

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
R.G. ESEC. IMM.RI 699/2017

Giudice: dott.ssa Paola TORRESAN

CTU: Geom. Nello CASAGRANDE

RAPPORTO DI STIMA



INDICE

0.00 PREMESSA	4
1.00 LOTTO 1	5
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE.....	5
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
1.03 CONFINI.....	5
1.04 SERVITU' E VINCOLI.....	5
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	5
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	6
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE.....	6
1.08 DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	7
1.10 DIVISIBILITA'.....	7
1.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	7
1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	8
2.00 LOTTO 2	9
2.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE.....	9
2.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	9
2.03 CONFINI.....	10
2.04 SERVITU' E VINCOLI.....	10
2.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	10
2.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	10
2.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE.....	10
2.08 DESCRIZIONE DEI BENI.....	11
2.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
2.10 DIVISIBILITA'.....	12
2.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	12
2.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	13
3.00 LOTTO 3	14
3.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE.....	14
3.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	14
3.03 CONFINI.....	14
3.04 SERVITU' E VINCOLI.....	14
3.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	15
3.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	15
3.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE.....	15
3.08 DESCRIZIONE DEI BENI.....	15
3.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	16
3.10 DIVISIBILITA'.....	16
3.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	16
3.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	17
4.00 LOTTO 4	18
4.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE.....	18

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



4.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	18
4.03 CONFINI	19
4.04 SERVITU' E VINCOLI.....	19
4.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	19
4.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	19
4.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	19
4.08 DESCRIZIONE DEI BENI	20
4.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	21
4.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI.....	22
4.11 DIVISIBILITA'.....	23
4.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	23
4.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	24
5.00 LOTTO 5	25
5.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE.....	25
5.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	25
5.03 CONFINI	25
5.04 SERVITU' E VINCOLI.....	25
5.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	25
5.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	26
5.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	26
5.08 DESCRIZIONE DEI BENE	26
5.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	27
5.10 DIVISIBILITA'.....	27
5.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	27
5.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	28
6.00 LOTTO 6	29
6.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE.....	29
6.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	29
6.03 CONFINI	29
6.04 SERVITU' E VINCOLI.....	29
6.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA.....	29
6.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	29
6.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	29
6.08 DESCRIZIONE DEI BENE	30
6.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	30
6.10 DIVISIBILITA'.....	30
6.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	31
6.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	31
6.13 STIMA DEL VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA'	32
7.00 CONCLUSIONI	33
ALLEGATI	34

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



0.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 13.05.2021 il Giudice Esecutore dott.ssa Paola TORRESAN ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista, con studio in Conegliano via Berto Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo All'esecutato, siti in Provincia di Treviso nel Comune di Mareno di Piave, e di seguito descritti.

Esperite le indagini preliminari, le verifiche urbanistiche, compiuti i necessari sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

Il compendio immobiliare è costituito sostanzialmente da un fondo agricolo con fabbricati, delle porzioni di terreno ed un lotto edificabile residenziale, sono stati creati pertanto sei lotti, quattro relativi al fondo agrario, il quinto relativo a dei terreni vincolati a verde, ed il sesto per il piccolo lotto edificabile.

Successivamente all'incarico al sottoscritto perito, l'esecutato è ritornato proprietario dei lotti 2-3-4 a seguito di "VERBALE D'ATTESTAZIONE D'INADEMPIMENTO DI CONTRATTO STIPULATO DALL'ISMEA EX ART. 1523 C.C. PER ESERCIZIO CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA (Posizione n.084T/00189/001), in data 13.04.2023 Rep. 4662/3036 del Notaio Manzo Claudio in Roma ed allegato alla presente, con l'atto sopracitato venivano annodate la cancellazione di tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Successivamente in tre fasi l'esecutato vendeva con regolari atti di compravendita i lotti 2-3-4, cosa prontamente segnalata al G.E.

Alla luce di quanto sopra il G.E. invitava il perito a redigere comunque la perizia di stima dell'intero compendio originario, suddividendo i lotti in funzione degli atti di vendita.

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



LOTTO 1

Beni siti in via Zanin – MARENO DI PIAVE - TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Fondo agricolo di modeste dimensioni, sito in Comune di Mareno di Piave in via Zanin, in una zona prevalentemente agricola a ridosso del piccolo centro della frazione Soffratta, ed a poca distanza dal centro del capoluogo comunale, in zona semiperiferica poco servita ma ben collegata alla viabilità stradale e ciclopedonale, con accesso dalla via pubblica via Zanin e via della Vittoria e tramite percorsi esistenti interpoderali.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un fondo agricolo composto da tre mappali destinato a seminativo ma al momento del sopralluogo incolto, il tutto identificato come segue al catasto terreni:

COMUNE DI MARENO DI PIAVE

CATASTO TERRENI

Per l'intero

Foglio 24 Mapp.	19	Seminativo	cl 3	sup. 9900 mq	RD € 63,59	RA € 33,23
Foglio 24 Mapp.	20	Seminativo	cl 3	sup. 7719 mq	RD € 49,58	RA € 25,91
Foglio 24 Mapp.	99	Seminativo	cl 2	sup. 0640 mq	RD € 5,26	RA € 2,81

Per una superficie complessiva di 18.259 mq

1.03 CONFINI

L'intero lotto confina da nord in senso orario con: mappali 408, 461, 9, 16, 24, 23,22,21,145, corso d'acqua demaniale "La Vazzoletta", salvo altri e/o più precisi.

1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili, avviene direttamente da via Zanin e tramite percorsi esistenti interpoderali e da via della Vittoria sempre tramite percorsi esistenti interpoderali.

In merito alle servitù non sono state riscontrate servitù particolari salvo quanto riportato negli atti di proprietà, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite.

1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

I mappali sopra descritti risultano in capo all'esecutato, a seguito atto di donazione del 12.03.1990 Rep. 25703 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, ivi trascritto il 27.03.1990 AI NN. 7902/5847 E NN 7903/5848, Atto di donazione del 30.11.1993 Rep. N. 44426 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, ivi trascritto il 20.12.1993 ai nn.

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



31176/23068.

In data 24.03.2022 Rep. 55899/31837 del Notaio Alberto Sartorio è stata eseguita una scrittura privata con sottoscrizione autenticata per un preliminare di compravendita Trascritto a Treviso il 25.03.2022 ai nn. 11137/7904 dove l'esecutato ha promesso di vendere alla "Persona 1" l'intero lotto (si allega alla presente la Nota di trascrizione). Preliminare che dice testualmente: *il possesso di fatto e di diritto si trasferirà alla parte promittente acquirente contestualmente alla stipula del contratto notarile di compravendita che darà esecuzione alla promessa sopracitata. * la stipula del contratto notarile che darà esecuzione alla trascrivenda promessa di vendita dovrà essere perfezionata entro e non oltre il termine del 31 luglio 2022.* Essendo trascorsa la data del 31 luglio 2022 si presume che il preliminare sia decaduto.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'intero lotto 1, all'atto del sopralluogo, risultava libero e non coltivato.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- **Sequestro conservativo** in data 04.01.2014 Rep. 5040/1 Tribunale di Treviso, ivi trascritto in data 20 gennaio 2014 ai nn. 1589/1273 a favore del [REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri – tutti i mappali suddetti, annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 31.01.2017 Rep. 907/2017 Tribunale di Treviso con formalità eseguita in data 05.04.2017 ai nn. 11375/1531 a favore del [REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri – tutti i mappali suddetti.
- **Pignoramento Immobiliare** in data 09.11.2017 Rep. 10955 del Tribunale di Treviso, ivi trascritto in data 17.11.2017 ai nn. 39634/27219 a favore del [REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri – tutti i mappali suddetti.

1.08 DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare è composto da un lotto di terreno sostanzialmente pianeggiante, di forma trapezoidale, attualmente incolto ma coltivabile a seminativo e ricade in una zona di pregio ambientale fra il corso d'acqua "La Vazzoletta e il fiume Monticano.

Si precisa che nei beni sopra descritti, non sono state considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, stoccaggio di liquidi nocivi, immondizie, materiali inquinanti ecc..), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del Piano degli Interventi vigente e dal CDU allegato, l'intero lotto ricade in ZTO E1 Agricola di pregio ambientale (rif. art. 33 e 34 delle NTO), inoltre risulta gravato dai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 art. 142 – Corsi d'Acqua (rif. art. 47 delle NTO)
- Aree esondabili (rif. art. 61 delle NTO);
- Fascia di tutela ambiti dei corsi d'acqua (rif. art. 53 delle NTO)

1.10 DIVISIBILITA'

L'intero compendio immobiliare è stato suddiviso all'inizio in sei lotti omogenei, Un ulteriore frazionamento risulterebbe economicamente non conveniente.

1.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, ha provveduto a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, integrate con indagini

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO 1

Terreno	mq 18.259 x €.	10,00=	€.	182.590,00=
---------	----------------	--------	----	-------------

TOTALE			€.	182.590,00=
---------------	--	--	-----------	--------------------

(euro Centottandaduemilacinquecentonovantaeuro/00)

1.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 10%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO 1

€ 182.590,00 – 10%=		€.	164.331,00=
---------------------	--	----	-------------

TOTALE		€.	164.331,00=
---------------	--	-----------	--------------------

Convenzionalmente arrotondato a:

€ 164.000,00

(Euro centosessantaquattromila/00)

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



LOTTO 2**Beni siti in via Zanin e via della Vittoria – MARENO DI PIAVE - TV****2.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Fondo agricolo di modeste dimensioni, sito in Comune di Mareno di Piave in via Zanin, in una zona prevalentemente agricola a ridosso del piccolo centro della frazione Soffratta, ed a poca distanza dal centro del capoluogo comunale, in zona semiperiferica poco servita ma ben collegata alla viabilità stradale e ciclopedonale, con accesso dalla via pubblica via Zanin e via della Vittoria e tramite percorsi esistenti interpoderali.

2.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da due fondi agricolo uno a seminativo ed uno a vigneto, il tutto identificato come segue al catasto terreni:

COMUNE DI MARENO DI PIAVE**CATASTO TERRENI****Fondo A - Seminativo**

Foglio 24 Mapp.	22	Seminativo	cl 2	sup. 3200 mq	RD € 26,31	RA € 14,05
Foglio 24 Mapp.	23	Seminativo	cl 2	sup. 2505 mq	RD € 20,60	RA € 11,00
Foglio 24 Mapp.	24	Seminativo	cl 2	sup. 0628 mq	RD € 5,61	RA € 2,99
Foglio 24 Mapp.	25	Seminativo	cl 2	sup. 1647 mq	RD € 13,54	RA € 7,23
Foglio 24 Mapp.	150	Seminativo	cl 2	sup. 1082 mq	RD € 8,90	RA € 4,75
Foglio 24 Mapp.	495	Seminativo	cl 2	sup. 4690 mq	RD € 38,56	RA € 20,59

Per una superficie complessiva di 13.806 mq

Fondo B – Vigneto

Foglio 24 Mapp.	382	AA semin	cl 2	sup. 1200 mq	RD € 9,87	RA € 5,27
Foglio 24 Mapp.	382	AB sem Arb	cl 2	sup. 100 mq	RD € 0,82	RA € 0,44
Foglio 24 Mapp.	891	Semin Arb	cl 1	sup. 1676 mq	RD € 16,01	RA € 9,09
Foglio 24 Mapp.	893	Seminativo	cl 3	sup. 5243 mq	RD € 33,85	RA € 17,60
Foglio 24 Mapp.	895	Semin Arb	cl 1	sup. 2386 mq	RD € 22,80	RA € 12,94
Foglio 24 Mapp.	897	Semin Arb	cl 1	sup. 0395 mq	RD € 3,77	RA € 2,14

Per una superficie complessiva di 11.000 mq

Ad ogni buon fine si dà atto che:

- il mapp.N. 891 di mq. 1676 deriva dal mapp.N. 295 di mq. 3127;
- il mapp.N. 893 di mq. 5243 deriva dal mapp.N. 55 di mq. 7810;

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



- il mapp.N. 895 di mq. 2386 deriva dal mapp.N. 770 di mq. 4255;

- il mapp.N. 897 di mq. 395 deriva dal mapp.N. 772 di mq. 1666;

il tutto giusto tipo frazionamento Protocollo N. 2022/TV0022118 del 28 febbraio 2022.

2.03 CONFINI

Il fondo A confina da nord in senso orario con: mappali 20, 26, 243, corso d'acqua demaniale "La Vazzoletta", 145, 21, salvo altri e/o più precisi.

Il fondo B confina da nord in senso orario con: strada, mappali 54, 380, 892, 890, 894, 896, 112, 862, salvo altri e/o più precisi.

2.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili, avviene direttamente da via Zanin, via della Vittoria e via Chizze e tramite percorsi esistenti interpoderali.

In merito alle servitù non sono state riscontrate servitù particolari salvo quanto riportato negli atti di proprietà, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, in particolare si riporta la servitù di transito per soli usi agricoli a carico dei mapp.NN. 897, 895, 891 e 893 di totali mq. 9.700, in Comune di Mareno di Piave – Foglio 24 (ventiquattro) del Catasto Terreni, giusta il tracciato largo metri 5 (cinque) individuato in tinta rossa nella planimetria allegata al titolo di proprietà ed allegato alla presente relazione, ed a favore dei mapp.NN. 896, 894, 890, 892, 124, 384 e 771 di totali mq. 12027, in Comune di Mareno di Piave – Foglio 24 (ventiquattro) del Catasto Terreni; dei mapp.NN. 771 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5, in Comune di Mareno di Piave, Sezione C - Foglio 3 (tre) del Catasto Fabbricati.

2.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

I mappali sopra descritti risultano in capo a "persona 1" e venduti dall'esecutato con atto di compravendita del 08.03.2022 Rep. 55847/31793 Notaio Alberto SARTORIO in Conegliano, registrato a Treviso il 08.03.2022 n. 6962 Serie 1T e trascritto a Treviso il 09.03.2022 ai nn. 5996/8406.

2.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'intero lotto 2, all'atto del sopralluogo, risultava coltivato.

2.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- **Sequestro conservativo** in data 04.01.2014 Rep. 5040/1 Tribunale di Treviso, ivi trascritto in data 20 gennaio 2014 ai nn. 1589/1273 a favore del [REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri – tutti i

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



mappali suddetti, annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 31.01.2017 Rep. 907/2017 Tribunale di Treviso con formalità eseguita in data 05.04.2017 ai nn. 11375/1531 a favore del [REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri – tutti i mappali suddetti.

ANNOTAZIONE Restrizioni Beni: presentata il 30.04.2021 ai nn. 2891/16921.

▪ **Pignoramento Immobiliare** in data 09.11.2017 Rep. 10955 del Tribunale di Treviso, ivi trascritto in data 17.11.2017 ai nn. 39634/27219 a favore del [REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri – tutti i mappali suddetti.

ANNOTAZIONE Restrizioni Beni: presentata il 30.04.2021 ai nn. 2892/16922.

2.08 DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare è composto da due fondi di forma irregolare e sostanzialmente pianeggianti, il fondo A è coltivato a seminativo, il fondo B ha un vigneto di nuovo impianto l'intero compendio ricade in zona agricola di pregio ambientale ed è attraversato dal corso d'acqua "La Vazzoletta.

Prima del trasferimento della proprietà dall'esecutato alla "persona 1", il lotto era coltivato a seminativo.

Si precisa che nei beni sopra descritti, non sono state considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, stoccaggio di liquidi nocivi, immondizie, materiali inquinanti ecc..), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

2.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del Piano degli Interventi vigente e dal CDU allegato, l'intero lotto è classificato come segue:

Fondo A

- Mappale 150 porzione, ricade in ZTO E2 – Agricola produttiva (rif. art. 33 e 35 delle

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



NTO)

- Mappali 22, 23, 24, 25, 150 porzione, 495 ricadono in ZTO E1 – Agricola di pregio ambientale (rif. art. 33 e 34 delle NTO)

Vincoli:

- Mappali 20, 22, 23, 24, 25, 150, 495 ricadono in Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 art. 142 – Corsi d'Acqua (rif. art. 47 delle NTO) e in aree esondabili (rif. art. 61 delle NTO)
- Mappali 24, 25, e porzione dei mappali 23, 150, 495 ricadono in aree esondabili (rif. art. 61 delle NTO)
- Porzione dei mappali 23, 150, ricade in aree con deflusso difficoltoso (rif. art. 61 delle NTO)
- Mappali 22, 23, 24, 25, 150, 495 compresi in fascia di tutela ambiti dei corsi d'acqua (rif. art. 53 delle NTO)

Fondo B

- Mappali 893, 891, 382 e porzione dei mappali 895 e 897 ricadono in ZTO E2 – Agricola produttiva (rif. art. 33 e 35 delle NTO)
- Porzione dei mappali 895, 897 (prevalente) e 897 ricadono in ZTO E4 – Nucleo residenziale in ambito agricolo (rif. art. 33 e 37 delle NTO)
- Porzione del mappale 124 e 384 ricadono in ZTO E3 – Agricola periurbana (rif. art. 33 e 36 delle NTO)

Vincoli:

- Porzione del mappale 893 ricade in Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 art. 142 Corsi d'Acqua (rif. art. 47 delle NTO) e in aree esondabili (rif. art. 61 delle NTO)

2.10 DIVISIBILITA'

L'intero compendio immobiliare è stato suddiviso all'inizio in sei lotti omogenei, un ulteriore frazionamento risulterebbe economicamente non conveniente.

2.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, ha provveduto a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO 2

Fondo A Seminativo	mq	13.806 x €.	9,00=	€.	111.828,60=
Fondo B Vigneto	mq	11.000 x €.	18,00=	€.	198.000,00=
TOTALE				€.	309.828,60=

(euro trecentonovemilaottocentoventottoeuro/60)

Si precisa che la valutazione del Fondo B Vigneto è riferita all'attualità e non all'atto del primo sopralluogo quando era seminativo e di proprietà dell'esecutato, prima della vendita il fondo B avrebbe avuto un valore di circa € 12,50 al mq per la somma complessiva di € 137.500,00=.

2.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 10%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO 2

€ 309.828,60 – 10%=	€.	278.845,74=
TOTALE	€.	278.845,74=

Convenzionalmente arrotondato a:

€ 278.000,00

(Euro duecentosettantottomila/00)

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



LOTTO 3**Beni siti in via Zanin e via della Vittoria – MARENO DI PIAVE - TV****3.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Fondo agricolo di modeste dimensioni, sito in Comune di Mareno di Piave in via Zanin e via della Vittoria, in una zona prevalentemente agricola a ridosso del piccolo centro della frazione Soffratta, ed a poca distanza dal centro del capoluogo comunale, in zona semiperiferica poco servita ma ben collegata alla viabilità stradale e ciclopedonale, con accesso dalla via pubblica via Zanin e via della Vittoria e tramite percorsi esistenti interpoderali.

3.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un fondo agricolo coltivato a vigneto, il tutto identificato come segue al catasto terreni:

COMUNE DI MARENO DI PIAVE**CATASTO TERRENI**

Foglio 24 Mapp.	47	seminativo	cl 2	sup. 5263 mq	RD € 43,49	RA € 23,10
Foglio 24 Mapp.	48	seminativo	cl 2	sup. 2602 mq	RD € 21,39	RA € 11,42
Foglio 24 Mapp.	50	seminativo	cl 2	sup. 2505 mq	RD € 20,60	RA € 11,00
Foglio 24 Mapp.	51	seminativo	cl 2	sup. 6844 mq	RD € 56,27	RA € 30,04
Foglio 24 Mapp.	54	seminativo	cl 2	sup. 9269 mq	RD € 76,21	RA € 40,69
Foglio 24 Mapp.	262	seminativo	cl 2	sup. 2795 mq	RD € 22,98	RA € 12,27
Foglio 24 Mapp.	378	seminativo	cl 2	sup. 1464 mq	RD € 12,04	RA € 6,43
Foglio 24 Mapp.	379	seminativo	cl 2	sup. 7196 mq	RD € 59,17	RA € 31,59
Foglio 24 Mapp.	381	seminativo	cl 2	sup. 590 mq	RD € 4,85	RA € 2,59

Per una superficie complessiva di 38.528 mq

3.03 CONFINI

Il lotto confina da nord in senso orario con: corso d'acqua demaniale "La Vazzoletta", mappali 52, 53, 893, 891, 895, strada, salvo altri e/o più precisi.

3.04 SERVITU' E VINCOLI

L' accesso agli immobili, avviene direttamente da via Zanin, via della Vittoria e via Chizze e tramite percorsi esistenti interpoderali.

In merito alle servitù non sono state riscontrate servitù particolari salvo quanto riportato negli atti di proprietà, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite.

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



3.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

I mappali sopra descritti risultano in capo a "persona 1" e venduti dall'esecutato con atto di compravendita del 21.02.2002 Rep. 55822/31773 Notaio Alberto SARTORIO in Conegliano, registrato a Treviso il 23.02.2022 n. 5082 Serie 1T e trascritto a Treviso il 23.02.2022 ai nn. 6137/4321.

3.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'intero lotto 3, all'atto del sopralluogo, risultava coltivato.

3.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

▪ **Sequestro conservativo** in data 04.01.2014 Rep. 5040/1 Tribunale di Treviso, ivi trascritto in data 20 gennaio 2014 ai nn. 1589/1273 a favore del [REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri - tutti i mappali suddetti, annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 31.01.2017 Rep. 907/2017 Tribunale di Treviso con formalità eseguita in data 05.04.2017 ai nn. 11375/1531 a favore del [REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri - tutti i mappali suddetti.

ANNOTAZIONE Restrizioni Beni: presentata il 30.04.2021 ai nn. 2891/16921.

▪ **Pignoramento Immobiliare** in data 09.11.2017 Rep. 10955 del Tribunale di Treviso, ivi trascritto in data 17.11.2017 ai nn. 39634/27219 a favore del [REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri - tutti i mappali suddetti.

ANNOTAZIONE Restrizioni Beni: presentata il 30.04.2021 ai nn. 2892/16922.

3.08 DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare è composto da un fondo di forma irregolare, sostanzialmente pianeggiante, coltivato a vigneto di nuovo impianto e si interpone fra i due fondi del lotto 2 dello stesso proprietario. L'intero compendio ricade in zona agricola di pregio ambientale ed è attraversato dal corso d'acqua "La Vazzoletta.

Prima del trasferimento della proprietà dall'esecutato alla "persona 1", il lotto era coltivato a seminativo.

Si precisa che nei beni sopra descritti, non sono state considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, stoccaggio di liquidi nocivi, immondizie, materiali inquinanti ecc.), e

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

3.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del Piano degli Interventi vigente e dal CDU allegato, l'intero lotto è classificato come segue:

- Mappali 47, 48 porzione (prevalente), 50, 51, 54, 262, 378, 379, 381 ricadono in ZTO E2 – Agricola produttiva (rif. art. 33 e 35 delle NTO)
- Mappale 48 porzione (residuale) ricade in ZTO E1 – Agricola di pregio ambientale (rif. art. 33 e 34 delle NTO)
- Vincoli:
 - Mappali 47, 48, 50, 51, 262, 378 e porzione dei mappali 54, 379 ricadono in Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 art. 142 – Corsi d'Acqua (rif. art. 47 delle NTO) e in aree esondabili (rif. art. 61 delle NTO)
 - Porzione dei mappali 47, 48, 51, 54, 379, ricadono in aree esondabili (rif. art. 61 delle NTO)
 - Mappali 50, 262, 378 e porzione dei mappali 47, 48, 51, 54, 379, ricadono in aree con deflusso difficoltoso (rif. art. 61 delle NTO)
 - Mappali 47, 48, 50, 262, 378, 379, e porzione dei mappali 51, 54, compresi in fascia di tutela ambiti dei corsi d'acqua (rif. art. 53 delle NTO)

3.10 DIVISIBILITA'

L'intero compendio immobiliare è stato suddiviso all'inizio in sei lotti omogenei, un ulteriore frazionamento risulterebbe economicamente non conveniente.

3.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, ha provveduto a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO 3

Terreno a Vigneto	mq 38.528 x €.	18,00=	€.	693.504,00=
-------------------	----------------	--------	----	-------------

TOTALE			€.	693.504,00=
---------------	--	--	-----------	--------------------

(euro seicentonovantatrecinquecentoquattro/00)

Si precisa che il valore del lotto a vigneto è riferito all'attualità e non all'atto del primo sopralluogo quando era seminativo e di proprietà dell'esecutato, prima della vendita il lotto avrebbe avuto un valore di circa € 12,50 al mq per la somma complessiva di € 481.600,00=.

3.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 10%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO 3

€ 693.504 – 10%=	€.	624.153,60=
------------------	----	-------------

TOTALE	€.	624.153,60=
---------------	-----------	--------------------

Convenzionalmente arrotondato a:

€ 624.000,00

(Euro seicentoventiquattromilaa/00)

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



LOTTO 4**Beni siti in via della Vittoria n. 29 – Mareno di Piave - TV****4.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Complesso rurale composto da ex fabbricato rurale, accessori, annessi rustici e terreni, siti in Comune di Mareno di Piave in via della Vittoria n. 29, in una zona poco servita ma ben collegata alla viabilità stradale e ciclopedonale a ridosso del piccolo centro della frazione Soffratta, ed a poca distanza dal centro del capoluogo comunale.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada comunale Via della Vittoria.

4.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un unico fabbricato principale con vari accessori ed area scoperta e terreni, così identificati al catasto:

COMUNE DI MARENO DI PIAVE**CATASTO TERRENI**

Foglio 24 Mapp. 124	AA semin	cl 2	sup. 1000 mq	RD € 8,22	RA € 4,39
Foglio 24 Mapp. 124	AB sem Arb	cl 3	sup. 795 mq	RD € 5,11	RA € 2,67
Foglio 24 Mapp. 384	Semin Arb	cl 2	sup. 583 mq	RD € 4,79	RA € 2,56
Foglio 24 Mapp. 890	Semin Arb	cl 1	sup. 1451 mq	RD € 13,86	RA € 7,87
Foglio 24 Mapp. 892	Seminativo	cl 3	sup. 2567 mq	RD € 16,57	RA € 8,62
Foglio 24 Mapp. 894	Semin Arb	cl 1	sup. 1869 mq	RD € 17,86	RA € 10,14
Foglio 24 Mapp. 896	Semin Arb	cl 1	sup. 1271 mq	RD € 12,14	RA € 6,89
Foglio 24 Mapp. 771	Ente urbano		sup. 2491 mq		

Per complessivi mq 12.027 di cui coltivati a seminativo 9.536 e 2491 ma ad area coperta e scoperta del fabbricato.

Ad ogni buon fine si dà atto che:

- il mapp.N. 890 di mq. 1451 deriva dal mapp.N. 295 di mq. 3127;
- il mapp.N. 892 di mq. 2567 deriva dal mapp.N. 55 di mq. 7810;
- il mapp.N. 894 di mq. 1869 deriva dal mapp.N. 770 di mq. 4255;
- il mapp.N. 896 di mq. 1271 deriva dal mapp.N. 772 di mq. 1666;

il tutto giusto tipo frazionamento Protocollo N. 2022/TV0022118 del 28 febbraio 2022.

COMUNE DI MARENO DI PIAVE**CATASTO FABBRICATI**

- **Sez. C Fg 3 Mapp. 771 Sub 1 Via della Vittoria P. T-1-2 cat. A/3 Cl. 2**

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



Consistenza 16,5 vani R.C. € 894,76

- **Sez. C Fg 3 Mapp. 771 Sub 2 Via della Vittoria P. T-1 cat. C/2 Cl. 1 Consistenza 139 mq R.C. € 179,47**
- **Sez. C Fg 3 Mapp. 771 Sub 3 Via della Vittoria P. T cat. C/6 Cl. 2 Consistenza 269 mq R.C. € 277,85**
- **Sez. C Fg 3 Mapp. 771 Sub 4 Via della Vittoria P. T cat. C/7 Cl. U Consistenza 422 mq R.C. € 261,53**
- **Sez. C Fg 3 Mapp. 771 Sub 5 Via della Vittoria P. T Bene comune non censibile Area scoperta di 1554 mq**

4.03 CONFINI

L'intero lotto confina da nord in senso orario con: mappali 897, 895, 893, 380, 392, 391, 769, canale di scolo, 759, 112, salvo altri o variati.

4.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via della Vittoria, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, salvo la servitù attiva di transito per soli usi agricoli a carico dei mappali 897, 895, 891 e 893 di proprietà della persona 1, giusto atto del Notaio Alberto Sartorio di Conegliano, in data 8 marzo 2022, Rep. N. 55847, trascritta a Treviso in data 9 marzo 2022 ai numeri 8407/5997.

4.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero compendio immobiliare risulta in proprietà della "società 2", a seguito di atto di Conferimento di immobili in società semplice agricola del Notaio Elisa Piccolotto IN Conegliano, repertorio 12229 del 24.03.2022, trascritto a Treviso in data 28.03.2022 ai nn. 11482/8191.

4.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultavano utilizzati dall'esecutato.

4.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- **Sequestro conservativo** in data 04.01.2014 Rep. 5040/1 Tribunale di Treviso, ivi trascritto in data 20 gennaio 2014 ai nn. 1589/1273 a favore del [REDACTED], gravante - tra altri - tutti i mappali suddetti, annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 31.01.2017

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



Rep. 907/2017 Tribunale di Treviso con formalità eseguita in data 05.04.2017 ai nn. 11375/1531 a favore del [REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri – tutti i mappali suddetti.

ANNOTAZIONE Restrizioni Beni: presentata il 30.04.2021 ai nn. 2891/16921.

- **Pignoramento Immobiliare** in data 09.11.2017 Rep. 10955 del Tribunale di Treviso, ivi trascritto in data 17.11.2017 ai nn. 39634/27219 a favore del [REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri – tutti i mappali suddetti.

ANNOTAZIONE Restrizioni Beni: presentata il 30.04.2021 ai nn. 2892/16922.

4.08 DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare è composto da tre corpi di fabbrica e da dei terreni.

1 – Abitazione ex fabbricato rurale (mappale 771 sub 1) sviluppata ai piani Terra, primo e secondo oltre ad una porzione di annesso rustico (mappale 771 sub 2) al piano terra e primo. L'intero fabbricato salvo il piano terra non è accessibile in quanto pericolante e come visibile dalle foto è stato puntellato per evitare il crollo, pertanto non agibile e dalla visione delle planimetrie catastali così composto:

- Piano terra abitazione con: soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, sbratta, corridoio e cantina oltre alla scala di accessi ai piani superiori per una superficie commerciale di circa 122 mq con altezza 2.60 ml;
- Piano primo abitazione con: tre camere, bagno, due corridoi e scala, per una superficie commerciale di circa 140 mq con altezza 2.60 ml;
- Piano secondo abitazione con: tre camere, corridoi e scala, per una superficie commerciale di circa 140 mq con altezza 2.70 ml;

Complessivamente l'abitazione ha una superficie convenzionale di $(122+140+140)= 402$ mq

- Annesso rustico al piano terra con deposito latte e annesso rustico per una superficie commerciale lorda di circa 90 mq al piano primo fienile per una superficie lorda commerciale di 72 mq.

Complessivamente l'annesso rustico ha una superficie convenzionale di $(90+72)= 162$ mq;

La struttura dell'edificio è mista in muratura e legno, con tamponamenti in muratura, solai in legno copertura in legno, impianto elettrico di cui non è stato verificato il funzionamento. Il grado di manutenzione e conservazione è pessimo.

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



All'atto del sopralluogo il tetto era in manutenzione e coperto da dei teli in nailon.

2 Stalla (mappale 771 sub 3) di modeste dimensioni in vano unico un tempo utilizzata a stalla ora come pollaio e deposito prodotti, costruita secondo le tipologie tradizionali dell'epoca:

- Stalla, in vano unico della superficie commerciale di circa 286 mq con altezza media interna di 4,25 ml;

La struttura dell'edificio è mista in muratura e cemento armato copertura a due falde con manto in tegole di calcestruzzo. Il grado di manutenzione e conservazione è scadente.

3 – Tettoie (mappale 771 sub 4) di collegamento fra il fabbricato principale abitazione, stalla e fabbricato confinante di altra proprietà, anche in questo caso siamo ai limiti dell'agibilità, il bene risulta così composto:

- Tettoia annessa alla residenza aperta su tre lati, per una superficie commerciale di circa 504 mq con altezza variabile fra 4.70, 3.65, 2.75 ml;

La struttura dell'edificio è mista in muratura, cemento armato e acciaio, con copertura in lastre di eternit con presenza di amianto, presenza non verificata dell'impianto elettrico. Il grado di manutenzione e conservazione è scadente.

4 – Terreni: il compendio immobiliare è inoltre composto da un fondo in parte coltivato a seminativo ed in parte a prato, perfettamente pianeggiante ed in parte utilizzato tramite manufatti in legno come maneggio e ricovero animali, la superficie catastale del fondo, esclusa l'area scoperta dei fabbricati è di 9.536 mq.

In considerazione della vetustà degli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc..), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

4.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



Dalla visione del Piano degli Interventi vigente e dal CDU allegato, l'intero lotto è classificato come segue:

- Mappale 892, 890, e porzione dei mappali 894, 771 (residuale) e 896 ricadono in ZTO E2 – Agricola produttiva (rif. art. 33 e 35 delle NTO)
- Porzione dei mappali 124, 384, 894, 771 (prevalente) e 896 ricadono in ZTO E4 – Nucleo residenziale in ambito agricolo (rif. art. 33 e 37 delle NTO)
- Porzione del mappale 124 e 384 ricadono in ZTO E3 – Agricola periurbana (rif. art. 33 e 36 delle NTO)
- Vincoli:
- Porzione del mappale 892 ricade in Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 art. 142 – Corsi d'Acqua (rif. art. 47 delle NTO) e in aree esondabili (rif. art. 61 delle NTO)
- Sul mappale 771 presenza di edifici con grado di protezione 3 – Valore insediativo e con grado di protezione 4 – Nessun valore insediativo (rif. art. 10 delle NTO)
- Sui mappali 124, 384 e porzione del mappale 771 presenza di area a verde privato (rif. art. 38 delle NTO)

4.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato principale sia stato costruito prima del 01.09.1967, successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 835/82 in data 24 marzo 1982 per la costruzione della stalla;
- Agibilità pratica n. 835 in data 11.05.1983 per la stalla.
- Attività libera manutenzione straordinaria e parziale cambio d'uso prot. 14387 del 20.12.2012.
- Attività libera manutenzione straordinaria ripassatura tetto prot. 1419 del 29.01.2013.

All'atto del sopralluogo risultavano alcune difformità, alla distribuzione interna e all'effettiva regolarità delle tettoie, considerato lo stato dei luoghi e la normativa vigente si prevede la regolarizzazione delle opere difformi e la demolizione delle parti non autorizzate con un costo complessivo fra pratiche e lavori di circa € 15.000,00=

Inoltre, su corpo staccato, sono stati edificati dei manufatti ad uso maneggio e ricovero animali. Queste strutture sono state realizzate in legno, un po' precarie, ma del tutto abusive; quindi, è opportuno valutare la demolizione per un costo di circa € 12.000,00.

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



4.11 DIVISIBILITA'

Così come strutturato non c'è alcuna convenienza economica per la suddivisione in più lotti.

4.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO 4

Abitazione	mq 402 x €.	200,00=	€.	80.400,00=
Annesso rustico	mq 162 x €.	150,00=	€.	24.300,00=
Stalla	mq 286 x €.	180,00=	€.	51.480,00=
Tettoie	mq 504 x €	80,00=	€.	40.320,00=
Terreno seminativo	mq 9536 x €.	10,00=	€.	95.360,00=
A dedurre sanatorie a corpo			€.	- 15.000,00=
A dedurre demolizioni a corpo			€.	- 12.000,00=
TOTALE			€.	264.860,00=

(euro ducentosessantaquattromilaottocentosessanta/00)

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



4.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 10%, e quantificato dallo scrivente come segue :

LOTTO 4

€ 291.860,00 – 10%=	€	262.674,00
<u>A dedurre costi sanatoria e demolizioni.</u>	€	<u>-27.000,00</u>
Totale	€	235.674,00

Convenzionalmente arrotondato a

€ 235.000,00

(Euro ducentotrentazinquemila/00)

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



LOTTO 5**Beni siti in via Vazzoletta e via Madonna della Salute – MARENO DI PIAVE - TV****5.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Apprezzamento di terreno di modeste dimensioni, sito in Comune di Mareno di Piave in via Vazzoletta angolo via Madonna della Salute, nel centro della frazione Soffratta, ed a poca distanza dal centro del capoluogo comunale, in zona semiperiferica poco servita ma ben collegata alla viabilità stradale e ciclopeditonale, con accesso dalla via pubblica.

5.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un fondo agricolo coltivato a vigneto, il tutto identificato come segue al catasto terreni:

COMUNE DI MARENO DI PIAVE**CATASTO TERRENI**

Foglio 24 Mapp. 739	vigneto	cl 1	sup. 497 mq	RD € 6,90	RA € 3,34
Foglio 24 Mapp. 728	vigneto	cl 1	sup. 7 mq	RD € 0,10	RA € 0,05
Foglio 24 Mapp. 729	vigneto	cl 1	sup. 4 mq	RD € 0,06	RA € 0,03
Foglio 24 Mapp. 731	vigneto	cl 1	sup. 116 mq	RD € 1,61	RA € 0,78
Foglio 24 Mapp. 732	AA vigneto	cl 1	sup. 481 mq	RD € 6,67	RA € 3,23
Foglio 24 Mapp. 732	AB semin	cl 2	sup. 1000 mq	RD € 8,22	RA € 4,39

Per una superficie complessiva di 2.105 mq

5.03 CONFINI

Il lotto confina da nord in senso orario con: mappali 734, 727, 730, strada, 743, 756, 777, salvo altri e/o più precisi.

5.04 SERVITU' E VINCOLI

L' accesso agli immobili, avviene direttamente da via Vazzoletta e da via madonna della Salute.

In merito alle servitù non sono state riscontrate servitù particolari salvo quanto riportato negli atti di proprietà, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite.

5.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il mappale 739 sopra descritto risulta in capo all'esecutato in forza di atto di permuta del 28.08.1996 Rep. N. 63303 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, ivi trascritto il 13.09.1996 ai nn. 23751/17124.

Il mappale 728, 729, 731, 732, sopra descritto risulta in capo all'esecutato a seguito

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



atto di donazione del 12.03.1990 Rep. 25703 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, ivi trascritto il 27.03.1990 Al NN. 7902/5847 E NN 7903/5848, Atto di donazione del 30.11.1993 Rep. N. 44426 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, ivi trascritto il 20.12.1993 ai nn. 31176/23068.

5.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'intero lotto 5, all'atto del sopralluogo, utilizzato dall'esecutato.

5.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- **Sequestro conservativo** in data 04.01.2014 Rep. 5040/1 Tribunale di Treviso, ivi trascritto in data 20 gennaio 2014 ai nn. 1589/1273 a favore del [REDACTED] [REDACTED] in Conegliano, gravante - tra altri – tutti i mappali suddetti, annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 31.01.2017 Rep. 907/2017 Tribunale di Treviso con formalità eseguita in data 05.04.2017 ai nn. 11375/1531 a favore del [REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri – tutti i mappali suddetti.
- **Pignoramento Immobiliare** in data 09.11.2017 Rep. 10955 del Tribunale di Treviso, ivi trascritto in data 17.11.2017 ai nn. 39634/27219 a favore del [REDACTED] [REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri – tutti i mappali suddetti.
- Relativamente ai mappali 739, 731, 732, si rileva convenzione di lottizzazione di cui all'atto in data 29.08.2000 Rep. N. 74332 Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, ivi trascritto il giorno 8 09.2009 ai nn. 34088/24219.

5.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto da un piccolo appezzamento di terreno fondo di forma irregolare, sostanzialmente pianeggiante, in parte utilizzato a parcheggio ed in parte a parco. L'intero compendio ricade in zona Fc aree attrezzate a parco, gioco, sport.

Si precisa che nei beni sopra descritti, non sono state considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, stoccaggio di liquidi nocivi, immondizie, materiali inquinanti ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

5.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del Piano degli Interventi vigente e dal CDU allegato, l'intero lotto è classificato come segue:

- Mappale 728, 729, 731, 737, 739, e porzione del mappale 732 compresi in ZTO Fc Aree attrezzate a parco, gioco e sport (83 - giardini pubblici di quartiere) (rif. art. 43 delle NTO)
- Porzione del mappale 732 compreso in ZTO Fd – Aree a parcheggio (rif. art. 44 delle NTO)
- Mappali 728, 729, 732, 737, 739 compresi in Piano attuativo convenzionato (rif. art. 5 delle NTO) denominato “Il Capitello” approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 18/07/2000 – Convenzione rep. 74.332 del 29/08/2000

5.10 DIVISIBILITA'

L'intero compendio immobiliare è stato suddiviso all'inizio in sei lotti omogenei, un ulteriore frazionamento risulterebbe economicamente non conveniente.

5.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, ha provveduto a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO 5

Terreno	mq 2105 x €.	8,00=	€.	16.840,00=
---------	--------------	-------	----	------------

TOTALE			€.	16.840,00=
---------------	--	--	-----------	-------------------

(euro sedicimilaottocentoquaranta/00)

5.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 15%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO 5

€ 16.840,00 – 15%=	€.	14.314,00=
--------------------	----	------------

TOTALE	€.	14.314,00=
---------------	-----------	-------------------

Convenzionalmente arrotondato a:

€ 14.000,00

(Euro quattordicimila/00)

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



LOTTO 6

Beni siti in via della Liberazione – MARENO DI PIAVE - TV

6.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Appezamento di terreno edificabile di piccole dimensioni, sito in Comune di Mareno di Piave in via della Liberazione nel centro del paese, in zona residenziale ben servita e ben collegata alla viabilità stradale e ciclopedonale, accessibile dalla via pubblica tramite passaggio dal mappale 469.

6.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un piccolo appezzamento coltivato a prato, identificato come segue al catasto terreni:

COMUNE DI MARENO DI PIAVE

CATASTO TERRENI

Foglio 14 Mapp. 1287 Prato arb cl 1 sup. 254 mq RD € 1,57 RA € 0,79

6.03 CONFINI

Il lotto confina da nord in senso orario con: mappali 1238, 1270, 1271, 1288, 469, salvo altri e/o più precisi.

6.04 SERVITU' E VINCOLI

L' accesso agli immobili, avviene da via della Liberazione tramite passaggio sul mappale 469.

In merito alle servitù non sono state riscontrate servitù particolari salvo quanto riportato negli atti di proprietà, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite.

6.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il mappale sopra descritto risulta in capo all'esecutato per la quota di 1/2 , a seguito atto di donazione del 12.03.1990 Rep. 25703 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, ivi trascritto il 27.03.1990 Al NN. 7902/5847 E NN 7903/5848, Atto di donazione del 30.11.1993 Rep. N. 44426 Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso, ivi trascritto il 20.12.1993 ai nn. 31176/23068.

6.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'intero lotto 6, all'atto del sopralluogo, utilizzato dall'esecutato.

6.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- **Sequestro conservativo** in data 04.01.2014 Rep. 5040/1 Tribunale di Treviso, ivi

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



trascritto in data 20 gennaio 2014 ai nn. 1589/1273 a favore del F [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri – tutti i mappali suddetti, annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 31.01.2017 Rep. 907/2017 Tribunale di Treviso con formalità eseguita in data 05.04.2017 ai nn. 11375/1531 a favore del [REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri – tutti i mappali suddetti.

- **Pignoramento Immobiliare** in data 09.11.2017 Rep. 10955 del Tribunale di Treviso, ivi trascritto in data 17.11.2017 ai nn. 39634/27219 a favore del [REDACTED] con sede in Conegliano, gravante - tra altri – tutti i mappali suddetti.

6.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto da un piccolo appezzamento di terreno edificabile in ragione di 1.30mc/1.00mq, ha una forma regolare e pianeggiante, ma le esigue dimensioni non consentono di realizzare nessun fabbricato.

Si precisa che nei beni sopra descritti, non sono state considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, stoccaggio di liquidi nocivi, immondizie, materiali inquinanti ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

6.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del Piano degli Interventi vigente e dal CDU allegato, l'intero lotto è classificato come segue:

- Porzione compresa in ZTO A – Centro Storico (rif. art. 18 e 19 delle NTO), in perimetro centro storico (rif. art. 19 delle NTO)
- Porzione compresa in ZTO C1.1 – Residenziale di completamento (rif. art. 18 e 21 delle NTO)

6.10 DIVISIBILITA'

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



L'intero compendio immobiliare è stato suddiviso all'inizio in sei lotti omogenei, un ulteriore frazionamento risulterebbe economicamente non conveniente.

6.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, ha provveduto a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO 6

Terreno	mq	254 x €.	50,00=	€.	12.700,00=
TOTALE				€.	12.700,00=

(euro dodicimilasettecento/00)

6.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 10%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO 6

€ 12.700,00 – 10%=	€.	11.430,00=
TOTALE	€.	11.430,00=

(Euro undicimilaquattrocentotrenta/00)

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



6.13 STIMA DEL VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA'

Considerato che la quota in capo all'esecutato è pari ad 1/2 ne risulta che Il valore del lotto 6 per la vendita forzata è di:

11.430,00/2= € **5.715,00**

Convenzionalmente arrotondato a:

€ 6.000,00

(Euro seimila/00)

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



7.00 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, il valore del compendio immobiliare è il seguente:

Lotto 1	€	164.000,00
Lotto 2	€	278.000,00
Lotto 3	€	624.000,00
Lotto 4	€	235.000,00
Lotto 5	€	14.000,00
Lotto 6	€	6.000,00

Ricapitolando i lotti rimasti in proprietà dell'esecutato sono il Lotto 1-5-6, gli altri 2-3-4 sono stati venduti e copia degli atti di vendita è allegata alla presente.

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 29 giugno 2023

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it



ALLEGATI

Lotto dal 1 al 4

- Inquadramento, Vista aerea e stradario;
- Documentazione Urbanistica e CDU;
- Atto di provenienza;

Lotto 1

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Nota preliminare compravendita

Lotto 2

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Titolo di proprietà

Lotto 3

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Titolo di proprietà

Lotto 4

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Titolo di proprietà

Lotto 5

- Vista aerea e stradario
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;

Lotto 6

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione Urbanistica e CDU;

GEOM. NELLO CASAGRANDE

Via B. Barbarani 16 – 31015 CONEGLIANO Tel. 0438.370339 Cell. 3483368188 Email: nello@nellocasagrande.it

