

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Esec. Imm.ri N. 350/2016

PERIZIA DI STIMA e VERIFICA IMMOBILI
(ai sensi dell'ex. Art. 173-bis Disp. Att. C.p.c.)

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

PROMOTORI 1, 2 E 3 + interventi

contro

ESECUTATO 1 / Nuovo intestatario immobili 1

ESPERTO INCARICATO: Geom. Fabrizio Civiero di Vedelago TV

nominato dal G. E. Dott. Marco SARAN in data 20/12/2018

giuramento di fronte al Funzionario Giudiziario in data 14/01/2019

UDIENZA: 05/06/2019 ore 10,00 RINVIO SU ISTANZA CTU: 13/11/2019

Vedelago, 09/09/2019

Pagina 1 di 33



SOMMARIO

PREMESSA e RITIRO DOCUMENTAZIONE (1):	3
VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE ED ELENCO IMMOBILI (2, 3, 4, 9):.....	3
VISITA DI SOPRALLUOGO, DESCRIZIONI ED ACCERTAMENTI (3, 4):.....	7
DESTINAZIONE URBANISTICA (6):	17
CONFORMITÀ URBANISTICA (7):.....	18
COSTITUZIONE DEI LOTTI, PIGNORAMENTO QUOTE, OCCUPAZIONE (8, 9, 10, 11):	22
VINCOLI (12, 13):	23
STIMA (14):.....	23
LOTTO 1	25
LOTTO 2	29
LOTTO 3	31
Elenco allegati:	33



PREMESSA e RITIRO DOCUMENTAZIONE (1):

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Civiero, nato a Castelfranco Veneto (TV) il 28/06/1980, [REDACTED] avente studio professionale in Vedelago (TV), via Roma 103 int. 2, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2966 d'ordine in maniera continuativa dal 17/01/2002, iscritto nell'elenco dei C.t.u., area industriale, del Tribunale di Treviso al n. 450, essendo stato nominato come tecnico esperto per la presente esecuzione dalla G.E. Dott. Marco SARAN in data 20/12/2018, avendo accettato l'incarico e posto giuramento il 14/01/2019 di fronte al Funzionario Giudiziario, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari di codesto Tribunale, contestualmente al ritiro della documentazione (1), procedo con la relazione tecnica peritale per dare risposta ai quesiti del Giudice.

VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE ED ELENCO IMMOBILI (2, 3, 4, 9):

L'atto di pignoramento elenca i seguenti immobili descritti e confermati nel Certificato Notarile agli atti:

ELENCO AGGIORNATO E ATTIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ED INTESTAZIONI, IPOTESI DI DIVISIONE IN LOTTI DI VENDITA:**LOTTO 1****Comune di LORIA – Catasto Fabbricati**

N.	Sez.	Fg.	Part	Sub	Clas.	Indirizzo	Note
1	C	4	733	2	Capannone D/10 €.2.251,50 piano T	Via Fontanelle 41 – Loria	Capannone agricolo
2	C	4	733	3	Abitazione A/3 cl. 2, R.C. €.677,85 piano T-1	Via Fontanelle 41 – Loria	Abitazione
3	C	4	733	4	Abitazione A/3 cl. 2, R.C. €.355,06 piano T-1	Via Fontanelle 41 – Loria	Abitazione
4	C	4	733	5	Abitazione in corso di	Via Fontanelle 41 – Loria	Abitazione



					costruzione		
5	C	4	759		Area urbana, Sup. 1 m ²	Via Fontanelle – Loria	Area urbana – SEDIME STRADALE
6	C	4	760		Area urbana, Sup. 245 m ²	Via Fontanelle – Loria	Area urbana – SEDIME STRADALE
7	C	4	761		Area urbana, Sup. 310 m ²	Via Fontanelle – Loria	Area urbana

Catasto Terreni: Loria Fg. 21 M.n. 53, 733, 759, 760, 761

Comune di LORIA – Catasto Terreni

N.	Sez.	Fg.	Part	Sub	Clas.	Indirizzo	Note
8		21	53		Semin. irrig. cl. 1, Sup. 283m ² R.D. €.3,65 R.A. €.2,05	Via Fontanelle – Loria	Terreno agricolo
9		21	758		Semin. irrig. cl. 1, Sup. 4.534m ² R.D. €.58,54 R.A. €.32,78	Via Fontanelle – Loria	Terreno agricolo
10		21	757		Semin. irrig. cl. 1, Sup. 626m ² R.D. €.8,08 R.A. €.4,53	Via Fontanelle – Loria	SEDIME STRADALE – ex Terreno agricolo

Confini terreni:

Nord Mn 211, 228,752,751,754; Est Mn 723, 764, Torrente Musonello; Sud Via Fontanelle; Ovest Mn 756.

N.B.: il Mn 757, 759 e 760 interessano un tratto dell'attuale via Fontanelle, si farà riferimento in seguito ad una convenzione con il Comune di Loria per la cessione e permuta delle particelle citate con le particelle 762, 763, 764 (attualmente demanio stradale comunale).



LOTTO 2**Comune di LORIA – Catasto Fabbricati**

N.	Sez.	Fg.	Part	Sub	Clas.	Indirizzo	Note
1	C	4	734		Fabbricato Agricolo D/10 €.8.024,00 piano T	Via Fontanelle 16 – Loria	Capannone agroindustriale allevamento galline ovaiole
2	C	4	596	1	Fabbricato Agricolo D/10 €.7.372,00 piano T	Via Fontanelle 16 – Loria	Capannone agroindustriale allevamento galline ovaiole

Catasto Terreni: Loria Fg. 21 M.n. 596, 734**Confini terreni:**

Nord Mn 762; Est Mn 760, Via Fontanelle; Sud Mn 59, 145, 146, 147; Ovest Mn 190.

LOTTO 3**Comune di LORIA – Catasto Terreni**

N.	Sez.	Fg.	Part	Sub	Clas.	Indirizzo	Note
1		21	190		Semin. irrig. cl. 1, Sup. 5.670m ² R.D. €.73,21 R.A. €.41,00	Via Fontanelle – Loria	Terreno agricolo
2		21	306		Semin. irrig. cl. 1, Sup. 1.860m ² R.D. €.24,02 R.A. €.13,45	Via Fontanelle – Loria	Terreno agricolo
3		21	332		Semin. irrig. cl. 1, Sup. 2.372m ² R.D. €.30,63 R.A. €.17,15	Via Fontanelle – Loria	Terreno agricolo
4		21	333		Semin. irrig. cl. 1, Sup. 2.366m ² R.D. €.30,55 R.A. €.17,11	Via Fontanelle – Loria	Terreno agricolo



5		21	334		Semin. irrig. cl. 1, Sup. 2.357m ² R.D. €.30,43 R.A. €.17,04	Via Fontanelle – Loria	Terreno agricolo
6		21	756		Semin. irrig. cl. 1, Sup. 4.292m ² R.D. €.55,42 R.A. €.31,03	Via Fontanelle – Loria	Terreno agricolo

Confini terreni:

Il Mn 756, confina a Nord Mn 757, 762; Est Mn 757; Sud Mn 762; Ovest Mn 762.

I Mmnn 190, 306, 332, 333, 334 confinano a Nord Mn 530, 762; Est Mn 734; Sud Mn 59, 218, 335, 336, 572; Ovest Mn 775.

N.B.: il mn 762 (attualmente demanio stradale comunale) interessa il precedente tracciato stradale (relitto stradale). Si farà riferimento in seguito ad una convenzione con il Comune di Loria per la cessione e permuta della particella.

Intestazione:**LOTTO 1**

1. Esecutato1/Nuovo intestatario immobili 1: Proprietà per 1/1;

LOTTO 2

1. Esecutato1/Nuovo intestatario immobili 1: Proprietà per 1/1;

LOTTO 3

1. Esecutato1/Nuovo intestatario immobili 1: Proprietà per 1/1;

IMPORTANTE: L'ESECUTATO, con ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2017 Repertorio n.: 5356 Rogante: PICCOLOTTO ELISA Sede: BELLUNO Registrazione: Sede: Compravendita (20243.1/2017), ha venduto gli immobili oggetto di pignoramento alla società "Nuovo intestatario immobili 1"

ELENCO DELLE FORMALITÀ TRASCritte PRESSO LA CONSERVATORIA DI TREVISO RELATIVE AGLI IMMOBILI ALL'AGGETTO IN ORDINE CRONOLOGICO A NOME DEGLI ESECUTATI:



Vedasi allegato 01 alla presente perizia

Le formalità, iscrizioni, trascrizioni, gravami, elencate sono medesime a quelle riportate (relative agli esecutati) in relazione notarile allegata all'atto esecutivo con cui si garantisce la continuità ultraventennale dei passaggi di proprietà. Si integra con le formalità sotto descritte per i beni oggetto della presente perizia:

Ispezione n. T20133 del 05/07/2019

24. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2017 - Registro Particolare 20243 Registro Generale 29110 Pubblico ufficiale PICCOLOTTO ELISA Repertorio 5356/3958 del 07/08/2017 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in LORIA(TV) SOGGETTO VENDITORE

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2018 - Registro Particolare 15215 Registro Generale 21529 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 88 del 29/05/2018 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in LORIA(TV) Nota disponibile in formato elettronico

I BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO RISULTANO ATTUALMENTE IDENTIFICABILI COME SOPRA DESCRITTO. SI EVIDENZIANO DIFFORMITÀ DELLO STATO DEI LUOGHI COME MEGLIO DESCRITTO IN SEGUITO

VISITA DI SOPRALLUOGO, DESCRIZIONI ED ACCERTAMENTI (3, 4):

La visita degli immobili è stata eseguita, previo accordo con il custode geom. Granello, il giorno 31/07/2019. Le operazioni si sono svolte senza alcuna interruzione e piena collaborazione. Questo ha permesso la verifica dell'immobile dal punto di vista della conformità planimetrica, catastale ed urbanistica.

I beni oggetto di stima risulta costituito da fabbricati residenziali, terreni e capannoni connessi all'attività agricola, che vengono analizzati e valutati nei lotti 1, 2 e 3.

LOTTO 1

Il lotto 1 risulta costituito da tre abitazioni (sub 3, 4 e 5), da un capannone agricolo (sub 2) del mn 733 e da un terreno agricolo (Mn 53) posti in via Fontanelle n. 41 frazione Ramon di Loria.



Il capannone agricolo (sub 2) è posto a nord dei sopracitati fabbricati residenziali e presenta una pianta a C, costituita da due corpi rettangolari disposti in senso sud-nord e collegati da una tettoia centrale. L'accesso avviene sempre da via Fontanelle e successivamente dall'area comune sub 1, per poi passare tra i fabbricati sub 3, 4 e 5. L'ala a est fu costruita nel 1963 con Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n. 53 del 19/02/1964. E' lunga 31 m e larga 12 m, con copertura a volta in latero-cemento, tiranti in acciaio e manto di copertura in tegole in laterizio. Le pareti sono in laterizio intonacato, i serramenti delle finestre sono in vetrocemento mentre la porta è in metallo. L'ala a ovest fu costruita come ampliamento nel 1969 con Licenza di costruzione n. 2/1969 del 24/01/1969. E' lunga 37 m e larga 12 m, con copertura in travi reticolari in acciaio e manto di copertura in lastre ondulate di Eternit. Le pareti sono in laterizio intonacato, i serramenti delle finestre sono in vetrocemento mentre il portone scorrevole è in metallo. La tettoia invece è stata realizzata con profili tubolari in acciaio zincato e manto di copertura in lastre in lamiera. Tra le due ali è presente una rampa carrabile utilizzata per agevolare lo scarico-carico dei prodotti agricoli. Attualmente il capannone è usato come ricovero attrezzi e magazzino.

Il fabbricato residenziale posto a ridosso del Torrente Musonello è costituito da due unità immobiliari (sub 3 e 4). Probabilmente l'edificio originario era destinato a mulino ad acqua vista la vicinanza al torrente e alla conformazione della pianta e dei volumi. L'accesso all'abitazione sub 3 avviene da via Fontanelle e successivamente dall'area comune sub 1 e dall'ingresso autonomo posto lungo la facciata ovest. L'unità immobiliare presenta una pianta pressoché rettangolare con due piani fuori terra. Al piano terra è posta la zona giorno, costituita dai seguenti locali: ingresso, disimpegno, cucina, sala da pranzo, studio, bagno, lavanderia e tre magazzini. Il piano primo è raggiungibile con una scala interna con sviluppo a L, e presenta quattro camere da letto. La struttura portante è realizzata in mattoni di laterizio e solai in travi di legno. La copertura a falde è realizzata in travi di legno con manto in coppi tradizionali. I pavimenti al piano terra sono in ceramica mentre al piano primo sono in tavole di legno. Gli intonaci sono al civile con rivestimento in piastrelle nelle pareti dei bagni, della lavanderia e dell'angolo cottura. I serramenti interni ed esterni con oscuri sono in legno. All'intradosso del solaio intermedio e di copertura è stato posizionato un controsoffitto, con l'esclusione della cucina e dei magazzini.



L'impianto idro-sanitario (bagno e lavanderia) risulta in buono stato, funzionante e di recente realizzazione. L'impianto elettrico risulta funzionante ma datato al piano primo. In una camera è presente un condizionatore split.

Al piano primo, sulle pareti e nei controsoffitti delle camere sono presenti macchie di umidità e muffa, e in alcuni punti distacchi di intonaco/pittura.

Allo stato attuale si osservano scrostamenti e distacchi di intonaco/pittura sulle pareti ovest e nord.

L'accesso all'abitazione sub 4 avviene da via Fontanelle e successivamente dall'area comune sub 1 e dall'ingresso autonomo posto lungo la facciata sud. L'unità immobiliare presenta una pianta pressoché rettangolare anch'essa, con due piani fuori terra. Al piano terra è posta la zona giorno, costituita da un soggiorno, una lavanderia e da un bagno. La scala interna lineare collega il reparto notte formato da tre camere da letto e da un bagno. La struttura portante è realizzata in mattoni di laterizio e solai in travi di legno. La copertura a falde è realizzata in travi di legno con manto in coppi tradizionali. I pavimenti al piano terra sono in ceramica mentre al piano primo sono in parquet. Gli intonaci sono al civile con rivestimento in piastrelle nelle pareti dei bagni, della lavanderia e dell'angolo cottura. I serramenti interni ed esterni con oscuri sono in legno. I bagni e la lavanderia presentano il controsoffitto, mentre gli altri locali hanno le travi e le perline in legno del solaio intermedio e di copertura a vista. L'impianto elettrico e l'impianto idro-sanitario risultano funzionanti, in buono stato e di recente realizzazione.

Il fabbricato residenziale sub 5, risulta isolato e posto a ovest dell'abitazione sub 3, 4., con accesso da via Fontanelle e successivamente dall'area comune sub 1. Costruito nel 1985 con Concessione Edilizia n. 244 del 18/12/1985 e successiva variante C.E. n. 244/a del 27/05/1989, risulta tuttora in fase di costruzione e presenta uno stato al grezzo. Nel 2015 è stata presentata una variante alla C.E. n. 244/a per ricostruzione e ampliamento, che è decaduta per trascorsi dei tempi. Il fabbricato presenta una pianta rettangolare con due piani fuori terra e un interrato.

I terreni agricoli che fanno parte del lotto 1 sono identificati con i mappali n. 53, 757 e 758, e presentano una superficie complessiva di 5.443 mq. Il mappale n. 53 è posto a est del torrente Musonello, in corrispondenza dell'unità immobiliare sub 4. La superficie è di 283



mq e risulta incolta con alberi d'alto fusto, cespugli e rovi. Probabilmente su tale appezzamento era collocata la struttura di supporto della ruota a pale del mulino ad acqua. Gli altri due appezzamenti (Mn 758 e 757) sono posti a ovest dei fabbricati residenziali e delimitati dall'attuale strada via Fontanelle. Presentano una superficie di 5.160 mq e risultano coltivati a prato.

Confrontando le planimetrie catastali con il rilievo/sopralluogo si segnalano le seguenti difformità:

- Nel capannone agricolo sub 2, si riscontrano delle difformità nelle altezze interne del corpo/ala ad est e nella tettoia centrale di collegamento.
- Nell'abitazione sub 3, il magazzino a ridosso del sub 4 è stato trasformato in camera da letto con bagno.
- Nell'abitazione sub 4, si è rilevato un recente intervento di ristrutturazione edilizia interna con rifacimento del solaio intermedio e della copertura nonché delle partizioni e delle finiture interne. Per tali lavori non si riscontrano depositi di pratiche edilizie né di autorizzazioni. Inoltre si segnala che in comune non è presente nessuna pratica edilizia relativa all'edificio residenziale (sub 3 e 4).
- Le particelle 757, 759 e 760 corrispondono ad un tratto della strada comunale via Fontanelle. In base alla "convenzione attuativa per la realizzazione di una nuova viabilità a rettifica di tratto di strada comunale (via Fontanelle a Ramon), con cessione al comune di Loria e successiva sdemanializzazione del relitto stradale originario per la cessione *all'esecutato*" rep. n. 2477 del 22/06/2013, del Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Loria, del Permesso di costruire n. 1264 del 11/07/2013 e del Permesso di Costruire n. 1264/a del 31/08/2015, i mappali n. 757, 759 e 760 sono alcune delle aree oggetto di cessione gratuita al Comune di Loria.



Il capannone sub 2 è così composto:

DESTINAZIONE	Sup. Calpestio (mq)	Sup. Commerciale(mq)
Tettoia P.T.	108,52	\\
Deposito - magazzino P.T.	372,24	\\
Deposito - magazzino P.T.	441,16	\\
		\\
TOTALE	921,92	867,73
Superficie commerciale TOTALE OMOGENEIZZATA		<u>867,73</u>

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 868



L'abitazione sub 3 è così composta:

DESTINAZIONE	Sup. Calpestio (mq)	Sup. Commerciale(mq)
Ingresso P.T.	10,51	\\
Cucina P.T.	16,98	\\
Pranzo P.T.	19,59	\\
Disimpegno P.T.	13,11	\\
Disimpegno P.T.	4,78	\\
Studio P.T.	17,50	\\
Bagno P.T.	9,63	\\
Lavanderia P.T.	7,07	
Magazzino P.T.	50,31	
Magazzino P.T.	15,98	44,25
Camera P.T.	17,96	\\
Bagno P.T.	4,67	\\
Corridoio P.T.	7,76	\\
TOTALE	195,85	199,89
Disimpegno P.1	11,23	
Camera P.1	10,51	
Camera P.1	17,50	
Camera P.1	16,98	
Camera P.1	15,13	
Camera P.1	19,59	
TOTALE	90,94	118,36
Superficie commerciale TOTALE OMOGENEIZZATA		<u>318,25</u>

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 318



L'abitazione sub 4 è così composta:

DESTINAZIONE	Sup. Calpestio (mq)	Sup. Commerciale(mq)
Soggiorno P.T.	34,35	\\
Disimpegno P.T.	2,04	\\
Lavanderia P.T.	3,79	2,85
Bagno P.T.	5,98	\\
Disimpegno P.T.	2,25	\\
TOTALE	48,41	65,44
Disimpegno P.1	25,45	
Bagno P.1	12,69	
Camera P.1	12,30	
Camera P.1	15,33	
Camera P.1	15,27	
TOTALE	81,04	108,73
Superficie commerciale TOTALE OMOGENEIZZATA		<u>174,17</u>

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 174

L'abitazione in corso di costruzione sub 5

Piano	Volume v.p.p. Mc
Terra	611,00
Sottotetto	330,00
Interrato	532,00
	1.473,00

LOTTO 2

Il lotto 2 risulta costituito da un capannone destinato all'allevamento avicolo di galline ovaiole (Mn 596 sub 1, 734). Posto a sud del lotto 1 e a est di via Fontanelle, presenta una pianta a pettine, con tre corpi rettangolari disposti in senso sud-nord e collegati in testa (a nord) da locali di servizio e magazzini. L'accesso avviene sempre da via Fontanelle e successivamente dalla precedente via comunale corrente lungo il prospetto nord. La prima



ala ad essere costruita è stata quella a ovest con Licenza di Costruzione n. 167/1971 del 30/12/1971. E' lunga 111 m e larga 12 m circa e presenta una struttura in blocchi di laterizio intonacati con copertura a falde in acciaio e manto in lamiera. Successivamente è stata realizzata l'ala centrale con Concessione Edilizia n. 518 del 17/11/1981 e nel 1999 è stata realizzata una sopraelevazione su entrambi gli edifici con Concessione Edilizia n. 622 del 31/08/1999. Infine con Permesso di Costruire n. 844 del 27/08/2003 è stata realizzata l'ala a est. La struttura è in colonne e travi in acciaio con pannelli di tamponamento e manto in lamiera verniciata.

Confrontando le planimetrie catastali con il rilievo/sopralluogo si segnalano le seguenti difformità:

- Nell'ala est (Mn 596 sub 1), si riscontrano delle difformità nelle altezze interne nel locale allevamento avicolo e nel magazzino.
- Il magazzino posto tra l'ala est (Mn 596 sub 1) e l'ala centrale (Mn 734) risulta un ampliamento non autorizzato ad uso magazzino/vano tecnico.
- Nella restante porzione di capannone (Mn 734), si riscontrano delle difformità nelle altezze in quasi tutti i locali.
- Posizione dei fori di porte e portoni sui fronti.
- Le dimensioni totali dei fabbricati risultano difformi da quelle presenti negli elaborati grafici depositati in comune



Il capannone è così composto:

DESTINAZIONE	Sup. Calpestio (mq)	Sup. Commerciale(mq)
Allevamento avicolo (Mn 596 sub 1) P.T.	1532,59	\\
Magazzino (Mn 596 sub 1) P.T.	16,06	1563,72
Allevamento avicolo (Mn 734) P.T.	1249,38	\\
Allevamento avicolo (Mn 734) P.T.	1256,47	\\
Magazzino imballagi P.T.	63,30	\\
Magazzino P.T.	61,91	\\
Magazzino imballagi P.T.	57,65	\\
Magazzino P.T.	42,79	\\
Confezionamento uova P.T.	174,98	\\
Anti P.T.	2,83	\\
W.c. P.T.	2,97	\\
Deposito P.T.	139,66	3212,64
TOTALE	4600,59	4776,36
Superficie commerciale TOTALE OMOGENEIZZATA		4776,36
Area di sedime e pertinenza agricola	mn 596	Ha 0.88.85
	mn 734	Ha 0.68.70
		Ha 1.57.55

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 4776 + mq 15755 terreno



LOTTO 3

Il lotto 3 risulta costituito da otto appezzamenti (Mn 190, 306, 332, 333, 334, 756), ubicati nelle vicinanze dei capannoni precedentemente descritti. Esso presenta una superficie complessiva di 18.917 mq e risulta coltivato a cereali e a prato.

Confrontando la mappa catastale con il rilievo/sopralluogo non si segnalano difformità. E' comunque da sottolineare che:

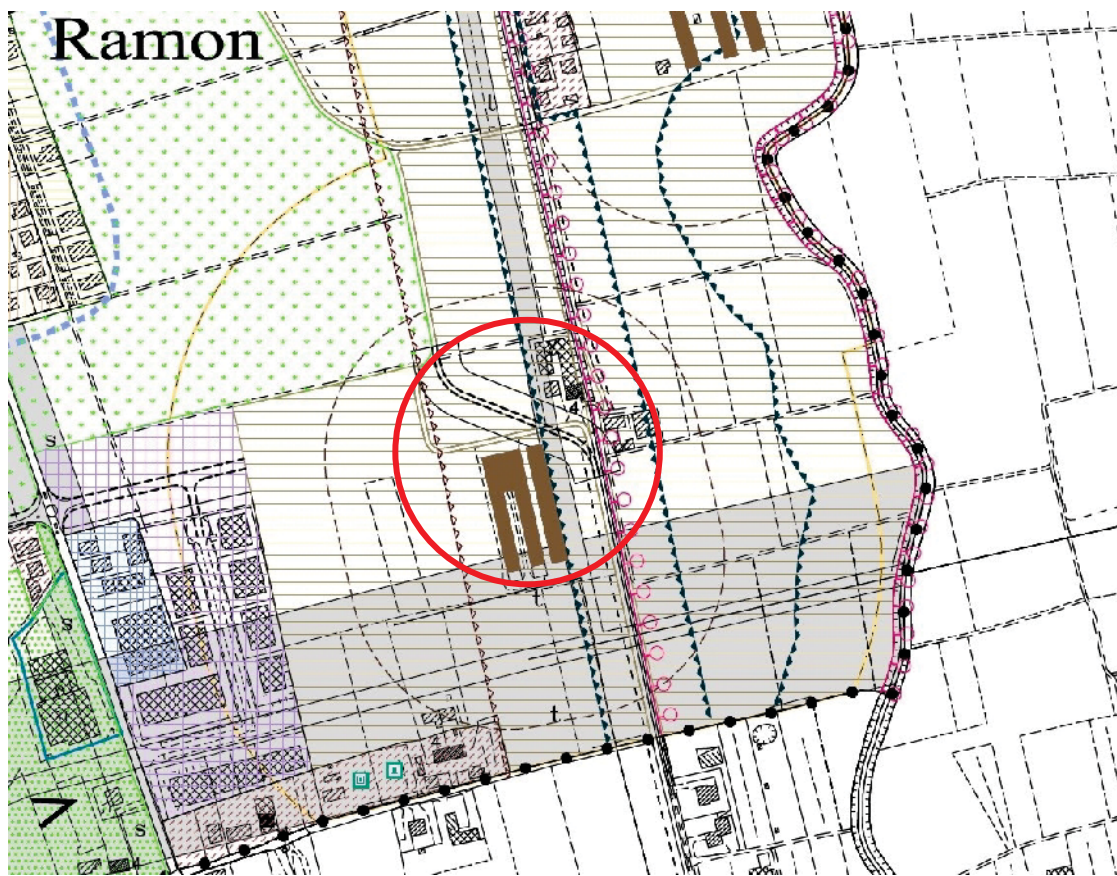
- La particella 762, non soggetta a pignoramento, corrisponde ad un relitto stradale della precedente via Fontanelle. Quest'area in base alla "convenzione attuativa per la realizzazione di una nuova viabilità a rettifica di tratto di strada comunale (via Fontanelle a Ramon), con cessione al comune di Loria e successiva sdemanializzazione del relitto stradale originario per la cessione *all'esecutato*" rep. n. 2477 del 22/06/2013, del Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Loria, del Permesso di costruire n. 1264 del 11/07/2013 e del Permesso di Costruire n. 1264/a del 31/08/2015, viene sdemanializzata e con promessa di cessione a titolo gratuito dal Comune di Loria all'esecutato in cambio delle particelle 757,759,760 (attuale sedime stradale di via Fontanelle).



DESTINAZIONE URBANISTICA (6):

Gli immobili, secondo il P.I. vigente ricadono in zona E.c – Zone Agricola con Elevato Valore Ambientale e Paesaggistico (art. 17/d delle N.T.A.). Inoltre ricadono all'interno della zona di tutela dei corsi d'acqua (DLgs 490/1999), mentre l'edificio residenziale (sub 3 e 4) risulta avere un grado di protezione 4 – ristrutturazione edilizia (art. 7 delle N.T.A.). Infine i capannoni del lotto 2 sono e parte dei terreni del lotto 3 sono interessati dalla fascia di rispetto impianti tecnologici (elettrodotta).

Tutta la normativa in continuo aggiornamento è consultabile OnLine presso il sito istituzionale del Comune di Loria, (http://www.prc.loria.geonweb.com/PI_Vigente.html) Ufficio Edilizia Privata-Urbanistica-Ambiente;



Estratto P.I. Tavola 13.1.b – Intero Territorio Comunale: parte sud





Immagine foto satellitare (Google Maps)

CONFORMITÀ URBANISTICA (7):

Nell'anamnesi urbanistica dei fabbricati si trovano i seguenti documenti:

LOTTO 1

Capannone sub 2

1. Concessione Edilizia n. 53/1963 del 19/02/1964.
2. Licenza di costruzione n. 2/1969 del 24/01/1969.
3. Permesso di Agibilità n. 2/69 del 06/11/1974
4. Licenza d'uso in ordine alla C.E. n. 53 del 18/11/1981.

Abitazione sub 5

1. Concessione Edilizia n. 244 del 18/12/1985.
2. Concessione Edilizia n. 244/A del 27/06/1989.



Dal rilievo effettuato i beni presentano le seguenti difformità:

Capannone sub 2:

L'ala ad est risulta più lunga di 3 m e più alta rispetto al progetto autorizzato. Inoltre la struttura è completamente diversa vista l'assenza dei pilastri centrali in corrispondenza del linea di colmo. Inoltre anche le fonometrie sono diverse per dimensione e numero dal progetto depositato. Anche l'ala a ovest risulta per dimensioni, forma e volume diversa dal progetto autorizzato.

Abitazioni sub 3 e 4:

Non risulta depositata nessuna pratica edilizia.

Abitazione sub 5:

Attualmente il Permesso di Costruire è decaduto e quindi il fabbricato, in corso di costruzione, attualmente risulta non conforme a quanto riportato all'interno degli elaborati grafici.

SANABILITÀ DELLE OPERE

Le difformità riscontrate nei lotti sono regolarizzabili attraverso una SCIA in sanatoria (salvo diverse prescrizioni al momento dell'istruttoria della pratica).

ONERI PROFESSIONALI e SPESE GENERALI

Per la regolarizzazione delle opere sopra descritte bisognerà affidare incarico di progettazione a professionista/i abilitato/i, che dovrà provvedere a:

Capannone sub 2:

- Presentazione al Comune di Loria delle SCIA in sanatoria, sanzioni amministrativa, bolli (da definire le modalità di istruttoria della pratica)
- Eventuali altre autorizzazioni ad ENTI e Amministrazioni sovracomunali

Abitazioni sub 3 e 4:

- Al sub 4 e porzione del 3, risulta una recente ristrutturazione edilizia interna con cambio di destinazione da magazzino a camera con bagno al piano Terra.



Presentazione al Comune di Loria delle SCIA in sanatoria, sanzioni amministrativa, bolli (da definire le modalità di istruttoria della pratica)

- Eventuali altre autorizzazioni ad ENTI e Amministrazioni sovracomunali

Abitazione sub 5:

- Presentazione al Comune di Loria di domanda nuovo Permesso di Costruire in sanatoria (?), sanzioni amministrativa, bolli, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (da definire le modalità di istruttoria della pratica)

TOTALE COSTI TECNICI ed ONERI PER REGOLARIZZAZIONE

Il totale complessivo per la sanatoria delle opere:

Fabbricati abitativi € 30.000,00

Fabbricati agricoli € 20.000,00

TOTALE € 50.000,00 ***

**** (n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella essenziale 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. D'altra parte – 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. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che 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.)*

Gli immobili non sono conformi alle planimetrie catastali e agli elaborati depositati presso il Comune che sono incoerenti con lo stato di fatto.



LOTTO 2

1. Licenza di Costruzione n. 167/71 del 30/12/1971.
2. Permesso di Agibilità n. 167/1971 del 18/11/1981.
3. Concessione Edilizia n. 518 del 17/11/1981.
4. Licenza d'uso in ordine alla C.E. n. 518 del 18/11/1981.
5. Concessione Edilizia n. 622 del 31/08/1999.
6. Permesso di Costruire n. 844 del 27/08/2003.
7. Certificato di Agibilità in ordine al P.d.C. n. 844 del 16/06/2005.

Dal rilievo effettuato i beni presentano le seguenti difformità:

Il magazzino tra l'ala centrale e l'ala a est risulta ampliato nella parte sud. Il fronte nord del magazzino tra l'ala centrale e l'ala ovest risulta avere una diversa conformazione. Mentre il capannone a est presenta la struttura portante esterna al perimetro di muratura.

In generale sussistono delle difformità prospettiche e di sedime rispetto agli elaborati grafici depositati.

SANABILITÀ DELLE OPERE

Le difformità riscontrate nei lotti sono regolarizzabili attraverso una SCIA in sanatoria (salvo diverse prescrizioni al momento dell'istruttoria della pratica).

ONERI PROFESSIONALI e SPESE GENERALI

Per la regolarizzazione delle opere sopra descritte bisognerà affidare incarico di progettazione a professionista/i abilitato/i, che dovrà provvedere a:

- Presentazione al Comune di Loria delle SCIA in sanatoria, sanzioni amministrativa, bolli.



- Eventuali altre autorizzazioni ad ENTI e Amministrazioni sovracomunali

TOTALE COSTI TECNICI PER REGOLARIZZAZIONE

Il totale complessivo per la sanatoria delle opere:

TOTALE€ 30.000,00 ***

**** (n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella essenziale 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. D'altra parte – 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. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che 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.)*

Gli immobili non sono conformi alle planimetrie catastali e agli elaborati depositati presso il Comune che sono incoerenti con lo stato di fatto.

COSTITUZIONE DEI LOTTI, PIGNORAMENTO QUOTE, OCCUPAZIONE (8, 9, 10, 11):

Gli immobili sono vendibili separatamente secondo i lotti sopra descritti 1, 2 e 3.

Gli immobili, alla data del sopralluogo, sono stati alienati dall' "Esecutato 1" a società terza "Nuovo intestatario immobili 1", ed occupati dall' "Esecutato 1" come affittuario. La custodia dei beni è affidata al geom. Giorgio Granello di Treviso.

L'accesso tramite PEC presso all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna, per la verifica dei contratti di affitto a carico degli immobili in oggetto ha rilevato:

- un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo n. 1076 serie 3T reg. 09/03/2019 (UT Conegliano).



- un contratto di affitto di fondo rustico n. 1366 serie 3T reg. 27/03/2019 (UT Conegliano)
- un contratto di affitto di fondo rustico n. 3162 serie 3T reg. 22/03/2017 (UT Conegliano)

VINCOLI (12, 13):

- Si rimanda al certificato notarile.
- Convenzione Comune di Loria Rep. 2477 del 22/06/2013 per cessione/permuta aree MMnn 757,756,760 da cedere e MMnn 762,763,764 da acquisire.
- Fascia di rispetto elettrodotto che copre circa 35 ml di profondità dal confine sud dei lotti 2 e 3
- Vincolo tutela ambientale e paesaggistica su tutta la superficie interessata del compendio immobiliare
- Vincolo tutela corsi d'acqua (DLgs 490/1999) per il lotto 1 e per il lotto 2 fino al limite esterno della facciata est del fabbricato (circa)
- L'area esterna dei fabbricati al lotto 1 è da considerarsi un bene comune di utilizzo.

STIMA (14):

- **PRIMO METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE PREZZI MEDI DI MERCATO:**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (vedi punto 3, 4)

LOTTO 1

Capannone Mn 733 sub 2	= 868 mq OMOGENEIZZATA
Abitazione Mn 733 sub 3	= 318 mq OMOGENEIZZATA
Abitazione Mn 733 sub 4	= 174 mq OMOGENEIZZATA
Abitazione Mn 733 sub 5	=1544 mc
Terreni agricoli	= 5.443 mq

LOTTO 2

Capannone Mn 596 sub 1	= 1564 mq OMOGENEIZZATA
Capannone Mn 734	= 3212 mq OMOGENEIZZATA



Terreni agricoli di pertinenza e di sedime = 15755 mq

LOTTO 3

Terreni agricoli = 18.917 mq

VALORE UNITARIO DI STIMA:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: LORIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE PARSE

Codice zona: R2

Microzona: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	870	970	L	3,4	4,1	L
Autorimesse	Normale	390	495	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	Ottimo	870	970	L	3,6	4,4	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: LORIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE PARSE

Codice zona: R2

Microzona: 0



Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	270	310	L	1,4	1,9	L
Capannoni tipici	Ottimo	220	270	L	1,2	1,6	L
Laboratori	Ottimo	300	340	L	1,6	2,1	L

Banca dati dei valori agricoli medi - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017

Provincia: TREVISO

Regione Agraria: 4

Comune: LORIA

Coltura: Seminativo irriguo

Valore Agricolo: 85.000,00 €/Ha (8,50 €/mq)

LOTTO 1

PRIMO METODO DI STIMA

Vista la tipologia costruttiva, il grado di finitura, la qualità costruttiva e la posizione geografica dei fabbricati e la zona periferica, si ritiene che il valore di stima di base possa essere:

Capannoni tipici 220,00 €/mq

Abitazioni civili 870,00 €/mq (l'abitazione è da compararsi a tipologia economica/popolare) si ipotizza un valore medio di 500,00 €/mq

In base alla tipologia e l'epoca costruttiva, calcolato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per il calcolo del valore di mercato del capannone (sub 2) e delle abitazioni (sub 3 e 4), si applica il coefficiente di vetustà corrispondente a 45 anni di vita del fabbricato e pari 0.70 + un 0.005 per differenza di ogni anno di vita stimabile in 80 anni per il sub 3 e 150 anni per il



sub 4 , viste comunque le condizioni conservative attuali di ristrutturazione delle singole unitaà, si ipotizza un coefficiente di 0.60 per entrambe.

	Sup. Comm. Mq	Valore unitario	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato
sub 2	868,00	€ 220,00	€ 190.960,00	0,700	€ 133.672,00
	868,00				€ 133.672,00

sub 3	318,00	€ 500,00	€ 159.000,00	0,600	€ 95.400,00
	318,00				€ 95.400,00

sub 4	174,00	€ 500,00	€ 87.000,00	0,600	€ 52.200,00
	174,00				€ 52.200,00

TOTALE

€ 281.272,00

Per il calcolo del valore di mercato dell'abitazione **sub 5**, si applica il coefficiente di vetustà corrispondente a 34 anni di vita del fabbricato e pari 0.755, tenuto conto lo status di fabbricato in corso di costruzione:

Piano	Volume v.p.p. Mc	Costo medio stato attuale	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato
Terra	611,00	€ 75,00	€ 45.825,00	0,755	€ 34.597,88
Sottotetto	330,00	€ 75,00	€ 24.750,00	0,755	€ 18.686,25
Interrato	532,00	€ 50,00	€ 26.600,00	0,755	€ 20.083,00
	1.473,00				€ 73.367,13

NB: Si tiene conto che il fabbricato è al grezzo con intonaco esterno. Attualmente lo stato dell'immobile risulta deteriorato. I valori riportati tengono conto di queste caratteristiche.

Per il terreno agricolo, si ritiene che il valore di stima di base possa essere 8,50 €/mq in base alla coltura a seminativo irriguo, calcolato dall'Osservatorio dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate zona agraria 4.



	Sup. Mq	Valore unitario		Valore calcolato
Mn 53	283,00	€ 8,50		€ 2.405,50
Mn 757	626,00	€ 8,50		€ 5.321,00
Mn 758	4.534,00	€ 8,50		€ 38.539,00
	5.443,00			€ 46.265,50

Lotto 1: (€281.272,00+€96.489,00+€46.265,50) = €424.026,50

SECONDO METODO DI STIMA COSTO DI COSTRUZIONE:

Si calcola il volume lordo costruito v.p.p. per tipologia edilizia

Piano	Volume v.p.p. Mc	Costo medio	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato
sub 2	4.113,00	€ 50,00	€ 205.650,00	0,700	€ 143.955,00
sub 3	1.167,00	€ 200,00	€ 233.400,00	0,600	€ 140.040,00
sub 4	505,00	€ 250,00	€ 126.250,00	0,600	€ 75.750,00
sub 5					
Terra	611,00	€ 75,00	€ 45.825,00	0,755	€ 34.597,88
Sottotetto	330,00	€ 75,00	€ 24.750,00	0,755	€ 18.686,25
Interrato	532,00	€ 50,00	€ 26.600,00	0,755	€ 20.083,00
	7.258,00				€ 433.112,13

NB: Si tiene conto che il fabbricato è al grezzo con intonaco esterno. Attualmente lo stato dell'immobile risulta deteriorato. I valori riportati tengono conto di queste caratteristiche.

Mentre per il terreno agricolo, si ritiene che il valore di stima di base possa essere 8,50 €/mq in base alla coltura a seminativo irriguo, calcolato dall'Osservatorio dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate.

	Sup. Mq	Valore unitario		Valore calcolato
Mn 53	283,00	€ 8,50		€ 2.405,50
Mn 757	626,00	€ 8,50		€ 5.321,00
Mn 758	4.534,00	€ 8,50		€ 38.539,00
	5.443,00			€ 46.265,50



Lotto 1: (€.514.520,00+€46.265,50) = €.560.785,50

Divisione per tipologia:

	1° metodo	2° metodo	Valore medio	Detratto 2%(fabbricati)
Fabbricati agricoli	€ 133.762,00	€ 144.955,00	€ 139.358,50	€ 136.571,33
Terreni agricoli	€ 46.265,50	€ 46.265,50	€ 46.265,50	€ 46.265,50
Fabbricati abitativi	€ 220.967,13	€ 289.157,13	€ 255.062,13	€ 249.960,89
TOTALE				€ 432.797,72

VALORE DI MERCATO STIMATO Lotto 1: € 430.000,00

Stima valore vendita Lotto 1

Descrizione	Valori
Valore di Stima agricoli	€ 136.571,33
Spese per adeguamento documentazione amministrativa e catastale	-€ 20.000,00
Valore di Stima abitativi	€ 277.540,66
Spese per adeguamento documentazione amministrativa e catastale	-€ 30.000,00
Deprezzamento per vicinanza allevamento intensivo avicolo 30% del valore dei soli fabbricati abitativi per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, vincoli, ecc..)	-€ 74.262,20
Terreni agricoli	€ 46.265,50
Totale	€ 336.115,29

Il valore conclusivo di vendita è ipotizzabile in € 335.000,00 (Euro Trecentotrentacinquemila/00)



LOTTO 2**PRIMO METODO DI STIMA**

Vista la tipologia costruttiva, il grado di finitura, la qualità costruttiva e la posizione geografica dei fabbricati e la zona periferica, si ritiene che il valore di stima di base possa essere 270,00 €/mq tra Capannoni industriali, in base alla tipologia e l'epoca costruttiva, calcolato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per il calcolo del valore di mercato, si applica il coefficiente di vetustà corrispondente a:

48 anni di vita per le ali ovest e centrale (Mn 596) e pari 0.70;

16 anni di vita per l'ala est (Mn 734) e pari 0.845,

viste comunque le condizioni conservative attuali:

	Sup. Comm. Mq	Valore unitario	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato
Mn 596	1.564,00	€ 270,00	€ 422.280,00	0,845	€ 356.826,60
	1.564,00				€ 356.826,60

Mn 734	3.212,00	€ 270,00	€ 867.240,00	0,700	€ 607.068,00
	3.212,00				€ 607.068,00
TOTALE					€ 963.894,60

NB: da sommare valore area agricola di sedime e pertinenza in quanto non omogeneizzata nel calcolo della superficie commerciale.

	Sup. Mq	Valore unitario			Valore calcolato
Mn 596	8.885,00	€ 8,50			€ 75.522,50
Mn 734	6.870,00	€ 8,50			€ 58.395,00
	15.755,00				€ 133.917,50

Per un totale di: 963.894,60+133.917,50 = € 1.097.812,10



SECONDO METODO DI STIMA COSTO DI COSTRUZIONE:

Si calcola il volume lordo costruito v.p.p. *

Piano	Volume v.p.p. Mc	Costo medio	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato
Mn 596	12.581,00	€ 31,00	€ 390.011,00	0,845	€ 329.559,30
Mn 734	16.293,00	€ 48,00	€ 782.064,00	0,700	€ 547.444,80
	28.874,00				€ 877.004,10

*Nota: mn 596 tipologia struttura acciaio e pannelli con altezza media 8.05 ml (€/mq 250,00 medio alto); mn 734 tipologia muratura e precompresso con altezza media 5.20 ml (€/mq 250,00 medio)

Al costo di costruzione ed al viene sommato il valore dell'area agricola di sedime e di pertinenza degli immobili, pari a:

	Sup. Mq	Valore unitario		Valore calcolato
Mn 596	8.885,00	€ 8,50		€ 75.522,50
Mn 734	6.870,00	€ 8,50		€ 58.395,00
	15.755,00			€ 133.917,50

Per un totale di: 877.004,10+133.917,50 = € 1.010.921,60

	1° metodo	2° metodo	Valore medio	Detratto 2%(fabbricati)
Capannoni avicoli	€ 963.894,60	€ 877.004,10	€ 920.449,35	€ 902.040,36
Terreni agricoli	€ 133.917,50	€ 133.917,50	€ 133.917,50	€ 133.917,50
TOTALE				€ 1.035.957,86

VALORE DI MERCATO STIMATO Lotto 2: € 1.035.000,00

Stima valore vendita Lotto 2

Descrizione	Valori
Valore di Stima fabbricati e terreni	€ 1.035.000,00
Spese per adeguamento documentazione amministrativa e catastale	-€ 30.000,00
Deprezzamento per vicinanza elettrodotto 10%	-€ 100.500,00
Totale	€ 904.500,00

Il valore conclusivo di vendita è ipotizzabile in € 900.000,00 (Euro Novecentomila/00)



LOTTO 3

Per i terreni agricoli, si ritiene che il valore di stima di base possa essere 8,50 €/mq in base alla coltura a seminativo irriguo, calcolato dall'Osservatorio dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate.

	Sup. Mq	Valore unitario			Valore calcolato
Mn 190	5.670,00	€ 8,50			€ 48.195,00
Mn 306	1.860,00	€ 8,50			€ 15.810,00
Mn 332	2.372,00	€ 8,50			€ 20.162,00
Mn 333	2.366,00	€ 8,50			€ 20.111,00
Mn 334	2.357,00	€ 8,50			€ 20.034,50
Mn 756	4.292,00	€ 8,50			€ 36.482,00
	18.917,00				€ 160.794,50

VALORE DI MERCATO STIMATO Lotto 2: € 160.794,50

Stima valore vendita Lotto 3

Descrizione	Valori
Terreni agricoli	€ 160.794,50
Deprezzamento per vicinanza elettrodotto 10%	-€ 16.079,45
Totale	€ 144.715,05

Il valore conclusivo di vendita è ipotizzabile in € 140.000,00 (Euro Centoquarantamila/00)

CONCLUSIONE SUL VALORE STIMATO:

L'atto di compravendita datato 07/08/2017, dove tutti i beni della presente perizia sono alienati, riportano valori riferiti ai beni in Loria e in particolari per la parte agricola e la parte abitativa. Questi non sono coerenti con la stima sopra riportata, soprattutto per la parte residenziale degli immobili. Si fa riferimento agli immobili ad uso abitativo ed in corso di costruzione pari a € 147.400,00, e per gli immobili agricoli (capannoni e terreni) pari a € 902.600,00, per un totale di € 1.050.000,00. Sotto vengono analizzati i valori stimati:

	Valore Stima	Valore vendita
Lotto 1	€ 430.000,00	€ 335.000,00
Lotto 2	€ 1.035.000,00	€ 900.000,00
Lotto 3	€ 144.715,05	€ 140.000,00
	€ 1.609.715,05	€ 1.375.000,00



È da considerare che l'alienazione degli immobili è stata fatta con la gravante del pignoramento in essere degli immobili, come ammonito dal Notaio Elisa Piccolotto di Belluno, nell'atto rep. 5356 art. 7 punto 11, e che questo ha sicuramente influito sul prezzo di acquisto totale (€325.000,00 in meno del valore di vendita ipotizzato)

Considerazioni generali per la vendita

L'immobile, viste tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione (frazione Ramon di Loria), indica al G.E. il prezzo d'asta consigliato in

Lotto 1: €.335.000,00 (Euro Trecentotrentacinquemila/00)

Lotto 2: €.900.000,00 (Euro Novecentomila/00)

Lotto 3: €.140.000,00 (Euro Centoquarantamila/00)

TOTALE: € 1.375.000,00 (Euro unmilionetrecentosettantacinquemila/00)

(15) Il sottoscritto ha altresì provveduto all'inoltro degli elaborati peritali alle parti interessate con termine per le osservazioni non superiore ai quindici giorni prima dell'udienza fissata.

(16) Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di n. 33 pagine, con tutti i sotto elencati documenti allegati, almeno 10 giorni prima dell'udienza.

Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, 09/09/2019

In fede ___FIRMATO DIGITALMENTE___

L'esperto incaricato Geom. Fabrizio Civiero



Elenco allegati:

- × 00- Elenco intestazione delle parti
 - × 01- Atti di acquisto immobile ed elenco formalità ipotecarie e affitti;
 - × 02- Documenti catastali e visure;
 - × 03- Documentazione urbanistica; Lotto1 e Lotto2
 - × 04- Rilievo planimetrico edifici;
 - × 05- Documentazione fotografica (17);
 - × 06- Scheda riassuntiva per l'ordinanza di vendita (17);
 - × (trasmissione telematica)
-





PLANIMETRIA GENERALE

