

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n° 187/2023

Lotti vari a Loria (TV)

Terreni agricoli

Capannoni

N° 2 Abitazioni indipendenti

Quota pignorata intero piena proprietà

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan

Udienza di comparizione delle parti: 12/03/2025 ore 09:40



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 30/07/2024 il G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha nominato il sottoscritto Arch. Luciano Mestriner quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c.; in data 31/07/2024 ho depositato l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento con modalità telematica.

Il G.E. ha fissato l'udienza del giorno 12/03/2025 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari.

Nei giorni 23/12/2024 e 22/01/2025 ho eseguito il sopralluogo col custode del compendio immobiliare pignorato.

Formazione dei lotti

I beni pignorati sono stati suddivisi in sei lotti perché contraddistinti da diversa localizzazione, tipologia e destinazione d'uso.

Lotto 1

[REDAZIONE]

(Da pagina 4 a pagina 8 della relazione)

Lotto 2

Capannoni ad uso agricolo a Loria (TV) Frazione Bessica
Via Brenton, 7

(Da pagina 9 a pagina 16 della relazione)

Lotto 3

[REDAZIONE]

(Da pagina 17 a pagina 24 della relazione)

Lotto 4

[REDAZIONE]

(Da pagina 25 a pagina 36 della relazione)



Lotto 5

Unità residenziale a Loria (TV) Frazione Bessica

Via Dante Alighieri, 86

(Da pagina 37 a pagina 44 della relazione)

Lotto 6

[REDACTED]

[REDACTED]

(Da pagina 45 a pagina 53 della relazione)

(Allegato 0)



1. LOTTO 1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] lità

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



2. LOTTO 2

Capannoni ad uso agricolo a Loria (TV) Frazione Bessica

Via Brenton, 7



2.1 Ubicazione e accessibilità del bene

Loria (TV) Frazione Bessica

Via Brenton, 7

Accessibilità: risulta priva di impedimenti e facilmente identificabile.

(Allegato 2.1)

2.2 Identificazione catastale

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

COMUNE DI LORIA (TV)

- Catasto Fabbricati Sezione B, Foglio 8

Particella 379 Rendita: Euro 8.006,10 Categoria D/10, Piano T, Via Brenton

- Catasto Terreni Foglio 15

Particella 379 Ente Urbano, Superficie 6.501 m²

Particella 472 Reddito dominicale Euro 0,27, Reddito Agrario Euro 0,16, qualità Seminativo arborato irriguo, classe 3, superficie 29 m²

Annotazione: la particella 472 si sviluppa lungo Via Brenton per una estensione ridotta a qualche metro e risulta di fatto relitto stradale. (Allegato 2.2)



2.3 Confini

Nord: Via Brenton;

Est: particella 380;

Sud: particella 420;

Ovest: particelle 28 e 474.

(Allegato 2.3)

2.4 Servitù attive o passive

Dal titolo di provenienza non risulta alcuna servitù attiva o passiva resa pubblica mediante trascrizione.

2.5_ Ditta intestataria

Vedi allegato 2.2

2.6 Titoli di provenienza

I beni sono così pervenuti agli esecutati:

- in data [REDACTED] è deceduta *omissis*, pertanto l'usufrutto uxorio ad essa spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà degli esecutati;
- successione ereditaria in morte *omissis* per i diritti di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà ciascuno per la quale è stato trascritto certificato di denuncia successione in data 08/06/1971 presso la Conservatoria RR.II. di Treviso ai nn. 10510/9301 e successiva accettazione di eredità trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Treviso il 04/07/2023 ai nn. 17975/25043.

I beni erano pervenuti al *de cuius* con atto di compravendita stipulato il 30/04/1968 avanti al dott. Francesco Chiavacci Notaio in Castelfranco, Repertorio n. 31.516, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Treviso il 18/05/1968 ai nn. R.G. 8787 R.P. 7726.

(Allegato 2.4)

2.7 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli



Si cita di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile redatta il 23/07/2024 dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia e depositata agli atti:

Trascrizione in data 17/07/2024 al R.G. 26660 e R.P. 19382 U.T. Treviso

Ufficiale Giudiziario di Treviso Repertorio n. 4520 del 28/06/2024

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare

A favore Banca delle Terre Venete Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede in Vedelago (TV)

Trascrizione in data 21/06/2023 al R.G. 23011 e R.P. 16572 U.T. Treviso

Ufficiale Giudiziario di Treviso Repertorio n. 2953 del 31/05/2023

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare

A favore Banca delle Terre Venete Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede in Vedelago (TV)

Dalle ispezioni riportate nel certificato notarile sino al 04/01/2025, data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni.

(Allegato 2.5)

2.8 Descrizione generale del lotto

I beni pignorati si trovano nel territorio rurale della frazione di Bessica di Loria a pochi chilometri dai caselli della Superstrada Pedemontana Veneta.

Il lotto risulta composto due edifici "gemelli" attualmente non utilizzati e in precedenza adibiti a capannoni avicoli (particella 379) oltre al relitto stradale (particella 472).

Gli immobili si sviluppano parallelamente tra loro per circa 100 metri di lunghezza e una larghezza di 14 metri circa.

La particella 379 è delimitata verso Via Brenton da una recinzione in rete metallica dotata di cancello scorrevole. Ad ovest confina in assenza di recinzione con il terreno agricolo del Lotto 1. La rete prosegue lungo il confine sud ed est.

L'area scoperta di 3430 m² si presenta a prato incolto ad eccezione della porzione nord in massetto di calcestruzzo.



I fabbricati hanno pianta libera ad eccezione di una porzione lato strada dove sono collocati la zona servizi igienici, un ripostiglio e uno spazio a doppia altezza occupato da un silos.

A ridosso dell'edificio posto ad est, sempre lato strada, si innalza una cabina ENEL con adiacente un ripostiglio.

I capannoni sono realizzati con struttura metallica (pilastrini, travi reticolari e arcarecci) tamponata da muratura in elevazione e con un manto di copertura presumibilmente in lastre di cemento-amianto.

Le pareti presentano con cadenza regolare ampie forometrie dotate in parte di finestre con telaio in calcestruzzo e in parte prive di serramento ma schermate all'esterno con pannelli in lamiera metallica.

La superficie di calpestio è costituita da un massetto in calcestruzzo.

Il compendio si presenta in uno stato di degrado e abbandono.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio è scadente.

(Allegato 2.6)

DATI DIMENSIONALI			
Descrizione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq
AREA SCOPERTA	3430	0,10	34
EDIFICIO 1	1533	1	1533
EDIFICIO 2	1540	1	1540
Totale			3107

(Allegato 2.7)

2.9 Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente strumento urbanistico generale i terreni sono così classificati:

Zona agricola Eb – di agricoltura specializzata (art. 109 N.T.O.).

I fabbricati sono rappresentati come *Allevamenti zootecnici dismessi (art. 44-112 N.T.O.)*



In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U. del 10/10/2024 e la normativa in maniera estesa.

(Allegato 2.8)

2.10_Conformità

2.10.1 Conformità urbanistica-edilizia

La richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Loria ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

1969_Licenza di costruzione Prot. n. 2223 N. 41/1969 del 30/05/1969

Costruzione casa civile abitazione, capannone avicolo e cabina trasformazione

Annotazione: la casa di civile abitazione e la cabina di trasformazione non sono state realizzate

1974_Permesso agibilità n. 41/69 del 16/10/1974 capannone avicolo

1994_Concessione in sanatoria Prot. 5508/86 Condono n° 621

Costruzione capannone avicolo con cabina ENEL

1997_Denuncia Inizio Attività Prot. 3102 del 13/03/1997

Manutenzione straordinaria fori finestra e muri

2004_Denuncia Inizio Attività Prot. 10348 del 06/08/2004

Ristrutturazione servizi igienici

Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto e le pratiche edilizie depositate presso il Comune di Loria non sono state rilevate difformità sostanziali ad eccezione di alcune forometrie prospettiche modificate.

Sentito il parere del Tecnico comunale le opere eseguite in difformità si configurano ai sensi della Legge 380/2001 quali:

Art. 7- Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria ...comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.



Viene stimato un costo per le pratiche edilizie di sanatoria comprensivo di onorari professionali, autorizzazioni, spese, sanzioni e diritti pari a Euro 10.000,00.

L'importo stimato è il risultato di un semplice parere di stima per orientare l'offerente, non è determinato da un puntuale preventivo che esula dall'incarico previsto; l'importo è di larga massima e nel consuntivo potranno risultare degli attivi o dei passivi.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dal decreto di trasferimento per presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 46 della Legge 380/2001.

(Allegato 2.9)

2.10.2 Conformità catastale

Le planimetrie catastali identificano sostanzialmente il bene pignorato ad eccezione delle difformità prospettiche e la rappresentazione di una parete divisoria del fabbricato est che non è stata rilevata nel corso del sopralluogo.

(Allegato 2.10)

2.11 Disponibilità degli immobili

In base alle ricerche e interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria non è stato possibile individuare contratti di locazione/affitti/comodati che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

(Allegato 2.11)

2.12_ Stima

Si determina il valore dell'immobile inteso come prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia dei vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo attraverso il confronto con beni simili e l'individuazione del comune parametro di confronto (€/mq) opportunamente rettificato con coefficienti correttivi. Sono stati interpellati gli operatori del settore che hanno espresso interesse del mercato della vendita immobiliare per la tipologia e dimensione di beni simili oltre ad aver consultato prezzi di vendita, operatori economici del settore e borsini immobiliari on-line.



Ai fini della determinazione della consistenza del bene sono state consultate le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (Ed. Agenzia del Territorio), *Codice delle valutazioni Immobiliari* (Ed. Tecnoborsa), D.P.R. n. 138/98, *Circolare Ministero LL.PP.* n. 12480/1966, Legge n. 392/78.

Nella determinazione del valore unitario (per metro quadrato) della superficie commerciale, si sono considerate la destinazione, la dimensione, la vetustà e le caratteristiche di finitura e di zona.

Allo stato attuale gli allevamenti sono dismessi, pertanto il valore dei beni viene determinato quale fabbricati adibiti a magazzini.

In relazione ai prezzi medi di mercato per transazioni immobiliari di tipologie analoghe, considerato lo scadente grado di conservazione e manutenzione nonché la presenza della copertura in cemento-amianto, si ritiene di poter assegnare all'unità di superficie come sopra individuata il valore di € 70,00/mq che, applicato a una superficie commerciale di mq 3107, comporta un valore di mercato pari a € 217.500,00 arrotondato.

Al valore di mercato si detraggono:

- € 43.500,00 riduzione dovuta alle caratteristiche della vendita all'asta (20% circa del valore di mercato);
- € 10.000,00 costo per l'istanza di sanatoria edilizia.

Il **valore di vendita forzata** risulta per l'intero di **€ 164.000,00** (euro centosessantaquattromila/00).

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente alla fase di offerta, a propria cura, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

2.13 Riepilogo - Valore di vendita forzata lotto 2

Capannoni ad uso agricolo a Loria (TV) Frazione Bessica

Via Brenton, 7

Valore di vendita forzata

€ 164.000,00 (euro centosessantaquattromila/00).



2.14_ Allegati

- 2.1_Planimetria accessibilità;
- 2.2_Visura catastale;
- 2.3_Estratto mappa;
- 2.4_Atti provenienza;
- 2.5_Ispezione ipotecaria;
- 2.6_Documentazione fotografica;
- 2.7_Rilievo;
- 2.8_C.D.U. + Estratto Piano Interventi;
- 2.9_Pratiche edilizie;
- 2.10_Planimetrie catastali;
- 2.11_Verifica locazione.



3. LOTTO 3

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



[illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]



4. LOTTO 4

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[illegible]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



Lotto 5

Unità residenziale con area scoperta

Loria (TV) Frazione Bessica

Via Dante Alighieri, 86



5.1_Ubicazione e accessibilità del bene

Comune: Loria (TV) Frazione Bessica

Indirizzo: Via Dante Alighieri, 86

Accessibilità: risulta priva di impedimenti e facilmente identificabile. Avviene da Via Dante Alighieri attraverso un cancello carrabile comandato elettricamente posto in posizione arretrata rispetto alla strada pubblica. Varcato l'ingresso una strada privata in comune con il Lotto 6 conduce al bene pignorato.

(Allegato 5.1)

5.2_Identificazione catastale

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Treviso

COMUNE DI LORIA (TV)

- Catasto Fabbricati Sezione A, Foglio 3



Particella 1060

Subalterno 4 Rendita: € 224,14 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 7 vani, superficie 254 m² Piano T-1-2, Via Dante Alighieri

*Annotazione di immobile: sub. 4 graffato al **subalterno 5** corte esclusiva di 346 m²*

Subalterno 22 B.C.N.C. area scoperta di 290 m² comune ai subb. 1, 2, 4

Particella 1407 Categoria F/1 area urbana, consistenza 40 m² (**quota 1/2**)

Annotazione: nella visura catastale della **Particella 1407**, porzione di sedime stradale lungo Via Dante Alighieri, viene indicata la Pratica n. TV0309664 in atti dal 08/09/2011 ESPROPRIO PUBBLICA UTILITA' (n. 3628.1/2011). Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare la proprietà risulta ancora degli Esecutati e il Comune di Loria ha confermato che l'esproprio non è stato eseguito. Trattandosi di una particella tra la via pubblica e il subalterno 22, strada privata di accesso ai subalterni 4 (Lotto 5) e 1,2 (Lotto 6), viene assegnata la quota di proprietà di 1/2 ad ambedue i Lotti di vendita.

(Allegato 5.2)

5.3_Confini del lotto

Nord: subalterni 8 e 13;

Est: subalterno 22;

Sud: subalterno 21;

Ovest: particella 279.

(Allegato 5.3)

5.4_Servitù attive o passive

Dal titolo di provenienza non risulta alcuna servitù attiva o passiva resa pubblica mediante trascrizione.

(Allegato 5.4)

5.5_Ditta intestataria

Vedi allegato 5.2



5.6_Provenienza del bene

I beni sono così pervenuti agli esecutati:

- in data [REDACTED] è deceduta *omissis*, pertanto l'usufrutto uxorio ad essa spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà degli esecutati;
- successione ereditaria in morte *omissis* per i diritti di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà ciascuno per la quale è stato trascritto certificato di denuncia successione in data 08/06/1971 presso la Conservatoria RR.II. di Treviso ai nn. 10510/9301 e successiva accettazione di eredità trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Treviso il 04/07/2023 ai nn. 17975/25043.

I beni erano pervenuti al *de cuius* con:

- atto di cessione quote comproprietà stipulato il 28/08/1952 avanti al dott. Francesco Chiavacci Notaio in Castelfranco, Repertorio n. 10466, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Treviso il 30/08/1952 ai nn. R.G. 9033 R.P. 8608;
- atto di cessione quote comproprietà stipulato il 04/02/1955 avanti al dott. Francesco Chiavacci Notaio in Castelfranco, Repertorio n. 13178, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Treviso il 12/02/1955 ai nn. R.G. 2001 R.P. 1885;
- atto di compravendita stipulato il 02/08/1955 avanti al dott. Francesco Chiavacci Notaio in Castelfranco, Repertorio n. 13746, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Treviso il 12/02/1955 ai nn. R.G. 9913 R.P. 9253;
- atto di cessione quote comproprietà stipulato il 25/01/1963 avanti al dott. Francesco Chiavacci Notaio in Castelfranco, Repertorio n. 22274, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Treviso il 09/02/1963 ai nn. R.G. 2359 R.P. 2044;
- atto di compravendita stipulato il 30/09/1966 avanti al dott. Francesco Chiavacci Notaio in Castelfranco, Repertorio n. 28485, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Treviso il 14/10/1966 ai nn. R.G. 15579 R.P. 14066.

(Allegato 5.4)

5.7_ Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Si cita di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile redatta il 23/07/2024 dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia e depositata agli atti:

Trascrizione in data 17/07/2024 al R.G. 26660 e R.P. 19382 U.T. Treviso



Ufficiale Giudiziario di Treviso Repertorio n. 4520 del 28/06/2024

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare

A favore Banca delle Terre Venete Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede in Vedelago (TV)

Trascrizione in data 21/06/2023 al R.G. 23011 e R.P. 16572 U.T. Treviso

Ufficiale Giudiziario di Treviso Repertorio n. 2953 del 31/05/2023

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare

A favore Banca delle Terre Venete Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede in Vedelago (TV)

Iscrizione in data 04/10/2007 al R.G. 47419 e R.P. 13311 U.T. Treviso

Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo, atto notaio Baravelli Francesco Candido notaio in Treviso del 01/10/2007 repertorio 62582/26326 a favore di Credito Trevigiano – Banca Credito Cooperativo sede Vedelago (TV) c.f. 00274980267.

Dalle ispezioni riportate nel certificato notarile sino al 04/01/2025, data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni.

(Allegato 5.5)

5.8_Descrizione generale del lotto

I beni pignorati si trovano nel centro urbano della frazione di Bessica di Loria a pochi chilometri dai caselli della Superstrada Pedemontana Veneta.

Trattasi della porzione est di un edificio residenziale composto da due unità di tre piani fuori terra con annessi dei magazzini diroccati che si eleva su un'area scoperta privata mantenuta a prato incolto delimitata da recinzione lungo i confini nord e ovest.

L'abitazione risulta composta al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno e wc.

Il piano primo accessibile da scala a due rampe è suddiviso in corridoio e due camere.

Completa l'unità la soffitta raggiungibile anch'essa dalla scala.

L'unità immobiliare è dotata di:

- portoncino di ingresso in legno;



- porte interne in legno;
- serramenti esterni in legno con vetro singolo e tapparelle al piano terra e primo mentre la soffitta ne è priva;
- pavimenti in cotto;
- manto di copertura in coppi.

La muratura esterna e le pareti interne sono realizzate in laterizio intonacato.

Si precisa che, considerata la situazione statica dell'immobile, si è preferito evitare di salire ai piani primo e secondo per ragioni di sicurezza.

A fianco dell'abitazione, dal confronto con le planimetrie catastali, sorgeva un fabbricato composto da portico a doppia altezza con magazzino al piano terra e sovrastante fienile, un altro magazzino con deposito al piano primo e infine due magazzini.

Lo stato di conservazione e manutenzione è scadente.

DATI DIMENSIONALI			
Descrizione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq
Area scoperta	346	0,10	35
Abitazione piano terra	91	1,00	91
Abitazione piano primo	85	1,00	85
Abitazione soffitta hm=3,30	85	1,00	85
<i>Totale abitazione</i>			261
Magazzini piano terra	176	0,50	88
Portico piano terra	36	0,33	12
Fienile-deposito piano 1°	114	0,50	57
<i>Totale ruderi</i>			157

(Allegati 5.6 e 5.7)



5.9_Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente strumento urbanistico generale l'area è così classificata:

Zona C1 – residenziale di urbanizzazione consolidata (art. 70 N.T.O.)

In allegato la normativa in maniera estesa.

(Allegato 5.8)

5.10_Conformità

5.10.1 Conformità urbanistica-edilizia

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Loria non risultano pratiche edilizie relative all'immobile pignorato.

Considerate le condizioni del bene è verosimile affermare che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

(Allegato 5.9)

5.10.2 Conformità catastale

La planimetria catastale identifica correttamente il bene ma non corrisponde allo stato di fatto rilevato poiché la parte adiacente all'abitazione risulta diroccata.

(Allegato 5.9)

5.11_Disponibilità dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

5.12_ Stima

Si determina il valore dell'immobile inteso come prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia dei vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo attraverso il confronto con beni simili e l'individuazione del comune parametro di confronto (€/mq) opportunamente rettificato con coefficienti correttivi. A tal fine sono stati consultati operatori del settore immobiliare, prezzi di vendita e borsini immobiliari on-line.

Ai fini della determinazione della consistenza del bene sono state consultate le seguenti fonti bibliografiche e normative: Manuale della Banca Dati



dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Ed. Agenzia del Territorio), Codice delle valutazioni Immobiliari (Ed. Tecnoborsa), D.P.R. n. 138/98, Circolare Ministero LL.PP. n. 12480/1966, Legge n. 392/78.

Nella determinazione del valore unitario (per metro quadrato) della superficie commerciale, si sono considerate la destinazione, la dimensione, la vetustà e le caratteristiche di finitura e di zona. Con questo obiettivo e in relazione ai prezzi medi di mercato per transazioni immobiliari di tipologie analoghe, si ritiene di poter assegnare all'unità di superficie come sopra individuata i seguenti valori:

- abitazione e area scoperta €/mq 300,00;

magazzini e ruderi €/mq 200,00, il valore viene applicato anche alla superficie non più esistente in quanto potrà essere recuperata in un progetto di ristrutturazione con eventuale cambio d'uso.

Il valore di € 300,00/mq applicato a una superficie commerciale di mq 296, comporta un valore di mercato pari a € 88.800,00.

Il valore di € 200,00/mq applicato a una superficie commerciale di mq 157, comporta un valore di mercato pari a € 31.400,00.

Al valore di mercato complessivo di € 120.200,00 si detraggono:

- € 24.040,00 riduzione dovuta alle caratteristiche della vendita all'asta (20% del valore di mercato).

Il valore di vendita forzata risulta quindi pari a **€ 96.000,00** (euro novantaseimila/00) arrotondato.

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente alla fase di offerta, a propria cura, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

5.13_ Riepilogo

Unità residenziale a Loria (TV) Frazione Bessica

Via Dante Alighieri, 86

Intero piena proprietà

Stima **€ 96.000,00** (euro novantaseimila/00).



5.14_ Allegati

5.1_Planimetria accessibilità

5.2_Visura catastale;

5.3_Estratto mappa+elaborato planimetrico;

5.4_Titoli provenienza;

5.5_Ispezione ipotecaria;

5.6_Documentazione fotografica;

5.7_Rilievo;

5.8_C.D.U., estratto Piano Interventi e N.T.O.;

5.9_Planimetria catastale.



Lotto 6

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[illegible]

© 2005 Blackwell Publishing Ltd

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



3. RIEPILOGO CONCLUSIVO

LOTTO 1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 2

Capannoni ad uso agricolo a Loria (TV) Frazione Bessica
Via Brenton, 7

Valore di vendita forzata

€ 164.000,00 (euro centosessantaquattromila/00).

LOTTO 3

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 4

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 5

Unità residenziale a Loria (TV) Frazione Bessica
Via Dante Alighieri, 86

Intero piena proprietà

Stima **€ 96.000,00** (euro novantaseimila/00).



LOTTO 6

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tanto riferisce il sottoscritto, a evasione del ricevuto incarico, e si firma.

Treviso, lì 10 febbraio 2025

- arch. Luciano Mestriner -

documento firmato digitalmente

