

G.E. dr. Francesca VORTALI

R.G. Esec. Imm. 575 / 2018

Udienza:

23 Febbraio 2021

geom. PERER LUCIANO

Studio Tecnico

Via Cavalleggeri Treviso n° 14

31100 TREVISO

Tel. 0422 55270

Fax. 0422 1621390

Albo professionale di TV n° 1995

e-mail: l.perer@pec.it

sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



Con sede in Via Trento 1 – Azzano Decimo (PN)

rappresentata e difesa dall' avv.to **Roberto CASUCCI**

e l'avv.to **Renata CASTELLAN** e presso quest'ultima elettivamente

domiciliata in Strada del Mozzato n.19 - Treviso

Fax 0422 416689

e-mail renatacastellan@pec.ordineavvocattitreviso.it

INDICE

1. Incarico	Pag.	3
2. Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	4
3. Formazione dei lotti	Pag.	5
4. Ubicazione e accessibilità	Pag.	5
5. Descrizione catastale degli immobili	Pag.	6
6. Suddivisione in Lotti	Pag.	8
7. Confini	Pag.	9
8. Servitù	Pag.	10
9. Atti di provenienza	Pag.	10
10. Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	10



Descrizioni degli immobili suddivisa per lotti	Pag.	11
11. Certificazione energetica	Pag.	23
12. Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	24
13. Potenzialità edificatoria residua	Pag.	24
14. Verifica della conformità urbanistica	Pag.	25
15. Abusi edilizi	Pag.	25
16. Difformità rilevate	Pag.	25
17. Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	25
18. Disponibilità dell'immobile	Pag.	26
19. Occupazione degli immobili	Pag.	26
20. Aggiornamenti e verifiche	Pag.	26
21. Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	26
22. Metodi di stima	Pag.	27
22.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	27
22.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	28
22.3 Valore di mercato	Pag.	29
22.4 Prezzo base d'asta	Pag.	30
23. Valutazione degli immobili	Pag.	31
23.1 Lotto 1 valore di mercato	Pag.	31
23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	32
23.1 Lotto 2 valore di mercato	Pag.	33
23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	34
23.1 Lotto 3 valore di mercato	Pag.	34
23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	35
23.1 Lotto 4 valore di mercato	Pag.	35



23.2	Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	36
23.1	Lotto 5 valore di mercato	Pag.	37
23.2	Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	38
23.1	Lotto 6 valore di mercato	Pag.	38
23.2	Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	39
24.	Elenco Riassuntivo dei lotti e valori	Pag.	40
25.	Altre parti intervenute	Pag.	40
26.	Indice allegati	Pag.	41

1. INCARICO

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via Cavalleggeri Treviso nr. 14, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 18/03/2021 cronol. 575/2018 dal G.E. dott. Paola TORRESAN con sottoscrizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 22/03/2021.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione (**all. doc. 1**) è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Successivamente, al presente provvedimento è stata chiesta una motivata proroga al deposito dell'elaborato peritale, regolarmente concessa dal G.E. dott.ssa Francesca VORTALI.

A seguito poi delle necessarie variazioni catastali (comunque richieste prima della loro esecuzione) il G.E. dott.ssa Francesca VORTALI, dispone che le operazioni peritali proseguano per gli immobili non interessati dalle difformità, in attesa di sentire i creditori in merito ai nuovi costi preventivati dall'esperto.



Tra le date del 18/01/2022 e il 20/01/2022 è stata inviata alle parti ed agli intervenuti copia della perizia (ricevute allegate al verbale di deposito).

2. SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- ☐ proceduto preliminarmente agli accertamenti presso i Comuni di San Fior e Cessalto di natura urbanistica,
- ☐ eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- ☐ Verificata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la proprietà in capo agli esecutati, accertandone la corrispondenza che più avanti verrà descritta,
- ☐ effettuato l'accesso agli immobili, nei giorni 26/10/2021 - 29/10/2021 - 15/11/2021 presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del Custode Giudiziario e presenti gli esecutati, con pieno svolgimento delle normali operazioni peritali.

Si sono potute eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso, nonché una ricca documentazione fotografica.

In seguito sono state assunte informazioni:

- ☐ in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti esecutati,
- ☐ presso i Comune di San Fior e il Comune di Cessalto sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili



oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato
con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,

3. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, pur facendo parte di un'unica procedura di esecuzione, risultano oggettivamente divisibili in compendi più piccoli e di più facile vendibilità, di fatto trattasi in Comune di S.Fior di due unità abitative e due garage, mentre nel comune di Cessalto di tre unità abitative, tre garage e un lotto di terreno edificabile, si predispone quindi la presente relazione per la vendita in **NR. 6 LOTTI DISTINTI** al fine di favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni esegutati.

4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEI BENI

(all. doc. 8)

Per il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari site a San Fior e oggetto della perizia è ubicato nelle vicinanze del centro del Comune di San Fior a circa 0,7 Km a Nord del centro del paese più precisamente in Via Caliselle 50/52. E' accessibile direttamente dalla Via pubblica sia con accesso carroia che pedonale.

Per il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari site a Cessalto e oggetto della perizia è ubicato nelle vicinanze del centro del Comune di Cessalto a circa 0,3 Km ad Est del centro del paese più precisamente, per quanto riguarda gli appartamenti, in Via Gramsci 11 – 13, e per il lotto di terreno edificabile in Via Alcide De Gasperi. Entrambe le zone sono accessibili direttamente dalla Via pubblica sia con accesso carroia che pedonale.



5. DESCRIZIONE CATASTALE COMPLETA DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione (*all. doc. 2*):

[REDACTED] proprietario per 1/3

[REDACTED] proprietaria per 1/3

[REDACTED] proprietaria per 1/3.

Comune di San Fior

□ C.T. Sez. - Fg. 8

M.n. 210 Sem.Arb. 3° mq. 95 Rd€. 0,59 Ra€. 0,32

□ C.T. Sez. - Fg. 10

M.n. 645 Ente Urbano mq. 1.480 Rd€. ----- Ra€. -----

N.C.E.U. Sez. B - Fg. 3

M.n. 645 sub 1 Via Caliselle p.T. Area Urbana mq. 1.583 RC€. -----

M.n. 645 sub 2 Via Caliselle p. T Cat. A/3 – Cl.2 – vani 5.5 RC€. 298,25

M.n. 645 sub 3 Via Caliselle p. T-1 Cat. A/3 – Cl.2 – vani 5.5 RC€. 298,25

M.n. 645 sub 4 Via Caliselle p. T Cat. C/6 – Cl.U – mq. 13 RC€. 40,28

M.n. 645 sub 5 Via Caliselle p. T Cat. C/6 – Cl.U – mq. 13 RC€. 40,28

Doverosa precisazione: il m.n. 645/1 (area Urbana di mq. 1583) congloba il m.n. 210 del fg. 8 per una superficie di mq. 95 + il m.n. 36/d 1/3 del fg. 10 di mq. 80 (ex mezza strada) + il m.n. 85/a 1/4 del fg. 8 di mq. 85 (ex mezza strada).

Il tutto porta ad una superficie lorda di mq. 1740 che dedotta della superficie coperta del fabbricato sovra eretto diventa pari a mq. 1583 di superficie scoperta.

[REDACTED] per la quota di 1/3



della nuda proprietà.

per la quota di 1/6 di usufrutto.

per la quota di 1/6 di usufrutto.

proprietaria per 1/3

proprietaria per 1/3.

Comune di Cessalto

□ C.T. Sez. - Fg. 8

M.n. 439	Ente Urbano	mq. 1.046	Rd€. -----	Ra€. -----
----------	-------------	-----------	------------	------------

M.n. 483	Sem.A.1°	mq. 1.666	Rd€. 16,35	Ra€. 9,46
----------	----------	-----------	------------	-----------

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 8

M.n. 439 sub 1	Via Gramsci p.T.	Area Urbana mq. 810	RC€. -----
----------------	------------------	---------------------	------------

M.n. 439 sub 3	Via Gramsci p. S1-T	Cat. A/2 – Cl.2 – vani 6.5	RC€. 404.51
----------------	---------------------	----------------------------	-------------

M.n. 439 sub 4	Via Gramsci p. S1-T	Cat. A/2 – Cl.2 – vani 6.5	RC€. 404.51
----------------	---------------------	----------------------------	-------------

M.n. 439 sub 5	Via Gramsci p. S1-1	Cat. A/2 – Cl.2 – vani 8.5	RC€. 528.98
----------------	---------------------	----------------------------	-------------

M.n. 439 sub 6	Via Gramsci p. S1	Cat. C/6 – Cl.2 – mq. 17	RC€. 19.14
----------------	-------------------	--------------------------	------------

M.n. 439 sub 7	Via Gramsci p. S1	Cat. C/6 – Cl.2 – mq. 22	RC€. 24.77
----------------	-------------------	--------------------------	------------

M.n. 439 sub 8	Via Gramsci p. S1	Cat. C/6 – Cl.2 – mq. 22	RC€. 22.52
----------------	-------------------	--------------------------	------------

Tenendo ben presente quanto chiarito in merito al m.n. 645/1 si può affermare quindi che Il pignoramento così come riportato, colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni degli edifici, che alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 3-4-5*), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia



delle Entrate di Treviso.

Come si può ricavare dalle visure catastali, l'attuale descrizione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

6.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

***** **Lotto nr. 1** *****

COMUNE DI S.FIOR.

N.C.E.U. Sez. B - Fg. 3

M.n. 645 sub 1 Via Caliselle p.T. Area Urbana mq. 1.583 Porzione RC€. ----

M.n. 645 sub 2 Via Caliselle p. T Cat. A/3 – Cl.2 – vani 5.5 RC€. 298,25

M.n. 645 sub 4 Via Caliselle p. T Cat. C/6 – Cl.U – mq. 13 RC€. 40,28

***** **Lotto nr. 2** *****

COMUNE DI S.FIOR.

N.C.E.U. Sez. B - Fg. 3

M.n. 645 sub 1 Via Caliselle p.T. Area Urbana mq. 1.583 Porzione RC€. ----

M.n. 645 sub 3 Via Caliselle p. T-1 Cat. A/3 – Cl.2 – vani 5.5 RC€. 298,25

M.n. 645 sub 5 Via Caliselle p. T Cat. C/6 – Cl.U – mq. 13 RC€. 40,28

***** **Lotto nr. 3** *****

COMUNE DI CESSALTO

C.T. Sez. - Fg. 8

M.n. 483 Sem.A.1° mq. 1.666 Rd€. 16,35 Ra€. 9,46

***** **Lotto nr. 4** *****



COMUNE DI CESSALTO

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 8

M.n. 439 sub 1 Via Gramsci p.T. Area Urbana mq. 810 porzione RC€. -----

M.n. 439 sub 3 Via Gramsci p. S1-T Cat. A/2 – Cl.2 – vani 6.5 RC€. 404.51

M.n. 439 sub 6 Via Gramsci p. S1 Cat. C/6 – Cl.2 – mq. 17 RC€. 19.14

***** **Lotto nr. 5** *****

COMUNE DI CESSALTO

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 8

M.n. 439 sub 1 Via Gramsci p.T. Area Urbana mq. 810 porzione RC€. -----

M.n. 439 sub 4 Via Gramsci p. S1-T Cat. A/2 – Cl.2 – vani 6.5 RC€. 404.51

M.n. 439 sub 7 Via Gramsci p. S1 Cat. C/6 – Cl.2 – mq. 22 RC€. 24.77

***** **Lotto nr. 6** *****

COMUNE DI CESSALTO

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 8

M.n. 439 sub 1 Via Gramsci p.T. Area Urbana mq. 810 porzione RC€. -----

M.n. 439 sub 5 Via Gramsci p. S1-1 Cat. A/2 – Cl.2 – vani 8.5 RC€. 528.98

M.n. 439 sub 8 Via Gramsci p. S1 Cat. C/6 – Cl.2 – mq. 22 RC€. 22.52

7. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il compendio immobiliare sito in Comune di S.Fior analizzato nel suo insieme (rif.

N.C.T.) confina da Nord in senso orario con il m.n. 207 - 622, ad Est con m.n. 843 –

371 a Sud con m.n. 483 – 208, ad Ovest con m.n. 206 ovvero la via Pubblica via



Caliselle. Il compendio immobiliare sito in Comune di Cessalto analizzato nel suo insieme (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con il m.n. 405 - 610, ad Est con m.n. 533 ovvero via De Gasperi, a Sud con m.n. 485 – 484 - 530, ad Ovest con m.n. 529 ovvero la via Pubblica via Gramsci.

8. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per le proprietà in oggetto, trattandosi anche di porzione di fabbricato plurifamiliare contiguo con altre porzioni di edificio, si sono rilevate le normali servitù tecnologiche inerenti ai servizi comuni dell'edificio principale. Per quanto riguarda le aree scoperte dei rispettivi fabbricati, sono da considerarsi beni comuni e quindi soggette a comune utilizzo. Del resto tutti i lotti risultano autonomamente accessibili dalle vie pubbliche.

9. ATTI DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti alle esecutate con:

1) Atto di Compravendita del 08/03/2017 n° 2017 di repertorio e n° 1818 di raccolta del Notaio Dr. Gianluca Francesco Maria Distefano di Pordenone, registrato a Pordenone il 14/03/2017 al nr. 3603 e trascritto a Treviso il 14/03/2017 al n. 8853–6253. Allegato alla presente perizia.

10. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 11)

Dalle visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse



le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione notarile già allegata al fascicolo.

LOTTO nr. 1

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI *(all. doc. 8)*

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma rettangolare della superficie nominale complessiva di mq. 1.740. Su questo terreno insiste un edificio costituito da due appartamenti e due garage. Il lotto in questione ricomprende quindi, per chiarezza di esposizione, un appartamento al piano terra per una superficie commerciale di mq. 107, un garage e una porzione di C.T. per una superficie commerciale di mq. 9 e per finire la quota di $\frac{1}{2}$ dell'appezzamento di terreno corrispondente a mq. 870.

Il presente lotto è facilmente raggiungibile dalla via pubblica (Via Caleselle) con la quale confina.

Il lotto è così composto:

➤ **Terreno a giardino e sedime per nominali mq. 870 lordi**

Il terreno che compone il lotto è catastalmente classificato come area urbana e nel nostro caso sarà considerato comune alla porzione di edificio inserita nel lotto 2.

E' destinato a giardino, è completamente recintato con zoccolatura in c.a. e sovrastante ringhiera o rete metallica.

➤ **Porzione di edificio (appartamento P. Terra) per commerciali mq. 116**

DIMENSIONI

Appartamento che si sviluppa tutto su un piano per una superficie commerciale complessiva di mq. 116,00 così suddivisi:

Abitazione composta da Cucina – Soggiorno – Ingresso – Disimpegno – Ripostiglio



– Bagno – due Camere per lordi mq. 107

Parte non residenziale composta da Garage e ½ Centrale termica per complessivi lordi mq. 9.

DIFFORMITÀ: *(all. doc. 9)*

L'immobile, così come visionato risulta corrispondente, ad esclusione di una piccola differenza, (apertura di una porta interna e la costruzione di un muretto divisorio non riportati nei grafici) con quanto depositato a seguito del condono Edilizio del 1985 e successiva agibilità 5849/1989 nonché nelle precedenti autorizzazioni ovvero licenza edilizia nr. 2874 del 1968 e una successiva concessione edilizia nr. 2870 del 1971.

Per quanto riguarda le piccole differenze, si dovrà demolire il muretto divisorio della C.T, e chiudere la porta che mette in comunicazione il garage con la stessa C.T. .

Di tali opere si terrà conto nella valutazione finale.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è in pilastri di cemento armato e porzione di muratura portante.

La copertura a padiglione con manto di coppi in cotto e sottostante solaio in latero cemento con tavelloni e muretti nella parte abitativa, mentre con tetto piano e sovrastante guaina per la zona C.T. e garage.

La muratura perimetrale in laterizio alveolare presumibilmente prive di isolamento termico stante anche la presenza di muffe e l'esiguo spessore dei paramenti.

Il pavimento in piastrelle di ceramica di varia forma per i locali giorno e bagno, parchetti in legno per le camere.

I serramenti esterni telaio in legno con vetrocamera e presenza di avvolgibili in legno. Le porte interne principalmente in legno tamburato ed in alcuni casi in vetro



su telaio in legno.

Impianti sono presenti un impianto di riscaldamento con radiatori di tipo lamellare e un impianto elettrico del tipo sotto traccia.

Recinzioni esterne presente eseguita in zoccolo in c.a. e sovrastante ringhiera o rete metallica plastificata.

Stato di conservazione

L'edificio presenta delle vistose macchie di umidità con distacco degli intonaci nelle pareti perimetrali e nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione scadente anche perché non abitato ed utilizzato nel suo insieme come magazzino deposito.

LOTTO nr. 2

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma più o meno rettangolare della superficie nominale complessiva di mq. 1.740. Su questo terreno insiste un edificio costituito da due appartamenti e due garage. Il lotto in questione ricomprende quindi, per chiarezza di esposizione, un appartamento al piano primo per una superficie commerciale di mq. 107, un garage e una porzione di C.T. per una superficie commerciale di mq. 9, tre terrazze per una superficie commerciale di mq. 6 e per finire la quota di $\frac{1}{2}$ dell'appezzamento di terreno corrispondente a mq. 870.

Il presente lotto è facilmente raggiungibile dalla via pubblica (Via Caleselle) con la quale confina.

Il lotto è così composto:

➤ Terreno a giardino e sedime per nominali mq. 870 lordi

Il terreno che compone il lotto è catastalmente classificato come area urbana e nel nostro caso sarà considerato comune alla porzione di edificio inserita nel lotto 1.



E' destinato a giardino, è completamente recintato con zoccolatura in c.a. e sovrastante ringhiera o rete metallica.

➤ **Porzione di edificio (appartamento P. Primo) per commerciali mq. 122**

DIMENSIONI

Appartamento che si sviluppa tutto su un piano per una superficie commerciale complessiva di mq. 122,00 così suddivisi:

Abitazione composta da Cucina – Soggiorno – Ingresso – Disimpegno – Ripostiglio – Bagno – due Camere – tre terrazze a sbalzo per lordi mq. 113.

Parte non residenziale composta da Garage e ½ Centrale termica per complessivi lordi mq. 9.

DIFFORMITÀ: *(all. doc. 9)*

L'immobile, così come visionato risulta corrispondente, ad esclusione di una piccola differenza, (apertura di una porta interna e la costruzione di un muretto divisorio non riportati nei grafici) con quanto depositato a seguito del condono Edilizio del 1985 e successiva agibilità 5849/1989 nonché nelle precedenti autorizzazioni ovvero licenza edilizia nr. 2874 del 1968 e una successiva concessione edilizia nr. 2870 del 1971.

Per quanto riguarda le piccole differenze, si dovrà demolire il muretto divisorio della C.T, e chiudere la porta che mette in comunicazione il garage con la stessa C.T..

Di tali opere si terrà conto nella valutazione finale.

.TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è in pilastri di cemento armato e porzione di muratura portante.

La copertura a padiglione con manto di coppi in cotto e sottostante solaio in latero cemento con tavelloni e muretti nella parte abitativa, mentre con tetto piano e



sovrastante guaina per la zona C.T. e garage.

La muratura perimetrale in laterizio alveolare presumibilmente priva di isolamento termico stante anche la presenza di mufte e l'esiguo spessore dei paramenti.

Il pavimento in piastrelle di marmo di varia forma per i locali giorno, piastrelle in ceramica nel bagno e parquet in legno per le camere.

I serramenti esterni telaio in legno con vetrocamera e presenza di avvolgibili in legno. Le porte interne principalmente in legno tamburato ed in alcuni casi in vetro su telaio in legno.

Impianti sono presenti un impianto di riscaldamento con radiatori di tipo lamellare e un impianto elettrico del tipo sotto traccia, nonché un impianto di climatizzazione mediante unità esterna e split a parete.

Recinzioni esterne presente eseguita in zoccolo in c.a. e sovrastante ringhiera o rete metallica plastificata.

Stato di conservazione

L'edificio presenta delle vistose macchie di umidità con distacco degli intonaci nelle pareti perimetrali e nel suo insieme l'appartamento risulta in uno stato di conservazione sufficiente grazie anche al fatto che risulta abitato ed utilizzato da uno dei comproprietari non oggetto del presente provvedimento.

LOTTO nr. 3

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma regolare rettangolare dalla superficie nominale complessiva di mq. 1.666.

Attualmente si presenta privo di costruzioni e praticamente utilizzato a giardino.

Completamente recintato, è situato in una posizione residenziale e centralissima al



paese con accesso indipendente direttamente da via De Gasperi con la quale confina ad Est. Parte del confine ad Ovest risulta mancante, in quanto direttamente collegato con il terreno comune dei lotti 4 – 5 – 6. L'individuazione del confine comunque risulta di semplice tracciamento ed individuazione.

Consultando i documenti urbanistici presenti in Comune, si ricava che all'interno del lotto "evidenziato con il nr. 9 nelle N.T.O." è possibile edificare una superficie Netta di Pavimento pari a mq. 720, nel rispetto di tutte le normative contenute nell'attuale Piano degli Interventi.

LOTTO nr. 4

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma rettangolare della superficie nominale complessiva di mq. 1.046. Su questo terreno insiste un edificio costituito da tre appartamenti e tre garage. Il lotto analizzato ricomprende quindi, un appartamento al piano seminterrato/rialzato per una superficie commerciale di mq. 123, un garage per una superficie commerciale di mq. 9, una terrazza e un portico per una superficie commerciale di mq. 5.50, un locale comune + C.T. per commerciali mq. 2 e per finire la quota di 1/3 dell'appezzamento di terreno corrispondente a mq. 1.046.

Il presente lotto è facilmente raggiungibile dalla via pubblica (Via Gramsci) con la quale confina.

Il lotto è così composto:

➤ **Terreno a giardino e sedime per nominali mq. 1.046 lordi**

Il terreno che compone il lotto è catastalmente classificato come area urbana e nel nostro caso sarà considerato comune alla porzione di edificio inserita nel lotto 5 e



nel lotto 6 anche se sono presenti alcune porzioni di recinzione che sono state posizionate all'interno della proprietà solo per dare una certa privacy ai residenti dei tre appartamenti. La cosa comunque non è riportata in alcun atto notarile e tantomeno nella documentazione catastale.

E' destinato a giardino, è comunque completamente recintato con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera o rete metallica, tranne una porzione di circa mtl.25,00 che sono lasciati liberi di comunicare con il precedente lotto 3..

➤ Porzione di edificio (appartamento P. seminterrato/rialzato + locali accessori) per commerciali mq. 133.50

DIMENSIONI

Appartamento che si sviluppa su due livelli per una superficie commerciale complessiva di mq. 133,50 così suddivisi:

Abitazione composta da Cucina – Soggiorno – Ingresso – Disimpegno – Bagno – tre Camere – una terrazza a sbalzo e un portico per lordi mq. 123.

Parte non residenziale composta da Garage e 1/3 dei locali Comuni (C.T. e corridoio) per complessivi lordi mq. 10,50.

DIFFORMITÀ: *(all. doc. 9)*

L'immobile, così come visionato risulta corrispondente con quanto depositato a seguito della pratica di sanatoria prot. 2414/86 completata nel 03.11.2011, nonché nelle precedenti autorizzazioni ovvero licenza edilizia nr. 632/721 del 01.08.1975.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è in pilastri di cemento armato e porzione di muratura portante.

La copertura a falde con manto di tegole in cemento e sottostante solaio in latero cemento, Cornice di gronda in pendenza sostenuta da travetti in legno.



La muratura perimetrale in laterizio alveolare presumibilmente priva di isolamento termico stante anche la presenza di muffe e l'esiguo spessore dei paramenti stessi.

Il pavimento in piastrelle di ceramica di mediocre qualità e visibilmente datate, per i locali giorno, e bagni, mentre in parchetti di legno per le camere.

I serramenti esterni con telaio in legno con vetro semplice e presenza di oscuri ad anta in legno per le chiusure esterne. Le porte interne principalmente in legno tamburato ed in alcuni casi in vetro su telaio in legno.

Impianti sono presenti un impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale a gas e radiatori di tipo lamellare, un impianto elettrico del tipo sotto traccia, nonché un impianto di climatizzazione mediante unità esterna e split a parete.

Recinzioni esterne presente su quasi tutto il perimetro della proprietà, eseguita in muretto in c.a. e sovrastante ringhiera o rete metallica plastificata.

Stato di conservazione

L'edificio presenta alcune macchie di umidità con distacco degli intonaci nelle pareti perimetrali e nel suo insieme l'appartamento risulta in uno stato di conservazione normale grazie anche al fatto che risulta abitato ed utilizzato dalle esecutate o loro familiari e quindi soggetto ad una sorta di manutenzione costante

LOTTO nr. 5

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma rettangolare della superficie nominale complessiva di mq. 1.046. Su questo terreno insiste un edificio costituito da tre appartamenti e tre garage. Il lotto analizzato ricomprende quindi, un appartamento al piano seminterrato/rialzato per una superficie commerciale di mq.



114, un garage per una superficie commerciale di mq. 12,80, un locale comune + C.T. per commerciali mq. 2 e per finire la quota di 1/3 dell'appezzamento di terreno corrispondente a mq. 1.046.

Il presente lotto è facilmente raggiungibile dalla via pubblica (Via Gramsci) con la quale confina.

Il lotto è così composto:

➤ Terreno a giardino e sedime per nominali mq. 1.046 lordi

Il terreno che compone il lotto è catastalmente classificato come area urbana e nel nostro caso sarà considerato comune alla porzione di edificio inserita nel lotto 4 e nel lotto 6 anche se sono presenti alcune porzioni di recinzione che sono state posizionate all'interno della proprietà solo per dare una certa privacy ai residenti dei tre appartamenti. La cosa comunque non è riportata in alcun atto notarile e tantomeno nella documentazione catastale.

E' destinato a giardino, è comunque completamente recintato con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera o rete metallica, tranne una porzione di circa mtl.25,00 che sono lasciati liberi di comunicare con il precedente lotto 3..

➤ Porzione di edificio (appartamento P. seminterrato/rialzato + locali accessori) per commerciali mq. 128.80

DIMENSIONI

Appartamento che si sviluppa su due livelli per una superficie commerciale complessiva di mq. 128,80 così suddivisi:

Abitazione composta da Cucina – Soggiorno – Ingresso – Disimpegno – Bagno – tre Camere per lordi mq. 114.

Parte non residenziale composta da Garage e 1/3 dei locali Comuni (C.T. e corridoio) per complessivi lordi mq. 14,80.



DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)

L'immobile, così come visionato risulta corrispondente con quanto depositato a seguito della pratica di sanatoria prot. 2414/86 completata nel 03.11.2011, nonché nelle precedenti autorizzazioni ovvero licenza edilizia nr. 632/721 del 01.08.1975.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è in pilastri di cemento armato e porzione di muratura portante.

La copertura a falde con manto di tegole in cemento e sottostante solaio in latero cemento, cornice di gronda in pendenza sostenuta da travetti in legno.

La muratura perimetrale in laterizio alveolare presumibilmente prive di isolamento termico stante anche la presenza di mufte e l'esiguo spessore dei paramenti stessi.

Il pavimento in piastrelle di ceramica di mediocre qualità e visibilmente datate, per i locali giorno, e bagni, mentre in parchetti di legno per le camere.

I serramenti esterni con telaio in legno con vetro semplice e presenza di oscuri ad anta in legno per le chiusure esterne. Le porte interne principalmente in legno tamburato ed in alcuni casi in vetro su telaio in legno.

Impianti sono presenti un impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale a gas e radiatori di tipo lamellare, un impianto elettrico del tipo sotto traccia, nonché un impianto di climatizzazione mediante unità esterna e split a parete.

Recinzioni esterne presente su quasi tutto il perimetro della proprietà, eseguita in muretto in c.a. e sovrastante ringhiera o rete metallica plastificata.

Stato di conservazione

L'edificio presenta alcune macchie di umidità con distacco degli intonaci nelle pareti perimetrali e nel suo insieme l'appartamento risulta in uno stato di



conservazione normale grazie anche al fatto che risulta abitato ed utilizzato dalle
esecutate o loro familiari e quindi soggetto ad una sorte di manutenzione costante

LOTTO nr. 6

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma rettangolare della superficie
nominale complessiva di mq. 1.046. Su questo terreno insiste un edificio costituito
da tre appartamenti e tre garage. Il lotto analizzato ricomprende quindi, un
appartamento al piano rialzato/primo per una superficie commerciale di mq.
160,50, un garage per una superficie commerciale di mq. 11,50, un locale comune
+ C.T. per commerciali mq. 2 e per finire la quota di 1/3 dell'appezzamento di
terreno corrispondente a mq. 1.046.

Il presente lotto è facilmente raggiungibile dalla via pubblica (Via Gramsci) con la
quale confina.

Il lotto è così composto:

➤ Terreno a giardino e sedime per nominali mq. 1.046 lordi

Il terreno che compone il lotto è catastalmente classificato come area urbana e nel
nostro caso sarà considerato comune alla porzione di edificio inserita nel lotto 4 e
nel lotto 5 anche se sono presenti alcune porzioni di recinzione che sono state
posizionate all'interno della proprietà solo per dare una certa privacy ai residenti dei
tre appartamenti. La cosa comunque non è riportata in alcun atto notarile e
tantomeno nella documentazione catastale.

E' destinato a giardino, è comunque completamente recintato con muretto in c.a. e
sovrastante ringhiera o rete metallica, tranne una porzione di circa mtl.25,00 che
sono lasciati liberi di comunicare con il precedente lotto 3..



➤ Porzione di edificio (appartamento P. rialzato/primo + locali accessori)
per commerciali mq. 174,00

DIMENSIONI

Appartamento che si sviluppa su due livelli per una superficie commerciale complessiva di mq. 174,00 così suddivisi:

Abitazione composta da Cucina – Soggiorno – Ingresso – due Disimpegni – due Bagni – quattro Camere – tre terrazze e due ripostigli per lordi mq. 160,50.

Parte non residenziale composta da Garage e 1/3 dei locali Comuni (C.T. e corridoio) per complessivi lordi mq. 13,50.

DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)

L'immobile, così come visionato risulta corrispondente con quanto depositato a seguito della pratica di sanatoria prot. 2414/86 completata nel 03.11.2011, nonché nelle precedenti autorizzazioni ovvero licenza edilizia nr. 632/721 del 01.08.1975.

E' tuttavia presente una soffitta non praticabile a cui si accede attraverso una botola posizionata nel disimpegno notte. Non è riportata in nessun grafico depositato in comune ne tantomeno nelle schede catastali. A tutti gli effetti non è stata considerata in quanto non essendo praticabile non è soggetta ad alcuna norma.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è in pilastri di cemento armato e porzione di muratura portante.

La copertura a falde con manto di tegole in cemento e sottostante solaio in latero cemento, Cornice di gronda in pendenza sostenuta da travetti in legno.

La muratura perimetrale in laterizio alveolare presumibilmente prive di isolamento termico stante anche la presenza di mufte e l'esiguo spessore dei paramenti stessi.

Il pavimento in piastrelle di ceramica di mediocre qualità e visibilmente datate, per i



locali giorno, e bagni, mentre in parchetti di legno per le camere.

I serramenti esterni con telaio in legno con vetro semplice e presenza di oscuri ad anta in legno per le chiusure esterne. Le porte interne principalmente in legno tamburato ed in alcuni casi in vetro su telaio in legno.

Impianti sono presenti un impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale a gas e radiatori di tipo lamellare, un impianto elettrico del tipo sotto traccia, nonché un impianto di climatizzazione mediante unità esterna e split a parete.

Recinzioni esterne presente su quasi tutto il perimetro della proprietà, eseguita in muretto in c.a. e sovrastante ringhiera o rete metallica plastificata.

Stato di conservazione

L'edificio presenta alcune zone con presenza di umidità con distacco degli intonaci nelle pareti perimetrali e nel suo insieme l'appartamento risulta in uno stato di conservazione normale grazie anche al fatto che risulta abitato ed utilizzato dalle esecutate o loro familiari e quindi soggetto ad una sorta di manutenzione costante.

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

Ovviamente per quanto riguarda la classificazione energetica degli edifici in precedenza descritti (riferimento alle abitazioni) si devono fare alcune riflessioni, ovvero:

Vetustà dell'edificio;

Isolamento termico nelle murature perimetrali praticamente inesistente o di poca valenza visto il risultato di muffe e umidità presenti;

Serramenti esterni di scarsa qualità e di insufficiente profilo tecnologico;

Impianto di riscaldamento con elementi radianti a parete, e produzione di acqua



calda con boiler di accumulo;

Forma geometrica troppo dispersiva con incidenza elevata del fattore “superficie disperdente” raffrontata al volume complessivamente riscaldato;

Questo consente di affermare con buona approssimazione che gli edifici analizzati, sia in Comune di S.Fior che in Comune di Cessalto, potrebbero avere dei costi di gestione energetica, qualora venissero utilizzato correttamente, superiori alla media per edifici del genere, indice quindi di scarsa qualità e di appartenenza ad una delle classi più basse il profilo del risparmio energetico.

12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

COMUNE DI S. FIOR

Zona Residenziale di Completamento C1 – normate dall’articoli 21 delle N.T.O. allegate al Piano degli Interventi

COMUNE DI CESSALTO

Per il LOTTO 3 si fa riferimento alla tavola 3.1 a “Zone Significative” C1 Lotti liberi nr.09 SNP max 720 mq.

Per i rimanenti LOTTI 4 – 5 – 6 si fa riferimento alla Tavola 3.1 a “Zone Significative” C1 – normate dall’articoli 12 delle N.T.O. allegate al Piano degli Interventi

13. POTENZIALITA’ EDIFICATORIA RESIDUA

Per quanto riguarda i beni in Comune di San Fior, la potenzialità edificatoria è stata considerata nei rispettivi valori dei singoli lotti in quanto, vista la conformazione del



mappale, la posizione planimetrica del fabbricato oggetto dell'esecuzione e la presenza di edifici a confine e quindi possibili vincoli di distanza, si ritiene che, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente, non sia conveniente un frazionamento dell'area per un uso autonomo, quanto invece sia molto più appetibile considerare un potenziale intervento di ristrutturazione ed ampliamento dell'intero fabbricato esistente.

14. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 10)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

Si confermano le considerazioni espresse nella descrizione dei singoli LOTTI.

15. ABUSI EDILIZI

Si fa riferimento a quanto descritto nei vari lotti.

16. DIFFORMITÀ RILEVATE

Si fa riferimento a quanto descritto nei vari lotti.

.

17. DETERMINAZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Non sono presenti abusi edilizi e il costo per l'adeguamento descritto nei vari lotti è già considerato nel valore unitario espresso a mq.



18. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificata la non esistenza di vincoli contrattuali.

Ciò nonostante si evidenzia che il LOTTO 1 risulta praticamente libero, il LOTTO 2 è l'attuale residenza del sig. [REDACTED] (proprietario per la quota di 1/3), il LOTTO 3 completamente libero, il LOTTI 4 – 5 – 6 sono la residenza delle sigg. [REDACTED] con le loro famiglie e dalle stesse vengono occupate ed utilizzate.

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili perciò si possono considerare liberi.

**

20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 06/01/2022.

21. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Con particolare riferimento alla descrizione degli immobili sopra indicati, si determina un coefficiente di deprezzamento o rivalutazione in funzione delle specifiche condizioni rilevate e, in particolare, si osserva che:

- ☐ **vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà;
- ☐ **vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla qualità costruttiva.
- ☐ **sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della possibilità di immediata usufruibilità



dell'immobile e anche dal fatto che si trova in buono stato conservativo;

- ❑ **sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine alle opere edili da eseguire per rendere regolare quanto costruito;
- ❑ **sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della bassa classe di appartenenza.

Per tutto ciò premesso si osserva quindi che, pur avendo attribuito un valore prudenziale al metro quadrato all'immobile, successivamente corretto e rivisto con i coefficienti di valutazione, il prezzo finale globale desunto non garantirebbe la vendibilità nell'immediatezza anche tenuto conto del difficile momento storico-economico a cui l'edilizia in generale e il mercato immobiliare sono soggetti.

Si ritiene pertanto di dover applicare un coefficiente correttivo di deprezzamento che sia, in relazione a quanto premesso, sia distinto lotto per lotto così come indicato negli specchietti di calcolo del valore venale.

22. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

22.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, 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 finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

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 valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, l'ipotizzata 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.

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.

22.0. Criteri di stima e metodi di valutazione

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 prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico 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.

22. 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 (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- 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 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.

22. 4. Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene,
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,
- 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.

23.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente stima sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente, tenuto in particolare evidenza come unità di riferimento il metro quadrato lordo commerciale e, per quanto riguarda l'edificabilità residua qualora presente, l'ulteriore superficie utile realizzabile, comunque comprendendo l'area pertinenziale nel valore del fabbricato stesso. Pertanto, tenuto conto:

- di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,
- del rilievo eseguito,
- delle caratteristiche costruttive del fabbricato,
- delle caratteristiche tipologiche del bene,
- dello stato di conservazione del bene,
- della dimensione del bene,
- della destinazione urbanistica del lotto e dell'ubicazione,
- della capacità edificatoria residua,
- della conformità urbanistica,
- delle condizioni di mercato della zona in cui esso è ubicato.

lo scrivente CTU attribuisce il seguente valore globale a ciascun lotto così come di seguito descritto.

Lotto nr. 1

[REDACTED] proprietario per 1/3



_____ proprietaria per 1/3

_____ proprietaria per 1/3.

COMUNE DI S.FIOR.

N.C.E.U. Sez. B - Fg. 3

M.n. 645 sub 1 Via Caliselle p.T. Area Urbana mq. 1.583 Porzione RC€. ----

M.n. 645 sub 2 Via Caliselle p. T Cat. A/3 – Cl.2 – vani 5.5 RC€. 298,25

M.n. 645 sub 4 Via Caliselle p. T Cat. C/6 – Cl.U – mq. 13 RC€. 40,28

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore appartamento	Mq. 116	€/mq 1.000	€ 116.000,00
valore potenzialità edificatoria residua			€ 40.000,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 156.000,00
Valore immobile deprezzato del 15%			€ 132.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 133.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 133.000,00

diconsi euri – centotrentatremila,00 –

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri Treviso n° 14
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Euro € 125.000,00

diconsi euri – centoventicinquemila,00 –

***** **Lotto nr. 2** *****

[REDACTED] proprietario per 1/3

_____ proprietaria per 1/3

_____ proprietaria per 1/3.

COMUNE DI S.FIOR.

N.C.E.U. Sez. B - Fg. 3

M.n. 645 sub 1 Via Caliselle p.T. Area Urbana mq. 1.583 Porzione RC€. ----

M.n. 645 sub 3 Via Caliselle p. T-1 Cat. A/3 – Cl.2 – vani 5.5 RC€. 298,25

M.n. 645 sub 5	Via Caliselle p. T	Cat. C/6 – Cl.U – mq. 13	RC€. 40,28
----------------	--------------------	--------------------------	------------

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore appartamento	Mq. 122	€/mq	1.000	€	122.000,00
valore potenzialità edificatoria residua				€	40.000,00
totale valore immobile arrotondato				€	162.000,00
Valore immobile deprezzato del 15%				€	137.750,00
Valore immobile dopo arrotondamento				€	138.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena
proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 138.000,00

diconsi euri – Centotrentoottomila,00 –



STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 130.000,00

diconsi euri – centotrentamila,00 –

***** **Lotto nr. 3** *****

██ per la quota di 1/3 della nuda proprietà.

██ per la quota di 1/6 di usufrutto.

██ per la quota di 1/6 di usufrutto.

██ proprietaria per 1/3

██ proprietaria per 1/3.

COMUNE DI CESSALTO

C.T. Sez. - Fg. 8

M.n. 483 Sem.A.1° mq. 1.666 Rd€. 16,35 Ra€. 9,46

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO



Valore terreno edificabile SNP	Mq. 720	€/mq 225,00	€ 162.000,00
totale valore potenziale immobile			€ 162.000,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 162.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 162.000,00

diconsi euri – centosessantaduemila,00 –

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 155.000,00

diconsi euri – centocinquantacinquemila,00 –

***** **Lotto nr. 4** *****

██ per la quota di 1/3 della nuda proprietà.

██ per la quota di 1/6 di usufrutto.

██ per la quota di 1/6 di



quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 130.000,00

diconsi euri – centotrentamila,00 –

***** **Lotto nr. 5** *****

_____ per la quota di 1/3
della nuda proprietà.

_____ per la quota di 1/6 di
usufrutto.

_____ per la quota di 1/6 di
usufrutto.

_____ proprietaria per 1/3

_____ proprietaria per 1/3.

COMUNE DI CESSALTO

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 8

M.n. 439 sub 1 Via Gramsci p.T. Area Urbana mq. 810 porzione RC€. -----

M.n. 439 sub 4 Via Gramsci p. S1-T Cat. A/2 – Cl.2 – vani 6.5 RC€. 404.51

M.n. 439 sub 7 Via Gramsci p. S1 Cat. C/6 – Cl.2 – mq. 22 RC€. 24.77

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore appartamento	Mq. 128.80	€/mq 1.200	€ 154.560,00
totale valore potenziale immobile			€ 154.560,00
totale valore immobile arrotondato			€ 154.600,00
Valore immobile deprezzato del 15%			€ 131.410,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 131.000,00



Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 131.000,00

diconsi euri – centotrentunomila,00 –

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 125.000,00

diconsi euri – centoventicinquemila,00 –

***** **Lotto nr. 6** *****

_____ per la quota di 1/3 della nuda proprietà.

_____ per la quota di 1/6 di usufrutto.

_____ per la quota di 1/6 di usufrutto.

_____ proprietaria per 1/3

_____ proprietaria per 1/3.

COMUNE DI CESSALTO



N.C.E.U. Sez. A - Fg. 8

M.n. 439 sub 1 Via Gramsci p.T. Area Urbana mq. 810 porzione RC€. -----

M.n. 439 sub 5 Via Gramsci p. S1-1 Cat. A/2 – Cl.2 – vani 8.5 RC€. 528.98

M.n. 439 sub 8 Via Gramsci p. S1 Cat. C/6 – Cl.2 – mq. 22 RC€. 22.52

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore appartamento	Mq. 174 €/mq 1.200	€ 208.800,00
totale valore potenziale immobile arrotondato		€ 209.000,00
Valore immobile deprezzato del 15%		€ 177.650,00
Valore immobile dopo arrotondamento		€ 178.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 178.000,00

diconsi euri – centosettantoottomila,00 –

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 170.000,00

diconsi euri – centosettantamila,00 –



24. ELENCO RIASSUNTIVO DEI LOTTI E DEI RELATIVI VALORI DI MERCATO E DI VENDITA

LOTTO 1	- VALORE DI MERCATO	€uro	133.000,00.=
	- VALORE DI VENDITA	€uro	125.000,00.=
LOTTO 2	- VALORE DI MERCATO	€uro	138.000,00.=
	- VALORE DI VENDITA	€uro	130.000,00.=
LOTTO 3	- VALORE DI MERCATO	€uro	162.000,00.=
	- VALORE DI VENDITA	€uro	155.000,00.=
LOTTO 4	- VALORE DI MERCATO	€uro	136.000,00.=
	- VALORE DI VENDITA	€uro	130.000,00.=
LOTTO 5	- VALORE DI MERCATO	€uro	131.000,00.=
	- VALORE DI VENDITA	€uro	125.000,00.=
LOTTO 6	- VALORE DI MERCATO	€uro	178.000,00.=
	- VALORE DI VENDITA	€uro	170.000,00.=

Treviso, 10 Gennaio 2022

L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer

25. ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 10/01/2022 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, non sono risultate altre parti intervenute oltre a quelle sin d'ora riportate.



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri Treviso n° 14
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

26.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1) Incarico

doc. 10) Urbanistica

doc. 2) Atto di pignoramento

doc. 11) Autorizzazioni Edilizie

doc. 3) Visure NCEU

doc. 12) Visure Conservatoria

doc. 4) Visure NCT

doc. 13) Relazione notarile

doc. 5) Planimetrie NCEU

doc. 14) Ordinanza di vendita

doc. 6) Estratto mappa NCT

doc. 15) Avviso d'Asta

doc. 7) Atti di provenienza

doc. 8) Doc. fotografica

doc. 9) Rilievi

