



## **TRIBUNALE DI TREVISO**

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 147/2022**

**G.E. dr.ssa PAOLA TORRESAN**

**E.S. geom. Gianni Caldato**



## **RELAZIONE PERITALE DI STIMA**



## I N D I C E:

|     |                                               |      |    |
|-----|-----------------------------------------------|------|----|
| 1.  | Incarico                                      | Pag. | 3  |
| 2.  | Svolgimento delle operazioni peritali         | Pag. | 3  |
| 3.  | Immobili oggetto di esecuzione                | Pag. | 4  |
| 4.  | Formazione dei lotti                          | Pag. | 6  |
| 5.  | Ubicazione                                    | Pag. | 8  |
| 6.  | Confini                                       | Pag. | 8  |
| 7.  | Atti di provenienza                           | Pag. | 9  |
| 8.  | Trascrizioni e Iscrizioni a carico            | Pag. | 11 |
| 9.  | Servitù, vincoli                              | Pag. | 14 |
| 10. | Accertamento della destinazione urbanistica   | Pag. | 14 |
| 11. | Potenzialità edificatoria                     | Pag. | 15 |
| 12. | Conformità urbanistica                        | Pag. | 15 |
| 13. | Abusi edilizi                                 | Pag. | 16 |
| 14. | Difformità rilevate                           | Pag. | 17 |
| 15. | Oblazioni e oneri                             | Pag. | 17 |
| 16. | Descrizioni degli immobili                    | Pag. | 19 |
|     | 16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare        | Pag. | 19 |
|     | 16.2 Particolareggiata                        | Pag. | 22 |
| 17. | Classe energetica                             | Pag. | 29 |
| 18. | Disponibilità e occupazione degli immobili    | Pag. | 29 |
| 19. | Motivi di deprezzamento o rivalutazione       | Pag. | 30 |
| 20. | Valutazione degli immobili                    | Pag. | 32 |
|     | 20.1 Premesse e aspetti generali              | Pag. | 32 |
|     | 20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione | Pag. | 33 |
|     | 20.3 Valore di mercato                        | Pag. | 34 |
|     | 20.4 Prezzo base d'asta                       | Pag. | 35 |
| 21. | Metodi di stima                               | Pag. | 35 |
|     | 21.1 Metodo semi analitico multi parametrico  | Pag. | 36 |
|     | 21.2 Metodo confronto di mercato              | Pag. | 36 |
| 22. | Il più probabile valore di mercato            | Pag. | 37 |
|     | 22.1 Valore di mercato lotto Uno              | Pag. | 37 |
|     | 22.2 Valore di mercato lotto Due              | Pag. | 38 |
|     | 22.3 Valore di mercato lotto Tre              | Pag. | 40 |
| 23. | Valore di vendita forzata                     | Pag. | 42 |
|     | 23.1 Prezzo base d'asta lotto Uno             | Pag. | 42 |
|     | 23.1 Prezzo base d'asta lotto Due             | Pag. | 43 |
|     | 23.1 Prezzo base d'asta lotto Tre             | Pag. | 44 |
| 24. | Elenco allegati                               | Pag. | 45 |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1. | <b>INCARICO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|    | <p>Lo scrivente, geom. Gianni Caldato, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1854 con studio in Carbonera (TV) in via Donatori del Sanguine n° 13, è stato nominato esperto stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con decreto del 22.03.2023 del Sig. G.E. dott. P. Torresan con accettazione di incarico e giuramento del giorno 26.03.2023. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis e s.m.i. disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)</p> |  |
|    | ***                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 2. | <b>SVOLGIMENTO OO.PP.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|    | Lo scrivente dopo aver:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|    | <input type="checkbox"/> acquisito la documentazione in atti,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|    | <input type="checkbox"/> eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|    | <input type="checkbox"/> acquisito copia dell'atto di acquisto della proprietà o di altro diritto reale,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|    | <input type="checkbox"/> proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Crocetta del M. (TV) di natura urbanistica,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|    | il giorno 13.09.2023 ha eseguito il rilievo degli immobili oggetto d'esecuzione alla costante presenza degli esecutati e del custode giudiziario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|    | Sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative, quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione, contestualmente sono stati compiuti i dovuti rilievi.                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|    | In seguito sono state assunte informazioni:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|    | <input type="checkbox"/> in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione e all'osservatorio immobiliare della Regione Veneto, ai fini                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|    | <div>pag. 3 di 45</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |



della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,

- presso il Comune di Crocetta del M. (TV) sulle destinazioni urbanistiche delle aree, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili, con riferimento dell'articolo 40, comma 6, della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 36 e 46 comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380,
- presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per verificare se vi erano contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli eseguiti quali "dante causa" registrati in data antecedente il pignoramento.

In data 27.09.2023 la relazione è stata inviata alle parti ([all. doc. 16](#)) e successivamente è stata depositata copia completa di allegati.

\*\*\*

### 3. IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE ([all. doc. 1, 2, 3, 4.](#))

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di **3/6** della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri

| m.n. | Sub. Piano | Cat. | CL. | Consistenza | Tipologia       | Rendita     |
|------|------------|------|-----|-------------|-----------------|-------------|
| 848  | T-1-2      | A3   | 3   | vani 5,5    | Abitazione Eco. | R.€. 355,06 |
| 1681 | T          | F1   |     | mq. 24      | Area Urbana     | R.€.        |

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di **9/12** della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri

| m.n. | Sub. Piano | Cat. | CL. | Consistenza | Tipologia       | Rendita     |
|------|------------|------|-----|-------------|-----------------|-------------|
| 849  | 2 T        | A3   | 3   | vani 7,5    | Abitazione Eco. | R.€. 484,18 |
| 849  | 3 1        | A3   |     | vani 7      | Abitazione Eco. | R.€. 451,90 |
| 849  | 4 S1       | A3   |     | mq. 197     | Magazzino       | R.€. 305,23 |
| 849  | 6 T        | F1   |     | mq. 55      | Area urbana     | R.€. 232,41 |



Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di **8/12** della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri

| m.n. | Sub. Piano | Cat. | CL.  | Consistenza | Tipologia   | Rendita     |
|------|------------|------|------|-------------|-------------|-------------|
| 849  | 5          | T    | BCNC | mq. 160     | Area urbana | R.€. 232,41 |

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di **3/6** della proprietà:

N.C.T. Comune di Crocetta d. M. (TV) Fg. 13

| m.n. | Natura | Qualità   | Classe | Consistenza | Rendita             |
|------|--------|-----------|--------|-------------|---------------------|
| 842  | T      | Sem. Arb. | 3      | mq. 779     | R.D. 3,22 R.A. 2,82 |
| 864  | T      | Sem.      | 1      | mq. 69      | R.D. 0,66 R.A. 0,36 |

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di **3/20** della proprietà:

N.C.T. Comune di Crocetta d. M. (TV) Fg. 13

| m.n. | Natura | Qualità | Classe | Consistenza | Rendita             |
|------|--------|---------|--------|-------------|---------------------|
| 1306 | T      | Sem.    | 1      | mq. 38      | R.D. 0,36 R.A. 0,20 |
| 863  | T      | Sem.    | 1      | mq. 44      | R.D. 0,42 R.A. 0,23 |

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di **9/12** della proprietà:

N.C.T. Comune di Crocetta d. M. (TV) Fg. 13

| m.n. | Natura | Qualità     | Classe | Consistenza | Rendita             |
|------|--------|-------------|--------|-------------|---------------------|
| 122  | T      | Prato. Arb. | 3      | mq. 1.633   | R.D. 6,75 R.A. 5,90 |
| 865  | T      | Sem.        | 1      | mq. 71      | R.D. 0,68 R.A. 0,37 |
| 575  | T      | Prato. Arb. | 4      | mq. 1030    | R.D. 3,72 R.A. 3,19 |

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

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



### **Variazioni catastali intervenute**

Comune di Crocetta del Montello (TV) N.C.E.U. Sez. B Fg. 7

| m.n. | Sub. Piano | Cat. | CL. | Consistenza | Tipologia   | Rendita    |
|------|------------|------|-----|-------------|-------------|------------|
| 849  | 6          | T    | F1  | mq. 55      | Area urbana | R.€ 232,41 |

Il m.n. 849 sub. 6 è stato soppresso originando il m.n. 1307, a sua volta soppresso, in forza di variazione in soppressione del 23/10/2018, pratica n. TV0120723, in atti dal 23/10/2018 - Tipo Mappale - presentato il 23/10/2018 (n.120723.1/2018) successivamente unito al mappale n° 274, di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura e in uso agli stessi sin dal 1990

### **Disposizioni intervenute**

Con disposizione del 22.02.2023 il G.E. la dott.sa Paola Torresan ha disposto l'estinzione dalla procedura del seguente bene:

N.C.T. Comune di Crocetta d. M. (TV) Fg. 13

| m.n. | Natura | Qualità   | Classe | Consistenza | Rendita               |
|------|--------|-----------|--------|-------------|-----------------------|
| 863  | T      | Sem. Arb. | 3      | mq. 6       | R.D. 50,40 R.A. 26,88 |

\*\*\*

4.

### **FORMAZIONE LOTTI**

Rilevato che i beni pignorati *pro quota* sono, di fatto, tre abitazioni alle quali competono anche le relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art.1117 C.C., e un appezzamento di terreno agricolo, si predispone la presente relazione per la vendita in TRE lotti essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti.

### **LOTTO 1**

N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri

Particella 848.



## **LOTTO 2**

### **beni A**

N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri

Particella 849 Sub 2

### **beni B**

N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri

Particella 849 Sub 3

### **beni C**

**in comune ai beni A e B** (magazzino e cantina al piano interrato)

N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri

Particella 849 Sub 4

### **BENI COMUNI AI LOTTI 1 e 2,** (corte comune)

N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri

Particella 849 Sub 5, particella 1681

N.C.T. Comune di Crocetta d. M. (TV) Fg. 13

Particelle 865, 864, 1306

### **Si precisa:**

che **il mappale 1309**, pur essendo parte pertinenziale del compendio, non è oggetto di pignoramento. Quale “ex relitto stradale” è ancora intestato al Comune di Crocetta del Montello. Agli esecutati e in precedenza, al loro predecessore, sono spettanti tutti i diritti per possesso ultraventennale, pubblico, pacifico, continuo e ininterrotto, da acquisire previa richiesta e deliberazione del Comune di Crocetta del Montello.



### **LOTTO 3**

N.C.T. Comune di Crocetta d. M. (TV) Fg. 13

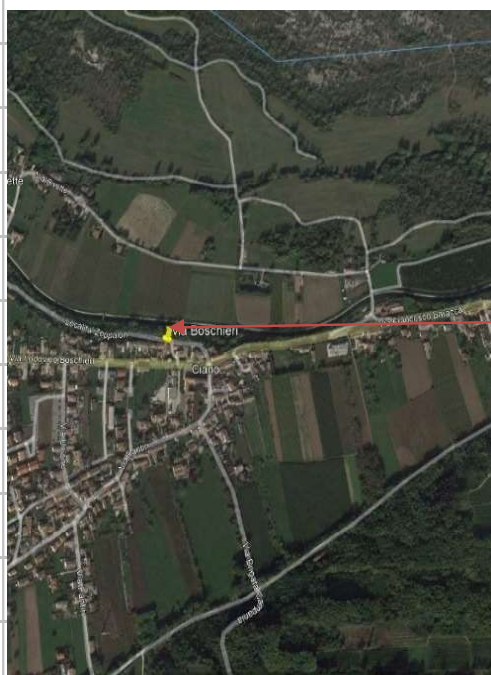
Particelle 122, 842, 575.

\*\*\*

5.

### **UBICAZIONE**

Il contesto urbano è periferico della località Ciano, posto in a 2,5 km. dal centro di Crocetta del Montello. con ingresso carraio e pedonale dalla pubblica via Boschieri civ.109 e da via Zappalon.



\*\*\*

6.

### **CONFINI *(all. doc. 5)***

### **LOTTI 1-2**

L'area su cui sorge il compendio, (N.C.T.), confina a Nord via Zoppalon, a Est con i m.n. 1309, 278, a Sud con via Boschieri, a Ovest con i m.n. 2008, 274, fatti salvi altri o variati.





### **LOTTO 3**

L'appezzamento di terreno (N.C.T.), confina a Nord il m.n. 604, a Est con il m.n. 126, a Sud con via Zoppalon, a Ovest con il m.n. 605, fatti salvi altri o variati.

\*\*\*

7.

#### **ATTI DI PROVENIENZA** *(all. doc. 6)*

- NCT Comune di Crocetta del Montello - Foglio 13  
mn. 842, mn. 864,
- NCEU Comune di Crocetta del Montello Sezione B - Foglio 7  
mn. 848 mn. 1681
- *a Esecutato 1 per la quota di 2/6 e a [REDACTED] (successivamente a Esecutato 2) per la quota di 1/6*
- in forza di successione legittima in morte di [REDACTED] apertasi il [REDACTED] —  
dichiarazione di successione registrata a Montebelluna il 5 febbraio 1994 al n.  
24 Vol. 425, trascritta a Treviso il 28 febbraio 1997 ai nn. 6631/4947
- in forza di ordinanza ex art. 702 bis c.p.c., Repertorio N. 3843/2021 del 10  
novembre 2021, accertamento di avvenuta accettazione tacita di eredità dei  
figli della signora [REDACTED] a favore del signor Esecutato 2 per la rinuncia  
all'eredità della signora [REDACTED] con atto del 11.10.2010
- NCT Comune di Crocetta del Montello - Foglio 13  
mn. 122, mn. 575, mn. 865,
- NCEU Comune di Crocetta del Montello Sezione B - Foglio 7  
mn. 849 sub.2, sub.3, sub. 4, sub. 5, sub. 6
- *a Esecutato 1 per la quota di 8/12 e a [REDACTED] (successivamente a Esecutato 2)*



*per la quota di 1/12*

- *per entrambe* in forza di successione legittima in morte di [REDACTED] apertasi il [REDACTED]  
[REDACTED]

*per Esecutato 1:*

- in forza di atto di compravendita ai rogiti del predetto Notaio dr. Ernesto Scarpa Gregorj, in data 11 agosto 1976 Rep.N. 82385,
- in forza di atto di compravendita ai rogiti del predetto Notaio dr. Ernesto Scarpa Gregorj, in data 10 giugno 1980 Rep.N. 91253,

*per Esecutato 2:*

- in forza di ordinanza ex art. 702 bis c.p.c., Repertorio N. 3843/2021 del 10 novembre 2021, accertamento di avvenuta accettazione tacita di eredità dei figli della signora [REDACTED] a favore del signor Esecutato 2 per la rinuncia all'eredità della signora [REDACTED] con atto del 11.10.2010

– NCT Comune di Crocetta del Montello - Foglio 13  
mn. 1306, mn. 863

➤ *a Esecutato 1 per la quota di 10/100 e a Esecutato 2 per la quota di 5/100*

- in forza di successione legittima in morte di [REDACTED] apertasi il [REDACTED],
- in forza di ordinanza ex art. 702 bis c.p.c., Repertorio N. 3843/2021 del 10 novembre 2021, accertamento di avvenuta accettazione tacita di eredità dei figli della signora [REDACTED] a favore del signor Esecutato 2 per la rinuncia all'eredità della signora [REDACTED] con atto del 11.10.2010

\*\*\*



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

**TRASCRIZIONE** *(formalità n° 1)*

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento esattoriale del  
03.10.2001 n. 149 di repertorio [REDACTED]

Trascritto a Treviso in data 04.10.2001 ai numeri:

Reg. Gen. n. 40202    Reg. Part. n. 28964

a carico delle seguenti unità negoziali per le quote di proprietà:

Comune: C670    Crocetta del M. (TV)                      Catasto Fabbricati

Sez. urb. B            Foglio 7

Particelle 848, 1681 - Particella 849 Sub 2, 3, 4, 5, 6

Comune: C670    Crocetta del M. (TV)                      Catasto Terreni

Foglio 13            Particelle 842, 864, 1306, 122, 865, 575.

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 3            de cuius [REDACTED]

ciascuna per le quote di proprietà

**ISCRIZIONE** *(formalità n° 2)*

Ipoteca legale - derivante da atto amministrativo ai sensi dell'art. 77 DPR  
602/73 del 12.12.2005 n° 108935/113 di repertorio [REDACTED]

Iscritta a Treviso in data 19.12.2005 ai numeri:

Reg. Gen. n. 57286    Reg. Part. n. 13748

a carico delle seguenti unità negoziali per le quote di proprietà:

Comune: C670    Crocetta del M. (TV)                      Catasto Fabbricati



Sez. urb. B Foglio 7

Particella 849 Sub 2, 3, 4, 6

Comune: C670 Crocetta del M. (TV) Catasto Terreni

Foglio 13 Particelle 122, 865, 575.

a favore di: [REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 1

per le quote di proprietà

ISCRIZIONE (formalità n° 3)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso  
sezione distaccata di Conegliano del 09.11.2005 n° 1033 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 17.05.2006 ai numeri:

Reg. Gen. n. 23490 Reg. Part. n. 5972

a carico delle seguenti unità negoziali per le quote di proprietà:

Comune: C670 Crocetta del M. (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. B Foglio 7

Particelle 848, 1681 - Particella 849 Sub 2, 3, 4, 5, 6

Comune: C670 Crocetta del M. (TV) Catasto Terreni

Foglio 13 Particelle 842, 864, 1306, 122, 865, 575.

a favore di: [REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

ciascuno per le quote di proprietà

ISCRIZIONE (formalità n° 4)



Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso  
sez. dist. Conegliano del 19.06.2006 n° 1125 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 25.07.2006 ai numeri:

Reg. Gen. n. 37956    Reg. Part. n. 9704

a carico delle seguenti unità negoziali per le quote di proprietà

Comune: C670    Crocetta del M. (TV)                      Catasto Fabbricati

Sez. urb. B            Foglio 7

Particelle 848, 1681 - Particella 849 Sub 2, 3, 4, 5, 6

Comune: C670    Crocetta del M. (TV)                      Catasto Terreni

Foglio 13            Particelle 842, 864, 1306, 122, 865, 575.

a favore di: [REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 3            de cuius [REDACTED]

per le quote di proprietà

TRASCRIZIONE (formalità n° 6)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del  
16.04.2022 n. 1939 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 04.05.2022 ai numeri:

Reg. Gen. n. 16638    Reg. Part. n. 11833

a carico delle seguenti unità negoziali per le quote di proprietà

Comune: C670    Crocetta del M. (TV)                      Catasto Fabbricati

Sez. urb. B            Foglio 7

Particelle 848, 1681 - Particella 849 Sub 2, 3, 4, 5, 6

Comune: C670    Crocetta del M. (TV)                      Catasto Terreni

Foglio 13            Particelle 842, 864, 1306, 122, 865, 575.



a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

esecutato 1

esecutato 2

ciascuno per le quote di proprietà

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 05.08.2023, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie.

\*\*\*

## 9. SERVITU' - VINCOLI

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

\*\*\*

## 10. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI ([all. doc. 9](#))

Il Comune di Crocetta del Montello (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.).

Con deliberazione del 29.04.2021, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 3.

Individuazione:

P.I. Zona territoriale omogenea "A/16" Centro storico.

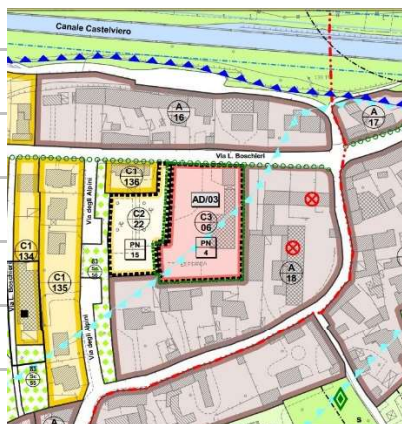
Destinazione d'uso



In queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili previste dall'art. 22.

Norme Tecniche Operative: Art. 23,

- Edificio con grado di protezione 4 Norme Tecniche Operative: Art. 24.



\*\*\*

## 11. POTENZIALITA' EDIFICATORIA

### LOTTO 2

Gli immobili eseguiti, verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, **attualmente** hanno la possibilità di ulteriori ampliamenti di mc. 200 attuabili solamente dopo la definizione della pratica di sanatoria.



\*\*\*

## 12. CONFORMITÀ URBANISTICA *(all. doc. 10)*

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

- Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.
- Licenza Edilizia n° 1463 del 09.09.2006  
Prot. ...., ristrutturazione
- Licenza Edilizia n° 1741 del 21.07.1987  
Prot. 5882, recinzione



- Licenza Edilizia n° 1742 del 28.06.1990

Prot. 4958, rinnovo per completamento opere di recinzione

- Richiesta concessione edilizia in sanatoria (Concono) n° 85-534 del 14.01.1986 Prot. 253 per difformità alla licenza edilizia n° 1463 del 09.09.06. Pratica da completare come da richieste del Comune del 06.11.1990 prot. 253 e del 07.04.1992 prot. 3083. Allo stato di fatto non decaduta ma da integrare.

| RIASSUNTIVO DATI DOMANDE CONCONO EDILIZIO |             |                       |         |  |  |
|-------------------------------------------|-------------|-----------------------|---------|--|--|
| <b>RESIDENZIALE</b>                       |             | ampliamento esistente |         |  |  |
| calcolo oblazione                         |             |                       |         |  |  |
| utile abitabile                           |             | mq.                   | 125,42  |  |  |
| accessori                                 |             | mq.                   | 119,9   |  |  |
| fabbricato oggetto di sanatoria           |             |                       |         |  |  |
| utile abitabile                           |             | mq.                   | 222     |  |  |
| accessori                                 |             | mq.                   | 105,62  |  |  |
| volume                                    |             | mc.                   | 1700,26 |  |  |
| <b>RESIDENZIALE</b>                       |             | difformità esistente  |         |  |  |
| calcolo oblazione                         |             |                       |         |  |  |
| utile abitabile                           |             | mq.                   | 95,26   |  |  |
| fabbricato oggetto di sanatoria           |             |                       |         |  |  |
| utile abitabile                           |             | mq.                   | 222     |  |  |
| accessori                                 |             | mq.                   | 105,62  |  |  |
| volume                                    |             | mc.                   | 1700,26 |  |  |
| fabbricato originario                     |             |                       |         |  |  |
| superficie assentita                      |             | mq.                   | 126,95  |  |  |
| volume assentito                          |             | mc.                   | 717,92  |  |  |
| <b>NON RESIDENZIALE</b>                   |             | nuova costruzione     |         |  |  |
| calcolo oblazione                         |             |                       |         |  |  |
| sup. oggetto di sanatoria                 | artigianale | mq.                   | 145,39  |  |  |
| fabbricato oggetto di sanatoria           |             | mq.                   | 242,32  |  |  |

\*\*\*

13.

## ABUSI EDILIZI

### LOTTE 1- 3

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Crocetta del Montello (TV).

### LOTTO 2

Il fabbricato esistente **differisce totalmente** dalla Licenza Edilizia n° 1463 del 09.09.2006

\*\*\*





14. **DIFFORMITÀ RILEVATE** [\(all. doc. 11\)](#)

**LOTTI 1 – 3**

Lo stato di fatto non differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione.

**LOTTO 2**

Lo stato di fatto è riconducibile alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria (Condonò) n° 85-534 del 14.01.1986 Prot. 253 per le difformità dalla licenza edilizia n° 1463 del 09.09.06

\*\*\*

15. **OBLAZIONI ED ONERI**

**LOTTO 2**

La richiesta di concessione edilizia in sanatoria (Condonò) del 14.01.1986 Prot. 253, risulta da completare come da richieste del Comune del 06.11.1990 prot. 253 e del 07.04.1992 prot. 3083, precisando che le oblazioni sono state interamente versate mentre non sono stati versati né il costo di costruzione né gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Da tabelle fornite dal Comune di Crocetta del Montello, indicativamente l'ammontare del costo di costruzione **presumibilmente** è di €. 874,78 mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione è **presumibilmente** di €. 904,72 calcolati con le tabelle del D.M. 10.05.1977 in vigore nell'anno del condono 1986 espressi ancora in lire. [\(all. doc. 13\)](#)

Oltre al pagamento di detti oneri, **che dovranno essere rivalutati all'attualità**, vanno aggiunti i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria e la richiesta di agibilità, con un costo complessivo che si presume di € 15.000; a seguire l'aggiornamento degli



atti catastali conforme allo stato dei luoghi con un costo complessivo che si presume di € 3.000.

L'importo complessivo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile e aggiornato catastalmente, ammonta **presumibilmente** a circa **€ 19.800**, detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta.

Successivamente alla definizione della sanatoria, il m.n. 849 sub. 4, sanato come locale per attività artigianali, dovrà essere oggetto di richiesta di cambio d'uso in residenziale con **il pagamento degli oneri che allo stato di fatto non sono definibili.**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in



indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

\*\*\*

## 16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### 16.1 SINTETICA

#### **LOTTO 1**

*N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri  
Particella 848.*

#### **TIPOLOGIA IMMOBILIARE**

Abitazione di circa 197 mq. (netti calpestabili) composta al **piano interrato** da una centrale termica; al **piano terra** da un ingresso, un bagno, un soggiorno, una cucina, una veranda; al **piano primo** da un vano scale, un disimpegno, due ripostigli, due camere; al **piano secondo** da una soffitta.



La costruzione ante 1967 è stata realizzata con finiture economiche

#### **STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'abitazione si trova in cattivo stato di conservazione.

Allo stato attuale, oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, necessita d'interventi di manutenzione straordinaria /ristrutturazione, dovuti alla assenza di isolamenti a all'obsolescenza degli



impianti.

Allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza funzionale o a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

## **LOTTO 2**

**Beni A** *N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri*  
*Particella 849 Sub 2*

### **TIPOLOGIA IMMOBILIARE**

Appartamento al **Piano terra** di circa 178 mq. composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere, due W.C. due terrazze, un magazzino; oltre a un ampio magazzino e una cantina al **piano interrato** in comune



con altra unità. La costruzione ristrutturata nel 1977 è stata realizzata con finiture di media qualità.

### **STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'appartamento si trova in scadente stato di conservazione.

Allo stato attuale, oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, necessita d'interventi di manutenzione straordinaria /ristrutturazione, dovuti alla assenza di isolamenti a all'obsolescenza degli impianti.

Allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza funzionale o a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.



**Beni B** *N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri*

*Particella 849 Sub 3*

**TIPOLOGIA IMMOBILIARE**

Appartamento al **piano primo** di circa 197 mq. composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere, due W.C. tre terrazze; oltre a un ampio



magazzino e una cantina al **piano interrato** in comune con altra unità.

La costruzione ristrutturata nel 1977 è stata realizzata con finiture di media qualità.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'appartamento si trova in scadente stato di conservazione.

Allo stato attuale, oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, necessita d'interventi di manutenzione straordinaria /ristrutturazione, dovuti alla assenza di isolamenti a all'obsolescenza degli impianti.

Allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza funzionale o a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

**LOTTO 3**

*N.C.T. Comune di Crocetta d. M. (TV)*

*Fg. 13 Particelle 122, 842, 575.*

**TIPOLOGIA IMMOBILIARE**

Appezamento di terreni agricoli tra loro confinanti, di complessivi



mq. 3.442 attualmente adibito a prato. Il fondo, di forma irregolare è direttamente accessibile dalla pubblica via.

\*\*\*

16.2

## PARTICOLAREGGIATA

# LOTTO 1

N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri

*Particella 848.*

## DIMENSIONI

Abitazione di circa 196,72 mq. (netti calpestabili)  
così composta:

**Piano interrato:** di complessivi mq. 10,55 di Hm.

2,00: centrale termica di mq. 10,55

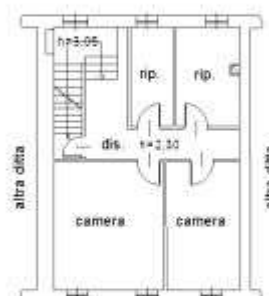
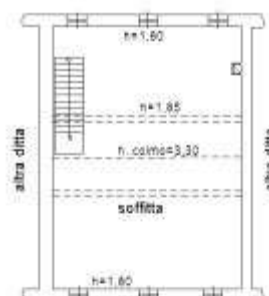
**Piano terra:** di complessivi mq 68,69 di Hm. 3,15:  
ingresso di mq. 13,86, bagno di mq. 6,98, soggiorno  
di mq. 17,74, cucina mq. 17,70, veranda di mq.  
12.41.

|                                                          |
|----------------------------------------------------------|
| <b>Piano primo:</b> di complessivi mq 57,64 di Hm. 2,30: |
| vano scale di mq. 4,58, disimpegno di mq. 10,80,         |
| ripostiglio di mq. 5,34, ripostiglio mq. 7,91, camera    |
| di mq. 17,29, camera di mq. 11,72.                       |

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| <b>Piano secondo:</b> di complessivi mq 59,84 di |
| Hm. 2,55: soffitta di mq. 59,84.                 |

**TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

|                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Struttura portante:</b> muratura perimetrale in mattoni e pietra, solai ai piani in latero- |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|



cemento/legno.

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

**Tamponamenti perimetrali esterni:** in muratura di spessore complessivo cm. 40/30 costituita da mattoni e pietra.

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

**Tamponamenti tra le unità immobiliari:** in muratura di spessore complessivo cm. 30/40 costituita da modulari in laterizio.

**Scale e pianerottoli** struttura in calcestruzzo/legno.

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

**Pavimenti:**

Zona giorno in monocottura, zona notte in linoleum, soffitta in tavole di larice.

**Rivestimenti:**

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

**Scale:**

Pianerottoli, pedate in graniglia di marmo levigato/legno

**Serramenti interni:**

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

**Serramenti esterni:**

Serramenti esterni in alluminio anodizzato/legno massiccio verniciato con/senza vetrocamera, tapparelle in plastica/balconi il legno massiccio.

**Davanzali:**

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

**Intonaco interno:**



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

**Intonaco esterno:**

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

**Tinteggiature:**

Interni in lavabile, esterni in lavabile al quarzo.

**IMPIANTI:**

Gli impianti necessitano radicali interventi di adeguamento alle vigenti normative.

- L'abitazione è servita da caldaia autonoma a gasolio per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- I singoli locali sono riscaldati da radiatori in ferro verniciato.
- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è servito dalla autonoma caldaia.
- L'abitazione è dotata d'impianto di raffrescamento.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario condominiale collegato alla rete fognaria pubblica.
- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo economico.
- L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

**LOTTO 2**

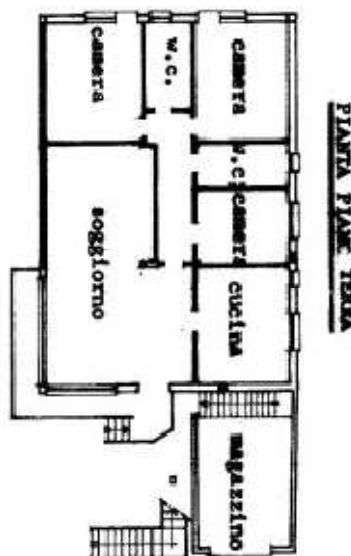
**Beni A.N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri**  
**Particella 849 Sub 2**





### DIMENSIONI

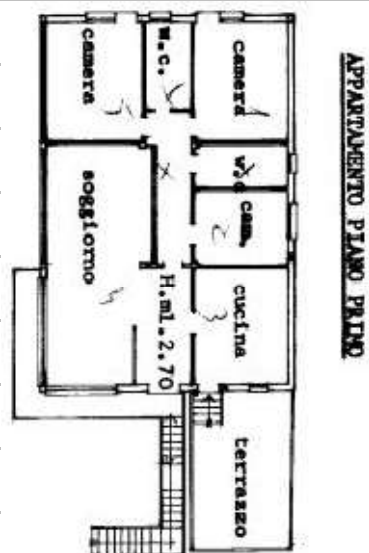
Appartamento al **Piano terra** di circa 178,34 mq. (netti calpestabili) di Hm. 2,70 così composto: terrazza di mq. 12,21, soggiorno di mq. 47,52, cucina di mq. 17,20, disimpegno di mq. 10,14, camera di mq. 12,13, W.C. di mq. 6,64, camera di mq. 17,25, W.C. di mq. 6,88, camera di mq. 18,56, terrazzo di mq. 10,50, magazzino di mq. 19,30, oltre a un ampio magazzino e una cantina di complessivi mq. 205 al **piano interrato** in comune con altra unità.



**Beni B** N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fig. 7 via Boschieri  
Particella 849 Sub 3

### DIMENSIONI

Appartamento al **Piano Primo** di circa 164,86 mq. (netti calpestabili) di Hm. 2,70 così composto: terrazza di mq. 21,40, terrazza di mq. 18,04, soggiorno di mq. 47,52, cucina di mq. 17,20, disimpegno di mq. 10,14, camera di mq. 12,13, W.C. di mq. 6,64, camera di mq. 17,25, W.C. di mq. 6,88, camera di mq. 18,56, terrazzo di mq. 10,50, oltre a un ampio magazzino e una cantina di complessivi mq. 205 al **piano interrato** in comune con altra unità.



**TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

**Struttura portante:** telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio, solai ai piani in latero-cemento.

**Copertura:** costituita da solaio in falda in latero-cemento con manto di copertura in coppi.

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

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

**Scale e pianerottoli** struttura in calcestruzzo.

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

**Pavimenti:**

Zona giorno in monocottura, zona notte in lamellare di rovere, logge in monocottura, magazzini in lisciata di cemento.

**Rivestimenti:**

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

**Scale esterne:**

Pianerottoli, pedate e alzate in cemento levigato.

**Serramenti interni:**

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

**Serramenti esterni:**

Serramenti esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera, tapparelle in plastica.

**Davanzali:**

I davanzali sono realizzati con pietra locale.



**Intonaco interno:**

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

**Intonaco esterno:**

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

**Tinteggiature:**

Interni in lavabile, esterni in lavabile al quarzo.

**IMPIANTI:**

Gli impianti necessitano radicali interventi di adeguamento alle vigenti normative.

- L'appartamento è servito da caldaia a gasolio in comune con altra unità per il riscaldamento, allo stato di fatto non funzionante.
- L'appartamento è dotato d'impianto di raffrescamento.
- I singoli locali sono riscaldati da radiatori in ferro verniciato.
- L'impianto idrosanitario è funzionante e, per la produzione d'acqua calda sanitaria, è servito da scaldacqua elettrico.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario condominiale collegato alla rete fognaria pubblica.
- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo medio.
- L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

**BENI COMUNI AI BENI A e B**

**Beni C N.C.E.U.** *Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri*  
*Particella 849 Sub 4*



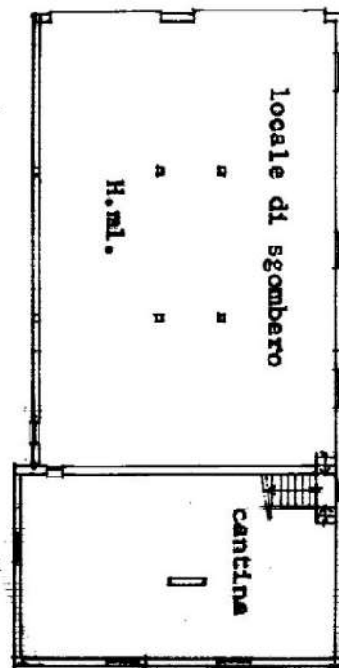
**Piano interrato:** di complessivi mq. 205 di così composto: vano scale di mq. 3,98, magazzino di mq. 141,97 Hm. 3,20, cantina di mq. 58,90 Hm. 2,50.

**TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

**Struttura portante:** muratura perimetrale e telaio in c.a., solai ai piani in latero-cemento.

**Divisori interni:** in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da modulari in laterizio.

**Scale e pianerottoli** struttura in calcestruzzo.



**DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:** [\(all. doc. 12\)](#)

**Pavimenti:** in lisciata di cemento.

**Serramenti esterni:** esterni in ferro verniciato senza vetrocamera.

**Intonaco interno e esterno:** mancante.

**Tinteggiature:** mancante.

**BENI COMUNI AI LOTTI 1 e 2** (corte comune)

N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri

Particella 849 Sub 5, particella 1681

N.C.T. Comune di Crocetta d. M. (TV) Fg. 13

Particelle 865, 864, 1306

**DIMENSIONI**

Area scoperta in comune tra tutte le unità immobiliari di mq. 362

**Recinzioni:** Il compendio è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.



**Aree:** Percorsi carrai in elementi di cemento autobloccanti (betonelle),  
pedonali in Klinker

### **LOTTO 3**

*N.C.T. Comune di Crocetta d. M. (TV) Fg. 13*

*Particelle 122, 842, 575.*

Fondo agricolo di complessivi mq. 3.442, attualmente adibiti a prato.

Il terreno è compreso tra la strada pubblica via Zappalon ed il canale ricavato  
sull'area golenale del fiume Piave.

Il fondo di forma irregolare, è direttamente accessibile dalla pubblica via.

Il terreno è vocato alla coltivazione di seminativi in rotazione, di consistenza  
argillosa di medio impasto, giacitura parzialmente in piano con buona  
esposizione, buona fertilità.

il terreno ricade in "Zona Agricola E/3" soggetta alla Legge Regionale  
n. 24/1985, alla quale sono sovrapposti "zona esondabile" (art. 4.37) e il  
"vincolo fluviale" (art- 4.32).

\*\*\*

### 17. **CLASSE ENERGETICA**

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

\*\*\*

### 18. **DISPONIBILITÀ E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI** *(all. doc. 13)*

All'istanza formulata dallo scrivente C.T.U. in data 06.08.2023 all'Agenzia  
delle Entrate di Treviso, sullo stato locativo delle unità, alla data della presente  
relazione non è pervenuta alcuna risposta.



### LOTTO 1

Gli immobili sono liberi ossia non posseduti, inutilizzati, nell'immediata disponibilità da parte dell'acquirente.

### LOTTO 2, 3

Gli immobili sono - occupati da un comproprietario contitolare di diritti reali

\*\*\*

19.

### MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE

Per tutte le analisi sopra indicate:

- ☐ **vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà e allo stato di conservazione,
- ☐ **non vi sono** motivi di deprezzamento riferiti al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione,
- ☐ **non sono stati riscontrati** motivi di rivalutazione, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato,
- ☐ **sono state valutate** le risultanze sulla sommaria valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione della presunta classe di appartenenza,
- ☐ **sono stati valutati** gli eventuali costi e oneri di adeguamento.

In particolare la stima ha preso in considerazione i seguenti fattori di apprezzamento e deprezzamento:

- ubicazione
- distanza dal centro abitato
- posizione relativa rispetto al centro della località
- posizione paesaggistica



– presenza di mezzi di trasporto pubblico

– vetustà dell’immobile

– stato di conservazione

– grado finitura

– dotazione impiantistica

– presenza di terrazze e balconi

– presenza di garage e magazzini

### **LOTTO 1**

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l’immobile:  
**“da ristrutturare”**

### **LOTTO 2**

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l’immobile:  
**“in scadente stato di conservazione”**

### **LOTTO 3**

Rispetto ai valori agricoli di € 65.000 per ettaro con coltura a seminativo per fondi con una consistenza di circa 20-30 ettari si rileva che:

- il terreno ha estensione inferiore alla media, (+ 15%);
- il fondo è ben posizionato e prossimo alla viabilità pubblica (+10%);
- il terreno ha forma geometrica irregolare al fine di consentire un ottimale uso delle macchine operatrici (-10%);
- la fertilità è buona non dissimile da altri appezzamenti in zona (+10%);
- il terreno è privo di ogni capacità edificatoria (- 15%);
- la redditività deve considerarsi scarsa in ragione della limitata estensione (- 20%);
- la giacitura è parzialmente in piano senza zone depresse con incidenza di



tare ed incolti nella media (-20%);

Per i suesposti motivi il valore ritenuto medio di mercato per le aeree agricole in oggetto, viene assunto pari a 45.000 €/ha = 4,50 €/mq.

\*\*\*

## 20. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

### 20.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

Le valutazioni di seguito esposte sono state sviluppate utilizzando il criterio di stima comparativo, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di destinazione di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul bene da stimare e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle costruzioni di beni analoghi.

Più precisamente, è da tenere in considerazione: l'ubicazione, i vincoli, la presenza di reti tecnologiche pubbliche, la prossimità alla viabilità, al verde e ai parcheggi pubblici, alle scuole, alle attività commerciali e ai servizi pubblici in genere, l'obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.





In particolare evidenza, per quanto riguarda i beni, è da tenere in considerazione: la destinazione d'uso, l'orientamento, la comodità d'accesso, la tipologia costruttiva, la consistenza, lo stato di manutenzione del fabbricato, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la presenza di impianti da fonti rinnovabili, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

## 20.2. **Criteri di stima.**

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al valore dell'immobile, inteso quale "valore di mercato" da intendersi come valore economico in senso estimativo, diversamente del prezzo al quale lo stesso immobile potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" corrispondente del valore di vendita forzata (*forced value*).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (*forced value*) è necessaria, al fine



di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine “vendita forzata” usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

### 20.3. **Valore di mercato.**

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati e agiscano con prudenza e in modo indipendente (principio di trasparenza);
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.



Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti o in vendita e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

#### 20.4 **Prezzo a base d'asta.**

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

- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,
- non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing,

inoltre, è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

\*\*\*



## 21. METODI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Le metodologie estimative qui adottate, tengono conto di un insieme di principi logici, di criteri e di metodi che regolano e quindi consentono una motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore di beni immobili.

### 21.1. Metodo semi analitico multi parametrico, per coef. di merito.

La valutazione viene formulata attraverso l'uso di coefficienti di merito per consentire di stimare, nello specifico, ogni aspetto tecnicamente apprezzabile, per quanto riguarda l'eventuale edificabilità residua si sono presi a riferimento i valori delle così dette cubature commerciali.

Infine, la valutazione è stata formulata attraverso l'uso di coefficienti (rapporti mercantili) da applicarsi ai singoli vani dell'immobile per consentire di esprimere una relazione sintetica fra il prezzo di una superficie secondaria ed il prezzo della superficie principale.

### 21.2. Metodo del confronto di mercato

Gli immobili sono stati stimati per mezzo di procedimenti di natura comparativa, in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato di beni analoghi per segmento di mercato.

Il metodo si basa sul confronto tra i beni oggetto di valutazione e altri beni ad essi comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali prossime.

La valutazione della proprietà viene quindi effettuata con particolare riguardo all'ubicazione e alla sua commerciabilità, rapportata ad altri immobili siti nelle vicinanze e più o meno simili, analizzando le condizioni del mercato locale, gli immobili offerti dalle agenzie locali e on line con caratteristiche analoghe (metratura, stato d'uso, finiture, impianti).



L'attribuzione del valore di mercato esposto nella presente perizia, è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di **Crocetta del M. (TV)** e della zona in cui essi sono ubicati.

\*\*\*

## 22. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

### Oblazioni ed oneri di adeguamento

**Le valutazioni unitarie (€/mq.)** di seguito riportate, sono al lordo dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

**Il valore complessivo** di seguito riportato, è al netto dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione, della capacità edificatoria residua, della classe energetica d'appartenenza, nonché delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto:

### 22.1. LOTTO UNO

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di **3/6** della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri

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

|     |       |    |   |      |     |                      |        |
|-----|-------|----|---|------|-----|----------------------|--------|
| 848 | T-1-2 | A3 | 3 | vani | 5,5 | Abitazione Eco. R.€. | 355,06 |
|-----|-------|----|---|------|-----|----------------------|--------|

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di **comproprietà** delle parti comuni:

N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7



8/12 della proprietà m.n. 849 sub. 5 mq. 160 Area urbana

3/6 della proprietà m.n. 1681 mq. 24 Area Urbana

N.C.T. Comune di Crocetta d. M. (TV) Fg. 13

3/6 della proprietà m.n. 864 mq. 69

9/12 della proprietà m.n. 865 mq. 71

3/20 della proprietà m.n. 1306 mq. 38

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore unitario a metro quadrato (S.E.L. commerciale) dell'immobile oggetto di stima risulta:

**Crocetta del M. (TV) - Ciano – Da ristrutturare - €/mq. 440.**

| R.G.E. 147/2022 LOTTO UNO<br>Superfici Esterne Lorde<br>Valore di mercato |      |                 |   |      |      |       | S. E. L. |             |          |           | VALORI  |         |                       |                 |        |        |
|---------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|---|------|------|-------|----------|-------------|----------|-----------|---------|---------|-----------------------|-----------------|--------|--------|
|                                                                           |      |                 |   |      |      |       | Lorde    | Commerciali |          | €/mq.     | €.      | €.      | quota<br>di prorpieta | valore<br>quota |        |        |
|                                                                           |      |                 |   |      |      |       | per vano | coeff.      | per vano | per piano | per sub | per sub | per sub               |                 |        |        |
| P. SEMINTERRATO                                                           | Hm.  | m.n. 848        |   |      | 3/6  | 12,28 |          |             |          | 4,30      | 173,26  |         |                       |                 |        |        |
| C.T.                                                                      | 2,00 | 1,63            | x | 6,47 | +    | 1,73  | mq.      | 12,28       | 0,35     | 4,30      |         | 440     | 1.893                 | 76.318          | 50,00% | 38.155 |
| P. TERRA                                                                  |      |                 |   |      |      |       |          |             | 84,23    |           | 74,33   |         |                       |                 |        |        |
| ingresso                                                                  | 3,15 | 2,39            | x | 5,80 | +    | 3,28  | mq.      | 17,14       | 1,00     | 17,14     |         | 440     | 7.549                 |                 |        |        |
| bagno                                                                     | 3,15 | 3,05            | x | 2,29 | +    | 2,14  | mq.      | 9,12        | 1,00     | 9,12      |         | 440     | 4.017                 |                 |        |        |
| soggiorno                                                                 | 3,15 | 4,38            | x | 4,05 | +    | 5,03  | mq.      | 22,76       | 1,00     | 22,76     |         | 440     | 10.027                |                 |        |        |
| cucina                                                                    | 3,15 | 4,37            | x | 4,05 | +    | 3,37  | mq.      | 21,07       | 1,00     | 21,07     |         | 440     | 9.280                 |                 |        |        |
| veranda                                                                   | 3,15 | 1,88            | x | 6,60 | +    | 1,73  | mq.      | 14,14       | 0,30     | 4,24      |         | 440     | 1.869                 |                 |        |        |
| P. PRIMO                                                                  |      |                 |   |      |      |       |          |             | 70,07    |           | 70,07   |         |                       |                 |        |        |
| vano scale                                                                | 2,30 | 1,00            | x | 4,58 | +    | 2,69  | mq.      | 7,27        | 1,00     | 7,27      |         | 440     | 3.202                 |                 |        |        |
| disimpegno                                                                | 2,30 | 10,80           | x | 1,00 | +    | 0,75  | mq.      | 11,55       | 1,00     | 11,55     |         | 440     | 5.087                 |                 |        |        |
| ripostiglio                                                               | 2,30 | 1,54            | x | 3,47 | +    | 1,31  | mq.      | 6,65        | 1,00     | 6,65      |         | 440     | 2.931                 |                 |        |        |
| ripostiglio                                                               | 2,30 | 2,28            | x | 3,47 | +    | 1,95  | mq.      | 9,86        | 1,00     | 9,86      |         | 440     | 4.345                 |                 |        |        |
| camera                                                                    | 2,30 | 3,85            | x | 4,49 | +    | 2,39  | mq.      | 19,68       | 1,00     | 19,68     |         | 440     | 8.668                 |                 |        |        |
| camera                                                                    | 2,30 | 2,61            | x | 4,49 | +    | 3,34  | mq.      | 15,05       | 1,00     | 15,05     |         | 440     | 6.632                 |                 |        |        |
| P. SECONDO                                                                |      |                 |   |      |      |       |          |             | 70,17    |           | 24,56   |         |                       |                 |        |        |
| soffitta                                                                  | 2,55 | 6,54            | x | 9,15 | +    | 10,33 | mq.      | 70,17       | 0,35     | 24,56     |         | 440     | 10.818                |                 |        |        |
| BENI COMUNI                                                               |      |                 |   |      |      |       |          |             |          |           |         |         |                       |                 |        |        |
| Area Scoperta                                                             |      | m.n. 849 sub. 5 |   |      | 8/12 | mq.   | 160      | 0,08        | 13,45    | 13,45     | 13,45   | 440     | 5.926                 | 5.926           | 22,22% | 1.317  |
|                                                                           |      | m.n. 1681       |   |      | 3/6  | mq.   | 24       | 0,08        | 2,02     | 2,02      | 2,02    | 440     | 889                   | 889             | 16,67% | 148    |
|                                                                           |      | m.n. 864        |   |      | 3/6  | mq.   | 69       | 0,08        | 5,80     | 5,80      | 5,80    | 440     | 2.556                 | 2.556           | 16,67% | 426    |
|                                                                           |      | m.n. 865        |   |      | 9/12 | mq.   | 71       | 0,08        | 5,97     | 5,97      | 5,97    | 440     | 2.630                 | 2.630           | 25,00% | 657    |
|                                                                           |      | m.n. 1306       |   |      | 3/20 | mq.   | 38       | 0,08        | 3,20     | 3,20      | 3,20    | 440     | 1.408                 | 1.408           | 5,00%  | 70     |
| Capacità edifi. residua                                                   |      |                 |   |      |      | mc.   | 0,00     |             |          |           |         |         | 0                     | 0               |        | -      |
| Totale                                                                    |      |                 |   |      |      |       | 236,75   |             | 203,70   | 203,70    | 203,70  | Tot.    | 89.700                | 89.700          |        | 40.800 |
|                                                                           |      |                 |   |      |      |       |          |             |          |           | Oneri   |         | -                     | -               |        | -      |
|                                                                           |      |                 |   |      |      |       |          |             |          |           | Totale  |         | 89.700                | 89.700          |        | 40.800 |

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto UNO della piena proprietà composto dagli indicati cespiti di **€. 89.700**

**Valore di mercato delle quote di proprietà: €. 40.800**

**diconsi euri – quaranta – mila – otto – cento -**

22.2.

### LOTTO DUE

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di 9/12 della proprietà:



N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7 via Boschieri

| m.n. | Sub. | Piano | Cat. | CL. | Consistenza | Tipologia       | Rendita     |
|------|------|-------|------|-----|-------------|-----------------|-------------|
| 849  | 2    | T     | A3   | 3   | vani 7,5    | Abitazione Eco. | R.€. 484,18 |
| 849  | 3    | 1     | A3   |     | vani 7      | Abitazione Eco. | R.€. 451,90 |

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni:

N.C.E.U. Comune di Crocetta d. M. (TV) Sez. B - Fg. 7

9/12 della proprietà m.n. 849 sub. 4 mq. 205 Mag.- Cantina-Vano scale

8/12 della proprietà m.n. 849 sub. 5 mq. 160 Area urbana

3/6 della proprietà m.n. 1681 mq. 24 Area Urbana

N.C.T. Comune di Crocetta d. M. (TV) Fg. 13

3/6 della proprietà m.n. 864 mq. 69

9/12 della proprietà m.n. 865 mq. 71

3/20 della proprietà m.n. 1306 mq. 38

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore unitario a metro quadrato (S.E.L. commerciale) dell'immobile oggetto di stima risulta:

**Crocetta del M. (TV) - Ciano - In scadente stato - €/mq. 720.**

### Beni A

| R.G.E. 147/2022 LOTTO DUE beni A |       |                 |      |      |        | S. E. L.    |        |          |           | VALORI                         |        |         |         |         |
|----------------------------------|-------|-----------------|------|------|--------|-------------|--------|----------|-----------|--------------------------------|--------|---------|---------|---------|
| Superfici Esterne Lorde          |       |                 |      |      |        | Commerciali |        |          |           | di proprietà                   |        |         |         |         |
| Valore di mercato                |       |                 |      |      |        | per piano   |        |          |           | di proprietà                   |        |         |         |         |
| P. TERRA                         |       |                 |      |      |        | per vano    |        |          |           | di proprietà                   |        |         |         |         |
|                                  | Hm.   | m.n.            | sub. | 9/12 | 201,80 | per vano    | coeff. | per vano | per piano | per sub                        | €/mq.  | €.      | quota   | valore  |
|                                  |       |                 |      |      |        |             |        |          |           |                                | 720    |         |         |         |
| Terrazza                         | 11,10 | x               | 1,10 | +    | mq.    | 12,21       | 0,30   | 3,66     | 170,69    | 170,69                         | 720    | 2.636   |         |         |
| soggiorno                        | 2,70  | 47,52           | x    | 1,00 | +      | mq.         | 53,20  | 1,00     | 53,20     |                                | 720    | 38.274  |         |         |
| cucina                           | 2,70  | 4,48            | x    | 3,84 | +      | mq.         | 20,95  | 1,00     | 20,95     |                                | 720    | 15.072  |         |         |
| disimpegno                       | 2,70  | 10,14           | x    | 1,00 | +      | mq.         | 10,14  | 1,00     | 10,14     |                                | 720    | 7.293   |         |         |
| camera                           | 2,70  | 3,16            | x    | 3,84 | +      | mq.         | 13,78  | 1,00     | 13,78     |                                | 720    | 9.917   |         |         |
| W.C.                             | 2,70  | 1,80            | x    | 3,69 | +      | mq.         | 8,09   | 1,00     | 8,09      |                                | 720    | 5.822   |         |         |
| camera                           | 2,70  | 4,50            | x    | 3,75 | +      | mq.         | 20,22  | 1,00     | 20,22     |                                | 720    | 14.545  |         |         |
| W.C.                             | 2,70  | 2,00            | x    | 3,44 | +      | mq.         | 7,68   | 1,00     | 7,68      |                                | 720    | 5.526   |         |         |
| camera                           | 2,70  | 3,85            | x    | 4,82 | +      | mq.         | 21,64  | 1,00     | 21,64     |                                | 720    | 15.570  |         |         |
| Terrazza                         |       | 10,50           | x    | 1,00 | +      | mq.         | 10,50  | 0,30     | 3,15      |                                | 720    | 2.266   |         |         |
| Magazzino                        | 2,85  | 4,85            | x    | 3,98 | +      | mq.         | 23,41  | 0,35     | 8,19      |                                | 720    | 5.895   |         |         |
| BENI COMUNI                      |       |                 |      |      |        |             |        |          |           |                                |        |         |         |         |
| Mag.-Cantina-Vano scale          |       | m.n. 849 sub. 4 | 9/12 | mq.  | 223    | 0,35        | 77,97  | 77,97    | 77,97     | 720                            | 56.098 | 56.098  | 37,50%  | 21.037  |
| Area Scoperta                    |       | m.n. 849 sub. 5 | 8/12 | mq.  | 160    | 0,07        | 11,94  | 11,94    | 11,94     | 720                            | 8.593  | 8.593   | 22,22%  | 1.910   |
|                                  |       | m.n. 1681       | 3/6  | mq.  | 24     | 0,07        | 1,79   | 1,79     | 1,79      | 720                            | 1.289  | 1.289   | 16,67%  | 215     |
|                                  |       | m.n. 864        | 3/6  | mq.  | 69     | 0,07        | 5,15   | 5,15     | 5,15      | 720                            | 3.706  | 3.706   | 16,67%  | 618     |
|                                  |       | m.n. 865        | 9/12 | mq.  | 71     | 0,07        | 5,30   | 5,30     | 5,30      | 720                            | 3.813  | 3.813   | 25,00%  | 953     |
|                                  |       | m.n. 1306       | 3/20 | mq.  | 38     | 0,07        | 2,84   | 2,84     | 2,84      | 720                            | 2.041  | 2.041   | 5,00%   | 102     |
| Capacità edifi. residua          |       |                 |      | mc.  | 100,00 |             |        |          |           | 60                             | 6.000  | 6.000   |         | 6.000   |
| Totale                           |       |                 |      |      |        | 201,80      |        | 275,68   | 275,68    | 275,68                         | Tot.   | 204.400 | 204.400 | 122.900 |
|                                  |       |                 |      |      |        |             |        |          |           | Oneri - 9.900 - 9.900 - 9.900  |        |         |         |         |
|                                  |       |                 |      |      |        |             |        |          |           | Totale 194.500 194.500 113.000 |        |         |         |         |

## Beni B

| R.G.E. 147/2022 LOTTO DUE beni B |       |                 |        |        |        | S. E. L.    |        |          |           | VALORI  |                |          |              |
|----------------------------------|-------|-----------------|--------|--------|--------|-------------|--------|----------|-----------|---------|----------------|----------|--------------|
| Superfici Esterne Lorde          |       |                 |        |        |        | Commerciali |        |          |           | €/mq.   | €.             | €.       | quota        |
| Valore di mercato                |       |                 |        |        |        | per vano    | coeff. | per vano | per piano | per sub | 720            | per vano | per sub      |
| P. TERRA                         | Hm.   | m.n. 849 sub. 3 | 9/12   | 184,23 |        |             |        |          |           |         |                |          | di proprietà |
| Terrazza                         | 5,00  | x 4,28          | +      | 2,14   | mq.    | 23,54       | 0,30   | 7,06     |           |         | 720            | 5.089    |              |
| Terrazza                         | 16,40 | x 1,10          | +      |        | mq.    | 18,04       | 0,30   | 5,41     |           |         | 720            | 3.899    |              |
| soggiorno                        | 2,70  | 47,52           | x 1,00 | +      | 5,67   | mq.         | 53,20  | 1,00     | 53,20     |         | 720            | 38.327   |              |
| cucina                           | 2,70  | 4,48            | x 3,84 | +      | 3,74   | mq.         | 20,95  | 1,00     | 20,95     |         | 720            | 15.092   |              |
| disimpegno                       | 2,70  | 10,14           | x 1,00 | +      |        | mq.         | 10,14  | 1,00     | 10,14     |         | 720            | 7.303    |              |
| camera                           | 2,70  | 3,16            | x 3,84 | +      | 1,65   | mq.         | 13,78  | 1,00     | 13,78     |         | 720            | 9.930    |              |
| W.C.                             | 2,70  | 1,80            | x 3,69 | +      | 1,45   | mq.         | 8,09   | 1,00     | 8,09      |         | 720            | 5.829    |              |
| camera                           | 2,70  | 4,60            | x 3,75 | +      | 2,97   | mq.         | 20,22  | 1,00     | 20,22     |         | 720            | 14.565   |              |
| W.C.                             | 2,70  | 2,00            | x 3,44 | +      | 0,80   | mq.         | 7,68   | 1,00     | 7,68      |         | 720            | 5.533    |              |
| camera                           | 2,70  | 3,85            | x 4,82 | +      | 3,08   | mq.         | 21,64  | 1,00     | 21,64     |         | 720            | 15.591   |              |
| Terrazza                         | 10,50 | x 1,00          | +      |        | mq.    | 10,50       | 0,30   | 3,15     |           |         | 720            | 2.270    |              |
| BENI COMUNI                      |       |                 |        |        |        |             |        |          |           |         |                |          |              |
| Mag.-Cantina-Vano scale          |       | m.n. 849 sub. 4 | 9/12   | mq.    | 223    | 0,35        | 77,97  | 77,97    | 77,97     | 720     | 96.174         | 56.174   | 37,50%       |
| Area Scoperta                    |       | m.n. 849 sub. 5 | 9/12   | mq.    | 160    | 0,07        | 11,18  | 11,18    | 11,18     | 720     | 8.054          | 8.054    | 22,22%       |
|                                  |       | m.n. 1681       | 3/6    | mq.    | 24     | 0,07        | 1,68   | 1,68     | 1,68      | 720     | 1.208          | 1.208    | 16,67%       |
|                                  |       | m.n. 864        | 3/6    | mq.    | 69     | 0,07        | 4,82   | 4,82     | 4,82      | 720     | 3.473          | 3.473    | 16,67%       |
|                                  |       | m.n. 865        | 9/12   | mq.    | 71     | 0,07        | 4,96   | 4,96     | 4,96      | 720     | 3.574          | 3.574    | 25,00%       |
|                                  |       | m.n. 1306       | 3/20   | mq.    | 38     | 0,07        | 2,65   | 2,65     | 2,65      | 720     | 1.913          | 1.913    | 5,00%        |
| Capacità edifi. residua          |       |                 |        | mc.    | 100,00 |             |        |          |           | 60      | 6.000          | 6.000    |              |
| Totale                           |       |                 |        |        |        | 184,23      | 184,23 | 274,57   | 274,57    | 274,57  | Tot. 203.800   | 203.800  |              |
|                                  |       |                 |        |        |        |             |        |          |           |         | Oneri - 9.900  | - 9.900  |              |
|                                  |       |                 |        |        |        |             |        |          |           |         | Totale 193.900 | 193.900  | 123.200      |

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto DUE della piena proprietà composto dagli indicati cespiti di **€. 388.400**

**Valore di mercato delle quote di proprietà: €. 236.200**

**diconsi euri – due - cento – trenta -sei – mila – due – cento -**

22.3.

### LOTTO TRE

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di **9/12** della proprietà:

N.C.T. Comune di Crocetta d. M. (TV) Fg. 13

| m.n. | Natura | Qualità     | Classe | Consistenza | Rendita             |
|------|--------|-------------|--------|-------------|---------------------|
| 122  | T      | Prato. Arb. | 3      | mq. 1.633   | R.D. 6,75 R.A. 5,90 |
| 575  | T      | Prato. Arb. | 4      | mq. 1030    | R.D. 3,72 R.A. 3,19 |

Immobili oggetto di esecuzione pignorati per la quota di **3/6** della proprietà:

N.C.T. Comune di Crocetta d. M. (TV) Fg. 13

| m.n. | Natura | Qualità   | Classe | Consistenza | Rendita             |
|------|--------|-----------|--------|-------------|---------------------|
| 842  | T      | Sem. Arb. | 3      | mq. 779     | R.D. 3,22 R.A. 2,82 |

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi dei titoli di provenienza.





In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore unitario a metro quadrato risulta: **€/mq. 4,50**

| RGE 147/2022 lotto TRE |      |     |                 |              |       |               |                    |               |
|------------------------|------|-----|-----------------|--------------|-------|---------------|--------------------|---------------|
| Superfici Catastali    |      |     |                 |              |       |               |                    |               |
| Valore di mercato      |      |     |                 |              |       |               |                    |               |
| NCT                    | fg.  | 13  | qualità         | mq.          | €/mq. | €.            | quota di proprietà | valore quota  |
| 9/12                   | m.n. | 122 | prato. arborato | 1.633        | 4,50  | 7.349         | 75,00%             | <b>5.511</b>  |
| 9/12                   | m.n. | 575 | prato. arborato | 1.030        | 4,50  | 4.635         | 75,00%             | <b>3.476</b>  |
| 3/6                    | m.n. | 842 | sem. arborato   | 779          | 4,50  | 3.506         | 50,00%             | <b>1.753</b>  |
| Totale                 |      |     |                 | <b>3.442</b> |       | <b>15.500</b> |                    | <b>10.700</b> |

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto TRE **della piena proprietà** composto dagli indicati cespiti di **€. 15.500**

**Valore di mercato delle quote di proprietà: €. 10.700**

**diconsi euri – dieci – mila – sette – cento -**

Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie interna netta e della superfice esterna lorda dell'immobile, specificando quella commerciale, valutazioni equiparate riferite alle superfici “nette” sono state prodotte in allegato (*all. doc. 14*), del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese cond. insolute, ai sensi dell’art. 63 co. 4 disp. di att. del C.C. Con le premesse esposte, il giudizio di stima qui formulato attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, ha un carattere previsionale, potendo rappresentare la base di un'eventuale richiesta in fase



di trattativa di compravendita.

Pertanto, ove la medesima possa concretizzarsi, tale valore potrà essere suscettibile di una variazione finalizzata alla favorevole conclusione della trattativa, basata sulla convergenza di una domanda e di un'offerta per realizzarsi nel prezzo di vendita.

\*\*\*

23. VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto dovuto alla mancata attività di marketing e per aumentare la platea di possibili acquirenti. Nel caso in esame viene proposto uno sconto del 30% con una previsione di vendita a sei mesi.

23.1. LOTTO UNO

| R.G.E. 147/2022 LOTTO UNO |      |                 |   |      |       |       | S. E. L.    |        |          |           |         | VALORI   |         |              |        |        |
|---------------------------|------|-----------------|---|------|-------|-------|-------------|--------|----------|-----------|---------|----------|---------|--------------|--------|--------|
| Superfici Esterne Lorde   |      |                 |   |      |       |       | Commerciali |        |          |           | €/mq.   | €.       | €.      | quota        | valore |        |
| Valore di mercato         |      |                 |   |      |       |       | Lorde       | coeff. | per vano | per piano | per sub | per vano | per sub | di proprietà | quota  |        |
| P. SEMINTERRATO           | Hm.  | m.n. 848        |   | 3/6  | 12,28 |       | per vano    |        |          | 4,30      | 173,26  | 440      |         | 76.318       | 50,00% | 38.159 |
| C.T.                      | 2,00 | 1,63            | x | 6,47 | +     | 1,73  | mq.         | 12,28  | 0,35     | 4,30      |         | 440      | 1.893   |              |        |        |
| P. TERRA                  |      |                 |   |      |       |       |             |        |          | 74,33     |         |          |         |              |        |        |
| ingresso                  | 3,15 | 2,39            | x | 5,80 | +     | 3,28  | mq.         | 17,14  | 1,00     | 17,14     |         | 440      | 7.549   |              |        |        |
| bagno                     | 3,15 | 3,05            | x | 2,29 | +     | 2,14  | mq.         | 9,12   | 1,00     | 9,12      |         | 440      | 4.017   |              |        |        |
| soggiorno                 | 3,15 | 4,38            | x | 4,05 | +     | 5,03  | mq.         | 22,76  | 1,00     | 22,76     |         | 440      | 10.027  |              |        |        |
| cucina                    | 3,15 | 4,37            | x | 4,05 | +     | 3,37  | mq.         | 21,07  | 1,00     | 21,07     |         | 440      | 9.280   |              |        |        |
| veranda                   | 3,15 | 1,88            | x | 6,60 | +     | 1,73  | mq.         | 14,14  | 0,30     | 4,24      |         | 440      | 1.869   |              |        |        |
| P. PRIMO                  |      |                 |   |      |       |       |             |        |          | 70,07     |         |          |         |              |        |        |
| vano scale                | 2,30 | 1,00            | x | 4,58 | +     | 2,69  | mq.         | 7,27   | 1,00     | 7,27      |         | 440      | 3.202   |              |        |        |
| disimpegno                | 2,30 | 10,80           | x | 1,00 | +     | 0,75  | mq.         | 11,55  | 1,00     | 11,55     |         | 440      | 5.087   |              |        |        |
| ripostiglio               | 2,30 | 1,54            | x | 3,47 | +     | 1,31  | mq.         | 6,65   | 1,00     | 6,65      |         | 440      | 2.931   |              |        |        |
| ripostiglio               | 2,30 | 2,28            | x | 3,47 | +     | 1,95  | mq.         | 9,86   | 1,00     | 9,86      |         | 440      | 4.345   |              |        |        |
| camera                    | 2,30 | 3,85            | x | 4,49 | +     | 2,39  | mq.         | 19,68  | 1,00     | 19,68     |         | 440      | 8.668   |              |        |        |
| camera                    | 2,30 | 2,61            | x | 4,49 | +     | 3,34  | mq.         | 15,05  | 1,00     | 15,05     |         | 440      | 6.632   |              |        |        |
| P. SECONDO                |      |                 |   |      |       |       |             |        |          | 24,56     |         |          |         |              |        |        |
| soffitta                  | 2,55 | 6,54            | x | 9,15 | +     | 10,33 | mq.         | 70,17  | 0,35     | 24,56     |         | 440      | 10.818  |              |        |        |
| BENI COMUNI               |      |                 |   |      |       |       |             |        |          |           |         |          |         |              |        |        |
| Area Scoperta             |      | m.n. 849 sub. 5 |   | 8/12 | mq.   | 160   | 0,08        | 13,45  | 13,45    | 13,45     | 13,45   | 440      | 5.926   | 5.926        | 22,22% | 1.317  |
|                           |      | m.n. 1681       |   | 3/6  | mq.   | 24    | 0,08        | 2,02   | 2,02     | 2,02      | 2,02    | 440      | 889     | 889          | 16,67% | 148    |
|                           |      | m.n. 864        |   | 3/6  | mq.   | 69    | 0,08        | 5,80   | 5,80     | 5,80      | 5,80    | 440      | 2.556   | 2.556        | 16,67% | 426    |
|                           |      | m.n. 865        |   | 9/12 | mq.   | 71    | 0,08        | 5,97   | 5,97     | 5,97      | 5,97    | 440      | 2.630   | 2.630        | 25,00% | 657    |
|                           |      | m.n. 1306       |   | 3/20 | mq.   | 38    | 0,08        | 3,20   | 3,20     | 3,20      | 3,20    | 440      | 1.408   | 1.408        | 5,00%  | 70     |
| Capacità edifi. residua   |      |                 |   |      | mc.   | 0,00  |             |        |          |           |         | 0        | 0       |              |        | -      |
| Totale                    |      |                 |   |      |       |       | 236,75      | 236,75 | 203,70   | 203,70    | 203,70  | Tot.     | 89.700  | 89.700       |        | 40.800 |
|                           |      |                 |   |      |       |       |             |        |          |           |         | Oneri    | -       | -            |        | -      |
| Totale                    |      |                 |   |      |       |       | 89.700      | 89.700 |          |           |         | Totale   | 89.700  | 89.700       |        | 40.800 |

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

UNO per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di: € 89.700

Prezzo d'asta delle quote di proprietà: € 40.800

diconsi euri – quaranta – mila – otto – cento –



23.2.

LOTTO DUE

Beni A

| R.G.E. 147/2022 LOTTO DUE beni A |      |                 |      |        | S. E. L. |        |             |           |         | VALORI |          |         |              |         |
|----------------------------------|------|-----------------|------|--------|----------|--------|-------------|-----------|---------|--------|----------|---------|--------------|---------|
| Superfici Esterne Lorde          |      |                 |      |        | Lorde    |        | Commerciali |           |         | €/mq.  | €.       | €.      | quota        | valore  |
| Prezzo d'asta                    |      |                 |      |        | per vano | coeff. | per vano    | per piano | per sub | 505    | per vano | per sub | di proprietà | quota   |
| P. TERRA                         | Hm.  | m.n. 849 sub. 2 | 9/12 | 201,80 |          |        |             |           |         |        |          |         |              |         |
| Terrazza                         |      | 11,10 x 1,10 +  |      | mq.    | 12,21    | 0,30   | 3,66        |           |         | 505    | 1.848    |         |              |         |
| soggiorno                        | 2,70 | 47,52 x 1,00 +  | 5,67 | mq.    | 53,20    | 1,00   | 53,20       |           |         | 505    | 26.838   |         |              |         |
| cucina                           | 2,70 | 4,48 x 3,84 +   | 3,74 | mq.    | 20,95    | 1,00   | 20,95       |           |         | 505    | 10.568   |         |              |         |
| disimpegno                       | 2,70 | 10,14 x 1,00 +  |      | mq.    | 10,14    | 1,00   | 10,14       |           |         | 505    | 5.114    |         |              |         |
| camera                           | 2,70 | 3,16 x 3,84 +   | 1,65 | mq.    | 13,78    | 1,00   | 13,78       |           |         | 505    | 6.953    |         |              |         |
| W.C.                             | 2,70 | 1,80 x 3,69 +   | 1,45 | mq.    | 8,09     | 1,00   | 8,09        |           |         | 505    | 4.082    |         |              |         |
| camera                           | 2,70 | 4,60 x 3,75 +   | 2,97 | mq.    | 20,22    | 1,00   | 20,22       |           |         | 505    | 10.199   |         |              |         |
| W.C.                             | 2,70 | 2,00 x 3,44 +   | 0,80 | mq.    | 7,68     | 1,00   | 7,68        |           |         | 505    | 3.875    |         |              |         |
| camera                           | 2,70 | 3,85 x 4,82 +   | 3,08 | mq.    | 21,64    | 1,00   | 21,64       |           |         | 505    | 10.918   |         |              |         |
| Terrazza                         |      | 10,50 x 1,00 +  |      | mq.    | 10,50    | 0,30   | 3,15        |           |         | 505    | 1.589    |         |              |         |
| Magazzino                        | 2,85 | 4,85 x 3,98 +   | 4,10 | mq.    | 23,41    | 0,35   | 8,19        |           |         | 505    | 4.133    |         |              |         |
| BENI COMUNI                      |      |                 |      |        |          |        |             |           |         |        |          |         |              |         |
| Mag.-Cantina-Vano scale          |      | m.n. 849 sub. 4 | 9/12 | mq.    | 223      | 0,35   | 77,97       | 77,97     | 77,97   | 505    | 39.335   | 39.335  | 37,50%       | 14.751  |
| Area Scoperta                    |      | m.n. 849 sub. 5 | 8/12 | mq.    | 160      | 0,07   | 11,94       | 11,94     | 11,94   | 505    | 6.025    | 6.025   | 22,22%       | 1.339   |
|                                  |      | m.n. 1681       | 3/6  | mq.    | 24       | 0,07   | 1,79        | 1,79      | 1,79    | 505    | 904      | 904     | 16,67%       | 151     |
|                                  |      | m.n. 864        | 3/6  | mq.    | 69       | 0,07   | 5,15        | 5,15      | 5,15    | 505    | 2.598    | 2.598   | 16,67%       | 433     |
|                                  |      | m.n. 865        | 9/12 | mq.    | 71       | 0,07   | 5,30        | 5,30      | 5,30    | 505    | 2.674    | 2.674   | 25,00%       | 668     |
|                                  |      | m.n. 1306       | 3/20 | mq.    | 38       | 0,07   | 2,84        | 2,84      | 2,84    | 505    | 1.431    | 1.431   | 5,00%        | 72      |
| Capacità edifi. residua          |      |                 |      | mc.    | 100,00   |        |             |           |         | 45     | 4.500    | 4.500   |              | 4.500   |
| Totale                           |      |                 |      |        | 201,80   |        | 275,68      | 275,68    | 275,68  | Tot.   | 143.600  | 143.600 |              | 86.500  |
|                                  |      |                 |      |        |          |        |             |           |         | Oneri  | - 9.900  | - 9.900 |              | - 9.900 |
|                                  |      |                 |      |        |          |        |             |           |         | Totale | 133.700  | 133.700 |              | 76.600  |

Beni B

| R.G.E. 147/2022 LOTTO DUE beni B |      |                 |      |        | S. E. L. |        |             |           |         | VALORI |          |         |              |        |
|----------------------------------|------|-----------------|------|--------|----------|--------|-------------|-----------|---------|--------|----------|---------|--------------|--------|
| Superfici Esterne Lorde          |      |                 |      |        | Lorde    |        | Commerciali |           |         | €/mq.  | €.       | €.      | quota        | valore |
| Prezzo d'asta                    |      |                 |      |        | per vano | coeff. | per vano    | per piano | per sub | 505    | per vano | per sub | di proprietà | quota  |
| P. TERRA                         | Hm.  | m.n. 849 sub. 3 | 9/12 | 184,23 |          |        |             |           |         |        |          |         |              |        |
| Terrazza                         |      | 5,00 x 4,28 +   | 2,14 | mq.    | 23,54    | 0,30   | 7,06        |           |         | 505    | 3.563    |         |              |        |
| Terrazza                         |      | 16,40 x 1,10 +  |      | mq.    | 18,04    | 0,30   | 5,41        |           |         | 505    | 2.730    |         |              |        |
| soggiorno                        | 2,70 | 47,52 x 1,00 +  | 5,67 | mq.    | 53,20    | 1,00   | 53,20       |           |         | 505    | 26.838   |         |              |        |
| cucina                           | 2,70 | 4,48 x 3,84 +   | 3,74 | mq.    | 20,95    | 1,00   | 20,95       |           |         | 505    | 10.568   |         |              |        |
| disimpegno                       | 2,70 | 10,14 x 1,00 +  |      | mq.    | 10,14    | 1,00   | 10,14       |           |         | 505    | 5.114    |         |              |        |
| camera                           | 2,70 | 3,16 x 3,84 +   | 1,65 | mq.    | 13,78    | 1,00   | 13,78       |           |         | 505    | 6.953    |         |              |        |
| W.C.                             | 2,70 | 1,80 x 3,69 +   | 1,45 | mq.    | 8,09     | 1,00   | 8,09        |           |         | 505    | 4.082    |         |              |        |
| camera                           | 2,70 | 4,60 x 3,75 +   | 2,97 | mq.    | 20,22    | 1,00   | 20,22       |           |         | 505    | 10.199   |         |              |        |
| W.C.                             | 2,70 | 2,00 x 3,44 +   | 0,80 | mq.    | 7,68     | 1,00   | 7,68        |           |         | 505    | 3.875    |         |              |        |
| camera                           | 2,70 | 3,85 x 4,82 +   | 3,08 | mq.    | 21,64    | 1,00   | 21,64       |           |         | 505    | 10.918   |         |              |        |
| Terrazza                         |      | 10,50 x 1,00 +  |      | mq.    | 10,50    | 0,30   | 3,15        |           |         | 505    | 1.589    |         |              |        |
| BENI COMUNI                      |      |                 |      |        |          |        |             |           |         |        |          |         |              |        |
| Mag.-Cantina-Vano scale          |      | m.n. 849 sub. 4 | 9/12 | mq.    | 223      | 0,35   | 77,97       | 77,97     | 77,97   | 505    | 39.335   | 39.335  | 37,50%       | 14.751 |
| Area Scoperta                    |      | m.n. 849 sub. 5 | 8/12 | mq.    | 160      | 0,07   | 11,18       | 11,18     | 11,18   | 505    | 5.639    | 5.639   | 22,22%       | 1.253  |
|                                  |      | m.n. 1681       | 3/6  | mq.    | 24       | 0,07   | 1,68        | 1,68      | 1,68    | 505    | 846      | 846     | 16,67%       | 141    |
|                                  |      | m.n. 864        | 3/6  | mq.    | 69       | 0,07   | 4,82        | 4,82      | 4,82    | 505    | 2.432    | 2.432   | 16,67%       | 405    |
|                                  |      | m.n. 865        | 9/12 | mq.    | 71       | 0,07   | 4,96        | 4,96      | 4,96    | 505    | 2.502    | 2.502   | 25,00%       | 626    |
|                                  |      | m.n. 1306       | 3/20 | mq.    | 38       | 0,07   | 2,65        | 2,65      | 2,65    | 505    | 1.339    | 1.339   | 5,00%        | 67     |
| Capacità edifi. residua          |      |                 |      | mc.    | 100,00   |        |             |           |         | 45     | 4.500    | 4.500   |              | 4.500  |
| Totale                           |      |                 |      |        | 184,23   |        | 274,57      | 274,57    | 274,57  | Tot.   | 143.000  | 143.000 |              | 86.600 |
|                                  |      |                 |      |        |          |        |             |           |         | Oneri  | - 9.900  | - 9.900 |              | -      |
|                                  |      |                 |      |        |          |        |             |           |         | Totale | 133.100  | 133.100 |              | 86.600 |

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

DUE per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di: €. 266.800

Prezzo d'asta delle quote di proprietà: €. 162.600

diconsi euri –cento - sessanta – due – mila – sei – cento –



23.3.

**LOTTO TRE**

| RGE 147/2022 lotto TRE |      |     |                 |       |       |        |              |        |
|------------------------|------|-----|-----------------|-------|-------|--------|--------------|--------|
| Superfici Catastali    |      |     |                 |       |       |        |              |        |
| Valore di mercato      |      |     |                 |       |       |        |              |        |
| NCT                    | fg.  |     | qualità         | mq.   | €/mq. | €.     | quota        | valore |
|                        |      | 13  |                 |       |       |        | di proprietà | quota  |
| 9/12                   | m.n. | 122 | prato. arborato | 1.633 | 3,50  | 5.716  | 75,00%       | 4.287  |
| 9/12                   | m.n. | 575 | prato. arborato | 1.030 | 3,50  | 3.605  | 75,00%       | 2.704  |
| 3/6                    | m.n. | 842 | sem. arborato   | 779   | 3,50  | 2.727  | 50,00%       | 1.363  |
| Totale                 |      |     |                 | 3.442 |       | 12.000 |              | 8.400  |

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto TRE per la piena proprietà composto dagli indicati cespiti di: **€. 12.000**

**Prezzo d'asta delle quote di proprietà: €. 8.400**

**diconsi euri – otto – mila – quattro - cento**

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

Lo scrivente, precisa che le parti, ben potranno all'udienza di comparizione formulare direttamente al sig. Giudice l'istanza di porre il bene a pubblica asta al prezzo che a loro discrezione riterranno più opportuno (se diverso da quello proposto), non essendo competenza dello scrivente entrare nel merito dell'istanza.

\*\*\*

Treviso, 27.09.2023

il Perito Stimatore

geom. *Gianni Caldato*



24.

## ALLEGATI

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

doc. 1) Atto di pignoramento

doc. 09) Urbanistica

doc. 2) Visure NCEU

doc. 10) Autorizzazioni

doc. 3) Visure NCT

doc. 11) Rilievi

doc. 4) Planimetrie NCEU

doc. 12) Foto

doc. 5) Estratto mappa NCT

doc. 13) Doc. acquisita

doc. 6) Atti di provenienza

doc. 14) Schede di valutazione

doc. 7) Visure conservatoria

doc. 15) Scheda sintetica

doc. 8) Relazione notarile

doc. 16) Invio alle parti

