

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 356/2020**

*promossa da:*

  
rappresentata dall'avv. Enrico TORRESAN

**ELABORATO PERITALE**

*Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Francesca VORTALI*

*data nomina perito: 02/11/2021*

*data accettazione incarico e giuramento: 09/11/2021*

*perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO*

*data della prossima udienza: 25/05/2022*

*Oderzo, 28/04/2022*

*Il perito stimatore*  
*dott. ing. Augusto Moro*



TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 356/2020

promossa da:

████████████████████  
rappresentata dall'avv. Enrico TORRESAN  
Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Francesca VORTALI

data nomina perito: 02/11/2021  
data accettazione incarico e giuramento: 09/11/2021  
perito stimatore: dott. ing. Augusto Moro  
data della prossima udienza: 25/05/2022

## ELABORATO PERITALE

### 01. PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità rispettando i tempi assegnati dal G.E.

Il sopralluogo è stato svolto in data 29 marzo 2022, alla presenza del custode giudiziario e di una collaboratrice dello scrivente.

Considerate le caratteristiche dell'immobile, costituito da un edificio rurale con relativa area scoperta, si ritiene che il bene oggetto di stima costituisca un lotto unico.

## LOTTO UNICO

### 1.0 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

*Comune:* Oderzo (TV) - fraz. Faè

*Indirizzo:* via Comunale Postumia di Faè

*Accessibilità:* da via Comunale Postumia di Faè

### 1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Oderzo (TV) – F999

Catasto Fabbricati - sez. E - Foglio 2

m.n. 341 sub 3 - cat. F/2 – piano T,1,2

m.n. 341 sub 4 - cat. F/2 – piano T,1

m.n. 341 sub 6 - cat. F/1 – piano T

m.n. 341 sub 7 - cat. F/1 – piano T

m.n. 341 sub 8 - cat. F/1 – piano T

si precisa che appartengono al fabbricato anche i seguenti subalterni, beni comuni con censibili:

m.n. 341 sub 2 - piano T - BCNC (portico)

m.n. 341 sub 9 - piano T - BCNC (area scoperta)

Catasto Terreni - foglio 25

m.n. 397 - qualità vigneto - cl. 3 – sup. 23 m<sup>2</sup> – deduz. B9; A1  
- reddito dominicale € 0,16 – reddito agrario € 0,14;

m.n. 401 - qualità vigneto - cl. 3 – sup. 24 m<sup>2</sup> – deduz. B9; A1  
- reddito dominicale € 0,17 – reddito agrario € 0,15;

m.n. 407 - qualità vigneto - cl. 3 – sup. 5 m<sup>2</sup> – deduz. B9; A1  
- reddito dominicale € 0,04 – reddito agrario € 0,03;

m.n. 410 - qualità vigneto - cl. 3 – sup. 18 m<sup>2</sup> – deduz. B9; A1  
- reddito dominicale € 0,13 – reddito agrario € 0,11;

m.n. 427 - porz. A - qualità vigneto - cl. 3 – sup. 417 m<sup>2</sup>  
- reddito dominicale € 3,23 – reddito agrario € 2,58;  
- porz. B - qualità bosco ceduo - cl. U – sup. 164 m<sup>2</sup>



- reddito dominicale € 0,42 – reddito agrario € 0,05;
- m.n. 431 - qualità semin.-arbor. - cl. 3 – sup. 29 m<sup>2</sup> – deduz. A1; B9
  - reddito dominicale € 0,18 – reddito agrario € 0,10;
- m.n. 433 - porz. A - qualità vigneto - cl. 3 – sup. 227 m<sup>2</sup>
  - reddito dominicale € 1,76 – reddito agrario € 1,41;
  - porz. B - qualità bosco ceduo - cl. U – sup. 124 m<sup>2</sup>
  - reddito dominicale € 0,32 – reddito agrario € 0,04;
- m.n. 436 - porz. A - qualità vigneto - cl. 3 – sup. 88 m<sup>2</sup>
  - reddito dominicale € 0,68 – reddito agrario € 0,55;
  - porz. B - qualità bosco ceduo - cl. U – sup. 8 m<sup>2</sup>
  - reddito dominicale € 0,02 – reddito agrario € 0,01;
- m.n. 437 - qualità vigneto - cl. 3 – sup. 8 m<sup>2</sup> – reddito dominicale € 0,06 – reddito agrario € 0,05;

precisando che il tutto corrisponde al Catasto Terreni, ai mappali numero:

341, 397, 401, 403, 407, 410, 411, 412, 427, 431, 433, 436, 437,

e al Catasto Fabbricati le particelle 341 sub 6, 7 e 8 corrispondono rispettivamente a m. n. 411, 412 e 403.

## 1.2 CONFINI DEL LOTTO

al Catasto Terreni, il lotto confina, procedendo in senso orario da ovest,

con il m.n. 311 del foglio 24, con i m.n. 430, 394, 402, 432, 429, 209, 426, 435, 428, 434, 438, 439, 440 e 398 del foglio 25.

## 1.3 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

Dall'atto di compravendita, del giorno 16/11/2006 all'art. 5, viene riportato quanto segue:

*"Il trasferimento ha luogo con riferimento allo stato di fatto in cui l'oggetto attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù, sia attive, sia passive, inerenti. "*

## 1.4 DITTA INTESTATARIA

Soggetto n. 1,  
per la quota di 1/1 della piena proprietà.

## 1.5 TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita stipulato in data 16/11/2006 di rep. n. 1880, raccolta n. 984, del notaio Stefano MANZAN di Crespano del Grappa, trascritto a Treviso in data 22/11/2006 ai nn. 57640/33087.

## 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVIOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro, sulla base del certificato notarile del 05/11/2020, del notaio Gigino ROLLO di Novoli (LE), iscritto al Collegio Notarile di Lecce, aggiornato al giorno 02/11/2020. Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, dal giorno 3 novembre 2020 fino alla data del 28/04/2022 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli.

*Trascrizione:*

- 1) trascrizione in data 29/10/2020 ai nn. 35386/24152

verbale di pignoramento immobili del 12/10/2020 di rep. 4913 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] con sede in Siena (SI), codice fiscale [REDACTED], a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Oderzo, sez. E, foglio 2, m.n. 341, sub 3, 4, 6, 7, 8 e al Catasto Terreni del Comune di Oderzo foglio 25, mm. nn. 397, 401, 407, 410, 427, 431, 433, 436, 437;

*Iscrizione:*

- 2) iscrizione in data 22/11/2006 ai nn. 57641/14893

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 16/11/2006 di rep. 1881/985 del notaio Stefano MANZAN di CRESpano DEL GRAPPA, a garanzia di un capitale di € 220.000,00, per una somma



complessiva di € 440.000,00, a favore di [REDACTED] con sede in Padova, domicilio ipotecario eletto in Piazza Grande, 23 - Oderzo (TV), codice fiscale [REDACTED], a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Oderzo, sez. E, foglio 2, m.n. 341, sub 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 e al Catasto Terreni del Comune di Oderzo foglio 25, mm.nn. 397, 401, 407, 410, 427, 431, 433, 436, 437;

3) iscrizione in data 29/10/2019 ai nn. 41974/6875

ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 25/10/2019 di rep. 3108/11319 dell' [REDACTED] con sede a Roma, a garanzia di un capitale di € 35.759,64, totale € 71.519,28, a favore di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] con domicilio in viale Monte Grappa, 34 - Treviso, a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Oderzo, sez. E, foglio 2, m.n. 341, sub 6, 7, 8, 3, 4, al Catasto Terreni del Comune di Oderzo foglio 25, mm.nn. 397, 398, 401, 407, 410, 427, 431, 433, 436, 437, 439, 440, e altri beni,

precisando che i mm.nn. 398, 439 e 440 non sono stati oggetto di pignoramento.

## 1.7 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è costituito da un fabbricato rurale con area scoperta di pertinenza.

È situato in zona agricola, a circa 1,5 chilometri dal centro di Faè, frazione di Oderzo, 6 chilometri dal centro di Oderzo, dalla sede municipale e dai principali servizi, a circa 22 chilometri dal casello di Conegliano e 20 dal casello di Treviso nord dell'autostrada A27, 14 chilometri dal casello autostradale di Cessalto, dell'autostrada Venezia-Trieste.

L'accesso al lotto avviene direttamente da via Postumia di Faè senza una recinzione.

L'intera area del lotto in oggetto, di superficie catastale 2635 m<sup>2</sup>, comprensiva del sedime dell'edificio, ha forma irregolare con una stretta appendice lunga circa 130 metri e larga circa 6 metri, che costituisce la strada di accesso al fabbricato.

Si precisa che con atto di compravendita in data 19 maggio 2009, il soggetto n. 1 ha acquistato ulteriori particelle, identificate dai numeri 398, 439 e 440, dello stesso foglio di mappa e adiacenti ai mappali oggetto di esecuzione, con superficie catastale pari a 1556 m<sup>2</sup>. Pertanto, l'intera superficie d'ambito dell'edificio, comprensiva del sedime del fabbricato risulterebbe pari a 4191 m<sup>2</sup>.

Dalla schedatura delle unità edilizie in zona agricola, secondo il Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 10 della legge regionale n. 24/1985, (tutela ed edificabilità delle zone agricole) il fabbricato è una casa rurale della seconda metà del 1800 (presente al catasto regio); è composto da una parte ad uso abitativo (corpo a) ed una parte ad annesso rustico (corpo b). Ha l'orientamento caratteristico delle case coloniche di campagna, con la facciata principale esposta a sud, il lato maggiore in direzione est-ovest, leggermente ruotato ad ovest.

Dalla stessa schedatura si legge la seguente descrizione: " ... *elementi architettonico stilistici inalterati nel disegno originario. ... Si propone il vincolo di tutela. Notevole il contesto ambientale.* "

Il lotto è situato in posizione isolata ed è circondato da alberi ad alto fusto e vigneti.

L'area esterna è incolta ed occupata da alberi ed arbusti, con l'eccezione della strada di accesso, inerbita.

Il fabbricato è dotato dei seguenti ambienti:

- *parte abitativa*,
  - al piano terra, un sottoportico, due locali grandi e tre piccoli, che emergono dalla sagoma principale situati sul lato nord, al primo piano - accessibile da una scala posta sul lato ovest - ci sono, un corridoio centrale e sette stanze;
  - al piano secondo, un unico ambiente, probabilmente utilizzato come granaio;
- *annesso rustico*,
  - al piano terra un androne/portico con un locale collegato allo stesso su lato nord, una stalla e due locali, al piano primo, un locale centrale - accessibile da una scala posta nel portico/androne - ed il fienile fruibile attraverso una botola sul pavimento o dalle aperture situate sul lato sud.

La struttura portante è in muratura di laterizio intonacata, con alcuni pilastri in mattoni o in legno, i solai e le scale sono in legno; la copertura è costituita da capriate con struttura secondaria sempre in legno. Il manto di copertura in coppi è appoggiato su tavole in laterizio. In alcune parti, la struttura di copertura è stata sostituita maldestramente con elementi in cemento armato e travi prefabbricate tipo "Varese", in tempi relativamente recenti, probabilmente negli anni '50-'60.



La pavimentazione del piano terra è in battuto di cemento con alcune parti in laterizio, la scala ed i pavimenti dei piani superiori sono in legno. Sul lato sud c'è uno stretto marciapiede in battuto di cemento, antistante alle porte e ai portici.

I quattro locali ad un solo piano, che emergono dalla sagoma principale rettangolare dell'edificio, hanno il tetto completamente crollato; altre parti, solai e copertura sono in condizioni precarie, parzialmente crollate o pericolanti in alcune zone. La struttura muraria è deteriorata e presenta alcune zone con distacco di intonaco.

Alcune aperture sono dotate di scuri, in gran parte deteriorati; le finestre del fienile sui lati est e nord presentano un caratteristico grigliato eseguito con mattoni con foro "a croce" per la ventilazione dell'ambiente. I davanzali sono in mattoni o in battuto di cemento. I divisori interni sono in laterizio.

Non sono presenti impianti.

## 1.8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, in relazione al Dlgs 192 del 2005 e s.m.i. (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), si precisa che lo stesso risulta edificato ben prima dell'08/10/2005 e che, successivamente a tale data, non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità del risparmio energetico.

## 1.9 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITÀ

Attualmente, secondo l'attuale strumentazione urbanistica, il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) e il Piano degli Interventi (PI), il lotto appartiene,

- alla Z.T.O. E (Zona Territoriale Omogenea E - zona agricola – elaborato tav. b0510.1.30 P.I. n.3 - Zonizzazione), disciplinata dall'art. 49 delle Norme Tecniche Operative (NTO);
- parzialmente in fascia di rispetto - corsi d'acqua, disciplinata dall'art. 67 delle NTO;
- al Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 - corsi d'acqua, disciplinato dall'art. 68 delle NTO;
- in fascia di mitigazione ambientale, disciplinata dall'art. 80 delle NTO;
- in fregio ad un tratto stradale tutelato disciplinato dall'art. 82 delle NTO.

Inoltre, l'edificio è oggetto di tutela, ai sensi dell'art. 14 delle NTO, con grado di protezione 3a, sia per il corpo *a* che per il corpo *b*, inserito nella schedatura delle unità edilizie in zona agricola e individuato dal n. 44 (artt. 22 e 23).

Il grado di protezione 3 a, ammette i seguenti interventi, ai sensi dell'art. 27 delle NTO:

*" Grado di protezione 3a: interventi ammessi*

1. *Questo intervento riguarda tutti quegli edifici che presentano, assieme alla disposizione e al volume, parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo, meritevoli di essere conservati.*
2. *Per tali edifici si ammettono interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo, di mantenimento dei prospetti e delle coperture originarie.*
3. *La ristrutturazione di cui al presente articolo è consentita con le limitazioni di cui al Regolamento Edilizio, dato che gli edifici a cui si riferisce sono da considerarsi "meritevoli di tutela" secondo quelle norme.*
4. *L'intervento dovrà pertanto rispettare le seguenti prescrizioni:*
  - a) *conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;*
  - b) *sostituzione dei solai e modifica della quota dei solai nel rispetto della forometria del prospetto principale; non sono in ogni caso ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti che comportino aumenti della superficie utile, la modificazione delle quote dei solai esistenti in misura superiore a 0.30 ml, né la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture;*
  - c) *conservazione delle aperture originarie sulle facciate, con possibilità di praticare nuove aperture di forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;*
  - d) *conservazione e ripristino degli infissi originari;*
  - e) *eliminazione di eventuali superfetazioni che impediscano la comprensione storica dell'edificio.*
5. *Sono inoltre ammessi*
  - f) *aggregazione o suddivisione delle unità immobiliari, nel rispetto della struttura tipologica di base, demolendo, spostando e ricostruendo le tramezzature interne;*
  - g) *modificazioni dell'assetto planimetrico per modificate esigenze funzionali;*
  - h) *utilizzazione di soffitte e sottotetti se aventi i requisiti di cui all'art.19 delle presenti Norme e al Regolamento Edilizio; nuove aperture sulle falde dei tetti con le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio;*

- j) inserimento di scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e la tipologia dell'edificio;
- k) utilizzazione di vani abitabili di altezza almeno pari a metri 2,40;
- l) realizzazione di soppalchi con strutture in legno e/o ferro, di limitate dimensioni;
- m) realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari: i relativi volumi tecnici dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio. Per quanto riguardagli edifici a destinazione non residenziale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e nell'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'interno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale e non alterino i prospetti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.
6. Non sono ammessi i seguenti interventi:
- n) realizzazione di balconi e terrazze.
7. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire la conservazione dei sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.
8. I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche dell'edificio su cui si effettua l'intervento o di quelli del contesto storico circostante.
9. In tali fabbricati non sono consentiti interventi per la realizzazione di parcheggi interrati.
10. Nel progetto di intervento saranno specificate e motivate le scelte di cui ai commi precedenti. “

Nell'art. 49 delle NTO, relativo alle zone agricole, al punto 7, si legge:

“ Sull'area pertinenziale dell'abitazione sono consentiti elementi di arredo tipo pergolati, gazebo, strutture accessorie, piccole costruzioni in legno, definiti puntualmente dall'art. 75 del REC e inseriti armonicamente nel contesto. Sono ammesse le piscine nei limiti definiti dal REC. “, dove il REC è il Regolamento Edilizio Comunale.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Oderzo è stata trovata la seguente documentazione:

- 1) Domanda Edilizia del 05/03/2007 prot. n. 6276 per progetto di restauro conservativo di fabbricato rurale per parte residenziale, con comunicazione in data 11/04/2007 prot. n. 6276/07, di parere favorevole della Commissione per l'Edilizia nella seduta del 26/3/2007;
- 2) Permesso di Costruire n. 68 del 26/04/2007 con relazioni e tavole grafiche;
- 3) Parere scarichi fognari del 09/05/2007 con tavola grafica;
- 4) Documentazione per inizio lavori del 11/05/2007 prot. n. 6276/07, con allegati e Verbale di sopralluogo da parte del tecnico comunale in data 25/05/2007;
- 5) Avviso di archiviazione pratica del 07/12/2011 con prot. n. 0031965.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità riguardo alla conformità urbanistico-edilizia e catastale:

- per la conformità urbanistico-edilizia, lievi modifiche interne e esterne con spostamento del sedime di murature,
- per la conformità catastale, disallineamento tra le mappe del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni, con la presenza anche di un piccolo fabbricato, ora demolito.

#### *Conformità urbanistico-edilizia*

Riguardo alla conformità urbanistico-edilizia, le modifiche interne ed esterne dei parametri edilizi non costituiscono violazione edilizia, in quanto l'edificio era preesistente alla normativa che impone un titolo abilitativo per essere realizzato, ai sensi dell'art 1 bis del DPR 380/2001 e smi: pertanto le modifiche riscontrate dipendono dalla errata restituzione del rilievo.

#### *Conformità catastale*

Per la conformità catastale, è necessario presentare un'istanza per la correzione della mappa del Catasto Terreni e allineare la stessa alla situazione del Catasto Fabbricati e un tipo mappale per la fusione dei vari mappali.

Il costo totale necessario per la sistemazione della conformità catastale, comprensivo di diritti, spese tecniche ed oneri accessori, si stima sia di circa € 1.500,00.

### **1.10 DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

L'immobile oggetto di esecuzione è libero.

### **1.11 DIVISIBILITÀ**

Esaminata la tipologia del lotto, costituito da costituito da un fabbricato rurale e relativa area scoperta, si ritiene che lo stesso non risulta economicamente divisibile.



**1.12 STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Per il calcolo del valore di stima è stato seguito il seguente procedimento.

Sono stati valutati separatamente, con modalità diverse,

1. *il fabbricato rurale, comprendendo l'area scoperta di pertinenza,*
2. *la residua area scoperta.*

Si riportano di seguito i conteggi utilizzati per il calcolo dei valori di mercato.

Il criterio di stima utilizzato nella valutazione è stato quello riferito al valore medio di mercato della zona, sulla base di accertamenti, sopralluoghi, rilievi e ricerche effettuate presso agenzie, studi professionali e indagini sul web. La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato un discreto numero di immobili con caratteristiche analoghe e compatibili con un valore unitario medio di circa 350 €/m<sup>2</sup> di superficie commerciale lorda.

Si assume un valore unitario prudenziale di 240,00 €/m<sup>2</sup> per il fabbricato rurale, considerandolo lo stato di degrado e le caratteristiche di intrinseche ed estrinseche.

Per la residua superficie dell'area scoperta di pertinenza si ritiene di assumere un valore unitario di 10,00 €/m<sup>2</sup>.

**1. Fabbricato residenziale, compresa l'area scoperta di pertinenza**

Per il calcolo della consistenza dell'edificio principale, compresa l'area scoperta, è stata considerata una superficie commerciale di 925,7 m<sup>2</sup> ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

| descrizione                              | superficie lorda<br>[m <sup>2</sup> ] | rapporto<br>mercantile | superficie<br>commerciale [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------|
| <i>fabbricato residenziale</i>           |                                       |                        |                                             |
| locali PT                                | 306,0                                 | 100 %                  | 306,0                                       |
| sottoportico e androne/portico PT        | 77,3                                  | 50 %                   | 38,7                                        |
| locali al PT privi di copertura          | 47,4                                  | 20 %                   | 9,4                                         |
| (sedime del fabbricato)                  | 430,7                                 |                        |                                             |
| locali P1°                               | 383,0                                 | 100 %                  | 383,0                                       |
| locali P1°                               | 136,90                                | 100 %                  | 136,9                                       |
| <i>superficie commerciale principale</i> |                                       |                        | <b>874,0</b>                                |

Per il calcolo dell'area scoperta di pertinenza, (superficie secondaria) è stata considerata una superficie commerciale di 51,7 m<sup>2</sup>, ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

| descrizione                                               | superficie lorda<br>m <sup>2</sup> | rapporto<br>mercantile | superficie<br>commerciale m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|
| <i>superficie commerciale secondaria del fabbricato</i>   |                                    |                        |                                          |
| area scoperta fino a 430,7 m <sup>2</sup> (sedime del PT) | 430,7                              | 10 %                   | 43,1                                     |
| area scoperta eccedente 430,7 m <sup>2</sup>              | 430,7                              | 2 %                    | 8,6                                      |
| <i>superficie commerciale secondaria</i>                  |                                    |                        | <b>51,7</b>                              |

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondaria:

|                                                                     |  |               |              |
|---------------------------------------------------------------------|--|---------------|--------------|
| <i>superficie commerciale totale del fabbricato</i>                 |  |               |              |
| totale superficie commerciale fabbricato e parte dell'area scoperta |  | <b>totale</b> | <b>925,7</b> |

**2. Residua area scoperta**

Al valore ottenuto per l'area scoperta di pertinenza, come superficie secondaria, va aggiunta la residua superficie dell'area, ottenuta detraendo il doppio della superficie del sedime, secondo le linee guida utilizzate per le procedure immobiliari:



$$2204,3 \text{ m}^2 - (2 \times 430,7 \text{ m}^2) = \mathbf{1342,9 \text{ m}^2};$$

dove 2204,3 m<sup>2</sup> è la sup. catastale dell'area scoperta (2635,0 – 430,7).

Si assume un valore unitario di 10,00 €/m<sup>2</sup>.

Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto formato, è a giudizio del sottoscritto perito, derivante dal conteggio di seguito riportato.

|   |                                                                                                                         |                     |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1 | sup. commerciale edificio residenziale e parte dell'area scoperta:<br>925,70 m <sup>2</sup> x 240,00 €/m <sup>2</sup> = | € 222.168,00        |
| 2 | residua area scoperta:<br>1342,9 m <sup>2</sup> x 10,00 €/m <sup>2</sup> =                                              | € 13.429,00         |
|   | sommano                                                                                                                 | € 235.597,00        |
|   | a detrarre spese per sistemare la conformità catastale =                                                                | € - 1.500,00        |
|   | <b>totale valore di mercato =</b>                                                                                       | <b>€ 234.097,00</b> |
|   | <b>totale valore di mercato del lotto pignorato (1/1) =</b>                                                             | <b>€ 234.097,00</b> |

### 1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto e di ogni altra circostanza concreta.

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore di mercato della quota pignorata viene deprezzato del 20 %, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata: **€ 187.000,00 (valore di vendita forzata)**.

Si ricorda che sarà cura di parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c. p. c.

Oderzo, 28/04/2022

il perito stimatore  
dott. ing. Augusto MORO





**foto 1**

ingresso al lotto da via Comunale Postumia di Faè



**foto 2**

viale d'accesso al lotto



**foto 3**  
facciata est



**foto 4**  
facciata sud



**foto 5**  
facciata sud-ovest



**foto 6**  
facciata ovest



**foto 7**  
facciata nord-ovest



**foto 8**  
facciata nord