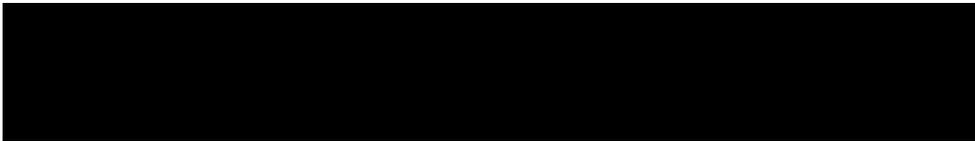


TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da



R.G. ESEC. IMM.RI 448/2022

Giudice: dott. Leonardo BIANCO

CTU: dott. ing. Massimo MARIO

RAPPORTO DI STIMA



INDICE

0.00 PREMESSA	3
1.00 LOTTO UNICO	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.03 CONFINI	5
1.04 SERVITU' E VINCOLI	5
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	5
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	6
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE	6
1.08 DESCRIZIONE DEI BENE	8
1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA	10
1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	14
1.11 DIVISIBILITA'	15
1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	16
1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	17
1.14 CONCLUSIONI	18
<u>ALLEGATI</u>	19



0.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 30.12.2023 il Giudice Esecutore dott. Leonardo BIANCO ha nominato il sottoscritto Massimo MARIO Ingegnere libero professionista, con studio in Conegliano viale Veneto 7, iscritto al n. A 406 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo all'esecutato, siti in Comune di Follina e di seguito descritti.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da una abitazione con accessori e ad u piccolo fondo agricolo, siti in via Carso 36 a Vittorio Veneto, si provvederà quindi a formare un lotto unico.

Esperate le indagini preliminari, compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.



LOTTO UNICO

Beni siti in via Carso n. 36 – VITTORIO VENETO TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Abitazione disposta su due piani fuori terra con accessori, quali locali di deposito, deposito attrezzi, tettoie ed area scoperta, oltre ad un piccolo fondo agricolo, il tutto formante un corpo unico, sito in Comune di Vittorio Veneto in via Carso n. 36, a poca distanza dal centro della Città e vicino al polo scolastico.

L'accesso carraio alla proprietà avviene da viale Vittorio Veneto, percorrendo la pista ciclo-pedonale Don Vittorio Favero, che costeggia il fiume Meschio con autorizzazione del Comune di Vittorio Veneto per i soli frontisti, mentre da via Carso è possibile solo l'accesso ciclo-pedonale.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da una abitazione singola, dei depositi, tettoie ed accessori oltre all'area scoperta e ad una piccola porzione di fondo agricolo, il tutto identificato al Catasto Terreni e Fabbricati come segue:

COMUNE DI VITTORIO VENETO - CATASTO FABBRICATI

Sez. C Fg. 10 Mapp. 1798 sub 1 via Carso P.T B.C.N.C. ai sub 2 e 3

Sez. C Fg. 10 Mapp. 1798 sub 2 via Carso P.T-1 cat. A/3 cl. 2 vani 8,5 R.C. € 526,79

Sez. C Fg. 10 Mapp. 1798 sub 3 via Carso P.T cat. D/10 R.C. € 1.154,00

COMUNE DI VITTORIO VENETO - CATASTO TERRENI

FOGLIO 50 Mapp. 1798 Ente Urbano Ha 0.20.76

FOGLIO 50 Mapp. 1056 Prato CI 5 Ha 0.26.99 Rd 4,88 Ra 4,88

FOGLIO 50 Mapp. 1596 Vigneto CI 2 Ha 0.13.73 Rd 13,12 Ra 8,86

FOGLIO 50 Mapp. 1598 Prato CI 5 Ha 0.28.66 Rd 5,18 Ra 5,18

FOGLIO 50 Mapp. 1797 Vigneto CI 2 Ha 0.06.47 Rd 6,18 Ra 4,18



1.03 CONFINI

L'intero compendio immobiliare confina da nord in senso orario con: mappali 1602, 1662, 1707, 1709, 1204, 472, 1146, 1147, 1073, 1200, 1203, 1202, 1201, 1231, 1057, 1641, 109, 1559, 1597, 1606, tutti del foglio 50 del catasto terreni, salvo altri e più precisi.

1.04 SERVITU' E VINCOLI

Nonostante nella visura catastale sia riportato via Carso, l'accesso carraio alla proprietà avviene da viale Vittorio Veneto, percorrendo la pista ciclo-pedonale Don Vittorio Favero, che costeggia il fiume Meschio, con autorizzazione scritta rilasciata dal Comune di Vittorio Veneto, mentre da via Carso è possibile solo l'accesso ciclo-pedonale.

Per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, salvo una servitù di elettrodotto e servitù prediale per raggiungere i fondi confinanti di altra proprietà, di cui però per entrambe, non sono stati reperiti titoli, documenti e trascrizioni.

1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

I beni indicati nel pignoramento ed oggetto della presente valutazione, a tutto il 23 dicembre 2022 risultano in piena proprietà degli esecutati 1 e 2, per quota indivisa di 1/2 (un mezzo) proprietà ciascuno, per essere ai medesimi pervenuti pro-quota:

- per successione legittima in morte della madre deceduta il 29 agosto 2003, come risulta dalla Denuncia di successione registrata a Vittorio Veneto (TV) il 26 febbraio 2004 ed annotata al n.79 vol.466, certificato di denunciata successione trascritto a Treviso il 10 gennaio 2005 ai nn. 938/738;
- per successione legittima in morte del padre deceduto il 6 marzo 2003, come



risulta dalla Denuncia di successione registrata a Vittorio Veneto (TV) il 27 maggio 2003 ed annotata al n.81 vol.462, certificato di denunciata successione trascritto a Treviso il 12 settembre 2003 ai nn. 37814/25387).

Alla madre il diritto in oggetto risulta pervenuto per la richiamata successione in morte del coniuge, come risulta dalla Denuncia di successione registrata a Vittorio Veneto (TV) il 27 maggio 2003 ed annotata al n.81 vol.462, certificato di denunciata successione trascritto a Treviso il 12 settembre 2003 ai nn. 37814/25387).

Si riporta in allegato l'ultimo atto di compravendita in data 17 agosto 1970 n.16156 di rep. Notaio Giovanni Carlo Brusadin di Vittorio Veneto, ivi registrato il 1 settembre 1970 al n.1309 vol 140 mod I, trascritto a Treviso il 8 settembre 1970 ai nn.16254/14476.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'abitazione all'atto del sopralluogo risultava libera mentre i depositi e tettoie ad uso agricolo, così come i terreni, risultavano utilizzati dagli esecutati.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nel ventennio in esame e fino al 23 dicembre 2022 i beni indicati nel pignoramento hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCIZIONI

- **Verbale di Pignoramento immobili in data 1° dicembre 2022 nn. 47819/33177**, notificato il 7 novembre 2022, cron. 6709, dall' Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Treviso, trascritto a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro gli esecutati 1 e 2, gravante sui beni oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONI



- **Ipoteca volontaria iscritta il 24 febbraio 2014 ai nn. 4792/676**, relativa a concessione a garanzia di mutuo del 11 febbraio 2014 Rep. n.104003 Racc. n.21192 del Notaio Dall'Antonia Giuseppe di Vittorio Veneto (TV), per € 500.000,00 (cinquecentomila/00) di capitale e € 1.000.000,00 (unmilione/00) di totale, iscritta a favore del [REDACTED] e contro (terzi datori d'ipoteca) gli esecutati 1 e 2, (debitori non datori di ipoteca) l'Azienda 3, gravante i beni oggetto di esecuzione.
- **Ipoteca volontaria iscritta il 24 febbraio 2014 ai nn. 4793/677**, relativa a concessione a garanzia di mutuo del 11 febbraio 2014 n.104004 di rep e n. 21193 di racc. Notaio Dall'Antonia Giuseppe di Vittorio Veneto (TV), per € 200.000,00 (duecentomila/00) di capitale e € 400.000,00 (quattrocentomila/00) di totale, iscritta a favore del [REDACTED] e contro (terzi datori d'ipoteca) gli esecutati 1 e 2, (debitori non datori di ipoteca) l'Azienda 3, gravante i beni oggetto di esecuzione.
- **Ipoteca giudiziale iscritta il 11 aprile 2019 ai nn. 13757/2121**, relativa a decreto ingiuntivo del 31 dicembre 2018 Rep. n.2264 del Tribunale di Cuneo (CN), per € 9.838,45 (novemilaottocentotrentotto/45) di capitale e € 14.546,36 (quattordicimilacinquecentoquarantasei/36) di totale, iscritta a favore della società [REDACTED] e contro il l'Esecutato 1, per la quota indivisa di un mezzo dei beni in oggetto.
- **Ipoteca giudiziale iscritta il 29 dicembre 2021 ai nn. 53514/8717**, relativa a decreto ingiuntivo del 23 dicembre 2021 Rep. n.3027 del Tribunale di Padova



(PD), per € 171.966,57 (centosettantunomilanovecentosessantasei/57) di capitale e € 120.000,00 (centoventimila/00) di totale, iscritta a favore del [REDACTED] e contro la sola quota dell'Esecutato 2, gravante per la quota indivisa di un mezzo dei beni in oggetto.

- **Osservazioni** Si rileva ai fini di cui all'art. 2650 c.c. che non risultano le trascrizioni delle accettazioni di eredità sopra menzionate apertesesi nel ventennio in esame.

1.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto da una abitazione su due piani fuori con accessori ad uso agricolo, quali locali di deposito, deposito attrezzi, tettoie ed area scoperta, oltre ad un piccolo fondo agricolo, il tutto formante un corpo unico.

La consistenza dei fabbricati è la seguente:

- **Abitazione sub 2 Piano terra:** ingresso, soggiorno, cucina, cantina e c.t. oltre ad un ripostiglio accatastato con il sub 3 ma compreso nel corpo di fabbrica dell'abitazione, per una superficie lorda commerciale di circa 120 mq.
- **Abitazione sub 2 Piano primo:** corridoio, ripostiglio, tre camere un bagno ed un ripostiglio grande per una superficie lorda commerciale di circa 120 mq.
- **Deposito uso agricolo sub 3:** deposito attrezzi ex stalla convertito in deposito attrezzi per una superficie lorda commerciale di circa 113 mq.
- **Depositi uso agricolo sub 3:** due locali ad uso deposito per una superficie lorda commerciale di circa 58 mq.
- **Depositi, tettoie uso agricolo sub 3:** deposito, tettoie e corpi di collegamento per una superficie lorda commerciale di circa 193 mq.
- **Depositi, tettoie non autorizzate sub 3:** nei prospetti Nord e Sud sono state



aggiunte due tettoie “non autorizzate e non condonate” della superficie complessiva di circa 186 mq, che dovranno essere demolite, in quanto non sanabili, con un costo presunto di circa € 8.000,00 compresa la variazione catastale.

- **Area scoperta sub 1 b.c.n.c:** area scoperta bene comune non censibile, comune ai sub 2 e 3, adibita a cortile, verde, spazi di manovra della superficie catastale di 1398 mq.

La struttura dell’edificio è di tipo mista tradizionale, con fondazioni in cemento armato e muratura portante con intonaco a fino, solai in laterocemento intonacati, copertura a due falde con manto in coppi di laterizio. Finitura esterna e interna ad intonaco su tutte le facciate, serramenti in legno completi di scuri, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica. Dotazione degli impianti normale con impianto elettrico, idrotermosanitario, di cui però non si è potuto verificare il funzionamento. Grado di manutenzione e conservazione dell’unità e dell’intero fabbricato molto scadente ed in stato di abbandono. Per i depositi e le tettoie tutte oggetto di condono edilizio presentano una struttura mista in cemento armato muratura e copertura in acciaio con impianto elettrico di cui non si è verificato il corretto funzionamento, con un grado di manutenzione e conservazione molto scadente ed in stato di abbandono.

- **Terreni agricoli**

- FOGLIO 50 Mapp. 1056 Prato CI 5 Ha 0.26.99 Rd 4,88 Ra 4,88
- FOGLIO 50 Mapp. 1596 Vigneto CI 2 Ha 0.13.73 Rd 13,12 Ra 8,86
- FOGLIO 50 Mapp. 1598 Prato CI 5 Ha 0.28.66 Rd 5,18 Ra 5,18
- FOGLIO 50 Mapp. 1797 Vigneto CI 2 Ha 0.06.47 Rd 6,18 Ra 4,18

Per una superficie complessiva di 7585 mq, di fatto tutti a destinazione prato



incolto ed in stato di abbandono. L'area in questione è collegata all'area scoperta del fabbricato formando un corpo unico. Il terreno di forma irregolare è coltivato a prato incolto, ed è sostanzialmente pianeggiante.

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

1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del Piano degli Interventi, l'intero compendio immobiliare è classificato come segue:

foglio 50 mappale 1056

- *Porzione in zona di tipo F2 "Parchi e giardini ed attrezzature sportive di progetto non edificabili", ai sensi dell'art. 69 delle N.T.A. del vigente P.R.G.*
- *Porzione in zona di tipo F1 "Zone destinate all'istruzione di progetto" di cui all'art 68 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.R.G.*
- *L'area sopracitata ricade nella "Fascia di rispetto fluviale" (150 metri), ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.*



- *Porzione dell'area è classificata a rischio moderato (R1) nella Carta del rischio idraulico e ricade in pericolosità moderata (P1) nella Carta della pericolosità idraulica del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni approvato con D.P.C.M. del 01/12/2022 (G.U. n. 31 del 07/02/2023), aggiornato con Decreti del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino n. 96 del 09/12/2022 (G.U. n. 64 del 16/03/2023), n. 61 del 09/05/2023 (G.U. n. 122 del 26/05/2023) e n. 142 del 29/09/2023 (G.U. n. 271 del 20/11/2023), con riferimento all'art. 14 delle N.T.A. del Piano medesimo.*

foglio 50 mappale 1596

- *Porzione in zona di tipo F2 "Parchi e giardini ed attrezzature sportive di progetto non edificabili", ai sensi dell'art. 69 delle N.T.A. del vigente P.R.G.*
- *Porzione in zona di "Verde di rispetto alberato su viabilità di progetto".*
- *L'area ricade nella "Fascia di rispetto fluviale" (150 metri), ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.*
- *Porzione dell'area è classificata a rischio moderato (R1) nella Carta del rischio idraulico e ricade in pericolosità moderata (P1) nella Carta della pericolosità idraulica del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni approvato con D.P.C.M. del 01/12/2022 (G.U. n. 31 del 07/02/2023), aggiornato con Decreti del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino n. 96 del 09/12/2022 (G.U. n. 64 del 16/03/2023), n. 61 del 09/05/2023 (G.U. n. 122 del 26/05/2023) e n. 142 del 29/09/2023 (G.U. n. 271 del 20/11/2023), con riferimento all'art. 14 delle N.T.A. del Piano medesimo.*

foglio 50 mappale 1598

- *Porzione in zona di tipo F2 "Parchi e giardini ed attrezzature sportive di progetto non edificabili", ai sensi dell'art. 69 delle N.T.A. del vigente P.R.G.*



- *Porzione in zona di tipo F1 "Zone destinate all'istruzione di progetto" di cui all'art 68 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.R.G.*
- *L'area ricade nella "Fascia di rispetto fluviale" (150 metri), ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.*
- *Porzione dell'area è classificata a rischio moderato (R1) nella Carta del rischio idraulico e ricade in pericolosità moderata (P1) nella Carta della pericolosità idraulica del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni approvato con D.P.C.M. del 01/12/2022 (G.U. n. 31 del 07/02/2023), aggiornato con Decreti del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino n. 96 del 09/12/2022 (G.U. n. 64 del 16/03/2023), n. 61 del 09/05/2023 (G.U. n. 122 del 26/05/2023) e n. 142 del 29/09/2023 (G.U. n. 271 del 20/11/2023), con riferimento all'art. 14 delle N.T.A. del Piano medesimo.*

foglio 50 mappale 1797

- *Zona di tipo F2 "Parchi e giardini ed attrezzature sportive di progetto non edificabili", ai sensi dell'art. 69 delle N.T.A. del vigente P.R.G.*
- *L'area ricade nella "Fascia di rispetto fluviale" (150 metri), ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.*
- *Porzione dell'area è classificata a rischio moderato (R1) nella Carta del rischio idraulico e ricade in pericolosità moderata (P1) nella Carta della pericolosità idraulica del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni approvato con D.P.C.M. del 01/12/2022 (G.U. n. 31 del 07/02/2023), aggiornato con Decreti del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino n. 96 del 09/12/2022 (G.U. n. 64 del 16/03/2023), n. 61 del 09/05/2023 (G.U. n. 122 del 26/05/2023) e n. 142 del 29/09/2023 (G.U. n. 271 del 20/11/2023), con riferimento all'art. 14 delle N.T.A. del Piano medesimo.*



foglio 50 mappale 1798

- *Porzione in zona di tipo F2 "Parchi e giardini ed attrezzature sportive di progetto non edificabili", ai sensi dell'art. 69 delle N.T.A. del vigente P.R.G.*
- *Porzione in zona di "Verde di rispetto alberato su viabilità di progetto".*
- *L'area ricade nella "Fascia di rispetto fluviale" (150 metri), ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.*

foglio 50 mappale 1799

- *Porzione in zona di tipo F3 "Viabilità di progetto", ai sensi dell'art. 70 delle N.T.A. del vigente P.R.G.*
- *Porzione in zona di "Verde di rispetto alberato su viabilità di progetto".*
- *Porzione in zona di tipo F2 "Parchi e giardini ed attrezzature sportive di progetto non edificabili", ai sensi dell'art. 69 delle N.T.A. del vigente P.R.G.*
- *L'area ricade nella "Fascia di rispetto fluviale" (150 metri), ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.*

che i sopracitati terreni, con il Piano di Assetto del Territorio (PAT), sono anche stati classificati come segue:

- "Piano d'area Prealpi Vittoriesi e Alta Marca", di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- porzione "Terreno buono - aree idonee a condizione tipo 01", di cui all'art. 31.2 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- porzione "Terreno scadente - aree idonee a condizione tipo 04", di cui all'art. 31.5 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) 2 – "La città", di cui all'art. 35 delle Norme Tecniche d'Attuazione;



- non ricade negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche d'Attuazione;
- ricade in "Servizi di interesse comune di maggior rilevanza", di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche d'Attuazione;
- "Ville Venete ed edifici di pregio architettonico di interesse provinciale", di cui all'art. 49 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Sostanzialmente l'area è inedificabile.

1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Il fabbricato principale (abitazione) risulta molto datato, tant'è che nella parete Est, c'è un inserto che riporta la data del 1936 e le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come nel 1955, in occasione di un progetto della costruzione di una tettoia, il fabbricato fosse già esistente, successivamente sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non sono state trovate pratiche edilizie. Quindi dell'abitazione non sono state reperite pratiche edilizie ma il fabbricato è presumibilmente del 1936 e presente nel 1955, successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Autorizzazione edilizia prot. 8382 del 12.08.1955 per la costruzione di una tettoia, ora non più esistente;
- Richiesta Sanatoria Edilizia prot. n. 7995 del 28.03.1986 pratica 993 per la costruzione di tettoie, stalla e locali di deposito attrezzi, non ancora rilasciata.

I rilievi eseguiti hanno evidenziato come lo stato dei luoghi corrisponda alle planimetrie catastali, mentre non corrisponde alla planimetria allegata alla richiesta di Sanatoria, in quanto sui prospetti Nord e Sud sono state aggiunte due tettoie della superficie complessiva di circa 186 mq, che dovranno essere demolite con un costo presunto di circa € 8.000,00, compresa la variazione catastale.



Va inoltre perfezionata la pratica di Sanatoria edilizia, per il rilascio della Concessione in Sanatoria con una spesa presunta di circa € 3.000,00, salvo oneri concessori al momento non quantificabili.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo del punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della documentazione mancante. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da ritenersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

1.11 DIVISIBILITA'

Così come strutturato si ritiene di non dividere il compendio immobiliare, mantenendo tutto in unico lotto, separare i fabbricati (in parte funzionali al fondo) dai terreni, comporterebbe sicuramente una diminuzione del valore, oltre alla



creazione di servitù di passaggio.

1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

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

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

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

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare. Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO UNICO

Valore complessivo dei beni



Abitazione P.T-1	mq 240 x €.	500,00=	€.	120.000,00=
Depositi Agricoli P.T	mq 171 x €.	200,00=	€.	34.200,00=
Tettoie P.T	mq 193 x €.	150,00=	€.	28.950,00=
Area scoperta	mq 1398 x €.	20,00=	€.	27.960,00=
Terreni agricoli	mq 7585 x €.	14,00=	€.	106.190,00=
Costi demolizione tettoie irregolari a corpo			€.	-8.000,00=
<u>Costi definizione condono a corpo</u>			€.	<u>-3.000,00=</u>
TOTALE			€.	306.300,00=

Convenzionalmente arrotondato a:

€ 306.000,00

(euro trecentoseimila/00)

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

LOTTO UNICO

Abitazione P.T-1	mq 240 x €.	500,00=	€.	120.000,00=
Depositi Agricoli P.T	mq 171 x €.	200,00=	€.	34.200,00=
Tettoie P.T	mq 193 x €.	150,00=	€.	28.950,00=
Area scoperta	mq 1398 x €.	20,00=	€.	27.960,00=
Terreni agricoli	mq 7585 x €.	14,00=	€.	106.190,00=
TOTALE			€.	317.300,00=
Valore di vendita forzata € 317.300,00 -10%=			€.	-31.730,00=



Costi demolizione tettoie irregolari a corpo	€.	-8.000,00=
<u>Costi definizione condono a corpo</u>	€.	<u>-3.000,00=</u>
TOTALE	€.	274.570,00=

Convenzionalmente arrotondato a:

€ 275.000,00

(Euro duecentosettantacinquemila/00)

1.14 CONCLUSIONI

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

Conegliano, 30 ottobre 2024

Il perito stimatore

Dott. ing. Massimo MARIO



ALLEGATI

LOTTO UNICO

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Autorizzazione edilizie
- Documentazione Urbanistica;
- Titolo di proprietà.

