



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 234/2022**

**riunita con RGE 295/2022**

**G.E. dr.ssa PAOLA TORRESAN**

**E.S. geom. Gianni Caldato**



**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

## INDICE:

1.	Incarico	Pag.	3
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Immobili oggetto di esecuzione	Pag.	4
4.	Formazione dei lotti	Pag.	5
5.	Ubicazione	Pag.	6
6.	Confini	Pag.	7
7.	Atti di provenienza	Pag.	8
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	9
9.	Servitù, vincoli	Pag.	17
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	18
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	20
12.	Conformità urbanistica	Pag.	20
13.	Abusi edilizi	Pag.	21
14.	Difformità rilevate	Pag.	21
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	22
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	23
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	23
	16.2 Particolareggiata	Pag.	25
17.	Classe energetica	Pag.	33
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	34
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	34
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	36
	20.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	36
	20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	37
	20.3 Valore di mercato	Pag.	38
	20.4 Prezzo base d'asta	Pag.	39
21.	Metodi di stima	Pag.	39
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	39
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	40
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	41
	22.1 Valore di mercato lotto UNO	Pag.	41
	22.2 Valore di mercato lotto DUE	Pag.	42
	22.3 Valore di mercato lotto TRE	Pag.	43
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	45
	23.1 Prezzo base d'asta lotto UNO	Pag.	46
	23.2 Prezzo base d'asta lotto DUE	Pag.	46
	23.3 Prezzo base d'asta lotto TRE	Pag.	47
24.	Elenco allegati	Pag.	48
25.	Limiti e riserve	Pag.	49

\*\*\*

1.

### **INCARICO**

Lo scrivente, geom. Gianni Caldato, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1854 con studio in Carbonera (TV) in via Donatori del Sangue n° 13, è stato nominato esperto stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con decreto del 31.05.2023 del Sig. G.E. dott. P. Torresan con accettazione di incarico e giuramento del giorno 02.06.2023. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis e s.m.i. disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)

\*\*\*

2.

### **SVOLGIMENTO OO.PP.**

Lo scrivente dopo aver:

- acquisito la documentazione in atti,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,
- acquisito copia dell'atto di acquisto della proprietà o di altro diritto reale,
- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso i Comuni di Conegliano, San Vendemiano, San Pietro di Feletto (TV) di natura urbanistica,

il giorno 22.09.2023 ha eseguito il rilievo degli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza degli esecutati e del custode giudiziario.

Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative, quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione, contestualmente sono stati compiuti i dovuti rilievi.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche

e ubicazione e all'osservatorio immobiliare della Regione Veneto, ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,

- presso i Comuni di Conegliano, San Vendemiano, San Pietro di Feletto (TV) sulle destinazioni urbanistiche delle aree, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili, con riferimento dell'articolo 40, comma 6, della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 36 e 46 comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380,
- presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per verificare se vi erano contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa" registrati in data antecedente il pignoramento.

In data 10.11.2023 la relazione è stata inviata alle parti [\(all. doc. 16\)](#) e successivamente è stata depositata copia completa di allegati e CD presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

\*\*\*

### 3. **IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE** [\(all. doc. 1, 2, 3, 4.\)](#)

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di 1/1 della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Conegliano (TV) Sez. D Fg. 5 via Bachelet

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
23	19	2	A2	2 vani	9 Abitazione Civ.	R.€. 906,38
23	35	S1	C6	4 mq.	15 Garage	R.€. 54,85
23	36	S1	C6	4 mq.	16 Garage	R.€. 58,50

N.C.E.U. Comune di S. Vendemiano (TV) Sez. A Fg. 2 via Redipuglia

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
2445	47	S1-1	A2	2 vani	6 Abitazione Civ.	R.€. 588,76

2445	48	S1	C6	4	mq.	25	Garage	R.€.	46,48
------	----	----	----	---	-----	----	--------	------	-------

2445	49	S1	C6	4	mq.	19	Garage	R.€.	35,33
------	----	----	----	---	-----	----	--------	------	-------

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di **1/2** della proprietà:

N.C.E.U. Comune di S. P. di Feletto (TV) Sez. B Fg. 2 via Pianale

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
------	------------	------	-----	-------------	-----------	---------

76	12	T-1-2	A3	2 vani	8,5	Abitazione Eco.	R.€.	438,99
----	----	-------	----	--------	-----	-----------------	------	--------

76	13	T	C6	1 mq.	29	Garage	R.€.	70,39
----	----	---	----	-------	----	--------	------	-------

76	11	T	BCNC.	mq.	63	Area urbana	R.€.	
----	----	---	-------	-----	----	-------------	------	--

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e in particolare della corte in comune con i mappali 551 e 702 individuata nel mappale 832.

**l'identificazione** catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

\*\*\*

4.

#### FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, tre appartamenti in tre Comuni diversi, ai quali competono anche le relative quote di comproprietà delle parti comuni, ai sensi dell'art.1117 C.C., si predispose la presente relazione per la vendita in TRE lotti essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti:

**LOTTO 1** per la quota di 1/1 della proprietà

NCEU Comune di Conegliano (TV) Sez. D Fg. 5

Mappale n° 23 sub. 19, 35, 36

**LOTTO 2** per la quota di 1/1 della proprietà

NCEU Comune di San Vendemiano (TV) Sez. A Fig. 2

Mappale n° 2445 sub. 47, 48, 49

**LOTTO 3** per la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà

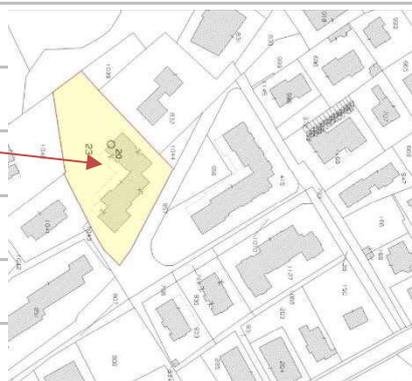
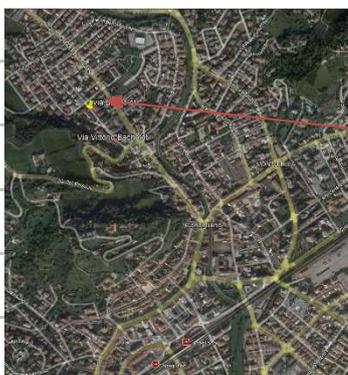
NCEU Comune di S. Pietro di Feletto (TV) Sez. B Fig. 2

Mappale n° 76 sub. 12, 13, 11 e corte in comune con i mappali 551 e 702  
individuata nel mappale 832. \*\*\*

5.

## UBICAZIONE

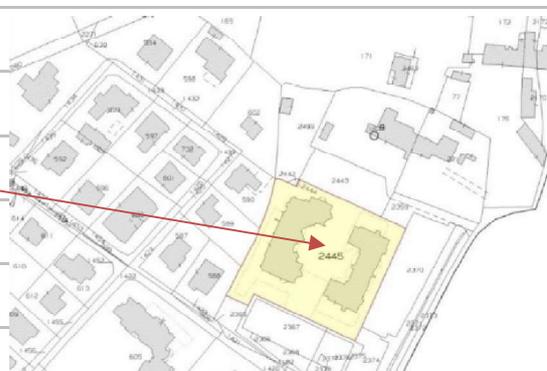
### **LOTTO 1**



Il contesto urbano è centrale posto a 1 km. dal centro della località.

L'appartamento in un condominio di 19 unità residenziali denominato "Livenza", situato in Conegliano (TV), in via Bachelet n° 46, piano secondo, è accessibile con ingresso condominiale carraio e pedonale dalla pubblica via.

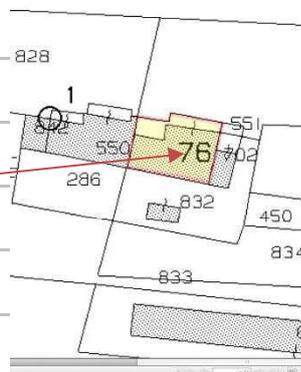
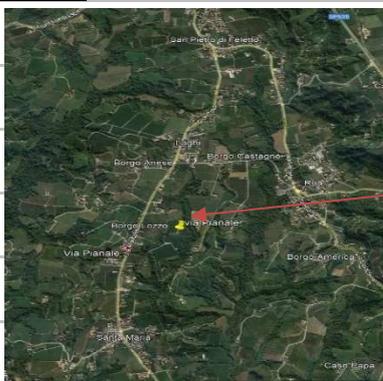
### **LOTTO 2**



Il contesto urbano è centrale a 1 km. dal centro della località.

L'appartamento in un condominio di 14 unità residenziali denominato "Residence Artemide", situato in S. Vendemiano (TV), in via Redipuglia n° 2/b, scala B, piano primo, è accessibile con ingresso condominiale carroia e pedonale dalla pubblica via.

### **LOTTO 3**



Il contesto urbano è periferico, posto a 3 km. dal centro della località.

L'abitazione in un fabbricato bifamiliare situato in località Santa Maria di S. Pietro di Feletto (TV), in via Pianale n° 62, è accessibile dalla pubblica via, con ingresso carroia e pedonale in comune con le altre unità, da una servitù di passaggio su altri fondi.

\*\*\*

6.

### **CONFINI *(all. doc. 5)***

#### **LOTTO 1**

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 23 (N.C.T.), confina a Nord via G.B. Marin, a Est con via Bachelet, a Sud con i m.n. 1040, 1041, a Ovest con il m.n. 19, fatti salvi altri o variati.

#### **LOTTO 2**

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 2445 (N.C.T.), confina a Nord con i m.n.

2442, 244, 2443, 2359, a Est con i m.n. 2370, 2374, a Sud con i m.n. 2375, 2365, a Ovest con i m.n. 588, 589, 590, fatti salvi altri o variati.

### **LOTTO 3**

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 76 (N.C.T.), confina a Nord con i m.n. 829, a Est con i m.n. 551, 702, a Sud con il m.n. 832, a Ovest con il m.n. 550, fatti salvi altri o variati.

\*\*\*

7.

### **ATTI DI PROVENIENZA *(all. doc. 6)***

#### **LOTTO 1**

- NCEU Comune di Conegliano (TV) Sez. D Fig. 5

Mappale n° 23 sub. 19, 35, 36

*A esecutato 1 per la quota di 1/1 della proprietà*

Atto di compravendita in data 18.05.1990 Rep. n. 54008 del Notaio Marino Broli di Conegliano, trascritto il 13.06.1990 ai nn. 15337/11369)

#### **LOTTO 2**

- NCEU Comune di San Vendemiano (TV) Sez. A Fig. 2

Mappale n° 2445 sub. 47, 48, 49

*A esecutato 2 per la quota di 1/1 della proprietà*

Atto di compravendita in data 15.07.2015 Rep. n. 333784 del Notaio Paolo Valvo di Conegliano, trascritto il 30.07.2015 ai nn. 22042/15694

#### **LOTTO 3**

- NCEU Comune di S. Pietro di Feletto (TV) Sez. B Fig. 2

Mappale n° 76 sub. **12**, *ex sub. 5-76 abitazione* – sub. **11** corte esclusiva di mq. 63 *ex sub. 6*, sub. **13** garage,

*a esecutato 3 per la quota di 1/2 della proprietà*

Atto di compravendita in data 24.07.1998 Rep. n. 10799 del Notaio Licia  
Brescancin di Pieve di Soligo, trascritto il 05.08.1998 ai nn. 24927/17362 e  
24928/17363

\*\*\*

8. **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO** *(all. doc. 7, 8.)*

**ISCRIZIONE** *(formalità n° 01)*

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del  
15.07.2015 n° 333785 di repertorio del Notaio Paolo Valvo di Treviso

Iscritta a Treviso in data 30.07.2015 ai numeri:

Reg. Gen. n. 22045 Reg. Part. n. 3732

a carico delle seguenti unità negoziali:

NCEU Comune di San Vendemiano (TV) Sez. A Fg. 2

Mappale n° 2445 sub. 47, 48, 49

a favore di:



soggetti contro:

esecutato 2

entrambi per la quota di 1/1 della proprietà

\*

**ISCRIZIONE** *(formalità n° 02)*

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del  
21.07.2021 n° 277590 di repertorio del Notaio Alessandro Degan di Treviso

Iscritta a Treviso in data 28.07.2021 ai numeri:

Reg. Gen. n. 31839 Reg. Part. n. 4961

a carico delle seguenti unità negoziali:

NCEU Comune di Conegliano (TV) Sez. D Fg. 5

Mappale n° 23 sub. 19, 35, 36

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 1

per la quota di 1/1 della proprietà

\*

**ISCRIZIONE** *(formalità n° 03)*

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 07.01.2022 n° 7424 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 11.01.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 537      Reg. Part. n. 63

a carico delle seguenti unità negoziali:

NCEU Comune di Conegliano (TV) Sez. D Fg. 5

Mappale n° 23 sub. 19, 35, 36

NCEU Comune di San Vendemiano (TV) Sez. A Fg. 2

Mappale n° 2445 sub. 47, 48, 49

NCEU Comune di S. Pietro di Feletto (TV) Sez. B Fg. 2

Mappale n° 76 sub. 12,13,11

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

entrambi per la quota di 1/1 della proprietà

esecutato 3

per la quota di 1/2 della proprietà

\*

**ISCRIZIONE (formalità n° 04)**

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 16.02.2022 n° 497 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 22.02.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 5881      Reg. Part. n. 926

a carico delle seguenti unità negoziali:

NCEU Comune di Conegliano (TV) Sez. D    Fg. 5

Mappale n° 23 sub. 19, 35, 36

NCEU Comune di San Vendemiano (TV) Sez. A    Fg. 2

Mappale n° 2445 sub. 47, 48, 49

a favore di:



soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

entrambi per la quota di 1/1 della proprietà

\*

**ISCRIZIONE (formalità n° 05)**

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 13.12.2021 n° 7030 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 07.03.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 7740    Reg. Part. n. 1244

a carico delle seguenti unità negoziali:

NCEU Comune di Conegliano (TV) Sez. D    Fg. 5

Mappale n° 23 sub. 19, 35, 36

NCEU Comune di San Vendemiano (TV) Sez. A    Fg. 2

Mappale n° 2445 sub. 47, 48, 49

a favore di:



soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

entrambi per la quota di 1/1 della proprietà

\*

**ISCRIZIONE** *(formalità n° 06)*

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso  
del 02.03.2022 n° 541 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 11.03.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 8711    Reg. Part. n. 1375

a carico delle seguenti unità negoziali:

NCEU Comune di Conegliano (TV) Sez. D    Fg. 5

Mappale n° 23 sub. 19, 35, 36

NCEU Comune di San Vendemiano (TV) Sez. A    Fg. 2

Mappale n° 2445 sub. 47, 48, 49

a favore di:



soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

entrambi per la quota di 1/1 della proprietà

\*

**ISCRIZIONE** *(formalità n° 07)*

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 20.12.2021 n° 3032 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 24.03.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 10747 Reg. Part. n. 1691

a carico delle seguenti unità negoziali:

NCEU Comune di Conegliano (TV) Sez. D Fg. 5

Mappale n° 23 sub. 19, 35, 36

NCEU Comune di San Vendemiano (TV) Sez. A Fg. 2

Mappale n° 2445 sub. 47, 48, 49

NCEU Comune di S. Pietro di Feletto (TV) Sez. B Fg. 2

Mappale n° 76 sub. 12,13,11

a favore di:

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

entrambi per la quota di 1/1 della proprietà

esecutato 3

per la quota di ½ della proprietà

\*

ISCRIZIONE (formalità n° 08)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 22.04.2022 n° 1006 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 28.04.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 15537    Reg. Part. n. 2523

a carico delle seguenti unità negoziali:

NCEU Comune di Conegliano (TV) Sez. D    Fg. 5

Mappale n° 23 sub. 19, 35, 36

NCEU Comune di San Vendemiano (TV) Sez. A    Fg. 2

Mappale n° 2445 sub. 47, 48, 49

NCEU Comune di S. Pietro di Feletto (TV) Sez. B    Fg. 2

Mappale n° 76 sub. 12,13,11

a favore di:

  
soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

entrambi per la quota di 1/1 della proprietà

esecutato 3

per la quota di ½ della proprietà

\*

ISCRIZIONE (formalità n° 09)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 21.01.2022 n° 218 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 11.05.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 17780 Reg. Part. n. 2946

a carico delle seguenti unità negoziali:

NCEU Comune di Conegliano (TV) Sez. D Fg. 5

Mappale n° 23 sub. 19, 35, 36

NCEU Comune di San Vendemiano (TV) Sez. A Fg. 2

Mappale n° 2445 sub. 47, 48, 49

NCEU Comune di S. Pietro di Feletto (TV) Sez. B Fg. 2

Mappale n° 76 sub. 12,13,11

a favore di:

  
soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

entrambi per la quota di 1/1 della proprietà

esecutato 3

per la quota di ½ della proprietà

\*

TRASCRIZIONE *(formalità n° 10)*

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del  
10.05.2022 n. 2876 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 08.06.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 21960 Reg. Part. n. 15424

a carico delle seguenti unità negoziali:

NCEU Comune di Conegliano (TV) Sez. D Fg. 5

Mappale n° 23 sub. 19, 35, 36

NCEU Comune di San Vendemiano (TV) Sez. A Fg. 2

Mappale n° 2445 sub. 47, 48, 49

a favore di:

████████████████████  
soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

entrambi per la quota di 1/1 della proprietà

\*

**TRASCRIZIONE** *(formalità n° 11)*

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del  
30.06.2022 n. 4125 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 23.08.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 34295 Reg. Part. n. 24055

a carico delle seguenti unità negoziali:

NCEU Comune di Conegliano (TV) Sez. D Fg. 5

Mappale n° 23 sub. 19, 35, 36

NCEU Comune di San Vendemiano (TV) Sez. A Fg. 2

Mappale n° 2445 sub. 47, 48, 49

NCEU Comune di S. Pietro di Feletto (TV) Sez. B Fg. 2

Mappale n° 76 sub. 12,13,11

a favore di:

████████████████████  
soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

entrambi per la quota di 1/1 della proprietà

esecutato 3

per la quota di 1/2 della proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 07.08.2023, presso l'Agencia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie.

\*\*\*

9.

### SERVITU' - VINCOLI

#### **LOTTO 3**

L'accesso agli immobili avviene da una servitù su altri fondi e da una servitù apparente sul mappale n° 286 di proprietà di terzi identificabile nell'art. 1062 C.C. *“La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù. Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati”*

- Trattandosi di porzione di fabbricato, sono state costituite le reciproche servitù derivanti dalla vendita frazionata d'immobile per la comunione di muro, delle aree, delle reti tecnologiche e degli impianti comuni.
- Formalità, vincoli ed oneri derivanti dall'atto di provenienza

\*\*\*

10. **ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA**

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI *(all. doc. 9)*

**LOTTO 1**

Il Comune di Conegliano (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.).

Con deliberazione n. 198 del 07.11.2019, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 3.



Individuazione:

Zona territoriale omogenea “T2/ATO7” Tessuto consolidato.

Destinazione d’uso

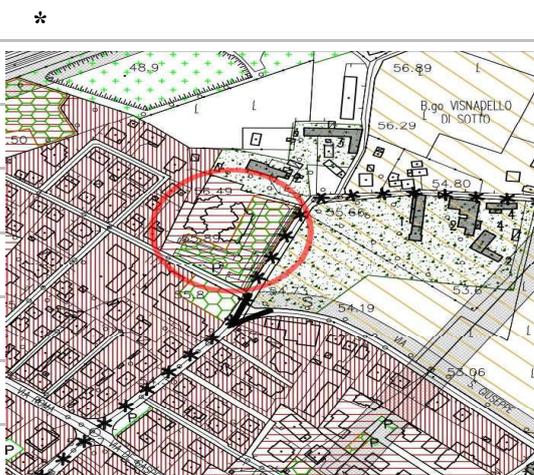
In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili.

Norme Tecniche Operative: Art. 29.1

**LOTTO 2**

Il Comune di San Vendemiano (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.).

Con deliberazione n. 14 del 29.04.2015, il Consiglio comunale ha approvato la



Variante generale al Piano degli Interventi n° 2.

Individuazione:

Zona territoriale omogenea “C2” zone destinate a nuovi complessi insediativi inedificate.

Destinazione d’uso

In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili.

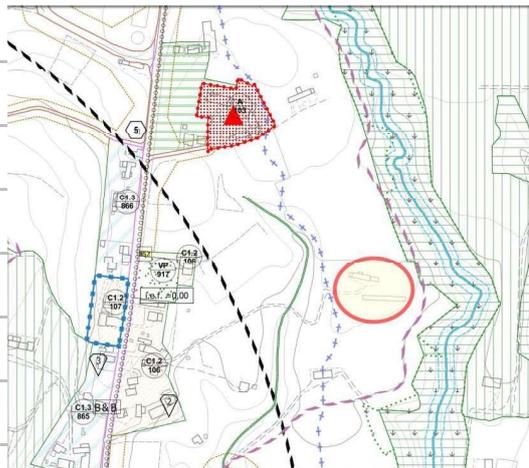
Norme Tecniche Operative: Art. 15

\*

**LOTTO 3**

Il Comune di San Pietro di Feletto (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) ex PRG.

Con deliberazione n. 26 del 20 maggio 2019, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 9.



Individuazione:

Zona territoriale omogenea “E2” zone agricole.

Destinazione d’uso

Aree di primaria importanza per la funzione agricola - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

Norme Tecniche di Attuazione: Art. 30

\*\*\*

11. **POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

Gli immobili eseguiti risultano facenti parte di un complesso condominiale, verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non ha la possibilità di ulteriori ampliamenti.

\*\*\*

12. **CONFORMITÀ URBANISTICA** *(all. doc. 10)*

**LOTTO 1**

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

- Concessione Edilizia n° 31/89 del 13.02.1989
- Prot. 35305, nova costruzione
- Concessione Edilizia in variante n° 31/89 del 02.04.1990
- Prot. 7585, variante in corso d'opera
- Certificato di Agibilità n° 49 del 26.04.1990
- CILA n° 70/2020 del 24.12.2020

Opere interne

**LOTTO 2**

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

- Concessione Edilizia n° 266 del 07.03.2009
- Prot. 3459, nova costruzione
- Concessione Edilizia in variante n° 266 del 10.08.2010
- Prot. 13192, variante in corso d'opera
- SCIA del 26.02.2011
- Prot. 3578, modifiche interne e prospettiche
- SCIA del 19.05.2011
- Prot. 91602, modifiche interne

- SCIA del 03.10.2013

Prot. 16102, modifiche esterne e pompeiane

- SCIA del 04.10.2013

Prot. 16439, modifiche esterne e pompeiane

- SCIA del 21.04.2015

Prot. 6809, modifiche interne e esterne

- Certificato di Agibilità n° 266 del 29.06.2015

Prot. 10819

### **LOTTO 3**

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

- Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.

- Concessione Edilizia n° 5362 del 10.09.1998

Prot. ...., ristrutturazione e ampliamento

- Concessione Edilizia in variante n° 5362 del 10.10.1999

Prot. 3397, variante in corso d'opera

- Richiesta Certificato di Abitabilità n° 01 del 15.10.2001

Prot..... dichiarazione di fine lavori

\*\*\*

13.

### **ABUSI EDILIZI**

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso i Comuni di Conegliano, San Vendemiano e San Pietro di Feletto (TV).

\*\*\*

14.

### **DIFFORMITÀ RILEVATE (all. doc. 11)**

Lo stato di fatto non differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le modeste ed influenti discordanze rilevate

possono rientrare nell'ambito della tolleranza (2%), prevista dalle norme edilizie di regolarità urbanistica, (art.5, comma 2, lettera a, legge n. 106 del 2011 - comma 2-ter all'articolo 34 del DPR 380/2001) non richiedono alcuna pratica urbanistica o variazione catastale (non potendosi considerare variata la consistenza catastale).

\*\*\*

15.

### **OBLAZIONI ED ONERI**

#### **LOTTO 1**

La le spese condominiali per l'esercizio 01.06.22/31.05.23 di € 1.934,30 risultano interamente corrisposte, come indicato nell'allegato rendiconto [\(all. doc. 13\)](#).

Da informazioni assunte presso l'amministratore finora, non ci sono delibere approvate per futuri lavori straordinari.

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

#### **LOTTO 2**

La le spese condominiali per l'esercizio 01.05.23/30.04.24 di € 2.681,92 risultano allo stato di fatto corrisposte, come indicato nell'allegato rendiconto [\(all. doc. 13\)](#).

Da informazioni assunte presso l'amministratore finora, non ci sono delibere approvate per futuri lavori straordinari.

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

#### **LOTTO 3**

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

\*\*\*

16. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

16.1 **SINTETICA**

**LOTTO 1**

**TIPOLOGIA IMMOBILIARE**

Appartamento al piano secondo di circa mq. 164 calpestabili, composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, due disimpegni, un ripostiglio, quattro camere, due bagni,



una lavanderia, due terrazze e al piano interrato di circa 32 mq. da due garages.

La costruzione è stata terminata nel 1990; l'appartamento è stato ristrutturato nel 2020 con finiture di buona qualità.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.

Allo stato attuale, oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, non necessita d'interventi straordinari per obsolescenza funzionale né, allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

**LOTTO 2**

**TIPOLOGIA IMMOBILIARE**

Appartamento al piano primo di circa mq. 107 calpestabili, composto da una zona giorno, un ripostiglio, un WC, un disimpegno, tre camere, un bagno,



tre terrazze e al piano interrato di circa 52 mq. da due garages e una cantina.

La costruzione terminata nel 2015 è stata realizzata con finiture di ottima qualità.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione.

Allo stato attuale, otre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, non necessita d'interventi straordinari per obsolescenza funzionale né, allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

\*

**LOTTO 3**

**TIPOLOGIA IMMOBILIARE**

Abitazione su tre piani fuori terra e uno entro terra di circa mq. 174 calpestabili, composta da una cucina, un soggiorno, due bagni, una C.T., due ripostigli, un disimpegno, due camere;



oltre a una cantina di mq. 27 al piano interrato, un garage di mq. 29 al piano terra, un granaio e due soffitte di complessivi mq. 67 al piano secondo e area scoperta di mq. 63. La costruzione ristrutturata nel 2001 è stata realizzata con finiture di buona qualità.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'abitazione si trova in buono stato di conservazione.

Allo stato attuale, otre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al

deperimento fisico, non necessita d'interventi straordinari per obsolescenza funzionale né, allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

\*\*\*

16.2

## PARTICOLAREGGIATA

### LOTTO 1

#### DIMENSIONI

Appartamento di circa 195,27 mq.  
(netti calpestabili) così composto:

**Piano secondo** di complessivi mq

163,56 di Hm. 2,70:

ingresso di mq. 8,55, cucina di mq.  
10,99, soggiorno di mq. 22,79,  
disimpegno di mq. 1,79, ripostiglio di

mq. 0,73, camera di mq. 9,05, disimpegno di mq. 7,85, bagno di mq. 4,36,  
camera di mq. 11,79, camera di mq. 9,60, lavanderia di mq. 1,63, camera di  
mq. 15,58, bagno di mq. 6,88, terrazza di mq. 5,92, terrazza di mq. 46,05

**Piano interrato** di complessivi mq. 31,71 di Hm. 2,40:

garage di mq. 15,11, garage di mq. 16,60

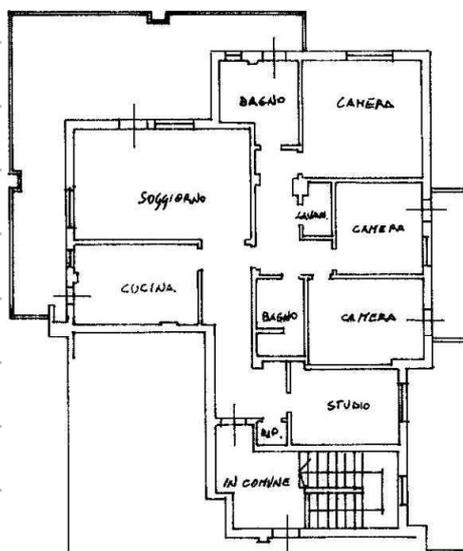
#### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

##### **Struttura portante:**

telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio, solai ai piani in latero-cemento.

##### **Copertura:**

costituita da solaio in falda in latero-cemento con manto di copertura in coppi.



**Tamponamenti perimetrali esterni:**

in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da modulari in laterizio.

**Divisori interni:**

in muratura di spessore complessivo cm. 10 costituita da modulari in laterizio.

**Tamponamenti del vano scale e tra le unità immobiliari:**

in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da modulari in laterizio.

**Scale e pianerottoli condominiali:**

struttura in calcestruzzo.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:** *(all. doc. 12)***Pavimenti:**

Zona giorno in monocottura, zona notte in lamellare di rovere, terrazze in monocottura, garage in lisciata di cemento con spolvero al quarzo.

**Rivestimenti:**

Bagni e cucina (zona cottura) in bi-cottura.

**Scale condominiali:**

Pianerottoli, pedate e alzate in marmo.

**Serramenti interni:**

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e laccato.

**Serramenti esterni:**

Portone dell'ingresso condominiale a vetri con telaio in legno massiccio, porta d'ingresso blindata in legno tamburato e laccato, serramenti esterni in legno massiccio verniciato con vetrocamera, tapparelle in plastica.

**Davanzali:**

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

**Intonaco interno:**

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

**Intonaco esterno:**

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

**Tinteggiature:**

Interni in lavabile, esterni in lavabile al quarzo.

**IMPIANTI:**

Gli impianti sono a norma all'atto del rilascio dell'agibilità.

- L'appartamento è servito da caldaia autonoma a gas metano per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- L'appartamento è dotato d'impianto di raffrescamento.
- I singoli locali sono riscaldati da radiatori in ferro verniciato.
- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è servito dalla autonoma caldaia.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario condominiale collegato alla rete fognaria pubblica.
- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo medio.
- L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

**AREE ESTERNE:**

**Recinzioni:**

Il fabbricato condominiale è cintato con siepi

**Aree:**

Percorsi pedonali in ghiaino lavato

\*

## **LOTTO 2**

### **DIMENSIONI**

Appartamento di circa 159,41 mq.

(netti calpestabili) così composto:

**Piano primo** di complessivi mq 107,38

di Hm. 2,70:

zona giorno di mq. 34,79, ripostiglio

di mq. 2,71, WC di mq. 3,00, disimpegno

di mq. 3,30, camera di mq. 9,14, camera di

mq. 17,22, bagno di mq. 5,93, camera di mq. 13,30, terrazza di mq. 5,94,

terrazza di mq. 4,71, terrazza di mq. 7,34

**Piano interrato:** di complessivi mq. 52,03 di Hm. 2,70:

garage di mq. 24,22, garage di mq. 20,57, cantina di mq. 7,23

### **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

#### **Struttura portante:**

telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio, solai ai piani in latero-cemento.

#### **Copertura:**

costituita da solaio piano in latero-cemento con manto di copertura in guaina bituminosa.

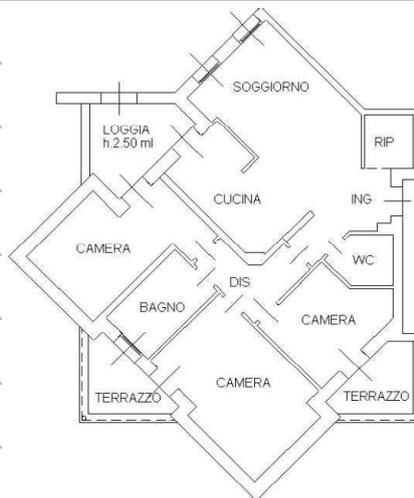
#### **Tamponamenti perimetrali esterni:**

in muratura di spessore complessivo cm. 40 costituita da modulari in laterizio con intercapedine isolata.

#### **Divisori interni:**

in muratura di spessore complessivo cm. 10 costituita da modulari in laterizio.

#### **Tamponamenti del vano scale e tra le unità immobiliari:**



in muratura di spessore complessivo cm. 40 costituita da modulari in laterizio con intercapedine isolata.

**Scale e pianerottoli condominiali:**

struttura in calcestruzzo.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:** *(all. doc. 12)*

**Pavimenti:**

Zona giorno e zona notte in doghe prefinite di rovere, bagni in gres porcellanato, terrazze in gres porcellanato, garage in lisciata di cemento con spolvero al quarzo.

**Rivestimenti:**

Bagni e cucina (zona cottura) in bi-cottura.

**Scale condominiali:**

Pianerottoli, pedate e alzate in marmo.

**Serramenti interni:**

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e laccato.

**Serramenti esterni:**

Portone dell'ingresso condominiale a vetri con telaio in alluminio verniciato, porta d'ingresso blindata in legno tamburato e verniciato, serramenti esterni in pvc bianco con vetrocamera, tende oscuranti motorizzate.

**Davanzali:**

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

**Intonaco interno:**

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

**Intonaco esterno:**

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

**Tinteggiature:**

Interni in lavabile, esterni in lavabile al quarzo.

**IMPIANTI:**

Gli impianti sono a norma all'atto del rilascio dell'agibilità.

- L'appartamento è servito da caldaia condominiale a gas metano per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- L'appartamento è dotato d'impianto antifurto.
- L'appartamento è dotato d'impianto di raffrescamento.
- I singoli locali sono riscaldati da impianto a pavimento e radiatori tubolari in ferro verniciato nei bagni.
- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è servito dalla caldaia condominiale.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario condominiale collegato alla rete fognaria pubblica.
- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo ottimo.
- L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

**AREE ESTERNE:****Recinzioni:**

Il fabbricato condominiale non è cintato

**Aree:**

Percorsi pedonali in porfido.

\*

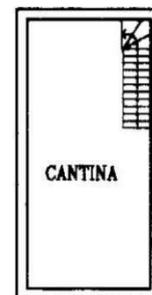
### **LOTTO 3**

#### **DIMENSIONI**

Abitazione di circa 268,69 mq. (netti calpestabili) così composta:

**Piano interrato:** di complessivi mq. 27,13 di Hm. 2,49:

Cantina di mq. 27,13



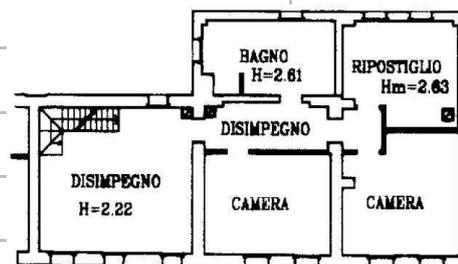
**Piano terra:** di complessivi mq 85,48 di Hm. 2,60:

garage di mq. 29,11, cucina di mq. 20,48, soggiorno di mq. 24,91, bagno di mq. 6,48, C.T. di mq. 4,50, oltre a area scoperta di mq. 63



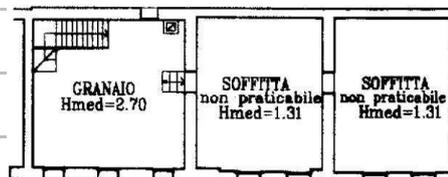
**Piano primo:** di complessivi mq 88,73 di Hm. 2,60:

ripostiglio di mq. 25,73, disimpegno di mq. 8,88, camera di mq. 14,55, camera di mq. 15,83, ripostiglio di mq. 12,52, bagno di mq. 11,23



**Piano secondo:** di complessivi mq. 67,35 di Hm. 2,00:

granaio di mq. 26,25, soffitta di mq. 20,90, soffitta di mq. 20,20



#### **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

##### **Struttura portante:**

muratura perimetrale portante in mattoni, solai ai piani in legno.

##### **Copertura:**

costituita da solaio in falda in legno con manto di copertura in coppi.

##### **Tamponamenti perimetrali esterni:**

in muratura di spessore complessivo cm. 45/55 costituita da mattoni e controparete isolata

##### **Divisori interni:**

in muratura di spessore complessivo cm. 10/45 costituita da modulari in laterizio/mattoni.

**Tamponamenti tra le unità immobiliari:**

in muratura di spessore complessivo cm. 45 costituita da mattoni.

**Scale e pianerottoli:**

struttura in legno.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:** *(all. doc. 12)*

**Pavimenti:**

Zona giorno e bagni in monocottura, zona notte in listoncino di rovere, garage cantina e soffitta in lisciata di cemento, granaio in tavole di larice piellate e verniciate.

**Rivestimenti:**

Bagni e cucina (zona cottura) in bi-cottura.

**Scale:**

Pianerottoli e pedate in legno.

**Serramenti interni:**

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

**Serramenti esterni:**

In legno massiccio verniciato con vetrocamera, balconi in legno massiccio.

**Davanzali:**

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

**Intonaco interno:**

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

**Intonaco esterno:**

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

**Tinteggiature:**

Interni in lavabile, esterni mancante.

**IMPIANTI:**

Gli impianti sono a norma all'atto del rilascio dell'agibilità.

- L'appartamento è servito da caldaia autonoma a gasolio per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- I singoli locali sono riscaldati da radiatori in ferro verniciato.
- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è servito dalla autonoma caldaia.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario a dispersione e svuotamento periodico.
- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo medio.
- L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

**AREE ESTERNE:****Recinzioni:**

Il fabbricato non è cintato.

**Aree:**

Percorsi pedonali e carrai in ghiaino.

\*\*\*

17.

**CLASSE ENERGETICA****LOTTI 1 e 3**

Lo scrivente, dopo aver proceduto preliminarmente agli accertamenti sull'immobile ha presumibilmente identificato l'immobile allo stato di fatto

rilevato nella classe energetica "F".

## **LOTTO 2**

Lo scrivente, dopo aver proceduto preliminarmente agli accertamenti sull'immobile ha presumibilmente identificato l'immobile allo stato di fatto rilevato nella classe energetica "C".

\*\*\*

## 18. **DISPONIBILITÀ E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI** *(all. doc. 13)*

Dall'accesso eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che non vi sono in essere contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa".

**LOTTO 1:** gli immobili sono occupati dal proprietario esecutato e dal proprio nucleo familiare.

**LOTTO 2:** gli immobili sono liberi ossia non posseduti, inutilizzati, nell'immediata disponibilità da parte dell'acquirente.

**LOTTO 3:** gli immobili sono occupati dal proprietario esecutato e dal proprio nucleo familiare.

\*\*\*

## 19. **MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE**

Per tutte le analisi sopra indicate:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà e allo stato di conservazione,
- non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione,
- non sono stati riscontrati** motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione

per metro quadrato,

**sono state valutate** le risultanze sulla sommaria valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione della presunta classe di appartenenza,

**sono stati valutati** gli eventuali costi e oneri di adeguamento.

In particolare la stima ha preso in considerazione i seguenti fattori di apprezzamento e deprezzamento:

- ubicazione
- distanza dal centro abitato
- posizione relativa rispetto al centro della località
- posizione paesaggistica
- presenza di mezzi di trasporto pubblico
- vetustà dell'immobile
- stato di conservazione
- grado finitura
- dotazione impiantistica
- presenza di ascensore
- presenza di terrazze e balconi
- presenza di garage e magazzini

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano gli immobili:

**LOTTO 1** “in buono stato”

**LOTTO 2** “in ottimo stato”

**LOTTO 3** “in buono stato”

\*\*\*

20.

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

### 20.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

Le valutazioni di seguito esposte sono state sviluppate utilizzando il criterio di stima comparativo, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di destinazione di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul bene da stimare e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle costruzioni di beni analoghi.

Più precisamente, è da tenere in considerazione: l'ubicazione, i vincoli, la presenza di reti tecnologiche pubbliche, la prossimità alla viabilità, al verde e ai parcheggi pubblici, alle scuole, alle attività commerciali e ai servizi pubblici in genere, l'obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

In particolare evidenza, per quanto riguarda i beni, è da tenere in considerazione: la destinazione d'uso, l'orientamento, la comodità d'accesso, la tipologia costruttiva, la consistenza, lo stato di manutenzione del fabbricato, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la presenza di impianti da

fonti rinnovabili, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

## 20.2. **Criteri di stima.**

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al valore dell'immobile, inteso quale "valore di mercato" da intendersi come valore economico in senso estimativo, diversamente del prezzo al quale lo stesso immobile potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" corrispondente del valore di vendita forzata (*forced value*).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (*forced value*) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata" usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in

queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

### 20.3. **Valore di mercato.**

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati e agiscano con prudenza e in modo indipendente (principio di trasparenza);
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti

hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti o in vendita e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

#### 20.4 **Prezzo a base d'asta.**

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato i maggiori oneri e disagi che incontra l'aggiudicatario rispetto all'acquisto di un bene immobile nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,
- non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing,

inoltre, è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

\*\*\*

### 21. **METODI DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

Le metodologie estimative qui adottate, tengono conto di un insieme di principi logici, di criteri e di metodi che regolano e quindi consentono una motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore di beni immobili.

#### 21.1. **Metodo semi analitico multi parametrico, per coef. di merito.**

La valutazione viene formulata attraverso l'uso di coefficienti di merito per consentire di stimare, nello specifico, ogni aspetto tecnicamente apprezzabile, per quanto riguarda l'eventuale edificabilità residua si sono presi a riferimento i valori delle così dette cubature commerciali.

Infine, la valutazione è stata formulata attraverso l'uso di coefficienti (rapporti mercantili) da applicarsi ai singoli vani dell'immobile per consentire di esprimere una relazione sintetica fra il prezzo di una superficie secondaria ed il prezzo della superficie principale.

#### 21.2. **Metodo del confronto di mercato**

Gli immobili sono stati stimati per mezzo di procedimenti di natura comparativa, in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato di beni analoghi per segmento di mercato.

Il metodo si basa sul confronto tra i beni oggetto di valutazione e altri beni ad essi comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali prossime.

La valutazione della proprietà viene quindi effettuata con particolare riguardo all'ubicazione e alla sua commerciabilità, rapportata ad altri immobili siti nelle vicinanze e più o meno simili, analizzando le condizioni del mercato locale, gli immobili offerti dalle agenzie locali e on line con caratteristiche analoghe (metratura, stato d'uso, finiture, impianti).

L'attribuzione del valore di mercato esposto nella presente perizia, è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite ai Comuni di **Conegliano, San Vendemiano, San Pietro di Feletto (TV)** e della zona in cui essi sono ubicati.

22.

**IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Oblazioni ed oneri di adeguamento

**Le valutazioni unitarie (€/mq.)** di seguito riportate, sono al lordo dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

**Il valore complessivo** di seguito riportato, è al netto dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione, della capacità edificatoria residua, della classe energetica d'appartenenza, nonché delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto:

22.1.

**LOTTO UNO**

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di 1/1 della proprietà:

N.C.E.U., Comune di Conegliano (TV) Sez. D Fg. 5 via Bachelet

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
23	19	2	A2	2	vani 9	Abitazione Civ.	R.€. 906,38
23	35	S1	C6	4	mq. 15	Garage	R.€. 54,85
23	36	S1	C6	4	mq. 16	Garage	R.€. 58,50

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e del regolamento condominiale, come previsti dall'art. 1117 del C.C.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore unitario a metro quadrato (S.E.L. commerciale)

dell'immobile oggetto di stima risulta:

**Conegliano (TV) - Centro - In buono stato - €/mq. 1.380.**

R.G.E. 234/2022 lotto UNO Superfici Esterne Lorde Valore di mercato					S.E.L.				VALORI				
					Lorde	Commerciali			€/mq.	€.	€.		
					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	1.380	per vano	per sub	
<b>P. INTERRATO</b>								19,14	8,78			12.114	
garage	Hm.	2,40	5,32	x 2,84 + 2,45	mq.	17,56	0,50	8,78		1,380	12.114		
												14.301	
garage	Hm.	2,40	5,32	x 3,12 + 4,13	mq.	20,73	0,50	10,36	145,30	1,380	14.301		
<b>P. SECONDO</b>									145,30			200.509	
ingresso	Hm.	2,70	8,55	x 1,00 + 0,74	mq.	9,30	1,00	9,30		1,380	12.829		
cucina	2,70	2,70	x 4,07 + 1,69	mq.	12,68	1,00	12,68			1,380	17.498		
soggiorno	2,70	3,87	x 5,89 + 4,74	mq.	27,53	1,00	27,53			1,380	37.995		
disimpegno	2,70	1,24	x 1,44 + 0,27	mq.	2,05	1,00	2,05			1,380	2.834		
ripostiglio	2,70	0,73	x 1,00 + 0,33	mq.	1,06	1,00	1,06			1,380	1.466		
camera	2,70	3,59	x 2,52 + 1,33	mq.	10,38	1,00	10,38			1,380	14.321		
disimpegno	2,70	7,85	x 1,00 + 0,45	mq.	8,30	1,00	8,30			1,380	11.454		
bagno	2,70	2,69	x 1,82 + 0,86	mq.	5,22	1,00	5,22			1,380	7.203		
camera	2,70	2,97	x 3,97 + 1,29	mq.	13,08	1,00	13,08			1,380	18.049		
camera	2,70	3,19	x 3,01 + 1,28	mq.	10,88	1,00	10,88			1,380	15.012		
lavanderia	2,70	1,85	x 0,88 + 0,54	mq.	2,17	1,00	2,17			1,380	2.990		
camera	2,70	4,09	x 3,81 + 3,16	mq.	18,74	1,00	18,74			1,380	25.865		
bagno	2,70	6,88	x 1,00 + 1,44	mq.	8,32	1,00	8,32			1,380	11.476		
terrazza		5,15	x 1,15 +	mq.	5,92	0,30	1,78			1,380	2.452		
terrazza		46,05	x 1,00 +	mq.	46,05	0,30	13,81			1,380	19.085		
Area Scoperta				mq.	0,00						0	0	
Capacità edifi. residua				mc.	0,00						0	0	
<b>Totale</b>					219,96	<b>219,96</b>		<b>164,44</b>	<b>164,44</b>	<b>164,44</b>	Tot.	<b>226.900</b>	<b>226.900</b>
											Oneri	-	-
											<b>Totale</b>	<b>226.900</b>	<b>226.900</b>

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

**Valore di mercato della piena proprietà: € 226.900**

**diconsi euri – due - cento – venti - sei – mila – nove – cento -**

\*

22.2.

**LOTTO DUE**

Immobili oggetto di esecuzione per la quota di 1/1 della piena proprietà:

N.C.E.U. Comune di S. Vendemiano (TV) Sez. A Fg. 2 via Redipuglia

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
2445	47	S1-1	A2	2	vani 6	Abitazione Civ.	R.€ 588,76
2445	48	S1	C6	4	mq. 25	Garage	R.€ 46,48
2445	49	S1	C6	4	mq. 19	Garage	R.€ 35,33

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai

sensi dei titoli di provenienza e del regolamento condominiale, come previsti dall'art. 1117 del C.C.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore unitario a metro quadrato (S.E.L. commerciale) dell'immobile oggetto di stima risulta:

**San Vendemiano (TV) - Centro - In ottimo stato - €/mq. 1.370**

R.G.E. 234/2022 lotto DUE Superfici Esterne Lorde Valore di mercato						S.E.L.				VALORI		
P. INTERRATO	Hm.	m.n. 2445 sub. 49	58,31	mq.	Lorde per vano	Commerciali			€./mq. 1.370	€. per vano	€. per sub	
						coeff.	per vano	per piano				
garage	2,70	5,58 x   4,34 +   2,42		mq.	26,64	0,50	13,32	33,58	13,32	1.370	18.245	18.245
garage	2,70	3,24 x   6,35 +   2,24		mq.	22,82	0,50	11,41		11,41	1.370	15.629	15.629
cantina	2,70	7,23 x   1,00 +   1,62		mq.	8,86	1,00	8,86		122,19	1.370	12.131	167.399
<b>P. PRIMO</b>	Hm.	<b>m.n. 2445 sub 47</b>	<b>125,93</b>					<b>113,33</b>				
zona giorno	2,70	34,79 x   1,00 +   5,09		mq.	39,88	1,00	39,88			1.370	54.640	
ripostiglio	2,70	1,55 x   1,75 +   1,02		mq.	3,73	1,00	3,73			1.370	5.107	
WC	2,70	3,00 x   1,00 +   0,76		mq.	3,76	1,00	3,76			1.370	5.148	
disimpegno	2,70	2,75 x   1,20 +   0,12		mq.	3,42	1,00	3,42			1.370	4.685	
camera	2,70	9,14 x   1,00 +   1,98		mq.	11,12	1,00	11,12			1.370	15.232	
camera	2,70	17,22 x   1,00 +   4,41		mq.	21,63	1,00	21,63			1.370	29.635	
bagno	2,70	3,12 x   1,90 +   1,57		mq.	7,50	1,00	7,50			1.370	10.278	
camera	2,70	13,30 x   1,00 +   3,60		mq.	16,90	1,00	16,90			1.370	23.148	
terrazza		5,94 x   1,00 +		mq.	5,94	0,30	1,78			1.370	2.443	
terrazza		4,71 x   1,00 +		mq.	4,71	0,30	1,41			1.370	1.936	
terrazza		7,34 x   1,00 +		mq.	7,34	0,30	2,20			1.370	3.017	
Area Scoperta				mq.	0,00						0	0
Capacità edif. residua				mc.	0,00						0	0
<b>Totale</b>			<b>184,24</b>		<b>184,24</b>		<b>146,91</b>	<b>146,91</b>	<b>146,91</b>	Tot.	<b>201.300</b>	<b>201.300</b>
										Oneri	-	-
										<b>Totale</b>	<b>201.300</b>	<b>201.300</b>

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

**Valore di mercato della piena proprietà: €. 201.300**

**diconsi euri – due - cento – uno – mila – tre – cento -**

\*

22.3.

**LOTTO TRE**

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di **1/2** della proprietà:

N.C.E.U. Comune di S. P. di Feletto (TV) Sez. B Fg. 2 via Pianale

m.n. Sub. Piano Cat. CL. Consistenza Tipologia Rendita

76 12 T-1-2 A3 2 vani 8,5 Abitazione Eco. R.€. 438,99

76 13 T C6 1 mq. 29 Garage R.€. 70,39

76 11 T BCNC. mq. 2.033 Area urbana R.€.

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e in particolare della corte in comune con i mappali 551 e 702 individuata nel mappale 832.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore unitario a metro quadrato (S.E.L. commerciale) dell'immobile oggetto di stima risulta:

**San Piero di Feletto (TV) - Periferia - In buono stato - €/mq. 780**

R.G.E. 234/2022 lotto TRE Superfici Esterne Lorde Valore di mercato				S.E.L.					VALORI		
				Lorde		Commerciali			€/mq.	€.	€.
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	780	per vano	per sub
<b>P. INTERRATO</b>	<i>Hm.</i>	<b>m.n. 76 sub. 12</b>		<i>33,91</i>			<b>11,87</b>	<b>225,19</b>			<b>175.646</b>
canina	2,49	3,46	x   7,84	+ 6,78	mq.	33,91	0,35	11,87		780	9.256
<b>P. TERRA</b>	<i>Hm.</i>	<b>m.n. 76 sub. 13</b>		<i>110,39</i>			<b>96,25</b>	<b>21,21</b>			<b>16.548</b>
garage	2,66	29,11	x   1,00	+ 6,25	mq.	35,36	0,60	21,21		780	16.548
	<i>Hm.</i>	<b>m.n. 76 sub. 12</b>									
cucina	2,60	4,18	x   4,90	+ 8,59	mq.	29,07	1,00	29,07		780	22.676
soggiorno	2,60	4,80	x   5,19	+ 7,01	mq.	31,92	1,00	31,92		780	24.897
bagno	2,60	2,50	x   2,59	+ 1,78	mq.	8,25	1,00	8,25		780	6.437
CT	2,60	2,50	x   1,80	+ 1,29	mq.	5,79	1,00	5,79		780	4.516
<b>P. PRIMO</b>	<i>Hm.</i>			<i>113,21</i>				<b>113,21</b>			
ripostiglio	2,22	4,90	x   5,25	+ 8,53	mq.	34,26	1,00	34,26		780	26.721
disimpegno	2,70	8,88	x   1,00	+ 1,64	mq.	10,51	1,00	10,51		780	8.201
camera	2,70	3,48	x   4,18	+ 4,28	mq.	18,83	1,00	18,83		780	14.687
camera	2,70	15,83	x   1,00	+ 4,46	mq.	20,29	1,00	20,29		780	15.830
ripostiglio	2,63	12,52	x   1,00	+ 3,47	mq.	15,99	1,00	15,99		780	12.475
bagno	2,61	4,49	x   2,50	+ 2,10	mq.	13,32	1,00	13,32		780	10.391
<b>P. SECONDO</b>	<i>Hm.</i>			<i>86,57</i>				<b>25,08</b>			
granaio	2,70	5,00	x   5,25	+ 8,08	mq.	34,33	0,35	12,01		780	9.371
soffitta	1,31	5,00	x   4,18	+ 6,01	mq.	26,91	0,25	6,73		780	5.248
eoffitta	1,31	5,00	x   4,04	+ 5,14	mq.	26,34	0,25	6,33		780	4.941
Area Scoperta		<b>m.n. 76 sub. 11</b>			mq.	63,00	0,44	27,59	<b>27,59</b>	780	21.520
Capacità edifi. residua					mc.	0,00					0
<b>Totale</b>				<i>344,08</i>		<b>344,08</b>		<b>273,99</b>	<b>273,99</b>	<b>273,99</b>	Tot. 213.700
											213.700
											213.700

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto TRE per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di **€. 213.700**

**Valore di mercato della quota di 1/2 della proprietà: €. 106.850**

**diconsi euri –cento – sei – mila – otto – cento – cinquanta -**

\*

Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie interna netta e della superficie esterna lorda dell'immobile, specificando quella commerciale, valutazioni equiparate riferite alle superfici "nette" sono state prodotte in allegato (*all. doc. 14*), del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese cond. insolute, ai sensi dell'art. 63 co. 4 disp. di att. del C.C. Con le premesse esposte, il giudizio di stima qui formulato attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, ha un carattere previsionale, potendo rappresentare la base di un'eventuale richiesta in fase di trattativa di compravendita.

Pertanto, ove la medesima possa concretizzarsi, tale valore potrà essere suscettibile di una variazione finalizzata alla favorevole conclusione della trattativa, basata sulla convergenza di una domanda e di un'offerta per realizzarsi nel prezzo di vendita.

\*\*\*

### 23. **VALORE DI VENDITA FORZATA**

Dal valore di mercato è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto dovuto alla mancata attività di marketing e per aumentare la platea di possibili acquirenti.

Nel caso in esame viene proposto uno sconto del **30%** con una previsione di vendita a sei mesi.

23.1.

**LOTTO UNO**

R.G.E. 234/2022 lotto UNO Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta				S.E.L.				VALORI			
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	€/mq. 980	€. per vano	€. per sub
<b>P. INTERRATO</b>	Hm.	m.n. 23 sub. 35	31,71								
garage	2,40	5,32 x 2,84 +	mq.	15,11	0,50	7,55	15,85	7,55	980	7.407	7.407
	Hm.	m.n. 23 sub. 36									
garage	2,40	5,32 x 3,12 +	mq.	16,60	0,50	8,30	145,30		980	8.137	8.137
<b>P. SECONDO</b>	Hm.	m.n. 23 sub. 19	181,68								
ingresso	2,70	8,55 x 1,00 + 0,74	mq.	9,30	1,00	9,30			980	9.115	
cucina	2,70	2,70 x 4,07 + 1,69	mq.	12,68	1,00	12,68			980	12.432	
soggiorno	2,70	3,87 x 5,89 + 4,74	mq.	27,53	1,00	27,53			980	26.995	
disimpegno	2,70	1,24 x 1,44 + 0,27	mq.	2,05	1,00	2,05			980	2.014	
ripostiglio	2,70	0,73 x 1,00 + 0,33	mq.	1,06	1,00	1,06			980	1.042	
camera	2,70	3,59 x 2,52 + 1,33	mq.	10,38	1,00	10,38			980	10.175	
disimpegno	2,70	7,85 x 1,00 + 0,45	mq.	8,30	1,00	8,30			980	8.138	
bagno	2,70	2,69 x 1,62 + 0,86	mq.	5,22	1,00	5,22			980	5.118	
camera	2,70	2,97 x 3,97 + 1,29	mq.	13,08	1,00	13,08			980	12.824	
camera	2,70	3,19 x 3,01 + 1,28	mq.	10,88	1,00	10,88			980	10.666	
lavanderia	2,70	1,85 x 0,88 + 0,54	mq.	2,17	1,00	2,17			980	2.125	
camera	2,70	4,09 x 3,81 + 3,16	mq.	18,74	1,00	18,74			980	18.377	
bagno	2,70	6,88 x 1,00 + 1,44	mq.	8,32	1,00	8,32			980	8.154	
terrazza		5,15 x 1,15 +	mq.	5,92	0,30	1,78			980	1.742	
terrazza		46,05 x 1,00 +	mq.	46,05	0,30	13,81			980	13.545	
Area Scoperta			mq.	0,00						0	0
Capacità edifi. residua			mc.	0,00						0	0
<b>Totale</b>			213,38	<b>213,38</b>		<b>161,15</b>	<b>161,15</b>	<b>161,15</b>	Tot.	<b>158.000</b>	<b>158.000</b>
									Oneri	-	-
									<b>Totale</b>	<b>158.000</b>	<b>158.000</b>

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

**Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 158.000**

**diconsi euri – cento - cinquanta – otto – mila –**

23.2.

**LOTTO DUE**

R.G.E. 234/2022 lotto DUE Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta				S.E.L.				VALORI			
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	€/mq. 970	€. per vano	€. per sub
<b>P. INTERRATO</b>	Hm.	m.n. 2445 sub. 49	58,31								
garage	2,70	5,58 x 4,34 + 2,42	mq.	26,64	0,50	13,32	33,58	13,32	970	12.918	12.918
	Hm.	m.n. 2445 sub. 48									
garage	2,70	3,24 x 6,35 + 2,24	mq.	22,82	0,50	11,41		11,41	970	11.066	11.066
	Hm.	m.n. 2445 sub 47									
cantina	2,70	7,23 x 1,00 + 1,62	mq.	8,86	1,00	8,86			970	8.589	118.524
<b>P. PRIMO</b>	Hm.	m.n. 2445 sub 47	125,93								
zona giorno	2,70	34,79 x 1,00 + 5,09	mq.	39,88	1,00	39,88			970	38.687	
ripostiglio	2,70	1,55 x 1,75 + 1,02	mq.	3,73	1,00	3,73			970	3.616	
WC	2,70	3,00 x 1,00 + 0,76	mq.	3,76	1,00	3,76			970	3.645	
disimpegno	2,70	2,75 x 1,20 + 0,12	mq.	3,42	1,00	3,42			970	3.317	
camera	2,70	9,14 x 1,00 + 1,98	mq.	11,12	1,00	11,12			970	10.784	
camera	2,70	17,22 x 1,00 + 4,41	mq.	21,63	1,00	21,63			970	20.983	
bagno	2,70	3,12 x 1,90 + 1,57	mq.	7,50	1,00	7,50			970	7.277	
camera	2,70	13,30 x 1,00 + 3,60	mq.	16,90	1,00	16,90			970	16.389	
terrazza		5,94 x 1,00 +	mq.	5,94	0,30	1,78			970	1.730	
terrazza		4,71 x 1,00 +	mq.	4,71	0,30	1,41			970	1.371	
terrazza		7,34 x 1,00 +	mq.	7,34	0,30	2,20			970	2.136	
Area Scoperta			mq.	0,00						0	0
Capacità edifi. residua			mc.	0,00						0	0
<b>Totale</b>			184,24	<b>184,24</b>		<b>146,91</b>	<b>146,91</b>	<b>146,91</b>	Tot.	<b>142.500</b>	<b>142.500</b>
									Oneri	-	-
									<b>Totale</b>	<b>142.500</b>	<b>142.500</b>

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

**Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 142.500**

**diconsi euri – cento - quaranta – due – mila – cinque – cento –**

23.3.

**LOTTO TRE**

R.G.E. 234/2022 lotto TRE Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta					S.E.L.					VALORI		
					Lorde		Commerciali			€/mq.	€.	€.
					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	550	per vano	per sub
<b>P. INTERRATO</b>												
canina	Hm.	m.n. 76 sub. 12		33,91								
	2,49	3,46 x 7,84 + 6,78	mq.	33,91	0,35	11,87		11,87	225,19	550	6.533	123.963
<b>P. TERRA</b>												
garage	Hm.	m.n. 76 sub. 13		110,39								
	2,66	29,11 x 1,00 + 6,25	mq.	35,36	0,60	21,21		96,25	21,21	550	11.679	11.679
cucina	Hm.	m.n. 76 sub. 12										
	2,60	4,18 x 4,90 + 8,59	mq.	29,07	1,00	29,07				550	16.004	
soggiorno				31,92	1,00	31,92				550	17.571	
bagno				8,25	1,00	8,25				550	4.543	
CT				5,79	1,00	5,79				550	3.187	
<b>P. PRIMO</b>												
ripostiglio	Hm.			113,21								
	2,22	4,90 x 5,25 + 8,53	mq.	34,26	1,00	34,26				550	18.859	
disimpegno				10,51	1,00	10,51				550	5.788	
camera				18,83	1,00	18,83				550	10.365	
camera				20,29	1,00	20,29				550	11.172	
ripostiglio				15,99	1,00	15,99				550	8.805	
bagno				13,32	1,00	13,32				550	7.334	
<b>P. SECONDO</b>												
granaio	Hm.			86,57								
	2,70	5,00 x 5,25 + 8,08	mq.	34,33	0,35	12,01		25,08		550	6.613	
soffitta				26,91	0,25	6,73				550	3.704	
soffitta				25,34	0,25	6,33				550	3.487	
Area Scoperta		m.n. 76 sub. 11										
				63,00	0,44	27,59		27,59	27,59	550	15.188	15.188
Capacità edif. residua											0	0
<b>Totale</b>					344,08	<b>344,08</b>	<b>273,99</b>	<b>273,99</b>	<b>273,99</b>	Tot.	<b>150.800</b>	<b>150.800</b>
										Oneri	-	-
										<b>Totale</b>	<b>150.800</b>	<b>150.800</b>

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto TRE per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di €. 150.800

**Prezzo d'asta della quota di 1/2 della proprietà: €. 75.400**

**diconsi euri – settanta – cinque - mila – quattro – cento –**

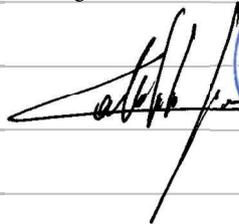
Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può proporre l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. primo comma.

Lo scrivente, precisa che le parti, ben potranno all'udienza di comparizione formulare direttamente al sig. Giudice l'istanza di porre il bene a pubblica asta al prezzo che a loro discrezione riterranno più opportuno (se diverso da quello proposto), non essendo competenza dello scrivente entrare nel merito dell'istanza.

Treviso, 10.11.2023

il Perito Stimatore

geom. Gianni Caldato



\*\*\*

24.

### ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Atto di pignoramento	doc. 09)	Urbanistica
doc. 2)	Visure NCEU	doc. 10)	Autorizzazioni
doc. 3)	Visure NCT	doc. 11)	Rilievi
doc. 4)	Planimetrie NCEU	doc. 12)	Foto
doc. 5)	Estratto mappa NCT	doc. 13)	Doc. acquisita
doc. 6)	Atti di provenienza	doc. 14)	Schede di valutazione
doc. 7)	Visure conservatoria	doc. 15)	Scheda sintetica
doc. 8)	Relazione notarile	doc. 16)	Invio alle parti

\*\*\*

25.

**LIMITI E RISERVE**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.