

Geom. GIANNI CALDATO
Studio di Consulenza
Via Donatori del Sangue n° 13
31030 Carbonera (TV)
fax 0422 461011
tel. 336 791507
Albo profess. geom. di TV n° 1854
Albo C.T.U. Trib. di TV n° 259
e-mail:
gianni.caldato@gmail.com
gianni.caldato@geopec.it



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 617/2017

riunita con la R.G.E.

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.	7
5.	Ubicazione	Pag.	8
6.	Confini	Pag.	9
7.	Atti di provenienza	Pag.	10
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	12
9.	Servitù, vincoli.	Pag.	16
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	16
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	18
12.	Conformità urbanistica	Pag.	18
13.	Abusi edilizi	Pag.	19
14.	Difformità rilevate	Pag.	20
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	21
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	22
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	22
	16.2 Particolareggiata	Pag.	25
17.	Classe energetica	Pag.	37
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	38
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	39
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	43
	20.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	43
	20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	44
	20.3 Valore di mercato	Pag.	45
	20.4 Prezzo base d'asta	Pag.	46
21.	Metodi di stima	Pag.	46
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	46
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	47
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	48
	22.1 Valore di mercato lotto Uno	Pag.	48
	22.2 Valore di mercato lotto Due	Pag.	49
	22.3 Valore di mercato lotto Tre	Pag.	50
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	54
	23.1 Prezzo base d'asta lotto Uno	Pag.	54
	23.2 Prezzo base d'asta lotto Due	Pag.	55
	23.3 Prezzo base d'asta lotto Tre	Pag.	55
24.	Elenco allegati	Pag.	57
25.	Limiti e riserve	Pag.	58



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 13.05.2021 del Sig. G.E. dott. P. Torresan con accettazione di incarico e giuramento del giorno 18.05.2021. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)

2. **SVOLGIMENTO OO.PP.**

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso i Comuni di Casale sul Sile - Preganziol e Treviso (TV) di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,

il giorno 05.10.2021 ha eseguito il rilievo degli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza 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 Casale sul Sile - Preganziol e Treviso 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 18.05.2022 la relazione è stata inviata alle parti *(all. doc. 16)* e successivamente è stata depositata copia completa di allegati e CD presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

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 Treviso (TV) Sez. E Fg. 2 via Manin								
m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita		
799	26	5	A2	5 vani 4,5	Abitazione Civ.	R.€. 592,63		
799	28	6	E.U.	mq. 51	Lastrico solare	R.€.		
N.C.E.U. Comune di Preganziol (TV) Sez. B Fg. 9 via Terraglio								
m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita		
210	6	T-3	A3	3 vani 6	Abitazione Civ.	R.€. 474,11		
N.C.E.U. Comune di Casale sul Sile (TV) Sez. A Fg. 5 via Schiavonia								
m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita		
663	1	T-1	A/7	1 vani 10	Abitazione Civ.	R.€. 1.032,91		
663	2	T	A2	2 vani 3,5	Abitazione Civ.	R.€. 307,29		



663 3 S/1 C2 1 mq. 250 Magazzino R.€. 503,55

N.C.T. Comune di Casale sul Sile (TV) Fg. 16

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
19AA	T	Seminativo	3	mq. 300	R.D. 1,94	R.A. 1,01
19AB	T	Sem. Arb.	4	mq. 191	R.D. 1,09	R.A. 0,54
30AA	T	Seminativo	3	mq. 100	R.D. 0,65	R.A. 0,34
30AB	T	Sem. Arb.	5	mq. 10	R.D. 0,05	R.A. 0,02
41AA	T	Seminativo	3	mq. 6.300	R.D. 40,67	R.A. 21,15
41AB	T	Sem. Arb.	5	mq. 1.860	R.D. 9,13	R.A. 4,32
42	T	Sem. Arb.	5	mq. 290	R.D. 1,42	R.A. 0,67
59AA	T	Seminativo	3	mq. 6.700	R.D. 43,25	R.A. 22,49
59AB	T	Sem. Arb.	5	mq. 550	R.D. 2,70	R.A. 1,28
160AA	T	Seminativo	3	mq. 5.300	R.D. 34,22	R.A. 17,79
160AB	T	Sem. Arb.	4	mq. 2.630	R.D. 14,94	R.A. 7,47
161AA	T	Seminativo	3	mq. 3.500	R.D. 22,59	R.A. 11,75
161AB	T	Sem. Arb.	5	mq. 1.816	R.D. 8,91	R.A. 4,22
162AA	T	Seminativo	3	mq. 1.600	R.D. 10,33	R.A. 5,37
162AB	T	Sem. Arb.	5	mq. 5.010	R.D. 24,58	R.A. 11,64
165AA	T	Seminativo	3	mq. 6.100	R.D. 39,38	R.A. 20,48
165AB	T	Sem. Arb.	4	mq. 400	R.D. 2,27	R.A. 1,14
166AA	T	Seminativo	3	mq. 4.000	R.D. 25,82	R.A. 13,43
166AB	T	Sem. Arb.	5	mq. 277	R.D. 1,36	R.A. 0,64
167AA	T	Seminativo	3	mq. 4.700	R.D. 30,34	R.A.15,78
167AB	T	Sem. Arb.	5	mq. 1.159	R.D. 5,69	R.A. 2,69
497	T	Sem. Arb.	3	mq. 4.019	R.D. 25,95	R.A. 13,49



629	T	Seminativo	3	mq. 6.671	R.D. 43,07	R.A. 22,39
-----	---	------------	---	-----------	------------	------------

631	T	Seminativo	3	mq. 5.539	R.D.35,76	R.A. 18,59
-----	---	------------	---	-----------	-----------	------------

633	T	Seminativo	3	mq. 7.218	R.D. 46,60	R.A. 24,23
-----	---	------------	---	-----------	------------	------------

N.C.T. Comune di Casale sul Sile (TV) Fg. 5

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
------	--------	---------	--------	-------------	---------	--

81AA	T	Seminativo	4	mq. 3.800	R.D. 21,59	R.A. 10,79
------	---	------------	---	-----------	------------	------------

81AB	T	Sem. Arb.	4	mq. 288	R.D. 1,64	R.A. 0,82
------	---	-----------	---	---------	-----------	-----------

662	T	Sem. Arb.	3	mq. 474	R.D. 3,06	R.A. 1,59
-----	---	-----------	---	---------	-----------	-----------

899	T	Sem. Arb.	3	mq. 22.234	R.D. 143,54	R.A. 74,64
-----	---	-----------	---	------------	-------------	------------

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

Disposizioni intervenute

Con disposizione del 25.11.2021 il G.E. la dott.sa Paola Torresan ha onerato il creditore procedente ad estendere il pignoramento ai beni indicati nelle note critiche depositate in data 04.8.2021 e del 09.11.2022 dallo scrivente C.T.U.:

N.C.T. Comune di Casale s. Sile (TV) Fg. 16

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
------	--------	---------	--------	-------------	---------	--

17	T	Seminativo	3	mq. 7.634	R.D. 49,28	R.A. 25,63
-----------	---	------------	---	-----------	------------	------------

N.C.E.U. Comune di Casale sul Sile (TV) Sez. A Fg. 5 via Schiavonia

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

663	4	T	B.C.N.C	mq. 5.217	Area scoperta	R.€.
------------	----------	---	---------	-----------	---------------	------

I beni sono stati inseriti nella presente relazione con distinte valutazioni, per la quota di 1/1 della proprietà,

In merito all'estensione del pignoramento, alla data della relazione, non è stata rilevata alcuna attività da parte del creditore procedente.



4.

FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, tre distinti compendi in tre diversi comuni, si predispone la presente relazione per la vendita in **TRE** lotti essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti. Il compendio in Casale sul Sile, composto da un fabbricato residenziale, uno per le attività agricole e da un contiguo fondo, in considerazione delle tipologie edilizie, della consistenza e dell'accessibilità, viene predisposto alla vendita in unico lotto, al fine di offrire una maggiore appetibilità al compendio

LOTTO 1 BENI A

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. E Fg. 2 via Manin
m.n. 799 sub. 26 appartamento, sub. 28 lastrico solare

LOTTO 2 BENI B

N.C.E.U. Comune di Preganziol (TV) Sez. B Fg. 9 via Terraglio
mn. 210 sub. 6 appartamento

LOTTO 3 BENI C

N.C.E.U. Comune di Casale sul Sile (TV) Sez. A Fg. 5 via Schiavonia
m.n. 663 sub. 1 Abitazione, sub. 2 Abitazione, sub. 3 Magazzino, **sub. 4**
corte esclusiva

LOTTO 3 BENI D

N.C.T. Comune di Casale sul Sile (TV) Fg. 16
m.n. 17, 19, 30, 41, 42, 59, 160, 161, 162, 165, 166, 167, 497, 629, 631, 633,

N.C.T. Comune di Casale sul Sile (TV) Fg. 5
m.n. 81, 662, 899.



5.

UBICAZIONE

LOTTO 1 BENI A

Il contesto urbano è centrale, l'appartamento in un condominio di 24 unità denominato "Condominio Mattarollo", situato in Treviso, in via Manin n° 16, piano quinto, interno 22, è accessibile con ingresso condominiale pedonale dalla pubblica via.



LOTTO 2 BENI B

Il contesto urbano è centrale, l'appartamento in un fabbricato di 6 unità residenziali denominato "Condominio Toniolo 11", situato in Preganziol, in via Toniolo n° 11, interno 6, piano terzo, è accessibile con ingresso condominiale carroia e pedonale dalla pubblica via.



LOTTO 3



LOTTO 3 BENI C

Il contesto urbano è periferico, il compendio costituito da un fabbricato ad uso residenziale un fabbricato ad uso annessi e circostanti terreni, situato in Casale sul Sile località Conscio, in via Schiavonia n° 1, è accessibile con ingresso carroia e pedonale dalla pubblica via.

LOTTO 3 BENI D

Il fondo agricolo di superficie catastale di mq 110.670, è facilmente accessibile dalla Strada Provinciale via Schiavonia (SP 63) sulla quale si aprono tre accessi.

6.

CONFINI (all. doc. 5)

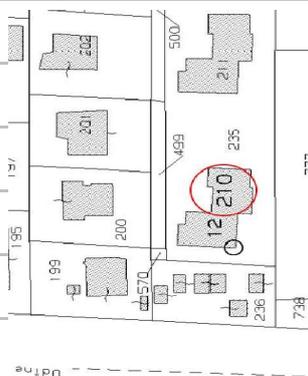
LOTTO 1 BENI A

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 799 (N.C.T.), confina a Nord con il m.n. 782, a Est con i m.n. 794, 798, a Sud con via Manin, a Ovest con i m.n. 800, 1588, fatti salvi altri o variati.



LOTTO 2 BENI B

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 210 (N.C.T.), confina a Nord con via Toniolo, a Est con il m.n. 211, a Sud con via ca Pesaro, a Ovest con il m.n. 236, fatti salvi altri o variati.



LOTTO 3 BENI C - BENI D

Il compendio di cui fa parte il fabbricato m.n. 663 (N.C.T.), confina a Nord con via Schiavonia Casale, a Est con i m.n. 500, 630, 632, 634,900, 826, canale, a Sud con i m.n. 826, 660, a Ovest i m.n. 305, 304, 212, 227, 495, 499, fatti salvi altri o variati.

7.

ATTI DI PROVENIENZA (all. doc. 6)

LOTTO 1 BENI A

- TREVISO sezione E - Città - foglio II° m.n. 799 sub. 26,
Atto di compravendita del Notaio Spinelli Gianfranco n. 26879 di rep. del 09/11/1978, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
in data 23/11/1978 ai nn. Reg. Part. n. 18929 Reg. Gen. n. 22444 (*formalità n° E*)
- TREVISO sezione E - Città - foglio II° m.n. 799 sub. 28,
Atto di compravendita del Notaio Spinelli Gianfranco n. 28207 di rep. del 27/10/1980, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
in data 06/11/1980 ai nn. Reg. Part. n. 20702 Reg. Gen. n. 24848 (*formalità n° F*)

LOTTO 2 BENI B

PREGANZIOL sez. urb. B fg. 9 m.n. 210 sub. 6
Atto di compravendita del Notaio Maria Ciarbonetti n. 23398 di rep. del 20/09/1989, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
in data 27/09/1989 ai nn. Reg. Part. n. 17659 Reg. Gen. n. 23809 (*formalità n° 5*)

LOTTO 3 BENI C - D



- CASALE SUL SILE sezione C foglio 16 m.n. 20 (successivamente 629) di are 96.40, m.n.31 (successivamente m.n.631) di are 68.78 e m.n. 43 (successivamente m.n.633) di are 91.40.

Atto di compravendita del Notaio Luigi Di Francia n. 32362 di rep. del 14/01/1970, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

in data 11/02/1970 ai nn. Reg. Part. n. 2201 Reg. Gen. n. 2481 (*formalità n° A*)

- CASALE SUL SILE sezione A foglio 5 m.n. 81 di are 40.88, m.n. 82 (successivamente mappali 662 e 663) di are 34.17, m.n. 83 di are 06.37 e m.n.84 (successivamente mappali 899 e 664) di ha 02.68.03,

a [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà

Atto di compravendita del Notaio Biadene Leandro n. 17669 di rep. dei 30/04/1970, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TREVISO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

in data 27/05/1970 ai nn. Reg. Part. n. 8306 Reg. Gen. n. 9296 (*formalità n° B*)

- CASALE SUL SILE sezione C foglio 16 m.n.16/b (successivamente m.n.497) di are 40.30, m.n. 17a (successivamente m.n. 17) di are 76,34, m.n. 59/a (successivamente m.n. 59) di are 72.50 e m.n. 41/a (successivamente m.n. 41) di are 81.60, oltre ad altro,

Atto di compravendita del Notaio Luigi Di Francia n. 35429 di rep. del 07/12/1970, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

in data 30/12/1970 ai nn. Reg. Part. n. 20951 Reg. Gen. n. 23446 (*formalità n° C*)

- CASALE SUL SILE sezione C foglio 16 m.n.17/b (successivamente m.n.160) di are 79.30, m.n. 19/a (successivamente m.n.19) di are 04.91, m.n. 59/b



(successivamente m.n. 161) di are 53.16, m.n.30/a (successivamente m.n. 30)
di are 01.10, m.n. 41/b (successivamente m.n.162) di are 66.10 m.n. 42/a
(successivamente m.n. 42) di are 02.90,

Atto di Compravendita del Notaio Ugo Longo n. 26228 di rep. del 22/03/1974,
trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso -
Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

in data 11/04/1974 ai nn. Reg. Part. n. 6100 Reg. Gen. n. 6837 *(formalità n° D)*

➤ CASALE SUL SILE fg. 16 mappali 165, 166 e 167

Atto di compravendita del Notaio Enrico Fumo n. 66270 di rep. del 18/05/1993,
trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso -
Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

in data 09/06/1993 ai nn. Reg. Part. n. 11052 Reg. Gen. n. 14674 *(formalità n° 12)*

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

ISCRIZIONE *(formalità n° 20)*

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del
21.02.2012 n° 88757 di repertorio del Notaio Paone Roberto

Iscritta a Treviso in data 27.02.2012 ai numeri:

Reg. Part. n. 779 Reg. Gen. n. 6126

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della piena proprietà

Comune: L407 Treviso (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. E Foglio 2 Particella 799 Sub 26, 28

ISCRIZIONE *(formalità n° 24)*

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del
02.10.2014 n° 96086 di repertorio del Notaio Paone Roberto



N.C.E.U. Comune di Casale s. Sile (TV) Sez. A Fg. 5 m.n. 663 sub. 1, 2, 3

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. E Fg. 2 m.n. 799 sub. 26, 28

N.C.T. Comune di Casale s. Sile (TV) Fg. 16

m.n. 19, 30, 41, 42, 59, 160, 161, 162, 165, 166, 167, 497, 629, 631. 633

N.C.T. Comune di Casale s. Sile (TV) Fg. 5

m.n. 81, 662, 899

ISCRIZIONE (formalità n° 25b)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 09.05.2015 n° 3024 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 13.05.2015 ai numeri:

Reg. Gen. n. 12932 Reg. Part. n. 2018

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della piena proprietà

N.C.E.U. Comune di Preganziol (TV) Sez. B Fg. 9 m.n. 210 sub. 6

N.C.E.U. Comune di Casale s. Sile (TV) Sez. A Fg. 5 m.n. 663 sub. 1, 2, 3

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. E Fg. 2 m.n. 799 sub. 26, 28

N.C.T. Comune di Casale s. Sile (TV) Fg. 16

m.n. 19, 30, 41, 42, 59, 160, 161, 162, 165, 166, 167, 497, 629, 631. 633

N.C.T. Comune di Casale s. Sile (TV) Fg. 5

m.n. 81, 662, 899

ISCRIZIONE (formalità n° 26)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 18.12.2015 n° 11122 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 22.03.2016 ai numeri:

Reg. Part. n. 1412 Reg. Gen. n. 8596

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della piena proprietà



Comune: L407 Treviso (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. E Foglio 2 Particella 799 Sub 26, 28

ISCRIZIONE (formalità n° 27)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 18.05.2017 n° 1857 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 21.07.2017 ai numeri:

Reg. Part. n. 4337 Reg. Gen. n. 25467

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della piena proprietà

N.C.E.U. Comune di Preganziol (TV) Sez. B Fg. 9 m.n. 210 sub. 6

N.C.E.U. Comune di Casale s. Sile (TV) Sez. A Fg. 5 m.n. 663 sub. 1, 2, 3

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. E Fg. 2 m.n. 799 sub. 26, 28

N.C.T. Comune di Casale s. Sile (TV) Fg. 16

m.n. 19, 30, 41, 42, 59, 160, 161, 162, 165, 166, 167, 497, 629, 631. 633

N.C.T. Comune di Casale s. Sile (TV) Fg. 5

m.n. 81, 662, 899

TRASCRIZIONE (formalità n° 27)

Ipoteca giudiziale - derivante da verbale pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 07.09.2017 n° 8861 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 13.10.2017 ai numeri:

Reg. Part. n. 24173 Reg. Gen. n. 35031

a carico delle seguenti unità negoziali per la quota di 1/1 della piena proprietà

N.C.E.U. Comune di Preganziol (TV) Sez. B Fg. 9 m.n. 210 sub. 6

N.C.E.U. Comune di Casale s. Sile (TV) Sez. A Fg. 5 m.n. 663 sub. 1, 2, 3

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. E Fg. 2 m.n. 799 sub. 26, 28

N.C.T. Comune di Casale s. Sile (TV) Fg. 16



m.n. 19, 30, 41, 42, 59, 160, 161, 162, 165, 166, 167, 497, 629, 631. 633

N.C.T. Comune di Casale s. Sile (TV) Fig. 5

m.n. 81, 662, 899

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 31.05.2019 e in data 18.05.2022, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pub. Im.re non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie.

9.

SERVITU' - VINCOLI

LOTTO 3

- Atto di costituzione di vincolo a rogito Fumo Enrico n. 54106 di rep. del 17/05/1990, trascritto presso l'agenzia delle entrate - ufficio provinciale di Treviso - Territorio, servizio di pubblicità immobiliare in data 30/05/1990 ai nn. R.G. 13927 R.P. 10346, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] relativamente ai terreni in Casale Sul Sile fg. 5 mappali 81, 82, 83 e 84. *(formalità n° 7)*
- Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù inedificandi) a rogito Fumo Enrico n. 54106 di rep. del 17/05/1990, trascritto presso l'agenzia delle entrate - ufficio provinciale di Treviso - Territorio, servizio di pubblicità immobiliare in data 30/05/1990 ai nn. R.G. 13928 R.P. 10347, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], che grava i terreni in Casale Sul Sile fg. 5 mappali 81, 82, 83 e 84. *(formalità n° 8)*
- Formalità, vincoli ed oneri derivanti dagli atti di provenienza.

10.

ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO 1



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

Il Comune di Treviso (TV) è dotato di:

Piano degli Interventi (P.I.), con deliberazione n. 26 del 20 maggio 2019, il Consiglio comunale ha approvato la variante generale al Piano degli Interventi n° 4.

Individuazione: Centro storico.

Destinazione d'uso: Edificio di alto valore artistico, storico e ambientale con grado di protezione "2"

Norme Tecniche Operative: Art. 22.12

LOTTO 2

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

Il Comune di Preganziol (TV) è dotato di:

Piano degli Interventi (P.I.), con deliberazione n. 80 del 17.12.2019, il Consiglio comunale ha approvato il secondo Piano degli Interventi.

Individuazione: P.I. Zona territoriale omogenea "C1" residenziali

Destinazione d'uso: Prevalentemente residenziale

Norme Tecniche Operative: Art. 24

LOTTO 3

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

Il Comune di Casale s. Sile (TV) è dotato di:

Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 39 del 24.10.2019. Con deliberazione n. 36 del 23.11.2021, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 8.

Individuazione: Zona Agricola ATO 5



Destinazione d'uso: Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole, caratterizzata da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva.

Norme Tecniche Operative: Art. 35, 41, 43, 49, 53.

11. **POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

LOTTI 1 e 2

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

LOTTO 3

Gli immobili eseguiti, verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non hanno la possibilità di ulteriori ampliamenti.

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

LOTTO 1 BENI A

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

0. Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.
1. Concessione Edilizia n° 30/32-73 del 11.10.1973
Prot. 12703, ristrutturazione fabbricato
2. Concessione Edilizia n° 31/15/1976 del 15.05.1976
Prot. 5329, variante in corso d'opera



3. Concessione Edilizia n° 18/35-76 del 15.11.1976

Prot. 25043, variante in corso d'opera

4. Concessione Edilizia n° 22/38-76 del 27.12.1976

Prot. 27707, variante in corso d'opera

5. Certificato di Abitabilità n° ... del 16.02.1978

Prot. 3875

LOTTO 2 BENI B

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

0. Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.

1. Certificato di Abitabilità n° 407 del 04.12.1959

Prot.....

2. Concessione Edilizia n° 94 del 04.06.1984

Prot. 3019, Manutenzione straordinaria

3. Concessione Edilizia n° 410 del 11.06.1987

Prot. 4919/87 sistemazione area esterna

LOTTO 3 BENI C

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

0. I fabbricati originali vengono dichiarati costruiti prima del 01.09.1967.

1. Concessione Edilizia in sanatoria n° 122 del 05.07.2007

Prot. 13794 difformità abitazione (vallesana e portico)

13.

ABUSI EDILIZI

LOTTO 1 BENI A

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Treviso.

LOTTO 2 BENI B



Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Preganziol.

LOTTO 3 BENI C

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Casale sul Sile.

E a stato realizzato un vano tecnico in adiacenza all'abitazione di circa mq. 5,20 hm. 2,30 in assenza di provvedimenti autorizzativi.

14.

DIFFORMITÀ RILEVATE *(all. doc. 11)*

LOTTO 1 BENI A

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).

LOTTO 2 BENI B

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.

È stata rilevata una terrazza che non è riportata nella planimetria catastale e che necessita di pratica catastale di aggiornamento.

LOTTO 3 BENI C



Relativamente all'abitazione e all'annesso rustico, lo stato di fatto non differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione.

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

Relativamente al manufatto tecnologico, l'abuso rilevato essendo sanabile in base all'art. 33 del regolamento edilizio, necessita pratiche di adeguamento urbanistico e catastale. ***

15. **OBLAZIONI ED ONERI**

LOTTO 1 BENI A

La somma delle spese condominiali, scadute e arretrate al 31.05.2021 è di € 24.643,72 di cui €. 1.737,30 per la gestione ordinaria (bilancio consuntivo) e a €. 7.857,11 per la gestione straordinaria.

Il bilancio per l'esercizio in corso (preventivo) addebita all'esecutato altri € 2.504,83 per un importo complessivo di circa € 27.148,55, come indicato nell'allegato rendiconto (*all. doc. 13*).

Da informazioni assunte presso l'amministratore finora, non è stata pagata alcuna somma degli importi arretrati predetti e alla data di verifica non ci sono delibere approvate per futuri lavori straordinari.

L'art. 63 co. 4 delle disp. di att. del C.C., prevede solidarietà debitoria dell'acquirente con le spese condominiali (ordinarie e straordinarie) per l'esercizio in corso e quello precedente, di conseguenza l'aggiudicatario dovrà sostenere un ulteriore aggravio di spesa di circa € **12.100**.



LOTTO 2 BENI B

L'esercizio precedente a quello in corso (consuntivo) addebita all'esecutata un importo di €. 884,66. Il bilancio per l'esercizio in corso (preventivo) addebita all'esecutato € 897,01. Non risultano spese condominiali, scadute o arretrate al 01.07.2021. *(all. doc. 13)*.

Aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con un costo complessivo che si presume di € 1.000.

LOTTO 3 BENI C

Per le difformità sanabili, l'aggiudicatario dovrà presentare adeguata pratica in sanatoria per le opere difformi, l'oblazione indicativamente di €. 516 a cui sono da aggiungere indicativamente €. 90 di diritti di segreteria e le spese tecniche per il professionista, per un presunto importo complessivo di circa € 2.000.

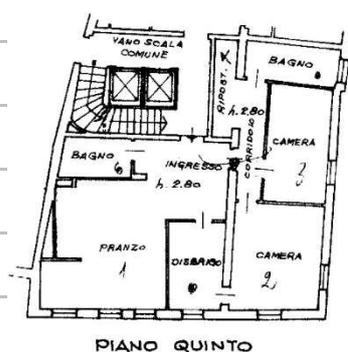
16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

16.1 SINTETICA

LOTTO 1 BENI A

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Appartamento al piano quinto di circa mq. 92 calpestabili, composto da un ingresso, una zona giorno, due bagni, un disbrigo, due camere, un corridoio, un ripostiglio e un lastrico solare al piano sesto di circa mq. 51.



La costruzione ristrutturata nel 1978 è stata realizzata con finiture di media qualità.



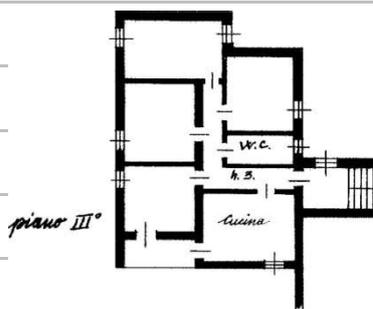
STATO DI CONSERVAZIONE:

L'appartamento si trova in discreto stato di conservazione.

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

LOTTO 2 BENI B**TIPOLOGIA IMMOBILIARE**

Appartamento al piano terzo di circa mq. 101 calpestabili, composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, due terrazze, un disimpegno, un bagno, tre camere e un magazzino al piano terra di circa mq. 7.



La costruzione terminata nel 1959 è stata realizzata con finiture economiche.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'appartamento si trova in discreto stato di conservazione.

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

LOTTO 3 BENI C**TIPOLOGIA IMMOBILIARE**

Compendio rurale costituito da una abitazione di circa mq. 390, un annesso di



circa mq. 248 e uno scoperto di mq. 5.217.

- L'abitazione che si identifica in due unità immobiliari è così composta:

Al piano terra di circa mq. 192 calpestabili, da un portico, un salotto, un ingresso, un ripostiglio, una cucina, una sala, una zona giorno, un bagno, una C.T., una camera.



Al piano primo di circa mq. 191 calpestabili, da un disimpegno, due camere, un ripostiglio, un antibagno, due bagni, un salotto, una terrazza.

- L'adiacente ammesso è così composto:

Al piano terra di circa mq. 202 calpestabili, da tre magazzini, un ripostiglio, un disimpegno, un W.C. Al piano interrato di circa mq. 45 calpestabili da una cantina.



- Adiacente vano tecnico di mq. 6,75

- Area scoperta di mq. 5.217

La costruzione ristrutturata nel 2007 è stata realizzata con finiture di buona qualità.

STATO DI CONSERVAZIONE:

Gli immobili si trovano in discreto stato di conservazione.

Allo stato attuale, oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, necessitano d'interventi straordinari per obsolescenza funzionale. 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 BENI D

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Fondo agricolo con tare ed incolti nella media in ragione della dimensione, di complessivi Ha 11.06.70, attualmente coltivati a seminativo.

Il fondo, di forma irregolare, costeggia con il lato più lungo con un canale ed è direttamente accessibile dalla pubblica via.

Il terreno è vocato alla coltivazione di seminativi in rotazione, di consistenza argillosa di medio impasto, giacitura in piano con buona esposizione, buona fertilità.

16.2

PARTICOLAREGGIATA

LOTTO 1 BENI A

DIMENSIONI

Appartamento di circa 143,04 mq. (netti calpestabili) così composto:

Piano terzo: di complessivi mq 92,04 di Hm. 2,80:

ingresso di mq. 6,75, zona giorno di mq. 29,11, bagno di mq. 4,62, disbrigo di mq. 8,42, camera di mq. 15,92, corridoio di mq. 4,50, ripostiglio di mq. 3,38, camera di mq. 13,45, bagno di mq. 5,89

Piano sesto: di complessivi mq. 51,00:

lastrico solare di mq. 51,00

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 impermeabilizzante in guaina bituminosa.



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 in CLS.

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

Pavimenti:

Zona giorno in monocottura, zona notte in vinilico, lastrico solare in quadrotte di ghiaino lavato.

Rivestimenti:

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

Scale condominiali:

Pianerottoli, pedate e alzate in marmo.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

Serramenti esterni:

Portone dell'ingresso condominiale a vetri con telaio in ferro verniciato, porta d'ingresso blindata 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 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.
- 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 da un boiler elettrico
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario condominiale collegato alla rete fognaria pubblica.
- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo 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 non è cintato.

Aree condominiali:

Percorsi pedonali in marmo.

LOTTO 2 BENI B**DIMENSIONI**

Appartamento di circa 107,80 mq. (netti calpestabili) così composto:

Piano terzo: di complessivi mq 100,80 di Hm. 2,78:

ingresso di mq. 6,05, cucina di mq. 17,39, soggiorno di mq. 13,32, terrazza di mq. 5,55, disimpegno di mq. 4,60, bagno di mq. 5,10, camera di mq. 13,60, camera di mq. 15,30, camera di mq. 14,80, terrazza di mq. 5,10

Piano terra: di complessivi mq. 7,00 di Hm. 2,10:

magazzino di mq. 7,00

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. 35 costituita da modulari in laterizio.

Divisori interni: in muratura di spessore complessivo cm. 15 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 in CLS.

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

Pavimenti:

Quadrotte in graniglia di marmo levigate, terrazze in gres rosso, 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 graniglia di marmo levigata.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e verniciato.

Serramenti esterni:

Portone dell'ingresso condominiale a vetri con telaio in alluminio, porta d'ingresso in legno tamburato e verniciato, serramenti esterni in legno massiccio verniciato senza 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.
- 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 economico.

- 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 zoccolo in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro verniciato.

Aree:

Percorsi pedonali in porfido e carrai in ghiaino.

LOTTO 3 BENIC

DIMENSIONI

Abitazione di circa 383,39 mq. (netti calpestabili) così composta:

Piano terra: di complessivi mq 192,30 di Hm. 2,51:

portico di mq. 32,46, salotto di mq. 30,13, ingresso di mq. 11,90, ripostiglio di mq. 7,20, cucina di mq. 34,49, sala di mq. 19,32, zona giorno di mq. 28,15, bagno di mq. 4,80, C.T. di mq. 9,48, camera di mq. 14,36

Piano primo: di complessivi mq. 191,09 di Hm. 2,85:

disimpegno di mq. 22,93, camera di mq. 28,49, ripostiglio di mq. 12,83, bagno di mq. 6,20, camera di mq. 30,13, antibagno di mq. 7,34, bagno di mq. 17,43, salotto di mq. 32,74 terrazza di mq. 33,00

Annesso di circa 248,18 mq. (netti calpestabili) così composto:

Piano terra: di complessivi mq. 202,59 di Hm. 2,60:

magazzino di mq.102,94, magazzino di mq. 40,48, magazzino di mq. 46,46, ripostiglio di mq. 1,90, disimpegno di mq. 6,68, W.C. di mq. 4,13



Piano interrato: di complessivi mq. 45,59 di Hm. 2,46:

cantina di mq. 45,59,

Vano tecnico di complessivi mq 6,75 di Hm. 2,30.

Area scoperta di complessivi mq. 5.217

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: muratura portante, solai ai piani in latero-cemento.

Copertura: costituita da solaio in falda in legno a vista 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. 10/15 costituita da modulari in laterizio.

Tamponamenti del vano scale: in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da modulari in laterizio.

Scale e pianerottoli in CLS.

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

Pavimenti:

Zona giorno in monocottura/klinker, zona notte in bicottura, portico in klinker, loggia in monocottura.

Rivestimenti:

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

Scale:

Pianerottoli, pedate in marmo.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.



Serramenti esterni:

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 in lavabile al quarzo.

IMPIANTI:

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

- L'abitazione è servita da caldaia autonoma a gasolio per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- L'abitazione è dotata 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 pozzo artesiano.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario a 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 è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

Aree: Percorsi pedonali e carrai in cotto.

LOTTO 3 BENI D

TIPOLOGIA

Il fondo è costituito da terreno agricolo e terreno recintato destinato a parco-giardino, in uso al fabbricato residenziale.

Il terreno è costituito da un corpo unico a giacitura pianeggiante, sistemato alla larga con scoline distanziate di 40 m circa.

Il terreno ha natura argilloso-limoso.

La sistemazione agraria è buona in quanto, in sede di sopralluogo eseguito il 14/10/2021, le zone soggette a ristagno sono risultate limitate ad una area di 500 mq circa sulla particella n. 167 del Fg. 16 nel suo limite sud a confine con la siepe.

Si segnala, tuttavia, che le scoline presentano un grado di manutenzione scarso e necessitano di urgente pulizia al fine di garantirne l'efficienza soprattutto in relazione al rischio idraulico.

La Carta Idrogeologica del P.A.T. di Casale individua, infatti, l'intero lotto come area a rischio idraulico sulla base del Piano delle Acque predisposto dal Consorzio di Bonifica Dese-Sile.



Il terreno, da informazioni desunte dall'esecutato, non è irriguo e il sopralluogo ha confermato l'assenza di canalette irrigue e di impianto di drenaggio tubolare sotterraneo o per la sub-irrigazione.

Il terreno è in gran parte destinato a seminativo coltivato a soia e mais, fanno eccezione 7.000 mq circa, posti sulla particella 899 del foglio 5, investito a parco arborato, e 7.000 mq circa ricadenti sulle particelle n. 41, 42, 162 e 167 del Fg. 16 anch'essi adibiti a parco ma con una densità di impianto arboreo inferiore.



Entrambe le aree sono racchiuse all'interno di una recinzione in rete metallica e stanti infissi su muretto in mattoni.

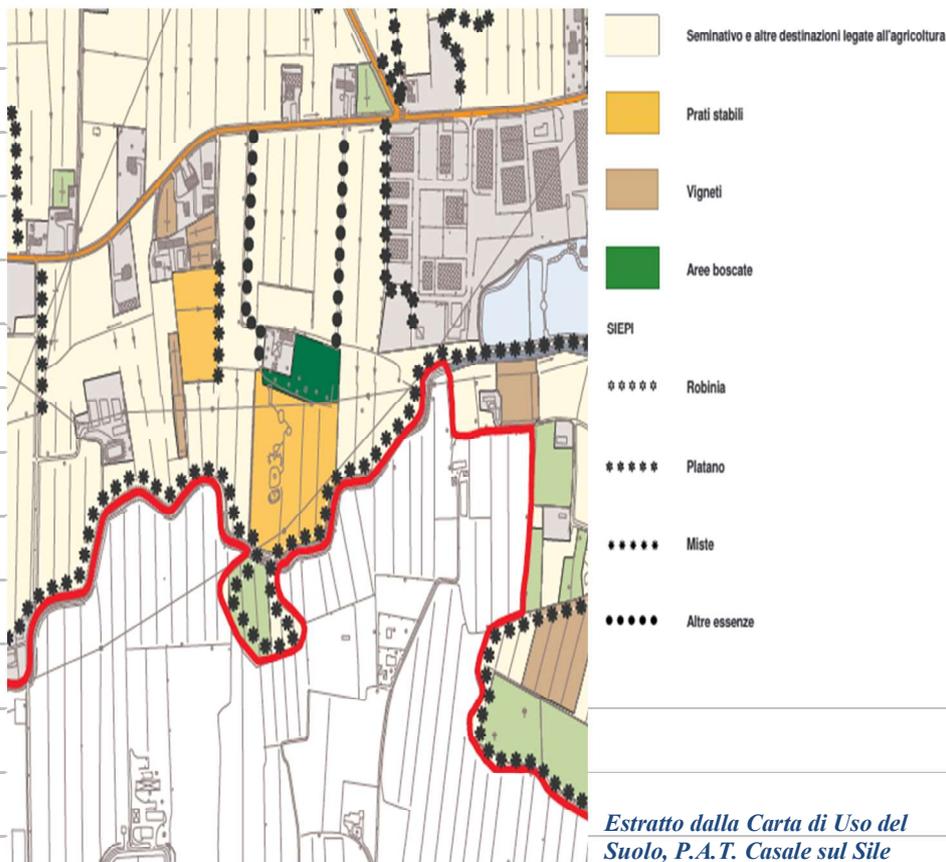
L'area attualmente a seminativo è quindi pari a circa 96.670 mq. oltre a 14.000 mq di area adibita a parco.

La carta dei suoli del P.A.T. individua l'area come seminativo, prato stabile e area boscata segnalando la presenza di siepi miste ai confini est e ovest del lotto, e due siepi "altre essenze" ad andamento rettilineo lungo l'asse Nord-Sud interne al lotto.

La collocazione di queste ultime sulla Carta dei Suoli non corrisponde allo stato attuale in quanto la siepe "altre essenze" a est lungo la scolina non esiste più, mentre è presente una fitta siepe arboreo-arbustiva in corrispondenza del viale di accesso principale all'abitazione.

La siepe a ovest, in corrispondenza dell'accesso 3, è formata da un doppio filare monospecifico di tiglio.

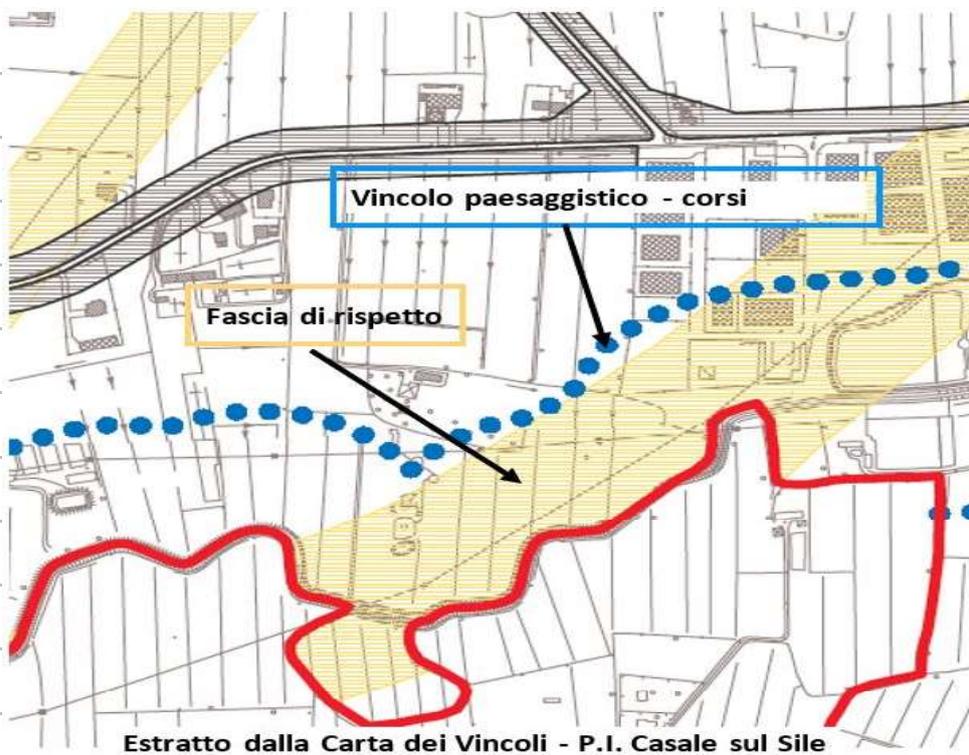




L'indicazione di "area boscata" nella Carta dell'Uso del Suolo non determina vincolo paesaggistico in quanto le caratteristiche della stazione non coincidono con la definizione di "bosco". Se la superficie a copertura arborea è certamente superiore ai 2000 mq, mancano gli elementi di naturalità associati al bosco quali le specie presenti (vi sono numerosi alberi ornamentali di origine non autoctona) e, soprattutto, mancano il sottobosco e il rinnovo. Pertanto l'area va confermata come ad uso parco/giardino, nonostante l'attuale situazione di ridotta manutenzione.

Solo una sua porzione limitata, posta a sud-est è soggetta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 in quanto ricadente entro la fascia dei 150 dal corso d'acqua (Scolo Rio Serva).





Al momento del sopralluogo i prodotti agricoli erano già stati raccolti ma, dall'osservazione del numero di culmi di soia e di mais ancora presenti, è possibile valutare la fertilità complessiva dei seminativi come buona.

La zona adibita a parco è certamente stata oggetto di un preciso progetto di sistemazione a verde per la conversione di terreno agricolo in parco ornamentale come risulta evidente dalle foto aeree del 2004.

Il disegno paesaggistico è oggi di difficile lettura da terra, stante la mancanza di manutenzione, mentre è ancora interpretabile su foto aerea.



Lungo il perimetro sono presenti impianti di bambù con funzione di mascheramento delle aree più prossime all'abitazione, impianti lineari di Rosa alternata a uva e numerose piante arboree.

Gli alberi appartengono sia specie autoctone o naturalizzate quali cedri, querce, ippocastani, olmi, carpini tigli e olivi, come a specie esotiche quali gleditzie, liquidambar, criptomerie ecc..

Gli alberi e gli arbusti presenti nelle zone a parco mostravano, al momento del sopralluogo, elevato vigore vegetativo e uno stato fitosanitario generalmente buono confermando la fertilità del suolo.

Divisibilità

In considerazione del fatto che:

- il lotto è accorpato, di forma pressoché regolare, con confini ben identificabili e con una abitazione posta in prossimità del limite sud alla quale si accede mediante un viale alberato che taglia la porzione fronte strada in due parti di estensione simile;
 - la superficie complessiva del lotto è pari a 11 ettari circa dimensione apprezzata dal mercato quando annessa ad abitazioni signorili;
- lo scrivente ritiene che il lotto non sia ulteriormente divisibile pena un deprezzamento complessivo del valore.

CLASSE ENERGETICA

Lo scrivente, dopo aver proceduto preliminarmente agli accertamenti sugli immobili, ha presumibilmente identificato gli immobili allo stato di fatto rilevato nella classe energetica "F".



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

LOTTO 1 BENI A

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

Gli immobili sono liberi ossia non posseduti, inutilizzati, nell'immediata disponibilità da parte dell'acquirente

LOTTO 2 BENI B

Dall'accesso eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che vi è un contratto di locazione intestato agli esecutati quali "dante causa" **non opponibile** alla procedura.

LOTTO 3 BENI C

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

Gli immobili sono occupati dal proprietario esecutato e dal proprio nucleo familiare

LOTTO 3 BENI D

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".

Dall'accesso eseguito presso Agenzia Veneta per i Pagamenti di Treviso, tutti i terreni oggetto di pignoramento sono oggetto di comodato tra la Sig.ra Tarolo e l'az. agricola MS, di cui la stessa è amministratrice.

Il contratto è di natura verbale "registrato" da AVEPA il 10/05/2016 la cui



durata è dal 11/11/2015 al 10/11/2025.

Al contratto di comodato non è applicabile l'art. 2923 C.C. ovvero il contratto di comodato non è opponibile alla procedura di pignoramento (solo i contratti di affitto stipulati antecedentemente al pignoramento lo sono) pertanto il fondo va considerato libero.

Gli immobili sono occupati dal proprietario esecutato.

18. MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE

Per tutte le analisi sopra indicate:

LOTTO 1 BENI A

- 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.

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile:
“in discreto stato”

LOTTO 2 BENI B

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà e allo stato



di conservazione,

- 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.

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile:
“in discreto stato”

LOTTO 3 [BENIC](#)

- 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.

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile:



“in discreto stato”

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

LOTTO 3 BENI D

Alla data di stesura del presente documento, al momento attuale l’edificazione non è consentita se non entro i limiti e le condizioni imposte dalla LR 11/2004.

Per individuare il più probabile valore di mercato si sono assunte informazioni presso operatori economici locali. Tali valori sono stati raffrontati al valore agricolo medio (VAM) pubblicato dalla Agenzia del Territorio e a quelli di altre Banche Dati più diffuse tra le quali l’Osservatorio dei Valori Agricoli - OVA.

Il VAM per un seminativo arborato in Casale sul Sile è pari a 80.000,00



Euro/ha.

Il CREA segnala una contrazione dei valori agricoli medi in particolare nelle Regioni Veneto e Friuli-Venezia Giulia sulla base dei prezzi 2019.

La contrazione ha interessato in particolare i seminativi di pianura a causa della perdurante scarsa redditività e riduzione dei sostegni al reddito.

L'Osservatorio dei Valori Agricoli indica come più probabile valore l'importo di 75.000,00 Euro/ha.

Sulla base dei dati reperiti da operatori economici della zona, il valore dei terreni a seminativo a Casale sul Sile è compreso tra 7,50 €/mq e 8,30 €/mq.

I valori sono in calo anche per una crescente offerta di appezzamenti provenienti da aste giudiziarie.

In considerazione della buona fertilità e della ridotta superficie interessata dal ristagno, dell'ubicazione e dell'accessibilità ottime, della forma regolare e della dimensione di medio appezzamento dotato di abitazione (qui esclusa dalla stima) il sottoscritto valuta il più probabile valore di mercato del terreno a seminativo in 8,00 €/mq.

Per la superficie a parco, attualmente improduttiva, la mancanza di vincoli che ne precludono la riconversione in terreno agricolo, consente di stimarne il valore sottraendo al valore base del seminativo, il costo per la sua riconversione. Considerato quale costo per l'abbattimento degli alberi e arbusti al netto del loro valore quale biomassa, per l'estirpazione delle ceppaie e per la sistemazione idraulica del terreno, un importo di 0,75 €/mq, si stima il più probabile valore dell'area a parco pari a 7,25 €/mq.



19. 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.

20. **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 Treviso, Preganziol, Casale sul Sile e della zona in cui essi sono ubicati.



21. **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 1 BENI A**

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

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. E Fg. 2 via Manin

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

799	26	5	A2	5 vani	4,5	Abitazione Civ. R.€. 592,63
-----	----	---	----	--------	-----	-----------------------------

799	28	6	E.U.	mq. 51	Lastrico solare	R.€.
-----	----	---	------	--------	-----------------	------

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

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

Treviso (TV) - Centro - In discreto stato - €/mq. 2.100.



R.G.E. 617/2017 LOTTO 1 beni A				S. E. L.				VALORI			
Superfici Esterne Lorde				Lorde		Commerciali			€/mq.	€.	€.
Valore di mercato				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	2.100	per vano	per sub
P. QUINTO	Hm.	m.n. 799 sub. 26		111,80			111,80	111,80			234.788
ingresso	2,80	4,02	x 1,68 + 0,60	mq.	7,36	1,00	7,36		2.100	15.449	
pranzo	2,80	29,11	x 1,00 + 3,13	mq.	32,23	1,00	32,23		2.100	67.692	
bagno	2,80	2,82	x 1,64 + 1,36	mq.	5,99	1,00	5,99		2.100	12.570	
disbrigo	2,80	3,66	x 2,30 + 1,28	mq.	9,70	1,00	9,70		2.100	20.374	
camera	2,80	3,66	x 4,35 + 4,07	mq.	19,99	1,00	19,99		2.100	41.977	
corridoio	2,80	5,00	x 0,90 + 2,00	mq.	6,50	1,00	6,50		2.100	13.650	
ripostiglio	2,80	0,89	x 3,80 + 3,93	mq.	7,32	1,00	7,32		2.100	15.363	
camera	2,80	2,69	x 5,00 + 1,50	mq.	14,95	1,00	14,95		2.100	31.395	
bagno	2,80	3,80	x 1,55 + 1,88	mq.	7,77	1,00	7,77		2.100	16.317	
P. SESTO	Hm.	m.n. 799 sub. 28		63,19			18,96	18,96			39.812
Lastrico solare		51,00	x 1,00 + 12,19	mq.	63,19	0,30	18,96		2.100	39.812	
Area Scoperta				mq.	0,00	0,00	0,00	-	2.100	0	0
Capacità edifi. residua				mc.	0,00					0	0
Totale				175,00	175,00		130,76	130,76	130,76	Tot. 274.600	274.600
									Oneri	- 12.100	- 12.100
									Totale	262.500	262.500

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: €. 262.500

diconsi euri – due – cento – sessanta – due – mila – cinque – cento -

22.2.

LOTTO 2 BENI B

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

N.C.E.U. Comune di Preganziol (TV) Sez. B Fg. 9 via Toniolo

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

210 6 T-3 A3 3 vani 6 Abitazione Civ. R.€ 474,11

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

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

Preganziol (TV) - Centro - In discreto stato - €/mq. 1.050.



R.G.E. 617/2017 Lotto 2 beni B Superfici Esterne Lorde Valore di mercato						S. E. L.				VALORI				
						Lorde	Commerciali			€/mq.	€.	€.		
						per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	1.050	per vano	per sub	
P. TERRA														
Hm. m.n. 210 sub. 6						8,43				1,69	114,76			
magazzino	2,10	3,50	x	2,00	+ 1,43	mq.	8,43	0,20	1,69			1,050	1,769	
P. TERZO						120,85				113,08				
ingresso	2,78	4,65	x	1,30	+ 0,20	mq.	6,24	1,00	6,24			1,050	6,552	
cucina	2,78	4,70	x	3,70	+ 4,10	mq.	21,49	1,00	21,49			1,050	22,565	
soggiorno	2,78	3,60	x	3,70	+ 2,19	mq.	15,51	1,00	15,51			1,050	16,286	
terrazza		1,50	x	3,70	+ 0,45	mq.	6,00	0,30	1,80			1,050	1,890	
disimpegno	2,78	4,18	x	1,10	+ 1,64	mq.	6,24	1,00	6,24			1,050	6,554	
bagno	2,78	1,50	x	3,40	+ 1,85	mq.	6,95	1,00	6,95			1,050	7,292	
camera	2,78	4,00	x	3,40	+ 3,56	mq.	17,16	1,00	17,16			1,050	18,018	
camera	2,78	3,00	x	5,10	+ 4,31	mq.	19,61	1,00	19,61			1,050	20,585	
camera	2,78	3,70	x	4,00	+ 1,76	mq.	16,56	1,00	16,56			1,050	17,383	
terrazza		3,40	x	1,50	+	mq.	5,10	0,30	1,53			1,050	1,607	
Area Scoperta						mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,050	0,00	
Capacità edifi. residua						mc.	0,00						0	
Totale						129,27	129,27		114,76	114,76	114,76	Tot.	120,500	120,500
												Oneri	- 1,000	- 1,000
												Totale	119,500	119,500

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: €. 119.500

diconsi euri – cento – diciannove – mila – cinque – cento -

22.3.

LOTTO 3 BENI C

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

N.C.E.U. Comune di Casale sul Sile (TV) Sez. A Fg. 5 via Schiavonia

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
663	1	T-1	A/7	1	vani 10	Abitazione Civ.	R.€. 1.032,91
663	2	T	A2	2	vani 3,5	Abitazione Civ.	R.€. 307,29
663	3	S/1	C2	1	mq. 250	Magazzino	R.€. 503,55
663	4	T	B.C.N.C		mq. 5.217	Area scoperta	R.€.

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

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



Casale sul Sile (TV) – loc. Conscio - In discreto stato - €/mq. 890

R.G.E. 617/2017 Lotto 3 beni C					S. E. L.					VALORI		
Superfici Esterne Lorde					Lorde		Commerciali			€/mq.	€.	€.
Valore di mercato					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	890	per vano	per sub
P. INTERRATO							13,45		91,59			81.471
cantina	2,46	7,86	x	5,80 + 8,20	mq.	53,78	0,25	13,45		890	11.961	
P. TERRA							269,01		329,22			292.855
portico	2,51	32,46	x	1,00 + 0,54	mq.	33,00	0,35	11,55		890	10.274	
salotto	2,51	4,60	x	6,55 + 4,73	mq.	34,86	1,00	34,86		890	31.005	
ingresso	2,51	3,50	x	3,40 + 1,58	mq.	13,48	1,00	13,48		890	11.987	
ripostiglio	2,51	2,40	x	3,00 + 1,17	mq.	8,37	1,00	8,37		890	7.446	
cucina	2,51	34,49	x	1,00 + 5,27	mq.	34,49	1,00	34,49		890	30.683	
saia	2,51	2,95	x	6,55 + 3,74	mq.	19,32	1,00	19,32		890	17.188	
vano tecnico da sanare	2,30	2,25	x	3,00 + 1,58	mq.	12,02	0,20	2,40		890	2.138	
m.n. 663 sub. 2									66,40			59.064
zona giorno	2,51	28,15	x	1,00 + 4,29	mq.	32,44	1,00	32,44		890	28.859	
bagno	2,51	2,00	x	2,40 + 1,28	mq.	6,08	1,00	6,08		890	5.408	
C.T. - lavanderia	2,51	3,95	x	2,40 + 2,30	mq.	11,78	1,00	11,78		890	10.479	
camera	2,51	4,35	x	3,30 + 1,74	mq.	16,10	1,00	16,10		890	14.317	
m.n. 663 sub. 3												
magazzino	2,91	102,94	x	1,00 + 11,46	mq.	114,40	0,30	34,32		890	30.530	
magazzino	2,80	6,98	x	5,80 + 5,93	mq.	46,41	0,30	13,92		890	12.386	
magazzino	1,96	8,01	x	5,80 + 4,14	mq.	50,60	0,30	15,18		890	13.504	
ripostiglio	3,24	2,50	x	0,76 + 0,98	mq.	2,88	0,30	0,86		890	768	
disimpegno	2,35	4,05	x	1,65 + 1,51	mq.	8,19	1,00	8,19		890	7.288	
W.C.	2,35	2,50	x	1,65 + 1,54	mq.	5,66	1,00	5,66		890	5.035	
P. PRIMO							204,75					
disimpegno	2,75	3,50	x	6,55 + 4,07	mq.	26,99	1,00	26,99		890	24.009	
camera	2,75	4,35	x	6,55 + 15,71	mq.	44,20	1,00	44,20		890	39.320	
ripostiglio	2,85	2,95	x	4,35 + 2,49	mq.	15,32	1,00	15,32		890	13.626	
bagno	2,85	2,95	x	2,10 + 1,52	mq.	7,71	1,00	7,71		890	6.858	
camera	2,85	4,60	x	6,55 + 4,73	mq.	34,86	1,00	34,86		890	31.005	
antibagno	3,00	2,00	x	3,67 + 1,17	mq.	8,51	1,00	8,51		890	7.567	
bagno	3,00	4,75	x	3,67 + 3,00	mq.	20,43	1,00	20,43		890	18.177	
salotto	3,34	6,85	x	4,78 + 4,09	mq.	36,83	1,00	36,83		890	32.764	
terrazza		2,00	x	16,50 +	mq.	33,00	0,30	9,90		890	8.807	
Area Scoperta					mq.	5,217	0,02	128,84	128,84	890	114.610	114.610
Capacità cdifi. rcsidua					mc.	0,00					0	0
Totale					731,71		731,71	616,04	616,04	616,04	Tot. 548.000	548.000
										Oneri - 2.000	- 2.000	
										Totale 546.000	546.000	

LOTTO 3 BENI D

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

N.C.T. Comune di Casale sul Sile (TV) Fig. 16

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
17	T	Seminativo	3	mq. 7.634	R.D. 49,28	R.A. 25,63
19AA	T	Seminativo	3	mq. 300	R.D. 1,94	R.A. 1,01
19AB	T	Sem. Arb.	4	mq. 191	R.D. 1,09	R.A. 0,54
30AA	T	Seminativo	3	mq. 100	R.D. 0,65	R.A. 0,34
30AB	T	Sem. Arb.	5	mq. 10	R.D. 0,05	R.A. 0,02
41AA	T	Seminativo	3	mq. 6.300	R.D. 40,67	R.A. 21,15
41AB	T	Sem. Arb.	5	mq. 1.860	R.D. 9,13	R.A. 4,32



42	T	Sem. Arb.	5	mq. 290	R.D. 1,42	R.A. 0,67
59AA	T	Seminativo	3	mq. 6.700	R.D. 43,25	R.A. 22,49
59AB	T	Sem. Arb.	5	mq. 550	R.D. 2,70	R.A. 1,28
160AA	T	Seminativo	3	mq. 5.300	R.D. 34,22	R.A. 17,79
160AB	T	Sem. Arb.	4	mq. 2.630	R.D. 14,94	R.A. 7,47
161AA	T	Seminativo	3	mq. 3.500	R.D. 22,59	R.A. 11,75
161AB	T	Sem. Arb.	5	mq. 1.816	R.D. 8,91	R.A. 4,22
162AA	T	Seminativo	3	mq. 1.600	R.D. 10,33	R.A. 5,37
162AB	T	Sem. Arb.	5	mq. 5.010	R.D. 24,58	R.A. 11,64
165AA	T	Seminativo	3	mq. 6.100	R.D. 39,38	R.A. 20,48
165AB	T	Sem. Arb.	4	mq. 400	R.D. 2,27	R.A. 1,14
166AA	T	Seminativo	3	mq. 4.000	R.D. 25,82	R.A. 13,43
166AB	T	Sem. Arb.	5	mq. 277	R.D. 1,36	R.A. 0,64
167AA	T	Seminativo	3	mq. 4.700	R.D. 30,34	R.A.15,78
167AB	T	Sem. Arb.	5	mq. 1.159	R.D. 5,69	R.A. 2,69
497	T	Sem. Arb.	3	mq. 4.019	R.D. 25,95	R.A. 13,49
629	T	Seminativo	3	mq. 6.671	R.D. 43,07	R.A. 22,39
631	T	Seminativo	3	mq. 5.539	R.D.35,76	R.A. 18,59
633	T	Seminativo	3	mq. 7.218	R.D. 46,60	R.A. 24,23

N.C.T. Comune di Casale s. Sile (TV) Fig. 5

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
81AA	T	Seminativo	4	mq. 3.800	R.D. 21,59	R.A. 10,79
81AB	T	Sem. Arb.	4	mq. 288	R.D. 1,64	R.A. 0,82
662	T	Sem. Arb.	3	mq. 474	R.D. 3,06	R.A. 1,59
899	T	Sem. Arb.	3	mq. 22.234	R.D. 143,54	R.A. 74,64



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 dei terreni oggetto di stima risulta: **Casale sul Sile (TV) – loc. Conscio - €/mq. 8,00**

RGE 617/17 Lotto 3 beni D					
Superfici Catastali					
Valore di mercato					
fg.	16	qualità	mq.	€/mq.	€.
<i>m.n.</i>	17	seminativo	7.634	8,00	61.083
<i>m.n.</i>	19AA	seminativo	300	8,00	2.400
<i>m.n.</i>	19AB	seminativo arb.	191	8,00	1.528
<i>m.n.</i>	30AA	seminativo	100	8,00	800
<i>m.n.</i>	30AB	seminativo arb.	10	8,00	80
<i>m.n.</i>	41AA	seminativo	6.300	8,00	50.409
<i>m.n.</i>	41AB	parco	1.860	7,25	13.485
<i>m.n.</i>	42	seminativo arb.	290	8,00	2.320
<i>m.n.</i>	59AA	seminativo	6.700	8,00	53.610
<i>m.n.</i>	59AB	seminativo arb.	550	8,00	4.401
<i>m.n.</i>	160AA	seminativo	5.300	8,00	42.408
<i>m.n.</i>	160AB	seminativo arb.	2.630	8,00	21.044
<i>m.n.</i>	161AA	seminativo	3.500	8,00	28.005
<i>m.n.</i>	161AB	seminativo arb.	1.816	8,00	14.531
<i>m.n.</i>	162AA	parco	1.600	7,25	11.600
<i>m.n.</i>	162AB	parco	5.010	7,25	36.323
<i>m.n.</i>	165AA	seminativo	6.100	8,00	48.809
<i>m.n.</i>	165AB	seminativo arb.	400	8,00	3.201
<i>m.n.</i>	166AA	seminativo	4.000	8,00	32.006
<i>m.n.</i>	166AB	seminativo arb.	277	8,00	2.216
<i>m.n.</i>	167AA	seminativo	4.700	8,00	37.607
<i>m.n.</i>	167AB	seminativo arb.	1.159	8,00	9.274
<i>m.n.</i>	497	seminativo arb.	4.019	8,00	32.158
<i>m.n.</i>	629	seminativo	6.671	8,00	53.378
<i>m.n.</i>	631	seminativo	5.539	8,00	44.320
<i>m.n.</i>	633	seminativo	7.218	8,00	57.754
fg.	5				
<i>m.n.</i>	81AA	seminativo	3.800	8,00	30.406
<i>m.n.</i>	81AB	seminativo arb.	288	8,00	2.304
<i>m.n.</i>	662	seminativo arb.	474	8,00	3.793
<i>m.n.</i>	899	seminativo arb.	16.704	8,00	133.656
<i>m.n.</i>	899	parco	5.530	7,25	40.093
Totale			110.670		875.000

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

Valore di mercato della piena proprietà: €. 1.421.000

diconsi euri – un – milione - quattro – cento – venti - uno – mila –

Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie interna netta e della superficie esterna lorda degli immobili, specificando quella commerciale (valutazioni equiparate riferite



alle superfici “nette” sono state prodotte in *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 condominiali insolute, ai sensi dell'art. 63 co. 4 disp. di att. del C.C.

22. 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% per i fabbricati e del 15% per i terreni, con una previsione di vendita a sei mesi.

23.1. LOTTO 1 BENI A

R.G.E. 617/2017 LOTTO 1 beni A Superfici Esterne Lorde				S. E. L.					VALORI		
Prezzo d'asta				Lorde	Commerciali				€/mq.	€.	€.
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	1.480	per vano	per sub
P. QUINTO	<i>Hm.</i>	m.n. 799 sub. 26	<i>111,80</i>				111,80	111,80			
ingresso	2,80	4,02 x 1,68 + 0,60	mq.	7,36	1,00	7,36			1.480	10.886	
pranzo	2,80	29,11 x 1,00 + 3,13	mq.	32,23	1,00	32,23			1.480	47.700	
bagno	2,80	2,82 x 1,64 + 1,36	mq.	5,99	1,00	5,99			1.480	8.858	
disbrigo	2,80	3,66 x 2,30 + 1,28	mq.	9,70	1,00	9,70			1.480	14.357	
camera	2,80	3,66 x 4,35 + 4,07	mq.	19,99	1,00	19,99			1.480	29.580	
corridoio	2,80	5,00 x 0,90 + 2,00	mq.	6,50	1,00	6,50			1.480	9.619	
ripostiglio	2,80	0,89 x 3,80 + 3,93	mq.	7,32	1,00	7,32			1.480	10.825	
camera	2,80	2,69 x 5,00 + 1,50	mq.	14,90	1,00	14,90			1.480	22.123	
bagno	2,80	3,80 x 1,55 + 1,88	mq.	7,77	1,00	7,77			1.480	11.498	
P. SESTO	<i>Hm.</i>	m.n. 799 sub. 28	<i>63,19</i>				18,96	18,96			28.054
Lastrico solare		51,00 x 1,00 + 12,19	mq.	63,19	0,30	18,96			1.480	28.054	
Area Scoperta			mq.	0,00	0,00	0,00		0,00	1.480	0	0
Capacità edif. residua			mc.	0,00						0	0
Totale				175,00	175,00	130,76	130,76	130,76	Tot.	193.500	193.500
									Oneri	- 12.100	- 12.100
									Totale	181.400	181.400

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: €. 181.400

diconsi euri – cento – ottanta – uno – mila – quattro – cento –



23.2.

LOTTO 2 BENI B

R.G.E. 617/2017 Lotto 2 beni B Superfici Esterne Lorde					S. E. L.				VALORI				
Prezzo d'asta					Lorde	Commerciali			€/mq.	€.	€.		
					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	740	per vano	per sub	
P. TERRA	Hm.	m.n. 210 sub. 6			8,43			1,69	114,76				
magazzino	2,10	3,50	x	2,00 + 1,43	mq.	8,43	0,20			740	1.247	84.900	
P. TERZO	Hm.	m.n. 210 sub. 6			120,85			113,08					
ingresso	2,78	4,65	x	1,30 + 0,20	mq.	6,24	1,00	6,24		740	4.616		
cucina	2,78	4,70	x	3,70 + 4,10	mq.	21,49	1,00	21,49		740	15.898		
soggiorno	2,78	3,60	x	3,70 + 2,19	mq.	15,51	1,00	15,51		740	11.474		
terrazza		1,50	x	3,70 + 0,45	mq.	6,00	0,30	1,80		740	1.332		
disimpegno	2,78	4,18	x	1,10 + 1,64	mq.	6,24	1,00	6,24		740	4.618		
bagno	2,78	1,50	x	3,40 + 1,85	mq.	6,95	1,00	6,95		740	5.138		
camera	2,78	4,00	x	3,40 + 3,56	mq.	17,16	1,00	17,16		740	12.695		
camera	2,78	3,00	x	5,10 + 4,31	mq.	19,61	1,00	19,61		740	14.504		
camera	2,78	3,70	x	4,00 + 1,76	mq.	16,56	1,00	16,56		740	12.247		
terrazza		3,40	x	1,50 +	mq.	5,10	0,30	1,53		740	1.132		
Area Scoperta					mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	740	0,00	0,00	
Capacità edifi. residua					mc.	0,00					0	0	
Totale				129,27		129,27		114,76	114,76	114,76	Tot.	84.900	84.900
											Oneri	- 1.000	- 1.000
											Totale	83.900	83.900

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: € 83.900

diconsi euri – ottanta – tre – mila – nove – cento –

23.3.

LOTTO 3 BENI C

R.G.E. 617/2017 Lotto 3 beni C Superfici Esterne Lorde					S. E. L.				VALORI				
Prezzo d'asta					Lorde	Commerciali			€/mq.	€.	€.		
					per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	630	per vano	per sub	
P. INTERRATO	Hm.	m.n. 663 sub. 3			53,78			13,45	91,59				
cantina	2,46	7,86	x	5,80 + 8,20	mq.	53,78	0,25	13,45		630	8.469	57.684	
P. TERRA	Hm.	m.n. 663 sub. 1			155,54			269,01	329,22				
partenza	2,51	32,46	x	1,00 + 0,54	mq.	33,00	0,35	11,55		630	7.275		
salotto	2,51	4,60	x	6,55 + 4,73	mq.	34,86	1,00	34,86		630	21.953		
ingresso	2,51	3,50	x	3,40 + 1,58	mq.	13,48	1,00	13,48		630	8.487		
ripostiglio	2,51	2,40	x	3,00 + 1,17	mq.	8,37	1,00	8,37		630	5.272		
cucina	2,51	34,49	x	1,00 + 5,27	mq.	34,49	1,00	34,49		630	21.724		
sala	2,51	2,95	x	6,55 + 3,74	mq.	19,32	1,00	19,32		630	12.170		
vano tecnico da sanare	2,30	2,25	x	3,00 + 1,58	mq.	12,02	0,20	2,40		630	1.514		
P. PRIMO	Hm.	m.n. 663 sub. 2			66,40				66,40				
zona giorno	2,51	28,15	x	1,00 + 4,29	mq.	32,44	1,00	32,44		630	20.433		
bagno	2,51	2,00	x	2,40 + 1,28	mq.	6,08	1,00	6,08		630	3.829		
C.T. - lavanderia	2,51	3,95	x	2,40 + 2,30	mq.	11,78	1,00	11,78		630	7.419		
camera	2,51	4,35	x	3,30 + 1,74	mq.	16,10	1,00	16,10		630	10.137		
P. SECONDO	Hm.	m.n. 663 sub. 3			228,14								
magazzino	2,91	102,94	x	1,00 + 11,46	mq.	114,40	0,30	34,32		630	21.616		
magazzino	2,80	6,98	x	5,80 + 5,93	mq.	46,41	0,30	13,92		630	8.769		
magazzino	1,90	0,01	x	5,00 + 4,14	mq.	50,00	0,30	15,10		630	9.561		
ripostiglio	3,24	2,50	x	0,76 + 0,98	mq.	2,88	0,30	0,86		630	544		
disimpegno	2,35	4,05	x	1,65 + 1,51	mq.	8,19	1,00	8,19		630	5.160		
W.C.	2,35	2,50	x	1,65 + 1,54	mq.	5,66	1,00	5,66		630	3.565		
P. TERZO	Hm.	m.n. 663 sub. 1			227,85			204,75					
disimpegno	2,75	3,50	x	6,55 + 4,07	mq.	26,99	1,00	26,99		630	16.999		
camera	2,75	4,35	x	6,55 + 15,71	mq.	44,20	1,00	44,20		630	27.840		
ripostiglio	2,85	2,95	x	4,35 + 2,49	mq.	15,32	1,00	15,32		630	9.647		
bagno	2,85	2,95	x	2,10 + 1,52	mq.	7,71	1,00	7,71		630	4.856		
camera	2,85	4,60	x	6,55 + 4,73	mq.	34,86	1,00	34,86		630	21.953		
antibagno	3,00	2,00	x	3,67 + 1,17	mq.	8,51	1,00	8,51		630	5.358		
bagno	3,00	4,75	x	3,67 + 3,00	mq.	20,43	1,00	20,43		630	12.870		
salotto	3,34	6,85	x	4,78 + 4,09	mq.	36,83	1,00	36,83		630	23.198		
terrazza		2,00	x	16,50 +	mq.	33,00	0,30	9,90		630	6.235		
Area Scoperta					mq.	5,217	0,02	128,84	128,84	630	81.147	81.147	
Capacità edifi. residua					mc.	0,00					0	0	
Totale				731,71		731,71		616,04	616,04	616,04	Tot.	388.000	388.000
											Oneri	- 2.000	- 2.000
											Totale	386.000	386.000



RGE 617/17 Lotto 3 beni D					
Superfici Catastali					
Prezzo d'asta					
fg.	16	qualità	mq.	€/mq.	€.
m.n.	17	seminativo	7.634	6,80	51.930
m.n.	19AA	seminativo	300	6,80	2.041
m.n.	19AB	seminativo arb.	191	6,80	1.299
m.n.	30AA	seminativo	100	6,80	680
m.n.	30AB	seminativo arb.	10	6,80	68
m.n.	41AA	seminativo	6.300	6,80	42.856
m.n.	41AB	parco	1.860	6,10	11.346
m.n.	42	seminativo arb.	290	6,80	1.973
m.n.	59AA	seminativo	6.700	6,80	45.577
m.n.	59AB	seminativo arb.	550	6,80	3.741
m.n.	160AA	seminativo	5.300	6,80	36.053
m.n.	160AB	seminativo arb.	2.630	6,80	17.891
m.n.	161AA	seminativo	3.500	6,80	23.809
m.n.	161AB	seminativo arb.	1.816	6,80	12.353
m.n.	162AA	parco	1.600	6,10	9.760
m.n.	162AB	parco	5.010	6,10	30.561
m.n.	165AA	seminativo	6.100	6,80	41.495
m.n.	165AB	seminativo arb.	400	6,80	2.721
m.n.	166AA	seminativo	4.000	6,80	27.210
m.n.	166AB	seminativo arb.	277	6,80	1.884
m.n.	167AA	seminativo	4.700	6,80	31.972
m.n.	167AB	seminativo arb.	1.159	6,80	7.884
m.n.	497	seminativo arb.	4.019	6,80	27.339
m.n.	629	seminativo	6.671	6,80	45.380
m.n.	631	seminativo	5.539	6,80	37.679
m.n.	633	seminativo	7.218	6,80	49.101
fg.	5				
m.n.	81AA	seminativo	3.800	6,80	25.850
m.n.	81AB	seminativo arb.	288	6,80	1.959
m.n.	662	seminativo arb.	474	6,80	3.224
m.n.	899	seminativo arb.	16.704	6,80	113.629
m.n.	899	parco	5.530	6,10	33.733
			110.670		743.000

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

Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 1.129.000

diconsi euri – un – milione - cento – venti -nove – mila -

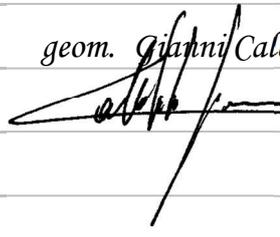
Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può proporre l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. primo comma.



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, 04.06.2022 il Perito Stimatore

geom. *Gianni Caldato*



23.

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



24.

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.

