mq. 15,00.

**SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.)** – ai fini estimativi sono di seguito riportate le superfici esterne lorde, comprensive cioè dello spessore dei muri perimetrali liberi, di un mezzo delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, dei muri interni e dei tramezzi: **mq. 100,00 (superficie esterna lorda appartamento piano 1); mq. 16,00 (superficie esterna lorda locale autorimessa al piano interrato).**

**SUPERFICIE COMMERCIALE** – la superficie commerciale è la superficie ragguagliata nella quale sono comprese la superficie principale (S.E.L.) e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili:

S.E.L. abitazione piano 1 mq. 100,00 x rapp. mercantile 1,00 = **mq. 100,00**

S.E.L. locale autorimessa mq.16 x rapp. mercantile 0,50 = **mq. 8,00**

S.E.L. terrazze esterne mq. 12,00 x rapp. mercantile 0,30 = **mq. 3,60**

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE Lotto N. 1: mq. 111,60**



**UNITA' NEGOZIALE N. 2 – LOTTO N. 2**

**SUPERFICIE INTERNA NETTA (S.I.N.)** – sono di seguito riportate le superfici interne nette ai fini di fornire una maggiore descrizione dell'effettiva estensione calpestabile: PIANO TERRA ingresso mq.4,50, soggiorno mq.18,00, bagno mq.4,50, cucina mq.6,00, sbratta mq.2,50, pranzo mq.11,00, lavanderia mq.13,00, cantina mq.6,50 = **mq. 66 (superficie interna netta locali al piano T)** oltre a n.2 box garage di complessivi mq. 20,00; PIANO PRIMO zona notte mq.3,50, camera matrimoniale mq.17,50, camera doppia mq.17,50, camera singola mq.13,00, ripostiglio mq.11,50 = **mq. 63 (superficie interna netta locali al piano 1)**, tettoia al piano terra di mq.6,00 e poggiolo al piano primo di mq.4,50.

**SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.)** – ai fini estimativi sono di seguito riportate le superfici esterne lorde, comprensive cioè dello spessore dei muri perimetrali liberi, di un mezzo delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, dei muri interni e dei tramezzi:

- **Locali principali mq. 60 (superficie esterna lorda al piano T)**
- **Locali accessori mq.44 (superficie esterna lorda al piano T)**
- **Locali principali mq. 84 (superficie esterna lorda al piano 1)**
- **Dipendenze esclusive mq.10,5 (tettoia e poggiolo)**
- **Pertinenza esclusiva mq.513 (area scoperta)**

**SUPERFICIE COMMERCIALE** – la superficie commerciale è la superficie ragguagliata nella quale sono comprese la superficie principale (S.E.L.) e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili:

S.E.L. Locali principali P T-1 mq. 144 - rapp. mercantile 1,00 = **mq. 144,00**

S.E.L. Locali accessori P T mq. 44 - rapp. Mercantile 0,50 = **mq. 22,00**



S.E.L. Dipendenze esclusive PT-1 mq. 10,5 - rapp. Mercantile 0,10 = **mq. 1,05**

S.E.L area scoperta mq. 513 – rapp. mercantile 0,04 = **mq.20,52**

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE Lotto N. 2 : mq. 187,57**

**UNITA' NEGOZIALE N. 3 – LOTTO N. 3**

**SUPERFICIE INTERNA NETTA (S.I.N.)** – sono di seguito riportate le

superfici interne nette ai fini di fornire una maggiore descrizione dell'effettiva

estensione calpestabile: PIANO INTERRATO cantina di mq.4,00, PIANO

TERRA ingresso-magazzino (ex laboratorio) mq.58,00, soggiorno mq.20,00,

cucina mq.28,00, corridoio mq.8,00, bagno mq.8,00, ripostiglio mq.24,00

disobbligo al piano interrato mq.4,00 = **mq. 144 (superficie interna netta**

**locali principali al piano T)** oltre al locale forno mq.16, deposito mq.28, rip.

mq.6, tettoie (non censite) mq.67= **mq. 135 (superficie interna netta locali**

**accessori non comunicanti al piano T).**

PIANO PRIMO atrio-zona notte mq.39,00, camera doppia mq.23,00, camera

doppia mq.20,00, camera singola mq.1300, camera doppia mq.25,00,

guardaroba mq.28,00 = **mq. 148 (superficie interna netta locali principali**

**al piano 1), locale deposito di mq.28 (superficie interna netta locali**

**accessori non comunicanti al piano 1).**

PIANO SECONDO granaio-soffitta mq.150,00 di cui mq. 20,00 con altezza

inferiore a ml.1,50 = **mq. 130 (superficie interna netta locali principali al**

**piano 2).**

**SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.)** – ai fini estimativi sono di

seguito riportate le superfici esterne lorde, comprensive cioè dello spessore

dei muri perimetrali liberi, di un mezzo delle murature contigue confinanti

con altre unità immobiliari, dei muri interni e dei tramezzi:



- **mq. 380,00 (sup. esterna lorda abitazione piano T-1)**
- **mq.160,00 (sup. esterna lorda locali accessori comunicanti P2)**
- **mq.6,00 (sup. esterna lorda locali accessori interrati PS1)**
- **mq.200,00 (sup. esterna lorda locali acc. non comunicanti PT-1)**
- **mq.400,00 (area scoperta esclusiva PT)**

**SUPERFICIE COMMERCIALE** – la superficie commerciale è la superficie ragguagliata nella quale sono comprese la superficie principale (S.E.L.) e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili:

S.E.L. abitazione piano T-1 mq. 380 x rapp. mercantile 1,00 = **mq. 380,00**

S.E.L. locali accessori comunicanti mq.160 x rapp. mercantile 0,50 = **mq. 80,00**

S.E.L. Locali accessori interrati piano S1 mq. 6 x rapp. Mercantile 0,50 = **mq. 3,00**

S.E.L. locali accessori non comunicanti mq.200 x rapp. mercantile 0,25= **mq. 50,00**

S.E.L area scoperta mq. 400 – rapp. mercantile 0,04 = **mq.16,00**

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE Lotto N. 3 : mq. 529,00**

**UNITA' NEGOZIALE N. 4 – LOTTO N. 4**

**SUPERFICIE COMMERCIALE** – la superficie commerciale corrisponde alla superficie catastale classificata a seconda della diversa destinazione urbanistica :

- porzione più a nord di circa **mq.140** classificato come strada priva di edificabilità;
- porzione nord di circa **mq.666** in ZTO Residenziale di Completamento semiestensiva B1 con indice di edificabilità fondiario di 1,5 mc/mq con volumetria di circa 1000 mc realizzabili con intervento edilizio diretto;
- porzione centrale di circa **2750 mq** ricadente in ZTO F Verde Pubblico





Si precisa che tale vincolo è preordinato all'esproprio, pertanto l'area

viene valutata come area a verde privato (equivalente sotto il profilo estimativo alla zona agricola);

- porzione a sud di circa **1544 mq** ricade in ZTO Residenziale di Espansione estensiva C.2.2/9 con indice di edificabilità di 1,1 mc/mq e volumetria di circa 1700 mc, la cui edificabilità è realizzabile con approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo previo accordo con le altre ditte lottizzanti facenti parte dello stesso comparto edificatorio.

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 5 – LOTTO N. 5**

**SUPERFICIE COMMERCIALE** – la superficie commerciale corrisponde alla superficie catastale in quanto trattasi di terreno agricolo privo di manufatti: **mq. 4702,00.**

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 6 – LOTTO N. 6**

**SUPERFICIE COMMERCIALE** – la superficie commerciale corrisponde alla superficie catastale in quanto trattasi di terreno agricolo privo di manufatti: **mq. 6480,00.**

### ***14. METODI DI STIMA***

#### ***14.1 Aspetti generali e criteri di stima***

La metodologia estimativa è l'insieme dei principi logici, dei criteri e dei metodi che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore dei beni immobili.

Per determinare il più probabile valore di realizzo del bene immobile oggetto di stima (prezzo a base d'asta) si è adottato la seguente metodologia:

- Ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di



conservazione e di manutenzione, la consistenza, la vetustà,

l'ubicazione dello stesso, il contesto in cui sorge, nonché il fatto che la situazione del mercato immobiliare è in difficoltà;

- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico comparativo basato sul confronto tra i prezzi di beni immobili rilevati, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile (valore di mercato), utilizzando la consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq), utilizzando le seguenti fonti d'informazione: agenzie immobiliari operanti sul territorio, banca dati Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate, stampa specializzata.
- Applicazione percentuale di riduzione al valore di mercato in considerazione di tutti gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta (vendita forzata) rispetto ad un acquisto nel libero mercato.

#### **14.2 Valore di mercato – Valore vendita forzata**

Per **valore di mercato** s'intende l'importo di stima attribuito ad un immobile in una normale trattativa svolta tra venditore e acquirente, alle normali condizioni di mercato, a seguito di una adeguata promozione commerciale, nell'ambito di una trattativa svolta con cognizione di causa e senza costrizioni. Per applicare il metodo di stima comparativo si devono eseguire una serie di accertamenti e rilevamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto di valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere/comparare i valori in zona da operatori immobiliari.

La formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato di



un bene immobile consiste quindi nella definizione dell'ammontare stimato

cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato.

Per *valore vendita forzata* si intende il valore di mercato decurtato di tutti gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato, comprese le incombenze della procedura.

### ***15. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE***

L'immobile è stato stimato applicando procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda/offerta nel mercato delle compravendite di beni simili.

L'attribuzione del valore di mercato è stato attribuito a seguito degli accertamenti eseguiti, dei sopralluoghi e rilievi, considerando la vetustà, le condizioni statiche e manutentive del bene e le condizioni generali del mercato riferito ai Comuni di Riese Pio X (TV) e Veduggio (TV); tale valore è stato determinato sulla scorta di tutte le considerazioni precedentemente elencate, riferito alla superficie commerciale, con unità di riferimento il metro quadrato commerciale e come tipologia edilizia il valore di fabbricati residenziali e dei terreni edificabili e/o agricoli

#### ***15.1 Valore di mercato***

##### **UNITA' NEGOZIALE N. 1 – LOTTO N. 1**

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con



metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, comprensivo della comproprietà delle parti condominiali e dei patti/condizioni riportate nell'atto di acquisto, risulta pari a: **€ 800,00/mq**

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

**Totale superficie commerciale = mq. 111,60**

**Valore di mercato: mq. 111,60 x €/mq 800 = € 89.280,00**

### ***15.2 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta***

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile;
- Scarse garanzie sul bene;
- Maggiori imposte fiscali;
- Spese condominiali insolute;
- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;
- Lavori di ordinaria/straordinaria manutenzione (tinteggiatura, manutenzione impianti e serramenti, ecc.);

Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale di riduzione pari al 15% sul valore di mercato:

**Valore vendita forzata: € 89.280,00 x 0,85 = € 75.888,00**



Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO n. 1**

risulta pari ad € € **75.888,00** arrotondato ad € **76.000,00**

(Eurosettantaseimila/00) da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

### **15.3 Valore di mercato**

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 2 – LOTTO N. 2**

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, comprensivo della comproprietà delle parti condominiali e dei patti/condizioni riportate nell'atto di acquisto, risulta pari a: **€ 400/mq**

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

**Totale superficie commerciale = mq. 187,52**

**Valore di mercato: mq. 187,52 x €/mq 400 = € 75.008,00**

**Valore quota indivisa dell'Esecutata 2/9 = € 16.669,00**

### **15.4 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta**

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile;



- Scarse garanzie sul bene;
- Maggiori imposte fiscali;
- Manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;
- Comproprietà in quota indivisa;

Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale di riduzione pari al 20% sul valore di mercato:

**Valore vendita forzata: € 16.669,00 x 0,80 = € 13.335,20**

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO n. 2** per la quota di 2/9 indivisa, risulta pari ad € 13.335,20 arrotondato ad € 13.500,00 (Euro tredicimilacinquecento/00) da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

### *15.5 Valore di mercato*

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 3 – LOTTO N. 3**

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, comprensivo della comproprietà delle parti condominiali e dei patti/condizioni riportate nell'atto di acquisto, risulta pari a: **€ 350/mq**

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:



**Totale superficie commerciale = mq. 529,00**

**Valore di mercato: mq. 529,00 x €/mq 350 = € 185.150,00**

**Valore quota dell'Esecutato per 1/2 indivisa = € 92.575,00**

**a detrarre valore usufrutto per la quota di 28/720 (60%) = € 2.160,00**

**15.6 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta**

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile;
- Scarse garanzie sul bene;
- Maggiori imposte fiscali;
- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;
- Lavori di ordinaria/straordinaria manutenzione (tinteggiatura, isolamenti, manutenzione impianti e serramenti, ecc.);
- Comproprietà quota indivisa e presenza di usufruttuaria;
- Regolarizzazione catastale e urbanistica;

Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale di riduzione pari al 20% sul valore di mercato:

**Valore vendita forzata: € 90.415,00 x 0,80 = € 72.332,00**

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO n. 3** per la quota indivisa di 1/2 e gravato di diritto di usufrutto per la quota di 28/720 risulta pari ad € **72.332,00** arrotondato ad € **72.500,00** (**Eurosettantaduemilacinquecento/00**) da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.



### 15.7 Valore di mercato

#### UNITA' NEGOZIALE N. 4 – LOTTO N. 4

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a:

- superficie strada privata a Nord mq.140 x €/mq 6,00 = € **840,00**
- superficie lotto in zona B1 mq. 666 x €/mq 80,00 = € **53.280,00**
- superficie lotto in zona F mq. 2750 x €/mq 8,00 = € **22.000,00**
- superficie lotto in zona C.2 mq.1544 x €/mq 40 = € **61.760,00**

#### **Totale superficie commerciale mq. 5100**

**Valore di mercato: € 137.880,00**

**Valore quota dell'Esecutato per 1/2 indivisa = € 68.940,00**

**a detrarre valore usufrutto per la quota di 4/90 (60%) = 1.838,40**

### 15.8 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile;
- Scarse garanzie sul bene;





- Maggiori imposte fiscali;
- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;
- Comproprietà quota indivisa e presenza di usufruttuaria;
- Regolarizzazione intestazione catastale;

Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale di riduzione pari al 10% sul valore di mercato:

**Valore vendita forzata: € 67.101,60 x 0,90 = € 60.391,44**

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO n. 4** per la quota indivisa di 1/2 e gravato di diritto di usufrutto per la quota di 4/90, risulta pari ad € **60.391,44** arrotondato ad € **60.500,00** (**Eurosessantamilaacinquecento/00**) da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

### *15.9 Valore di mercato*

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 5 – LOTTO N. 5**

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a: **€/mq 6,00**

**Totale superficie commerciale = mq. 4702**

**Valore di mercato: mq. 4702 x €/mq 6,00 = € 28.212,00**

**Valore quota dell'Esecutato per 1/2 indivisa = € 14.106,00**



**a detrarre valore usufrutto 2/30 (60%)**

**€ 564,00**

**15.10 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta**

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile;
- Scarse garanzie sul bene;
- Maggiori imposte fiscali;
- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;
- Comproprietà quota indivisa e presenza di usufruttuaria;
- Regolarizzazione intestazione catastale;

Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale di riduzione pari al 10% sul valore di mercato:

**Valore vendita forzata: € 13.542,00 x 0,90 = € 12.187,80**

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO n. 5** per la quota indivisa di 1/2 e gravato di diritto di usufrutto per la quota di 2/30, risulta pari ad **€ 12.187,80** arrotondato ad **€ 12.000,00**

**(Eurododicimila/00)** da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

**15.11 Valore di mercato**

**UNITA' NEGOZIALE N. 6 – LOTTO N. 6**

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso



agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a: €/mq 6,00

**Totale superficie commerciale = mq. 6480**

**Valore di mercato: mq. 6480 x €/mq 6,00 = € 38.880,00**

**Valore quota dell'Esecutato per 1/2 = € 19.440,00**

**a detrarre valore usufrutto 2/60 (60%) = € 388,80**

**15.12 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta**

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile;
- Scarse garanzie sul bene;
- Maggiori imposte fiscali;
- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;
- Comproprietà quota indivisa e presenza di usufruttuaria;
- Regolarizzazione intestazione catastale.

Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale di riduzione pari al 10% sul valore di mercato:

**Valore vendita forzata: € 19.051,20 x 0,90 = € 17.146,08**

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO n. 6** per la quota indivisa di 1/2 e gravato di diritto di usufrutto per la quota di 2/60, risulta pari ad **€ 17.146,08** arrotondato ad **€ 17.000,00**



**(Diciassettemila/00)** da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

Farra di Soligo, Li 29 marzo 2019

Dott. Geom. Claudio Merotto



A circular blue stamp with the text: "Dott. Geom. CLAUDIO MEROTTO", "Albo Geometri Prov. Treviso", "N° 1831", and "Farra di Soligo". Below the stamp is a handwritten signature in blue ink.



**16. INDICE ALLEGATI**

Doc. 1) Incarico-Giuramento

Doc. 2) Localizzazione immobili

Doc.3) Certificazione Notarile

Doc. 4) Visure catastali

Doc. 5) Mappe catastali

Doc. 6) Planimetrie identificative Unità negoziali 1-2-3-4-5-6

Doc. 7) Copia atto di provenienza Unità negoziali 1-2-3-4-5-6

Doc. 8) Documentazione fotografica

Doc. 9) Scheda sintetica per ordinanza di vendita Lotto n. 1

Doc. 10) Scheda sintetica per ordinanza di vendita Lotto n. 2

Doc. 11) Scheda sintetica per ordinanza di vendita Lotto n. 3

Doc. 12) Scheda sintetica per ordinanza di vendita Lotto n. 4

Doc. 13) Scheda sintetica per ordinanza di vendita Lotto n. 5

Doc. 14) Scheda sintetica per ordinanza di vendita Lotto n. 6

