

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. 407/2019

G.E. dot.ssa Francesca Vortali

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.	6
5.	Ubicazione	Pag.	6
6.	Confini	Pag.	7
7.	Atti di provenienza	Pag.	8
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	9
9.	Servitù, vincoli e oneri	Pag.	13
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	14
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	15
12.	Conformità urbanistica	Pag.	15
13.	Abusi edilizi	Pag.	17
14.	Difformità rilevate	Pag.	28
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	29
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	21
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	21
	16.2 Particolareggiata	Pag.	23
17.	Classe energetica	Pag.	32
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	33
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	34
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	37
	20.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	37
	20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	48
	20.3 Valore di mercato	Pag.	49
	20.4 Prezzo base d'asta	Pag.	40
21.	Metodi di stima	Pag.	41
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	41
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	41
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	42
	22.1 Valore di mercato lotto uno	Pag.	42
	22.2 Valore di mercato lotto due	Pag.	43
	22.3 Valore di mercato lotto tre	Pag.	44
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	47
	23.1 Prezzo base d'asta lotto uno	Pag.	47
	23.2 Prezzo base d'asta lotto due	Pag.	58
	23.3 Prezzo base d'asta lotto tre	Pag.	58
24.	Elenco allegati	Pag.	50
25.	Limiti e riserve	Pag.	50



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 07.05.2021 del Sig. G.E. dott.ssa P. Torresan e accettazione di incarico e giuramento del giorno 10.05.2021. 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 il Comune di Possagno (TV) di natura urbanistica,

eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,

il giorno 16.09.2021 ha eseguito il rilievo degli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza degli esecutati e del custode giudiziario.

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

In seguito sono state assunte informazioni:

in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione e all'osservatorio immobiliare della Regione Veneto, ai fini della valutazione dei singoli cespiti esecutati,

presso il Comune di Possagno (TV) sulle destinazioni urbanistiche delle



aree, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili, con riferimento dell'articolo 40, comma 6, della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 36 e 46 comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380,

□ presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per verificare se vi erano contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa" registrati in data antecedente il pignoramento.

In data 31.10.2021 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. Alle osservazioni pervenute *(all. doc. 17)* è stata formulata una sintetica replica *(all. doc. 18)*

3. IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE *(all. doc. 1, 2, 3, 4.)*

Immobili oggetto di esecuzione pignorati:

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

N.C.E.U. Comune di Possagno (TV) Sez. Fg. 9							Contr. Masiere	
m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita	
972	31	2	A2	U	vani	7	Abitazione Civ.	R.€. 632,66
972	32	S/1	C6	1	mq.	27	Garage	R.€. 59,56
972	33	S/1	C6	1	mq.	31	Garage	R.€. 68,84
972	16	T	B.C.N.C					R.€.
972	18	T	B.C.N.C					R.€.

per la quota di **5/8 della proprietà** (5/8 usufrutto + 5/8 nuda proprietà)

N.C.E.U. Comune di Possagno (TV) Sez. Fg. 9							Contr. Masiere	
m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita	



1538 1 F1 mq. 365 Area urbana R.€.

per la quota di **1/1 della piena proprietà** (1/1 usufrutto + 1/1 nuda proprietà):

1538 2 T/1 A2 U vani 8 Abitazione Civ. R.€. 723,04

per la quota di **1/4 della proprietà** (1/4 usufrutto + 1/4 nuda proprietà)

N.C.E.U. Comune di Possagno (TV) Sez. Fg. 9 Contr. Masiere

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

1538 3 T A10 U vani 1 Ufficio R.€. 170,43

1538 4 T C6 2 mq. 23 Garage R.€. 59,39

1538 5 T/1 A2 U vani 8,5 Abitazione Civ. R.€. 768,23

1538 6 T C6 2 mq. 20 Garage R.€. 51,65

per la quota di **1/1 della piena proprietà** (1/1 usufrutto + 1/1 nuda proprietà):

N.C.E.U. Comune di Possagno (TV) Sez. Fg. 9 via Molinetto

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

1564 1 F1 mq. 698 Area Urbana R.€.

1564 2 T C2 1 mq. 326 Magazzino R.€. 572,44

per la quota di **1/1 della piena proprietà** (1/1 usufrutto + 1/1 nuda proprietà):

N.C.T. Comune di Possagno (TV) Fg. 9

m.n. Natura Qualità Classe Consistenza Rendita

698 T Sem. Arb. 1 mq. 1.267 R.D. 8,83 R.A. 4,58

per la quota di **1/4 della proprietà** (1/4 usufrutto + 1/4 nuda proprietà)

N.C.T. Comune di Possagno (TV) Fg. 9

m.n. Natura Qualità Classe Consistenza Rendita

2415 T Sem. Arb. 1 mq. 270 R.D. 1,88 R.A. 0,98

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



Disposizioni Interventute

Con disposizione del sig. Giudice del 16.09.2021,

- il mappale n. 972 sub 33 in Comune di Possagno, foglio 9, è stato escluso dal pignoramento immobiliare in oggetto,
- i mappali n. 972 sub 16, sub. 18, essendo beni comuni con altre unità del condominio, saranno trasferiti in base alle quote di comproprietà

4.

FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono di fatto, un appartamento al piano secondo con garage al piano interrato in un condominio; un fabbricato bifamigliare e un magazzino, tra loro autonomi, si predispone la presente relazione per la vendita in TRE lotti essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti.

LOTTO 1

beni A N.C.E.U. m.n. 972 sub. 31, 32 appartamento e garage.

LOTTO 2

beni B N.C.E.U. m.n. 1564 sub. 1, 2 magazzino e area scoperta

N.C.T. m.n. 698 area scoperta

LOTTO 3

beni C N.C.E.U. m.n. 1538 sub. 1, 2, 3, 4, porzione di bifamigliare

beni D N.C.E.U. m.n. 1538 sub. 5, 6 porzione di bifamigliare

N.C.T. m.n. 2415 area scoperta

5.

UBICAZIONE



LOTTO 1

L'appartamento in un condominio di 6 unità residenziali denominato condominio "San Francesco", situato in Possagno contrada Masiere (TV), in via Masiere n° 44-45, piano secondo, è accessibile con ingresso condominiale carraio e pedonale dalla pubblica via.

LOTTO 2

Il magazzino, situato in Possagno (TV), in via Molinetto n° 25, è accessibile con ingresso carraio e pedonale dalla pubblica via.

LOTTO 3

Il fabbricato bifamigliare, situato in Possagno (TV), in via Masiere n° 4-5, è accessibile con ingresso carraio e pedonale dalla pubblica via.

6.

CONFINI *(all. doc. 5)***LOTTO 1**

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 972 (N.C.T.), confina a Nord i m.n. 3546, 3733, a Est con via Cei, a Sud con via Masiere, a Ovest con i m.n. 3730, 3547, fatti salvi altri o variati.

LOTTO 2

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 1564, 698 (N.C.T.), confina a Nord il m.n. 2415, a Est con canale, a Sud con via Molinetto, a Ovest con via Masiere fatti salvi altri o variati.

LOTTO 3

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 1538, 2415 (N.C.T.), confina a Nord con i m.n. 1196, 995, a Est con Canale, a Sud con il m.n. 1564 e via Molinetto, a Ovest con via Masiere, fatti salvi altri o variati.



7.

ATTI DI PROVENIENZA (all. doc. 6)

➤ *Mappali 972 sub 31 e 32*

– Atto di separazione consensuale con assegnazione di beni, di cui all'atto in data 13 settembre 2018, repertorio n. 4978/2018 del Tribunale di Treviso (*formalità n° 9*), trascritto a Treviso in data 21 settembre 2018 ai nn. 32662/23047 (per la quota spettante [REDACTED]);

– Atto di donazione accettata, di cui all'atto in data 22 ottobre 2018, repertorio n. 48431 ai rogiti del Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (*formalità n° 10*), trascritto a Treviso in data 2 novembre 2018 ai nn. 38688/27126 (per le quote spettanti alle signore [REDACTED]);

➤ *Mappali 1564 sub 1 e 2, mappale 1538 sub 2 e mappale 698;*

– Atto di cessione, di cui all'atto in data 20 settembre 2018, repertorio n. 48313 ai rogiti del Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (*formalità n° 1*) trascritto a Treviso in data 24 settembre 2018 ai nn. 32883/23186.

➤ *Mappale 1538 sub 1;*

– Atto di cessione, di cui all'atto in data 22 ottobre 2018, repertorio n. 48430 ai rogiti del Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (*formalità n° 3*), trascritto a Treviso in data 23 ottobre 2018 ai nn. 37218/26114.

– Atto di donazione accettata, di cui all'atto in data 22 ottobre 2018, repertorio n. 48431 ai rogiti del Notaio Massimo Stefani di Bassano del G. (*formalità n° 10*), trascritto a Treviso in data 2 novembre 2018 ai nn. 38688/27126.

➤ *Mappali 1538 sub 3, 4, 5, 6 e mappale 2415*

– Atto di cessione, di cui all'atto in data 20 settembre 2018, repertorio n. 48313 ai rogiti del Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (*formalità n° 11*), trascritto a Treviso in data 24 settembre 2018 ai nn. 32883/23186.



- Atto di donazione accettata, di cui all'atto in data 22 ottobre 2018, repertorio n. 48431 ai rogiti del Notaio Massimo Stefani di Bassano del G. (*formalità n° 10*), trascritto a Treviso in data 2 novembre 2018 ai nn. 38688/27126.

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

TRASCRIZIONE (*formalità n° 4*)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Treviso del 28.08.2019 n° 7340 di repertorio.

Trascritta a Treviso in data 06.09.2019 ai numeri:

Reg. Gen. n. 34468 Reg. Part. n. 24491

a carico delle seguenti unità negoziali:

- 1) per la quota di ½ della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 972 sub. 31, 32, 33, 16, 18

- 2) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 1564 sub. 1, 2 – m.n. 1538 sub. 2

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Terreni foglio 9

m.n. 698

- 3) per la quota di 1/4 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 1538 sub. 3, 4, 5, 6

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Terreni foglio 9

m.n. 2415

- 4) per la quota di 5/8 della proprietà



Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 1538 sub. 1

TRASCRIZIONE (formalità n° 5)

Atto giudiziario – derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Treviso del 18.05.2020 n° 6199 di repertorio.

Trascritta a Treviso in data 04.06.2020 ai numeri:

Reg. Gen. n. 16130 Reg. Part. n. 10831

a carico delle seguenti unità negoziali:

- 1) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 972 sub. 31, 32, 33, 16, 18

- 2) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 1564 sub. 1, 2 – m.n. 1538 sub. 2

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Terreni foglio 9

m.n. 698

- 3) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 1538 sub. 3, 4, 5, 6

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Terreni foglio 9

m.n. 2415

- 4) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 1538 sub. 1

TRASCRIZIONE (formalità n° 6)



Atto giudiziario – derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Treviso del 20.07.2020 n° 3950 di repertorio.

Trascritta a Treviso in data 21.10.2020 ai numeri:

Reg. Gen. n. 33918 Reg. Part. n. 23100

a carico delle seguenti unità negoziali:

1) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 972 sub. 31, 32, 33, 16, 18

2) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 1564 sub. 1, 2 – m.n. 1538 sub. 2

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Terreni foglio 9

m.n. 698

3) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 1538 sub. 3, 4, 5, 6

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Terreni foglio 9

m.n. 2415

4) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 1538 sub. 1

TRASCRIZIONE *(formalità n° 7)*

Atto giudiziario – derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Treviso del 02.01.2021 n° 43 di repertorio.

Trascritta a Treviso in data 14.01.2021 ai numeri:



Reg. Gen. n. 868 Reg. Part. n. 628

a carico delle seguenti unità negoziali:

1) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 972 sub. 31, 32, 33, 16, 18

2) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 1564 sub. 1, 2 – m.n. 1538 sub. 2

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Terreni foglio 9

m.n. 698

3) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 1538 sub. 3, 4, 5, 6

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Terreni foglio 9

m.n. 2415

4) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 1538 sub. 1

TRASCRIZIONE (formalità n° 8)

Atto giudiziario – derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Treviso del 02.01.2021 n° 43 di repertorio.

Trascritta a Treviso in data 14.01.2021 ai numeri:

Reg. Gen. n. 869 Reg. Part. n. 629

a carico delle seguenti unità negoziali:

1) per la quota di 1/1 della proprietà



Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 972 sub. 31, 32, 33, 16, 18

2) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 1564 sub. 1, 2 – m.n. 1538 sub. 2

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Terreni foglio 9

m.n. 698

3) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 1538 sub. 3, 4, 5, 6

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Terreni foglio 9

m.n. 2415

4) per la quota di 1/1 della proprietà

Comune: G933 Possagno (TV) Catasto Fabbricati foglio 9

m.n. 1538 sub. 1

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 25.05.2021, presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie.

9. **SERVITU' - VINCOLI – ONERI**

➤ **LOTTO 1 beni A**

- Servitù per la costituzione di uso esclusivo a favore del mappale 972 sub 31 (originario 972 sub 8 e 9) e contro il mappale 972 sub 19 (originario 972 sub 3), di cui all'atto in data 8 marzo 1993, repertorio n. 35422 ai rogiti del Notaio Francesco Imparato di Asolo, trascritto a Treviso il 24 marzo 1993 ai



nn. 7492/5657. Con detto atto veniva concesso l'uso esclusivo, a scopo di parcheggio, a favore dei mappali 972 sub 8 e 9 (ora sub 31), sulla terrazza scoperta insistente sul mappale 972 sub 3 (ora sub 19), terrazza sovrastante il reparto uffici e posta sul lato nord del fabbricato principale con accesso diretto da Via Masiere.

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

➤ **LOTTO 2 beni B**

- Sono state costituite le servitù delle reti tecnologiche e degli impianti comuni a favore del m.n. 1538, 2415 (**LOTTO 3 beni C-D**)

10. **ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA**

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

Il Comune di Possagno (TV) è dotato di:

Piano degli Interventi (P.I.), con deliberazione n. 4 del 24.02.2021, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 1.

Individuazione:

ZTO 3.1 – ZTIO 2.3 - Centro – Residenziale di formazione recente - Aree ad urbanizzazione consolidata.

Destinazione d'uso: a prevalente destinazione residenziale.

Norme Tecniche Operative: art. 7.1, 7.4, 17, 25.4, 26, 28.2,



11. **POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

➤ **LOTTO 1 beni A**

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

➤ **LOTTO 2 beni B**

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

L'art. 28.2 delle N.T.O. prevede un indice di edificabilità territoriale non superiore a mc/mq. 1,40, la superficie complessiva dei m.n. 1564 e m.n. 698 è di mq. 2.318, il volume realizzabile è di mc. 3.245, il volume esistente è di mc. 1.483, la capacità edificatoria residua è di mc. 1.762.

Previa verifica della fattibilità, la volumetria disponibile potrebbe essere utilizzata prevedendo la demolizione del fabbricato esistente, in un abito molto ristretto dovuto alle distanze dalle strade e dall'adiacente corso fluviale, che potrebbero non permetterne l'intera fruizione.

➤ **LOTTO 3 beni C - D**

Gli immobili esecutati verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non ha la possibilità di ulteriori ampliamenti. ***

CONFORMITÀ URBANISTICA (all. doc. 10)

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

➤ **LOTTO 1 beni A**

N.C.E.U. m.n. 972 sub. 31, 32



– Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.

– Concessione Edilizia n° 830 del 30.11.1981

Prot. 3991, Ristrutturazione

– Concessione Edilizia n° 2001/007 del 15.06.2001

Prot. 319/5054 Completamento opere

– Concessione Edilizia n° 2001/0007.1 del 28.01.2004

Prot. 2321 Variante in corso d'opera

– SCIA n° 2012/044.1 del 06.06.2012

Prot. 3835 Fusione unità immobiliari

– Certificato di Abitabilità del 29.08.2012

Prot.5397/5655

➤ **LOTTO 2 beni B**

N.C.E.U. m.n. 1564 sub. 1, 2

– Permesso costruire n° 0000/206 del 23.06.1964

Prot., Nuova costruzione

– Certificato di Agibilità n° 6/64 del 10.09.1970

Prot.....

– Condono edilizio n° C042 del 29.03.1986

Prot. 319/5054 Completamento opere

Pratica non completata in attesa di definizione

– Pratica n° C97/028 del 02.07.1997

Prot. 2099 Ristrutturazione

Pratica non completata in attesa di definizione

➤ **LOTTO 3 beni C**

N.C.E.U. m.n. 1538 sub. 1, 2, 3, 4,



– fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.

➤ **LOTTO 3 beni D**

N.C.E.U. m.n. 1538 sub. 5, 6

– fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.

– Permesso a costruire n° 0000/207 del 16.12.1965

Prot., Ampliamento

– Certificato di Abitabilità n° 44 del 14.10.1969

Prot.....

– Concessione Edilizia n° 1042/87 del 04.01.1988

Prot. 3438 Manutenzione straordinaria

12.

ABUSI EDILIZI

➤ **LOTTO 2 beni B**

Sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Possagno (TV):

N.C.E.U. m.n. 1564 sub. 1, 2

– Condono edilizio n° C042 del 29.03.1986 Prot. 319/5054

Pratica non completata in attesa di definizione

– Concessione edilizia n° 1997/028.1 del 23.04.1997 Prot. 2099

Pratica non completata in attesa di definizione

– È stato realizzato un gazebo in legno in legno di circa mq. 15 in totale assenza di provvedimenti autorizzativi.

➤ **LOTTO 3 beni D**

N.C.E.U. m.n. 1538 sub. 5, 6

– Il portico al piano terra è stato chiuso con delle vetrate in assenza di provvedimenti autorizzativi.



13. **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 ininfluenti discordanze rilevate non richiedono alcuna pratica urbanistica o variazione catastale (non potendosi considerare variata la consistenza catastale).

➤ **LOTTO 2 beni B**

Lo stato di fatto differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le discordanze rilevate sono riferite alla diversa distribuzione interna dei vani e difformità prospettiche riferite alle forometrie che richiedono pratiche di adeguamento urbanistico e catastale.

Relativamente all'abuso rilevato, si preventiva la demolizione del manufatto con il ripristino dello stato dei luoghi.

Sono state rilevate delle difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che necessitano di pratiche di adeguamento.

➤ **LOTTO 3 beni D**

Lo stato di fatto differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le discordanze rilevate sono riferite alla diversa distribuzione interna dei vani e difformità prospettiche riferite alle forometrie che richiedono pratiche di adeguamento urbanistico e catastale.

Relativamente all'abuso rilevato, si preventiva la demolizione del manufatto con il ripristino dello stato dei luoghi.

Sono state rilevate delle difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che necessitano di pratiche di adeguamento.



14.

OBLAZIONI ED ONERI

➤ LOTTO 1 *beni A*

La somma delle spese condominiali, scadute e arretrate al 14.10.2021 è di € 583,70 di cui € 125,46 per l'esercizio precedente a quello in corso (consuntivo), il bilancio per l'esercizio in corso (preventivo) addebita all'esecutato altri € 458,24 per un importo complessivo di circa € 583,70, 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 € 600,00, detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta.

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

➤ LOTTO 2 *beni B*

Per le difformità sanabili, modifiche interne e le modifiche prospettiche, l'aggiudicatario dovrà presentare adeguata pratica in sanatoria per le opere difformi, l'oblazione indicativamente di € 516 + € 516 a cui sono da aggiungere indicativamente € 90 + € 90 di diritti di segreteria e le spese tecniche per il professionista, per un presunto importo complessivo di circa € 3.500.

Per le difformità non sanabili, si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi per un presunto importo complessivo di circa € 2.000.



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

L'importo complessivo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile e aggiornato catastalmente, ammonta approssimativamente a € 6.500 detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta.

Relativamente alle pratiche non completate e in attesa di definizione:

- Condono edilizio n° C042 del 29.03.1986 Prot. 319/5054
- Concessione edilizia n° 1997/028.1 del 23.04.1997 Prot. 2099

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.

➤ **LOTTO 3 beni C**

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

➤ **LOTTO 3 beni D**

- Per le difformità sanabili, modifiche interne e le modifiche prospettiche, l'aggiudicatario dovrà presentare adeguata pratica in sanatoria per le opere difformi, l'oblazione indicativamente di €. 516 + €. 516 a cui sono da aggiungere indicativamente €. 90 + €. 90 di diritti di segreteria e le spese



tecniche per il professionista, per un presunto importo complessivo di circa € 3.500.

Per le difformità non sanabili, si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi per un presunto importo complessivo di circa € 2.000.

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

L'importo complessivo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile e aggiornato catastalmente, ammonta approssimativamente a € 6.500 detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta. ***

15. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

16.1 **SINTETICA**

➤ **LOTTO 1 beni A**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Appartamento al piano secondo di circa mq. 111 calpestabili, composto da una zona giorno, due disimpegni, quattro camere, due bagni e al piano interrato, un garage di circa mq. 27.

La costruzione terminata nel 2012 è stata realizzata con finiture di buona qualità.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.

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



direttamente riconducibili all'immobile.

➤ **LOTTO 2 beni B**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Capannone tipico di circa mq. 322 calpestabili, composto da un magazzino, un ufficio, un bagno, un WC, un ripostiglio e area scoperta di mq. 1.965.

La costruzione terminata nel 1970 è stata realizzata con finiture economiche

STATO DI CONSERVAZIONE:

Il capannone si trova in discreto stato di conservazione.

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

➤ **LOTTO 3 beni C**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Porzione di bifamiliare al piano terra e primo di circa mq. 197 calpestabili, composta al piano terra da un portico, una cucina, un ripostiglio, un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, un bagno, una lavanderia, una C.T., un garage, un ufficio, oltre a una corte comune di mq. 365. Al piano primo da un disimpegno, tre camere, un ripostiglio, un poggiatesta.

La costruzione ante 1967 è stata realizzata con finiture economiche

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'abitazione si trova in cattivo 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 D**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Porzione di bifamigliare al piano terra e primo di circa mq. 238 calpestabili, composta al piano terra da un portico, una taverna, un bagno, una cantina, oltre a una corte comune di mq. 365 e una corte esclusiva di mq. 270.

Al piano primo da una terrazza, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, quattro camere, un bagno, due poggiali.

La costruzione ristrutturata nel 1988 è stata realizzata con finiture di media qualità.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'abitazione si trova in discreto stato di conservazione.

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

16.2

PARTICOLAREGGIATA

➤ **LOTTO 1 beni A**

DIMENSIONI

Appartamento di circa 138,19 mq. (netti calpestabili) così composto:

Piano secondo di complessivi mq 111,16 di Hm. 2,70:



zona giorno di mq. 46,84, disimpegno di mq. 2,23, camera di mq.11,23, camera di mq. 13,57, bagno di mq. 5,25, disimpegno di mq. 0,89, camera di mq. 10,11, bagno di mq. 5,31, camera di mq. 15,73.

Piano terra di complessivi mq 27,03 di Hm. 2,40:

garage di mq. 27,03

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: telaio in c.a. con tamponamenti in muratura in pietra a vista, 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. 40 costituita da pietra e contropareti interne 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-notte in doghe di legno prefinito, bagni in micro-cemento levigato.

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 verniciato.

Serramenti esterni:

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

Davanzali:

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

Intonaco interno:

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

Tinteggiature:

Interni in lavabile.

IMPIANTI:

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

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



anche gli impianti video-citofonico, telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

AREE ESTERNE:

Recinzioni:

Il fabbricato condominiale non è cintato

➤ **LOTTO 2 beni B**

DIMENSIONI

Capannone tipico di circa 322,27 mq. (netti calpestabili) Hm. 4,25 così composto: magazzino di mq. 246,52, WC di mq. 2,28, magazzino di mq. 14,00, ufficio di mq. 36,10, bagno di mq. 7,48, portico di mq. 4,51, ripostiglio di mq. 11,40, corte esclusiva di mq. 1.965.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: muratura perimetrale in laterizio.

Copertura: costituita da solaio a volta in latero-cemento con manto di copertura in tegole in cotto.

Tamponamenti perimetrali esterni: in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da modulari in laterizio.

Divisori interni: in muratura di spessore complessivo cm. 13 costituita da modulari in laterizio e cm. 10 in cartongesso.

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

Pavimenti:

In lisciata di cemento con spolvero al quarzo, ufficio e bagno in monocottura,

Rivestimenti:

Bagni in bi-cottura.

Serramenti interni:



Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

Serramenti esterni:

Portoni d'ingresso a vetri con telaio in ferro verniciato, serramenti esterni in ferro verniciato.

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:

Ufficio in lavabile, esterni in lavabile al quarzo.

IMPIANTI:

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

- In capannone è servito da caldaia autonoma a GPL per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- 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.

AREE ESTERNE:

Recinzioni:

Il fabbricato è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

Aree:

Percorsi pedonali e carrai in lisciata di cemento con spolvero al quarzo.



➤ **LOTTO 3 beni C**

DIMENSIONI

Porzione di abbinata di circa 197,47 mq. (netti calpestabili) così composta:

Piano terra di complessivi mq 123,62 di Hm. 2,62:

garage di mq. 21,76, ufficio di mq. 11,32, portico di mq. 9,07, cucina di mq. 15,40, ripostiglio di mq. 7,89, ingresso di mq. 12,30, soggiorno di mq. 14,82, disimpegno di mq. 5,01, bagno di mq. 8,86, lavanderia di mq. 10,88 C.T. di mq. 6,32, corte comune di mq. 365

Piano primo di complessivi mq. 73.84 di Hm. 2,80:

disimpegno di mq. 14,48, camera di mq. 15,21, camera di mq. 13,86, camera di mq. 15,21, ripostiglio di mq. 6,02, poggiolo di mq. 9,07.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

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

Copertura: costituita da solaio in falda in laterizio con manto di copertura in coppi.

Tamponamenti perimetrali esterni: in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da pietra.

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

Scale e pianerottoli in CLS.

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

Pavimenti:

Zona giorno in bicottura, zona notte in tavole di larice levigate, loggia in monocottura, disimpegni in cotto.



Rivestimenti:

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

Scale:

Pianerottoli in cotto, pedate in marmo.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno verniciato.

Serramenti esterni:

Portone dell'ingresso a vetri con telaio in legno massiccio, serramenti esterni in legno massiccio verniciato, 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'abitazione è servita da caldaia a gasolio in comune con altra unità, 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 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

Recinzioni:

Il fabbricato è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

Aree:

Percorsi pedonali in marmo e carrai in ghiaino.

➤ **LOTTO 3 beni D**

DIMENSIONI

Porzione di abbinata di circa 238,27 mq. (netti calpestabili) così composta:

Piano terra di complessivi mq 87,93 di Hm. 2,70:

garage di mq. 20,47, portico di mq. 17,96, taverna di mq. 27,24, bagno di mq. 3,78, cantina di mq. 18,48, corte esclusiva di mq. 270, corte comune di mq. 365

Piano primo di complessivi mq. 150,35 di Hm. 2,73:

terrazza di mq. 2,81, soggiorno di mq. 37,45, cucina di mq. 7,00, disimpegno di mq. 22,34, camera di mq. 20,27, camera di mq. 11,89, camera di mq. 18,15, camera di mq. 12,13, bagno di mq. 7,80, poggiolo di mq. 4,37, poggiolo di mq. 6,14

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: muratura perimetrale in pietra, solai ai piani in laterocemento

Copertura: costituita da solaio in falda in laterizio con manto di copertura in coppi.



Tamponamenti perimetrali esterni: in muratura di spessore complessivo cm. 3 costituita da pietra.

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

Scale e pianerottoli in CLS.

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

Pavimenti:

Piano terra in monocottura, piano primo in marmo, zona notte in lamellare di rovere, terrazze in gres porcellanato.

Rivestimenti:

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

Scale:

Pianerottoli, pedate e alzate, esterna in marmo, scala interna in legno.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e verniciato.

Serramenti esterni:

Portone dell'ingresso a vetri con telaio in legno massiccio, serramenti esterni in legno massiccio verniciato con vetrocamera, tapparelle 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'abitazione è servita da caldaia a gasolio in comune con altra unità, 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 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

Recinzioni:

Il fabbricato è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

Aree:

Percorsi pedonali in marmo e carrai in ghiaino.

16. **CLASSE ENERGETICA**

➤ **LOTTO 1 beni A**

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

➤ **LOTTO 2 beni B**

Lo scrivente, dopo aver proceduto preliminarmente agli accertamenti



sull'immobile ha presumibilmente identificato l'immobile allo stato di fatto rilevato nella classe energetica "F".

➤ **LOTTO 3 beni C - D**

Lo scrivente, dopo aver proceduto preliminarmente agli accertamenti sull'immobile ha presumibilmente identificato l'immobile 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 occupati dai comproprietari esecutati

➤ **LOTTO 2 beni B**

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



➤ **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".

Gli immobili sono occupati da un contitolare di diritti reali.

18. **MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE**

Per tutte le analisi sopra indicate:

➤ **LOTTO 1 beni A**

non 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 buono stato"

➤ **LOTTO 2 beni B**

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 3 beni C**

- 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:
“da ristrutturare”



➤ **LOTTO 3 beni D**

- 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

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 al Comune di **Possagno (TV)** 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 UNO beni A**

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

N.C.E.U. Comune di Possagno (TV) Sez. Fg. 9 Contr. Masiere

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
972	31	2	A2	U	vani 7	Abitazione Civ.	R.€. 632,66
972	32	S/1	C6	1	mq. 27	Garage	R.€. 59,56

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 ed in particolare:



972 16 T B.C.N.C R.€.

972 18 T B.C.N.C R.€.

R.G.E. 407/2019 LOTTO UNO Superfici Esterne Lorde Valore di mercato				S. E. L.				VALORI				
				Commerciali			€/mq.	€.	€.	quota	valore	
				Lorde			600			di proprietà	quota	
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	per vano	per sub		
P. TERRA				Hm.	m.n. 972 sub. 32							
Garage	243	8,50	x 3,18 + 5,10	mq.	32,13	0,50	16,06		600	9.640	4.820	
P. SECONDO				Hm.	m.n. 972 sub. 31							
zona giorno	2,70	46,84	x 1,00 + 10,64	mq.	57,48	1,00	57,48		600	34.494	40.930	
disimpegno	2,70	2,23	x 1,00 + 0,51	mq.	2,74	1,00	2,74		600	1.642		
camera	2,70	11,23	x 1,00 + 2,55	mq.	13,78	1,00	13,78		600	8.270		
camera	2,70	13,57	x 1,00 + 3,08	mq.	16,65	1,00	16,65		600	9.993		
bagno	2,70	5,25	x 1,00 + 1,19	mq.	6,44	1,00	6,44		600	3.866		
disimpegno	2,00	0,89	x 1,00 + 0,20	mq.	1,09	1,00	1,09		600	655		
camera	2,00	10,11	x 1,00 + 2,30	mq.	12,41	1,00	12,41		600	7.445		
bagno	2,70	5,31	x 1,00 + 1,21	mq.	6,52	1,00	6,52		600	3.910		
camera	2,70	15,73	x 1,00 + 3,57	mq.	19,30	1,00	19,30		600	11.584		
Area Scoperta				mq.			0,00					
Capacità edifi. residua				mc.	0,00							
Totale					168,53		152,46	152,46	Tot.	91.500	91.500	45.750
In buono stato di conservazione										Oneri	- 600	- 600
										Totale	90.900	45.150

In virtù delle indagini operate, 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:

Possagno (TV) – Loc. Masiere - In buono stato - €/mq. 600

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto **UNO** della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, di **€. 90.900.**

Valore di mercato della quota di ½ della proprietà: €. 45.150

diconsi euri – quaranta - cinque – mila – cento – cinquanta -

22.2.

LOTTO DUE beni B

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

N.C.E.U. Comune di Possagno (TV) Sez. Fg. 9 via Molinetto

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

1564 1 F1 mq. 698 Area Urbana R.€.

1564 2 T C2 1 mq. 326 Magazzino R.€. 572,44

N.C.T. Comune di Possagno (TV) Fg. 9

m.n. Natura Qualità Classe Consistenza Rendita

698 T Sem. Arb. 1 mq. 1.267 R.D. 8,83 R.A. 4,58



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.

R.G.E. 407/2019 LOTTO 2 Superfici Esterne Lorde Valore di mercato				S. E. L.				VALORI						
P. TERRA	Hm.	m.n. 1564 sub. 2	348,91	Lorde	Commerciabili			€/mq.	€.	€.	quota	valore		
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	280	per vano	per sub	di proprietà	quota	
							348,91	348,91			112.928	100,00%	112.928	
magazzino	4,25	246,52 x	1,00 + 15,11	mq.	261,63	1,00	261,63			280	73.237			
WC	2,40	1,20 x	1,90 + 0,75	mq.	3,03	1,00	3,03			280	848			
magazzino	2,80	14,00 x	1,00 + 1,78	mq.	15,78	1,00	15,78			280	4.417			
Ufficio	2,80	36,10 x	1,00 + 6,11	mq.	42,21	1,00	42,21			580	24.482			
bagno	2,80	7,48 x	1,00 + 1,18	mq.	8,65	1,00	8,65			580	5.017			
portico	2,10	1,70 x	2,65 +	mq.	4,51	1,00	4,51			280	1.261			
ripostiglio	2,10	11,40 x	1,00 + 1,70	mq.	13,10	1,00	13,10			280	3.666			
Area Scoperta		m.n. 1564 sub. 1		mq.	698	0,04	26,10	26,10	26,10	280	7.307	100,00%	7.307	
Area Scoperta		m.n. 698		mq.	1.267	0,04	47,39	47,39	47,39	280	13.264	100,00%	13.264	
Capacità edifi. residua	€/mc.			mc.	1.762					35	61.200		61.200	
Totale					348,91		422,40	422,40	422,40	Tot.	194.700	194.700		194.700
In discreto stato di conservazione											Oneri	- 6.000		- 6.000
											Totale	188.700		188.700

In virtù delle indagini operate, 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:

Possagno (TV) - Loc. Masiere - In discreto stato - €/mq. 280.

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto DUE per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di €. **188.700**

Valore di mercato della piena proprietà: €. 188.700

diconsi euri – cento – ottanta - otto – mila – sette – cento -

22.3.

LOTTO TRE beni C

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

N.C.E.U. Comune di Possagno (TV) Sez. Fg. 9 Contr. Masiere

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

1538 2 T/1 A2 U vani 8 Abitazione Civ. R.€. 723,04

Immobili oggetto di esecuzione per la quota di **1/4 della proprietà**

N.C.E.U. Comune di Possagno (TV) Sez. Fg. 9 Contr. Masiere



m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1538	3	T	A10	U vani	1 Ufficio	R.€. 170,43
1538	4	T	C6	2 mq.	23 Garage	R.€. 59,39

R.G.E. 407/2019 LOTTO TRE bene C Superfici Esterne Lorde				S. E. L.				VALORI					
Valore di mercato				Commerciali				€/mq.	€.	€.	quota	valore	
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	350	per vano	per sub	di proprietà	quota
P. TERRA	Hm.	m.n. 1538 sub. 4	25,19				129,15	15,11					
Garage	2,62	3,72 x 5,85 + 3,43	mq.	25,19	0,60	15,11			350	5.290		25,00%	1.322
		m.n. 1382 sub. 3	13,93				13,93				4.876	25,00%	1.219
Ufficio	2,62	2,94 x 3,85 + 2,61	mq.	13,93	1,00	13,93			350	4.876		100,00%	63.300
		m.n. 1538 sub. 2	106,45					180,87			63.300		63.300
Portico	2,62	5,85 x 1,55 +	mq.	9,07	0,30	2,72			350	952			
Cucina	2,62	3,85 x 4,00 + 2,74	mq.	18,14	1,00	18,14			350	6.349			
Ripostiglio	2,62	3,85 x 2,05 + 1,77	mq.	9,66	1,00	9,66			350	3.382			
Ingresso	2,62	2,00 x 6,15 + 3,05	mq.	15,35	1,00	15,35			350	5.370			
Soggiorno	2,62	3,85 x 3,85 + 2,20	mq.	17,02	1,00	17,02			350	5.957			
Disimpegno	2,62	3,85 x 1,30 + 0,39	mq.	5,39	1,00	5,39			350	1.886			
Banco	2,62	3,85 x 2,30 + 1,16	mq.	10,01	1,00	10,01			350	3.503			
Lavanderia	2,62	2,94 x 3,70 + 2,99	mq.	13,87	1,00	13,87			350	4.853			
C.T.	2,62	1,70 x 3,72 + 1,63	mq.	7,95	1,00	7,95			350	2.782			
		m.n. 1538 sub. 2	87,11				80,77						
Disimpegno	2,80	14,48 x 1,00 + 2,43	mq.	16,91	1,00	16,91			350	5.918			
Camera	2,80	3,85 x 3,95 + 3,33	mq.	18,54	1,00	18,54			350	6.488			
Camera	2,80	3,85 x 3,60 + 3,35	mq.	17,21	1,00	17,21			350	6.024			
Camera	2,80	3,85 x 3,95 + 2,81	mq.	18,01	1,00	18,01			350	6.304			
Ripostiglio	2,80	2,00 x 3,01 + 1,35	mq.	7,37	1,00	7,37			350	2.580			
Poggiolo	1,55	x 5,85 +	mq.	9,07	0,30	2,72			350	952			
Area scoperta in comune		m.n. 1538 sub. 1		365	0,08	30,10	30,10	30,10	350	10.534	10.534	31,25%	3.292
Capacità edifi. residua			mc.	0,00						0	0		0
Totale			232,69	232,69		240,02	240,02	240,02	Tot.	84.000	84.000		69.133
Da ristrutturare										Oneri			
										Totale	84.000		69.133

In virtù delle indagini operate, 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:

Possagno (TV) - Loc. Masiere – Da ristrutturare - €/mq. 350.

22.3.

LOTTO TRE beni D

Immobili oggetto di esecuzione per la quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà

N.C.E.U. Comune di Possagno (TV) Sez. Fg. 9 Contr. Masiere

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
1538	5	T/1	A2	U vani	8,5 Abitazione Civ.	R.€. 768,23
1538	6	T	C6	2 mq.	20 Garage	R.€. 51,65

N.C.T. Comune di Possagno (TV) Fg. 9

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
2415	T	Sem. Arb.	1	mq. 270	R.D. 1,88 R.A. 0,98



Bene comune oggetto di esecuzione per la quota di **5/8 della proprietà**

N.C.E.U. Comune di Possagno (TV) Sez. Fg. 9 Contr. Masiere

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

1538 1 F1 mq. 365 Area urbana R.€.

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

R.G.E. 407/2019 LOTTO TRE bene D				S. E. L.				VALORI					
Superfici Esterne Lorde				Commerciali				€/mq.	€.	€.	quota	valore	
Valore di mercato				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	580	per vano	per sub	di proprietà	quota
P. TERRA													
	Hm.	m.n. 1538 sub. 6	24,52				67,07	14,71					
Garage	3,30	4,61 x 4,44 + 4,05	mq. 24,52	0,60		14,71			580	8.538		25,00%	2.134
		m.n. 1538 sub. 5	77,62								123.703	25,00%	30.926
Portico	3,30	3,79 x 4,74 +	mq. 17,96	0,40		7,19			580	4.171			
Taverna	2,70	27,24 x 1,00 + 4,98	mq. 32,22	1,00		32,22			580	18.699			
Bagno	2,70	2,70 x 1,40 + 1,44	mq. 5,22	1,00		5,22			580	3.027			
Cantina	2,40	3,10 x 5,96 + 3,65	mq. 22,12	0,35		7,74			580	4.495			
P. PRIMO													
	Hm.	m.n. 1538 sub. 5	170,09				160,76						
Terrazza	2,73	2,10 x 1,34 +	mq. 2,81	0,30		0,84			580	490			
Soggiorno	2,73	37,45 x 1,00 + 5,18	mq. 42,62	1,00		42,62			580	24.741			
Cucina	2,73	2,00 x 3,50 + 1,15	mq. 8,15	1,00		8,15			580	4.731			
Disimpegno	2,73	22,34 x 1,00 + 0,72	mq. 23,05	1,00		23,05			580	13.381			
Camera	2,73	4,65 x 4,36 + 3,60	mq. 23,88	1,00		23,88			580	13.860			
Camera	2,73	11,89 x 1,00 + 2,63	mq. 14,52	1,00		14,52			580	8.428			
Camera	2,73	3,98 x 4,56 + 2,82	mq. 20,97	1,00		20,97			580	12.171			
Camera	2,73	3,62 x 3,35 + 1,91	mq. 14,04	1,00		14,04			580	8.148			
Bagno	2,73	2,32 x 3,36 + 1,74	mq. 9,53	1,00		9,53			580	5.533			
Poggiolo	4,16	x 1,05 +	mq. 4,37	0,30		1,31			580	761			
Poggiolo	5,12	x 1,20 +	mq. 6,14	0,30		1,84			580	1.070			
Area scoperta esclusiva		m.n. 2415	mq. 270	0,11		28,75	28,75	28,75	580	16.688	16.688	25,00%	4.172
Area scoperta in comune		m.n. 1538 sub. 1	mq. 365	0,08		30,10	30,10	30,10	580	17.471	17.471	31,25%	5.460
Capacità edifi. residua			mc. 0,00							0	0		0
Totale				272,12	272,12	286,68	286,68	286,68	Tot.	166.400	166.400		42.692
In discreto stato										Oneri - 6.500			- 6.500
										Totale	159.900		36.192

In virtù delle indagini operate, 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:

Possagno (TV) - Loc. Masiere - In discreto stato - €/mq. 580.

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto **TRE** per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di: **€. 243.900**

Valore di mercato delle quote pignorate: €. 105.300

diconsi euri – cento – cinque – mila – tre – cento -

Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie interna netta e della superficie esterna lorda



dell'immobile, specificando quella commerciale, valutazioni equiparate riferite alle superfici "nette" sono state prodotte in allegato (all. doc. 14), del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese 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% con una previsione di vendita a sei mesi.

23.1. LOTTO UNO

R.G.E. 407/2019 LOTTO UNO Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta				S. E. L.				VALORI					
				Lorde	Comerciali			€/mq.	€.	€.	quota	valore	
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	420	per vano	per sub	di proprietà	quota
P. TERRA	Hm.	m.n. 972 sub. 32		32,13									
Garage	243	8,50 x 3,18 + 5,10	mq.	32,13	0,50	16,06			420	6.754		50,00%	3.377
P. SECONDO	Hm.	m.n. 972 sub. 31		136,40									
zona giorno	2,70	46,84 x 1,00 + 10,64	mq.	57,48	1,00	57,48			420	24.164			
disimpegno	2,70	2,23 x 1,00 + 0,51	mq.	2,74	1,00	2,74			420	1.150			
camera	2,70	11,23 x 1,00 + 2,55	mq.	13,78	1,00	13,78			420	5.793			
camera	2,70	13,57 x 1,00 + 3,08	mq.	16,65	1,00	16,65			420	7.001			
bagno	2,70	5,25 x 1,00 + 1,19	mq.	6,44	1,00	6,44			420	2.708			
disimpegno	2,00	0,89 x 1,00 + 0,20	mq.	1,09	1,00	1,09			420	459			
camera	2,00	10,11 x 1,00 + 2,30	mq.	12,41	1,00	12,41			420	5.216			
bagno	2,70	5,31 x 1,00 + 1,21	mq.	6,52	1,00	6,52			420	2.739			
camera	2,70	15,73 x 1,00 + 3,57	mq.	19,30	1,00	19,30			420	8.115			
Area Scoperta			mq.			0,00			420	-			
Capacità edifi. residua			mc.		0,00					0			0
Totale				168,53	168,53	152,46	152,46	152,46	Tot.	64.100	64.100		32.050
In buono stato di conservazione										Oneri	- 600		- 600
										Totale	63.500		31.450



Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto

UNO per la quota di 1/2 della proprietà composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della quota di 1/2 della proprietà: €. 31.450

diconsi euri – trenta – uno – mila – quattro – cento – cinquanta -

23.2.

LOTTO DUE

R.G.E. 407/2019 LOTTO 2 Superfici Esterne Lorde				S. E. L.				VALORI					
Prezzo d'asta				Lordi	Commerciali			€/mq.	€.	€.	quota	valore	
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	200	per vano	per sub	di proprietà	quota
P. TERRA													
	Hm.	m.n. 1564 sub. 2	348,91										
magazzino	4,25	246,52 x 1,00 + 15,11	mq.	261,63	1,00	261,63			200	52.425			
WC	2,40	1,20 x 1,90 + 0,75	mq.	3,03	1,00	3,03			200	607			
magazzino	2,80	14,00 x 1,00 + 1,78	mq.	15,78	1,00	15,78			200	3.162			
Ufficio	2,80	36,10 x 1,00 + 6,11	mq.	42,21	1,00	42,21			410	17.306			
bagno	2,80	7,48 x 1,00 + 1,18	mq.	8,65	1,00	8,65			410	3.547			
portico	2,10	1,70 x 2,65 +	mq.	4,51	1,00	4,51			200	903			
ripostiglio	2,10	11,40 x 1,00 + 1,70	mq.	13,10	1,00	13,10			200	2.624			
Area Scoperta		m.n. 1564 sub. 1	mq.	698	0,04	26,10	26,10	200	5.231	5.231	100,00%	5.231	
Area Scoperta		m.n. 698	mq.	1.267	0,04	47,39	47,39	200	9.495	9.495	100,00%	9.495	
Capacità edifi. residua		€/mc.	mc.	1.762				25	44.050	44.050			44.050
Totale				348,91		422,40	422,40	422,40	Tot. 139.350	139.350			139.350
In discreto stato di conservazione									Oneri - 6.000				- 6.000
									Totale 133.350				133.350

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: €. 133.350

diconsi euri – cento - trenta – tre – mila – tre – cento – cinquanta -

23.3.

LOTTO TRE

R.G.E. 407/2019 LOTTO TRE bene C Superfici Esterne Lorde				S. E. L.				VALORI					
Prezzo d'asta				Lordi	Commerciali			€/mq.	€.	€.	quota	valore	
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	250	per vano	per sub	di proprietà	quota
P. TERRA													
	Hm.	m.n. 1538 sub. 4	25,19										
Garage	2,62	3,72 x 5,85 + 3,43	mq.	25,19	0,60	15,11	129,15	15,11	250	3.772	3.772	25,00%	943
		m.n. 1382 sub. 3	13,93					13,93	250	3.477	3.477	25,00%	869
Ufficio	2,62	2,94 x 3,85 + 2,61	mq.	13,93	1,00	13,93							
		m.n. 1538 sub. 2	106,45					180,67				100,00%	45.139
Portico	2,62	5,85 x 1,55 +	mq.	9,07	0,30	2,72			250	679			
Cucina	2,62	3,85 x 4,00 + 2,74	mq.	18,14	1,00	18,14			250	4.527			
Ripostiglio	2,62	3,85 x 2,05 + 1,77	mq.	9,66	1,00	9,66			250	2.411			
Ingresso	2,62	2,00 x 6,15 + 3,05	mq.	15,35	1,00	15,35			250	3.830			
Soggiorno	2,62	3,85 x 3,85 + 2,20	mq.	17,02	1,00	17,02			250	4.248			
Disimpegno	2,62	3,85 x 1,30 + 0,39	mq.	5,39	1,00	5,39			250	1.345			
Bango	2,62	3,85 x 2,30 + 1,16	mq.	10,01	1,00	10,01			250	2.498			
Lavanderia	2,62	2,94 x 3,70 + 2,99	mq.	13,87	1,00	13,87			250	3.460			
C.T.	2,62	1,70 x 3,72 + 1,63	mq.	7,95	1,00	7,95			250	1.984			
		m.n. 1538 sub. 2	87,11					80,77					
Disimpegno	2,80	14,48 x 1,00 + 2,43	mq.	16,91	1,00	16,91			250	4.220			
Camera	2,80	3,85 x 3,95 + 3,33	mq.	18,54	1,00	18,54			250	4.627			
Camera	2,80	3,85 x 3,60 + 3,35	mq.	17,21	1,00	17,21			250	4.296			
Camera	2,80	3,85 x 3,95 + 2,81	mq.	18,01	1,00	18,01			250	4.495			
Ripostiglio	2,80	2,00 x 3,01 + 1,35	mq.	7,37	1,00	7,37			250	1.840			
Poggiolo	1,55	5,85 +	mq.	9,07	0,30	2,72			250	679			
Area scoperta in comune		m.n. 1538 sub. 1	mq.	365	0,08	30,10	30,10	30,10	250	7.512	7.512	31,25%	2.347
Capacità edifi. residua		€/mc.	mc.	0,00					0	0			0
Totale				232,69		232,69	240,02	240,02	Tot. 59.900	59.900			49.299
Da ristrutturare									Oneri -				-
									Totale 59.900				49.299



R.G.E. 407/2019 LOTTO TRE bene D Superfici Esterne Lorde				S. E. L.				VALORI					
Prezzo d'asta				Lorde	Commerciali			€/mq.	€.	€.	quota	valore	
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	410	per vano	per sub	di proprietà	quota
P. TERRA	Hm.	m.n. 1538 sub. 6	24,52				67,07	14,71					
Garage	3,30	4,61 x 4,44 + 4,05	mq. 24,52	0,60		14,71			410	6.024		25,00%	1.506
		m.n. 1538 sub. 5	77,52					213,12			87.276	25,00%	21.819
Portico	3,30	3,79 x 4,74 +	mq. 17,96	0,40		7,19			410	2.943			
Taverna	2,70	27,24 x 1,00 + 4,98	mq. 32,22	1,00		32,22			410	13.193			
Bagno	2,70	2,70 x 1,40 + 1,44	mq. 5,22	1,00		5,22			410	2.136			
Cantina	2,40	3,10 x 5,96 + 3,65	mq. 22,12	0,35		7,74			410	3.171			
P. PRIMO	Hm.	m.n. 1538 sub. 5	170,09				160,76						
Terrazza	2,73	2,10 x 1,34 +	mq. 2,81	0,30		0,84			410	346			
Soggiorno	2,73	37,45 x 1,00 + 5,18	mq. 42,62	1,00		42,62			410	17.455			
Cucina	2,73	2,00 x 3,50 + 1,15	mq. 8,15	1,00		8,15			410	3.338			
Disimpegno	2,73	22,34 x 1,00 + 0,72	mq. 23,05	1,00		23,05			410	9.441			
Camera	2,73	4,65 x 4,36 + 3,60	mq. 23,88	1,00		23,88			410	9.778			
Camera	2,73	11,89 x 1,00 + 2,63	mq. 14,52	1,00		14,52			410	5.946			
Camera	2,73	3,98 x 4,56 + 2,82	mq. 20,97	1,00		20,97			410	8.587			
Camera	2,73	3,62 x 3,35 + 1,91	mq. 14,04	1,00		14,04			410	5.748			
Bagno	2,73	2,32 x 3,36 + 1,74	mq. 9,53	1,00		9,53			410	3.904			
Poggiolo	4,16	x 1,05 +	mq. 4,37	0,30		1,31			410	537			
Poggiolo	5,12	x 1,20 +	mq. 6,14	0,30		1,84			410	755			
Area scoperta esclusiva		m.n. 2415	mq. 270	0,11		28,75	28,75		410	11.774	11.774	25,00%	2.943
Area scoperta in comune		m.n. 1538 sub. 1	mq. 365	0,08		30,10	30,10	30,10	410	12.326	12.326	31,25%	3.852
Capacità edifi. residua			mc. 0,00							0	0		0
Totale			272,12		272,12	286,68	286,68	286,68	Tot.	117.400	117.400		30.120
In discreto stato										Oneri - 6.500			- 6.500
										Totale	110.900		23.620

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

Prezzo d'asta delle quote pignorate: €. 72.920

diconsi euri – settanta – due – mila – nove – cento – venti -

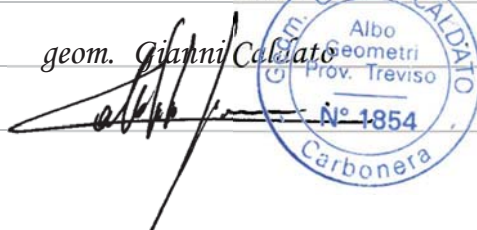
Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può proporre l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. primo comma.

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, 22.11.2021

il Perito Stimatore

geom. *Gianni Caldato*



23.

ALLEGATI**(Tutti riprodotti nell'allegato CD)**

doc. 1)	Atto di pignoramento	doc. 09)	Autorizzazioni
doc. 2)	Visure NCEU	doc. 10)	Rilievi
doc. 3)	Visure NCT	doc. 11)	Foto
doc. 4)	Planimetrie NCEU	doc. 12)	Doc. acquisita
doc. 5)	Estratto mappa NCT	doc. 13)	Schede di valutazione
doc. 6)	Atti di provenienza	doc. 14)	Scheda sintetica
doc. 7)	Visure conservatoria	doc. 15)	Invio alle parti
doc. 8)	Relazione notarile	doc. 16)	Oss.ni pervenute
doc. 9)	Urbanistica	doc. 17)	Replica alle Oss.ni.

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.

