

GEOMETRA BERTON LUCIANO

Via Veneto, 11

31048 - SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)

Partita IVA: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Cellulare: [REDACTED]

e-mail: info@lbg-openstudio.eu

PEC: luciano.berton@geopec.it



[Handwritten signature]

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
in Comune di Maserada Sul Piave (TV)

Committente

CURATELA EREDITA' GIACENTE [REDACTED]



San Biagio Di Callalta, 23 giugno 2025

[Handwritten signature of Luciano Berton]
Geometra Luciano Berton



INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
1.2 Metodo di accertamento e di stima	1
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	1
2.1 Ubicazione	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia	1
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	2
4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI	3
5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO	13
6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI	14
7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	18
8. ALLEGATI	18

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
1.2 Metodo di accertamento e di stima	1
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	1
2.1 Ubicazione	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia	1
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	2
4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI	3
5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO	13
6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI	14
7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	18
8. ALLEGATI	18

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Luciano Berton**, con studio in San Biagio Di Callalta (TV), Via Veneto n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2453, a seguito dell'incarico ricevuto in data 31 maggio 2025 da CURATELA EREDITA' GIACENTE DI [REDACTED] per la redazione della perizia di stima analitica, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Maserada Sul Piave (TV), si è recato in sopralluogo agli stessi; esperiti gli opportuni accertamenti ad evasione dell'incarico ricevuto, redige il presente documento comprensivo dei relativi allegati.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato dei luoghi è stato accertato con sopralluogo in data 30 maggio 2025.

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili e comparabili; ricadenti in zona limitrofa a quella di interesse ed oggetto di recenti compravendite. I valori unitari così determinati sono stati successivamente adeguati con opportuni coefficienti correttivi per poter considerare la specificità dei beni interessati rispetto all'ordinarietà.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Si riporta di seguito l'ubicazione degli immobili oggetto della presente perizia con indicazione della loro ubicazione e dei dati catastali:

- 1) Immobile sito in Comune di Maserada Sul Piave (TV), Via Matteotti n. 61, censito al foglio 12, particella 53 sub. 1, particella 53 sub. 2, particella 53 sub. 3 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);
- 2) Immobile sito in Comune di Maserada Sul Piave (TV), Via Matteotti n. mapp. 156, censito al foglio 12, particella 156/AA, particella 156/AB (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);
- 3) Immobile sito in Comune di Maserada Sul Piave (TV), Via Matteotti n. mapp 78-15, censito al foglio 13, particella 78, particella 158 (vedasi *Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 3*);
- 4) Immobile sito in Comune di Maserada Sul Piave (TV), Via Matteotti n. mapp 29, censito al foglio 13, particella 29 (vedasi *Scheda immobile n. 4 e Scheda di valutazione n. 4*).

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, si è recato in sopralluogo presso Gli immobili, ed in tale occasione ha potuto prendere visione dello stato dei luoghi rilevando gli elementi ed i dati necessari successivamente utilizzati per definire i beni nella loro reale consistenza e per individuare il loro più probabile valore. Con l'obiettivo di eseguire una valutazione attendibile e coerente con l'attuale mercato immobiliare, l'indagine peritale supportata dall'esito di opportune ricerche documentali e da specifiche indagini di mercato riguardanti beni similari ubicati nella zona di interesse ed oggetto di recenti compravendite.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

Lo scrivente ha effettuato l'accesso presso il competente ufficio dell'Agenzia del territorio al fine di acquisire i necessari documenti atti ad individuare l'intestazione, il classamento e la conformazione catastale degli immobili; e precisamente:

- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali attuali;

- Planimetrie catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Si riporta di seguito l'elencazione degli immobili oggetto della presente perizia con indicazione della loro ubicazione e dei dati catastali:

- 1) Immobile sito in Comune di Maserada Sul Piave (TV), Via Matteotti n. 61, censito al foglio 12, particella 53 sub. 1, particella 53 sub. 2, particella 53 sub. 3 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);
- 2) Immobile sito in Comune di Maserada Sul Piave (TV), Via Matteotti n. mapp. 156, censito al foglio 12, particella 156/AA, particella 156/AB (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);
- 3) Immobile sito in Comune di Maserada Sul Piave (TV), Via Matteotti n. mapp 78-15, censito al foglio 13, particella 78, particella 158 (vedasi *Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 3*);
- 4) Immobile sito in Comune di Maserada Sul Piave (TV), Via Matteotti n. mapp 29, censito al foglio 13, particella 29 (vedasi *Scheda immobile n. 4 e Scheda di valutazione n. 4*).



4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: MASERADA SUL PIAVE (TV)
Indirizzo: Via Matteotti n. 61

Dati catastali

- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 53, sub. 1, sezione A, cat. F/1, consistenza 1541 m², zona urbanistica "Z.T.O. Zona agricola con fragilità geologica"
- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 53, sub. 2, sezione A, cat. A/6, classe 3, consistenza 12,0 vani, rendita € 743,70, zona urbanistica Zona agricola
- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 53, sub. 3, sezione A, cat. C/6, classe U, consistenza 23 m², rendita € 67,71, zona urbanistica Zona agricola

Descrizione dell'immobile e confini

Il compendio immobiliare è compreso nel territorio del Comune di Maserada, e precisamente in Via Giacomo Matteotti n. 61 all' internodell' areagolenale in località "Grave".

Trattasi di fabbricato rurale ad uso abitativo ed annessi rustici a destinazione agricola, comprensivi di area scoperta pertinenziale.

Il fabbricato principale, parte a destinazione abitativa, parte rurale, risulta, essere stata edificato in più riprese ed in tempi diversi e tale convinzione è supportata anche dalle diverse autorizzazioni edilizie visionate nell'ambito dell'indagine eseguita presso gli uffici Comunali.

Costruito con muratura in laterizio e solai misti, la struttura di copertura è composta da "travi Varese" e tavelloni ed il manto di copertura eseguito in coppi a canale.

L' abitazioneal piano terra comprende ingresso, soggiorno, cucina e sbratta.

Tramite il vano scala interno si accede al piano primo dove sono collocate tre camere matrimoniali un bagno, un locale di sgombero e un disimpegno oltre al vano scala.

Sempre al piano primo, direttamente accessibili una dalla camera, l'altra dal disimpegno, si trovano inoltre due terrazze.

La porzione destinata a garage è stata diversamente realizzata con strutture precarie, costituite da montanti lignei e copertura parte in lamiera, parte con traliccio metallico; la copertura è in lastre di "eternit".

Le porzioni di fabbricato ad uso agricolo, sono state anch'esse costruite in diverse riprese e con materiali e tecniche costruttive diverse:

- La stalla ed il fienile al piano primo in blocchi di laterizio, solaio e tetto con travi Varese, tavelloni e cappa in c.a., il manto di copertura in coppi a canale;

- L' adiacentericovero attrezzi agricoli in legno e lamiera;

- L' adiacentefienile con montanti lignei e copertura in lamiera;

- Il pollaio in muratura di laterizio;

- La porzione adiacente all' abitazione con destinazione ricovero attrezzi agricoli con muratura di blocchi prefabbricati in cemento, e copertura con struttura portante in legno e lamiera.

- La porzione di ricovero macchine agricole con montanti lignei e copertura parte in lamiera, parte con traliccio metallico e copertura in "eternit"

- La porzione destinata a cantina e sgombero è stata edificata con muratura di blocchi prefabbricati in cemento, solai piani e copertura in travi Varese, tavelloni e cappa in c.a., il manto di copertura in coppi a canale;

Il mappale sul quale insistono i fabbricati sopra descritti confina:

- a Nord-Est col mappale 52;

- a Sud-Est con la strada Via Giacomo Matteotti;

- a Sud-Ovest col Mappale n.54;

- a Nord -Ovest col mappale 156

Stato di conservazione e manutenzione

Tutti i fabbricati precedentemente descritti, sia la parte destinata ad uso abitativo che quella rurale), si presentano in generale stato di abbandono e quindi con pessimo stato manutentivo.

Stante anche la tipologia e la tecnica costruttiva con le quali sono state realizzate le porzioni accessorie adiacenti al corpo principale destinate a fienile e ricovero attrezzi agricoli (baraccamenti), queste presentano uno stato particolarmente precario anche da un punto di vista statico.

Impianti tecnologici

Gli impianti elettrico, idrico e fognario del fabbricato ad uso abitativo, derivano sostanzialmente dall'originaria epoca di

realizzazione; essi risultano pertanto sottodimensionati, obsoleti e non conformi alle disposizioni di norma attualmente vigenti.

Non esistono altri impianti in dotazione all'edificio visionato.

Finiture

Gran parte dell'immobile risulta allo stato grezzo; solo parte della porzione destinata ad uso abitativo è intonacata e tinteggiata sia all'esterno che all'interno, seppur risultando in pessimo stato manutentivo.

Gli infissi interni sono quelli originari, in legno laccato e dotati di vetro singolo e sono dotati parte con persiane ad anta, parte con persiane avvolgibili.

Anche le porte interne sono in legno laccato, compere in uso all'epoca di costruzione del fabbricato.

I pavimenti del piano terra sono in ceramica, quelli del piano primo in legno, quelli del bagno ed i rivestimenti dello stesso in ceramica.

La scala interna è prefabbricata in graniglia di cemento; le pareti non sono intonacate

La stalla ed il ricovero attrezzi agricoli adiacente alla abitazione ha pavimentazione in c.a.; mentre il fienile, il ricovero macchine agricole e garage e ricovero attrezzi agricoli adiacente alla stalla non sono dotati di pavimentazione

Norme Piano Urbanistico

Gli immobili risultano compresi in area golenale, con fragilità geologica - non idonea.

L'edificabilità e l'uso del territorio in tale area sono normati dagli artt. 43 e 44 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi del Comune di Maserada sul Piave.

Data la particolare localizzazione degli immobili, si è inoltre consultata la documentazione allegata al PGRA vigente; si è quindi accertato che secondo quanto definito dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, gli immobili sono compresi in AREA FLUVIALE e che in tale area l'uso del territorio è normato dagli artt. 10-11-12 e dall'ALEGATO A delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Per una specifica consultazione della cartografia e delle norme tecniche operative ad essa correlate, si rimanda alla consultazione dei seguenti elaborati:

- allegati E.3, E.4, E.5 (stralcio dal piano degli interventi vigente)
- allegato E.6 (stralcio dal PGRA vigente)

Atti di provenienza

- per la quota pari a 2/9 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte [redacted] registrata a Treviso in data 21 maggio 1997 al n. 2, vol. 817 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 21 febbraio 1997 al n. . Titolo con il quale viene devoluto per Legge l'eredità ai successori di [redacted] in seguito al suo decesso del 23/05/1996 (allegato A.1)

- per la quota pari a 1/18 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a Treviso in data 23 ottobre 1998 al n. 12, vol. 850 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 ottobre 1998 al n. . Titolo con il quale viene devoluto per Legge l'eredità ai successori di [redacted] in seguito al suo decesso del 30/04/1998 (allegato A.2)

- per la quota pari a 4/18 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a Treviso in data 29 febbraio 2016 al n. 519, vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 febbraio 2016 al n. . Titolo con il quale viene devoluto per Legge l'eredità ai successori di [redacted] in seguito al suo decesso del 03/12/2014 (allegato A.3)

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a Treviso in data 10 febbraio 2025 al n. 48240, vol. 888888 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 10 febbraio 2025 al n. . Titolo con il quale viene devoluta la quota del De Cuius alla Curatela dell'eredità giacente a seguito del decesso di [redacted] del 03/04/2022 (allegato A.4)

Estratti di mappa

Nell'ambito delle ispezioni eseguite relativamente ai beni in oggetto si è eseguita indagine catastale nel corso della quale si è acquisito l'estratto mappa rappresentativo dell'area interessata e dei fabbricati in essa ubicati.

Negli allegati sotto riportati viene data evidenza dell'esito di tale ricerca allegando copia del documento reperito.

- ELABORATO GRAFICO CON RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI STIMA (allegato B.1)

- ESTRATTO DI MAPPA Scala 1:200. Estratto catastale del foglio 12 di Maserada sul Piave rilasciato dall'Agenzia del territorio in data 30/05/2025 nel quale sono stati evidenziati in rosso i fabbricati oggetto di stima ed in verde chiaro l'area pertinenziale censita al CU, (allegato B.2)

Visure catastali

Nell'ambito delle ispezioni eseguite relativamente ai beni in oggetto si è eseguita indagine catastale nel corso della quale si è acquisita la visura nominativa relativa al soggetto proprietario (di cui si allega copia) e dalla quale si sono desunte l'identificazione e le intestazioni dei beni oggetto di stima

- VISURA NOMINATIVA. Visura nominativa/storica rilasciata dall'Agenzia del territorio in data 30/05/2025 (allegato B.3)

Planimetrie catastali

Le unità oggetto di stima sono alibrate al C.U. dell'Agenzia del Territorio di Treviso.

In occasione dell'ispezione catastale effettuata si sono reperite le relative planimetrie catastali che si riportano in copia come allegato.

- PLANIMETRIA CATASTALE MASERADA SEZIONE A FOGLIO 12 MAPPALE 53 SUB 1. Si riporta in allegato copia della Planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 30/05/2025 raffigurante la UIU identificata al CU alla sezione A foglio 12 mappale 53 sub 1 (allegato B.4)
- PLANIMETRIA CATASTALE MASERADA SEZIONE A FOGLIO 12 MAPPALE 53 SUB 2. Si riporta in allegato copia della Planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 30/05/2025 raffigurante la UIU identificata al CU alla sezione A foglio 12 mappale 53 sub 2 (allegato B.5)
- PLANIMETRIA CATASTALE MASERADA SEZIONE A FOGLIO 12 MAPPALE 53 SUB 3. Si riporta in allegato copia della Planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 30/05/2025 raffigurante la UIU identificata al CU alla sezione A foglio 12 mappale 53 sub 3 (allegato B.6)

In merito alla conformità catastale degli immobili si espone quanto segue. Le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Edilizio Urbano della Provincia di TREVISO, conseguenti alla concessione in sanatoria Pratica n C0000497 del 8.1.1993, appresentano gli immobili oggetto della presente.

Si rilevano, rispetto a quanto depositato le seguenti incongruenze:

- Dal piano terra, le altezze dell' ingresso, cucina, soggiorno, sbratta, sono inferiori a quanto descritto nella planimetria per effetto di una ripavimentazione senza demolizione del vecchio pavimento

- Dal piano primo e stata temporaneamente murata la porta che il locale sgombero con il disimpegno del vano scala per motivi di sicurezza (anti-intrusione);

Posto che tali difformità non risultano essere rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e del classamento dell' immobile, secondo le attuali disposizioni normative l' adeguamento catastale delle planimetrie agli atti non risulta necessaria ai fini di una successiva compravendita.

Considerato altresì che le attuali condizioni statico-manutentive dell' immobile non consentono l' usabilità dell' immobile e condizionano tale possibilità all' esecuzione di un radicale intervento di manutenzione e di ripristino delle condizioni igienico sanitarie, si ritiene che dette difformità potranno essere sanate o diversamente messe in pristino in occasione dei suddetti lavori senza ulteriore aggravio.

Resta inteso che l' eventuale successivo acquirente dovrà essere informato della presenza delle suddette difformità non ostative all' alienazione dei beni.

Ispezioni ipotecarie

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità note relative ai beni oggetto di stima.

- 20170919-Decreto ingiuntivo Beni in Maserada Sul Piave. Costituzione di ipoteca giudiziale a carico di [redacted] e a [redacted] beni di proprietà dello stesso e ricadenti in comune di Maserada sul Piave (TV) (allegato B.7)
- 20180611-ATTO ESECUTIVO CAUTELARE Maserada. Verbale di pignoramento degli immobili di proprietà di [redacted] in comune di Maserada sul Piave (TV) attivato su [redacted] (allegato B.8)

Situazione urbanistica

A seguito dell'istanza di accesso atti rivolta al Comune di Maserada Sul Piave in data 04/06/2024 si sono potute reperire le documentazioni, gli atti ed i grafici sotto indicati e dei quali si allega copia:

- 1965-Ampliamento _Licenza di costruzione n. 9 del 25 marzo 1965. Progetto di ampliamento di fabbricato residenziale/rurale - Copia del provvedimento autorizzativo (allegato C.1)
- 1965-Ampliamento _Grafici progettuali n. 9 del 25 marzo 1965. Progetto di ampliamento di fabbricato residenziale/rurale - Copia dei grafici progettuali (allegato C.2)
- 1965-Ampliamento _Abitabilità n. del 23 febbraio 1966. Progetto di ampliamento di fabbricato residenziale/rurale - Copia del provvedimento di abitabilità (allegato C.3)

- 1975 - Costruzione di annesso rustico - Licenza n. 3496 del 6 novembre 1975. Costruzione di fabbricato rurale - Copia del provvedimento autorizzativo per la costruzione di fabbricato rurale (allegato C.4)
- 1975 - Costruzione di annesso rustico - Grafici n. 3496 del 6 novembre 1975. Costruzione di fabbricato rurale - Copia degli elaborati progettuali allegati al provvedimento autorizzativo per la costruzione di fabbricato rurale (allegato C.5)
- Concessione in sanatoria 47/1985 n. 3637 del 8 gennaio 1993 (domanda in data 30 maggio 1986, prot.). Condonò edilizio - Copia provvedimento autorizzativo, abitabilità, grafici (allegato C.6)

In merito alla conformità edilizia degli immobili, si richiama quanto già descritto relativamente alla conformità catastale. Rispetto ai grafici allegati all'ultimo atto di legittimazione (condono edilizio) si rilevano sostanzialmente le medesime incongruenze riguardanti una lieve sopraelevazione del pavimento dei parti del piano terra e l'occlusione di una porta. Considerato che dette difformità non sono sostanziali, non alterano la consistenza, la destinazione, il carico urbanistico, le distanze da edifici, strade e confini, si ritiene che la loro presenza non possa determinare alcun pregiudizio all'eventuale successiva compravendita degli immobili.

Tenuto conto delle attuali condizioni statico-manutentive dell'immobile, che obbligheranno il successivo acquirente ad un radicale intervento di manutenzione e adeguamento dell'edificio, si ritiene inoltre che la sanatoria o la messa in pristino di dette modeste difformità possa essere eseguita in occasione del necessario intervento edilizio senza che ciò possa determinare accrescimento di ulteriori oneri.

Resta tuttavia inteso che tale aspetto dovrà essere evidenziato, rendendo edotto il futuro acquirente dell'onere di cui si dovrà fare carico in caso di acquisto.

Sopralluoghi

- in data 30 maggio 2025. Al sopralluogo erano presenti l'avv. Elena Bocci (Amministratrice della Curatela), il comproprietario dei beni, [REDACTED] ed il tecnico di fiducia di quest'ultimo [REDACTED]

Altra documentazione

- RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI STIMA. In allegato si riporta schema rappresentativo della suddivisione in lotti dei beni oggetto di stima (allegato E.1)
- PLANIMETRIA DI IQUADRAMENTO/LOCALIZZAZIONE. In allegato si riporta ortofoto con localizzazione planimetrica dei beni in stima mediante sovrapposizione con il catastale (allegato E.2)
- ISPEZIONE URBANISTICA - ESTRATTO DAL PI VIGENTE - TAVOLA 1B ZONIZZAZIONE. In allegato si riporta estratto dalla cartografia del Piano degli interventi vigenti e specificatamente della tavola 1B - Zonizzazione 1:5000 (allegato E.3)
- ISPEZIONE URBANISTICA - ESTRATTO DAL PI VIGENTE - TAVOLA 2C - ZONE PARTICOLARI. In allegato si riporta estratto dalla cartografia del Piano degli interventi vigenti e specificatamente della tavola 2C - Zone particolari 1:2000 (allegato E.4)
- ISPEZIONE URBANISTICA - STRALCIO NTO. In allegato si riporta stralcio delle NTO vigenti specificatamente riguardanti l'ambito di interesse (allegato E.5)
- ISPEZIONE URBANISTICA - STRALCIO PGRA. In allegato si riporta stralcio della cartografia e delle relative NTO del PGRA vigente nell'area di interesse (allegato E.6)



4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Comune: MASERADA SUL PIAVE (TV)
Indirizzo: Via Matteotti n. mapp. 156

Dati catastali

- Catasto Terreni, foglio 12, particella 156/AA, Seminativo, m² 2 900, classe 3, reddito dominicale € 17,22, reddito agrario € 10,48, zona urbanistica "Z.T.O. Zona agricola con fragilità geologica"
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 156/AB, Seminativo arborato, m² 347, classe 3, reddito dominicale € 2,06, reddito agrario € 1,34, zona urbanistica Zona agricola

Maserada sul Piave

Descrizione dell'immobile e confini

Il terreno ha forma regolare, e giacitura piana.

L'accesso avviene dall'area di pertinenza dei fabbricati di cui al Lotto 1, pertanto, nell'ipotesi di vendita separata dal predetto lotto, sarà necessario individuare opportuna servitù di passaggio al fine di poter accedere da Via Giacomo Matteotti.

L'intera area appare incolto da molto tempo tanto che nell'intera area è cresciuta spontaneamente una selva boscata di essenze autoctone e varie, di dimensioni anche ragguardevoli e dell'età presunta di anni 10.

I terreni sono dotati di impianto fisso di irrigazione con sistema a pioggia mediante irrigatori posizionati a circa 3 mt di altezza in campo a maglie regolari.

Nella valutazione si è tenuto conto dell'onere per riportare il terreno ad uso agrario ordinario vista la necessità di un inevitabile intervento di disboscamento.

L'incarico affidato non contempla la determinazione dei confini e pertanto non si è provveduto alla verifica degli stessi ed all'individuazione dei relativi termini.

Norme Piano Urbanistico

Gli immobili risultano compresi in area golenale, con fragilità geologica - non idonea, normata dagli artt. 43 e 44 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi del Comune di Maserada sul Piave

Per quanto attiene il PGRA dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, gli immobili sono compresi in AREA FLUVIALE, normata dagli artt. 10-11-12 e dall'ALEGATO A delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Posto che l'area è volta all'esercizio delle attività rurali (coltivazioni agricole in genere) a parte l'individuazione dei vincoli e delle limitazioni imposte dal sito (area fluviale) le rimanenti indicazioni urbanistiche si reputano tuttavia non essenziali ai fini della presente stima.

Per una specifica consultazione della cartografia e delle norme tecniche operative ad essa correlate, si rimanda alla consultazione dei seguenti elaborati:

- allegati E.3, E.4, E.5 (stralcio dal piano degli interventi vigente)
- allegato E.6 (stralcio dal PGRA vigente)



Atti di provenienza

- per la quota pari a 2/9 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a Treviso in data 21 maggio 1997 al n. 2, vol. 817 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 21 febbraio 1997 al n. . Titolo con il quale viene devoluto per Legge l'eredità ai successori di [redacted] seguito al suo decesso del 23/05/1996 (allegato A.1)

- per la quota pari a 1/18 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a Treviso in data 23 ottobre 1998 al n. 12, vol. 850 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 ottobre 1998 al n. . Titolo con il quale viene devoluto per Legge l'eredità ai successori di [redacted] in seguito al suo decesso del 30/04/1998 (allegato A.2)

- per la quota pari a 4/18 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a Treviso in data 29 febbraio 2016 al n. 519, vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 febbraio 2016 al n. . Titolo con il quale viene devoluto per Legge l'eredità ai successori di [redacted] in seguito al suo decesso del 03/12/2014 (allegato A.3)

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a Treviso in data 10 febbraio 2025 al n. 48240, vol. 888888 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 10 febbraio 2025 al n. . Titolo con il quale viene devoluta la quota del De Cuius alla Curatela dell'eredità giacente a seguito del decesso di [redacted] del 03/04/2022 (allegato A.4)

Estratti di mappa

Nell'ambito delle ispezioni eseguite relativamente ai beni in oggetto si è eseguita indagine catastale nel corso della quale si è acquisito l'estratto mappa rappresentativo dell'area interessata.
Negli allegati sotto riportati viene data evidenza dell'esito di tale ricerca allegando copia del documento reperito.

- ELABORATO GRAFICO CON RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI STIMA (allegato B.1)
- ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:200. Estratto catastale del foglio 12 di Maserada sul Piave rilasciato dall'Agenzia del territorio in data 30/05/2025 con evidenziati in verde scuro l'area agricola relativa al "lotto 2" (allegato B.9)

Visure catastali

Nell'ambito delle ispezioni eseguite relativamente ai beni in oggetto si è eseguita indagine catastale nel corso della quale si è acquisita la visura nominativa relativa al soggetto proprietario (di cui si allega copia) e dalla quale si sono desunte l'identificazione e le intestazioni dei beni oggetto di stima

- VISURA NOMINATIVA. Visura nominativa/storica rilasciata dall'Agenzia del territorio in data 30/05/2025 (allegato B.3)

Ispezioni ipotecarie

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità note relative ai beni oggetto di stima.

- 20170919-Decreto ingiuntivo Beni in Maserada Sul Piave. Costituzione di ipoteca giudiziale a carico di [REDACTED] a [REDACTED] sui beni di proprietà dello stesso e ricadenti in comune di Maserada sul Piave (TV) (allegato B.7)
- 20180611-ATTO ESECUTIVO CAUTELARE Maserada. Verbale di pignoramento degli immobili di proprietà di [REDACTED] in comune di Maserada sul Piave (TV) attivato su richiesta [REDACTED] (allegato B.8)

Sopralluoghi

- in data 30 maggio 2025. Al sopralluogo erano presenti l'avv. Elena Bocci (Amministratrice della Curatela), il comproprietario dei beni, [REDACTED] ed il tecnico di fiducia di quest'ultimo [REDACTED]

Altra documentazione

- ISPEZIONE URBANISTICA - ESTRATTO DAL PI VIGENTE - TAVOLA 1B ZONIZZAZIONE. In allegato si riporta estratto dalla cartografia del Piano degli interventi vigenti e specificatamente della tavola 1B - Zonizzazione 1:5000 (allegato E.3)
- ISPEZIONE URBANISTICA - ESTRATTO DAL PI VIGENTE - TAVOLA 2C - ZONE PARTICOLARI. In allegato si riporta estratto dalla cartografia del Piano degli interventi vigenti e specificatamente della tavola 2C - Zone particolari 1:2000 (allegato E.4)
- ISPEZIONE URBANISTICA - STRALCIO NTO. In allegato si riporta stralcio delle NTO vigenti specificatamente riguardanti l'ambito di interesse (allegato E.5)
- ISPEZIONE URBANISTICA - STRALCIO PGRA. In allegato si riporta stralcio della cartografia e delle relative NTO del PGRA vigente nell'area di interesse (allegato E.6)

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «3»

Comune: MASERADA SUL PIAVE (TV)
Indirizzo: Via Matteotti n. mapp 78-15

Dati catastali

- Catasto Terreni, foglio 13, particella 78, Seminativo arborato, m² 6 450, classe 1, reddito dominicale € 66,62, reddito agrario € 34,98, zona urbanistica "Z.T.O. Zona agricola con fragilità geologica"
- Catasto Terreni, foglio 13, particella 158, Seminativo arborato, m² 524, classe 1, reddito dominicale € 5,41, reddito agrario € 2,84, zona urbanistica Zona agricola

Descrizione dell'immobile e confini

Il terreno ha forma regolare, e giacitura piana, con un fronte strada di circa ml. 73,00 su via Via Giacomo Matteotti, dalla quale si può agevolmente accedere.

L'intera area appare incolto da molto tempo tanto che nell'intera area è cresciuta spontaneamente una selva boscata di essenze autoctone e varie, di dimensioni anche ragguardevoli e dell'età presunta di anni 10.

I terreni sono dotati di impianto fisso di irrigazione con sistema a pioggia mediante irrigatori posizionati a circa 3 mt di altezza in campo a maglie regolari.

Nella valutazione si è tenuto conto dell'onere per riportare il terreno ad uso agrario ordinario vista la necessità di un inevitabile intervento di disboscamento.

L'incarico affidato non contempla la determinazione dei confini e pertanto non si è provveduto alla verifica degli stessi ed all'individuazione dei relativi termini.

Norme Piano Urbanistico

Gli immobili risultano compresi in area golenale, con fragilità geologica - non idonea, normata dagli artt. 43 e 44 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi del Comune di Maserada sul Piave

Per quanto attiene il PGRA dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, gli immobili sono compresi in AREA FLUVIALE, normata dagli artt. 10-11-12 e dall'ALEGATO A delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Posto che l'area è volta all'esercizio delle attività rurali (coltivazioni agricole in genere) a parte l'individuazione dei vincoli e delle limitazioni imposte dal sito (area fluviale) le rimanenti indicazioni urbanistiche si reputano tuttavia non essenziali ai fini della presente stima.

Per una specifica consultazione della cartografia e delle norme tecniche operative ad essa correlate, si rimanda alla consultazione dei seguenti elaborati:

- allegati E.3, E.4, E.5 (stralcio dal piano degli interventi vigenti)
- allegato E.6 (stralcio dal PGRA vigente)

Atti di provenienza

- per la quota pari a 2/9 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a Treviso in data 21 maggio 1997 al n. 2, vol. 817 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 21 febbraio 1997 al n. . Titolo con il quale viene devoluto per Legge l'eredità ai successori di [redacted] in seguito al suo decesso del 23/05/1996 (allegato A.1)

- per la quota pari a 1/18 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a Treviso in data 23 ottobre 1998 al n. 12, vol. 850 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 ottobre 1998 al n. . Titolo con il quale viene devoluto per Legge l'eredità ai successori di [redacted] in seguito al suo decesso del 30/04/1998 (allegato A.2)

- per la quota pari a 4/18 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a Treviso in data 29 febbraio 2016 al n. 519, vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 febbraio 2016 al n. . Titolo con il quale viene devoluto per Legge l'eredità ai successori di [redacted] in seguito al suo decesso del 03/12/2014 (allegato A.3)

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a Treviso in data 10 febbraio 2025 al n. 48240, vol. 888888 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 10 febbraio 2025 al n. . Titolo con il quale viene devoluta la quota del De Cuius alla Curatela dell'eredità giacente a seguito del decesso di [redacted] del 03/04/2022 (allegato A.4)

Estratti di mappa

Nell'ambito delle ispezioni eseguite relativamente ai beni in oggetto si è eseguita indagine catastale nel corso della quale si è

acquisito l'estratto mappa rappresentativo dell'area interessata.

Negli allegati sotto riportati viene data evidenza dell'esito di tale ricerca allegando copia del documento reperito.

- ELABORATO GRAFICO CON RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI STIMA (allegato B.1)
- ESTRATTO DI MAPPA Scala 1:200. Estratto catastale del foglio 13 di Maserada sul Piave rilasciato dall'Agenzia del territorio in data 30/05/2025 con evidenziati in verde scuro l'area agricola relativa ai lotti 3 e 4 (allegato B.10)

Visure catastali

Nell'ambito delle ispezioni eseguite relativamente ai beni in oggetto si è eseguita indagine catastale nel corso della quale si è acquisita la visura nominativa relativa al soggetto proprietario (di cui si allega copia) e dalla quale si sono desunte l'identificazione e le intestazioni dei beni oggetto di stima

- VISURA NOMINATIVA. Visura nominativa/storica rilasciata dall'Agenzia del territorio in data 30/05/2025 (allegato B.3)

Ispezioni ipotecarie

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità note relative ai beni oggetto di stima.

- 20170919-Decreto ingiuntivo Beni in Maserada Sul Piave. Costituzione di ipoteca giudiziale a carico di [redacted] e a favore di Banca di credito coop. Prealpi S.C. sui beni di proprietà dello stesso e ricadenti in comune di Maserada sul Piave (TV) (allegato B.7)
- 20180611-ATTO ESECUTIVO CAUTELARE Maserada. Verbale di pignoramento degli immobili di proprietà di [redacted] in comune di Maserada sul Piave (TV) attivato su richiesta di Banca di credito coop. Prealpi S.C. (allegato B.8)

Sopralluoghi

- in data 30 maggio 2025. Al sopralluogo erano presenti l'avv. Elena Bocci (Amministratrice della Curatela), il comproprietario dei beni, sig. [redacted] ed il tecnico di fiducia di quest'ultimo [redacted]

Altra documentazione

- ISPEZIONE URBANISTICA - ESTRATTO DAL PI VIGENTE - TAVOLA 1B ZONIZZAZIONE. In allegato si riporta estratto dalla cartografia del Piano degli interventi vigenti e specificatamente della tavola 1B - Zonizzazione 1:5000 (allegato E.3)
- ISPEZIONE URBANISTICA - ESTRATTO DAL PI VIGENTE - TAVOLA 2C - ZONE PARTICOLARI. In allegato si riporta estratto dalla cartografia del Piano degli interventi vigenti e specificatamente della tavola 2C - Zone particolari 1:2000 (allegato E.4)
- ISPEZIONE URBANISTICA - STRALCIO NTO. In allegato si riporta stralcio delle NTO vigenti specificatamente riguardanti l'ambito di interesse (allegato E.5)
- ISPEZIONE URBANISTICA - STRALCIO PGRA. In allegato si riporta stralcio della cartografia e delle relative NTO del PGRA vigente nell'area di interesse (allegato E.6)



4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «4»

Comune: MASERADA SUL PIAVE (TV)
Indirizzo: Via Matteotti n. mapp 29

Dati catastali

- Catasto Terreni, foglio 13, particella 29, Seminato arborato, m² 4 222, classe 1, reddito dominicale € 43,61, reddito agrario € 22,90, zona urbanistica "Z.T.O. Zona agricola con fragilità geologica"

Descrizione dell'immobile e confini

Il terreno ha forma trapezoidale e giacitura piana.

Pur in pendenza di una specifica azione di riconfinazione, non richiesta nell'incarico affidato, e basandosi pertanto unicamente sul raffronto tra la mappa catastale e l'ortofotodell'area, si presume che detto appezzamento di terreno possa essere gravato da una importante servitù di passaggio, costituita dalla sede stradale asfaltata di Vicolo Giacomo Matteotti, che lambisce i lati sud/est del lotto per una lunghezza complessiva di circa 300 ml ed occupando quindi una superficie stimata di circa 1000 mq.

Tale strada consente tuttavia un agevole accesso all'arealungo tutto il tracciato.

Come sopra precisato, pertanto, l'incarico affidato non contempla la determinazione dei confini e conseguentemente non si è provveduto alla verifica degli stessi ed all'individuazione dei relativi termini.

L'intera area appare incolto da molto tempo tanto che nell'intera area è cresciuta spontaneamente una selva boscata di essenze autoctone e varie, di dimensioni anche ragguardevoli e dell'età presunta di anni 10.

Nella valutazione si è tenuto conto dell'onere per riportare il terreno ad uso agrario ordinario vista la necessità di un inevitabile intervento di disboscamento.

Norme Piano Urbanistico

Gli immobili risultano compresi in area golena, con fragilità geologica - non idonea, normata dagli artt. 43 e 44 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi del Comune di Maserada sul Piave

Per quanto attiene il PGRA dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, gli immobili sono compresi in AREA FLUVIALE, normata dagli artt. 10-11-12 e dall'ALEGATO delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Posto che l'area è volta all'esercizio delle attività rurali (coltivazioni agricole in genere) a parte l'individuazione dei vincoli e delle limitazioni imposte dal sito (area fluviale) le rimanenti indicazioni urbanistiche si reputano tuttavia non essenziali ai fini della presente stima.

Per una specifica consultazione della cartografia e delle norme tecniche operative ad essa correlate, si rimanda alla consultazione dei seguenti elaborati:

- allegati E.3, E.4, E.5 (stralcio dal piano degli interventi vigente)
- allegato E.6 (stralcio dal PGRA vigente)

Atti di provenienza

- per la quota pari a 2/9 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a Treviso in data 21 maggio 1997 al n. 2, vol. 817 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 21 febbraio 1997 al n. . Titolo con il quale viene devoluto per Legge l'eredità ai successori di [redacted] in seguito al suo decesso del 23/05/1996 (allegato A.1)

- per la quota pari a 1/18 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a Treviso in data 23 ottobre 1998 al n. 12, vol. 850 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 ottobre 1998 al n. . Titolo con il quale viene devoluto per Legge l'eredità ai successori di [redacted] in seguito al suo decesso del 30/04/1998 (allegato A.2)

- per la quota pari a 4/18 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a Treviso in data 29 febbraio 2016 al n. 519, vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 febbraio 2016 al n. . Titolo con il quale viene devoluto per Legge l'eredità ai successori di [redacted] in seguito al suo decesso del 03/12/2014 (allegato A.3)

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata a Treviso in data 10 febbraio 2025 al n. 48240, vol. 888888 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 10 febbraio 2025 al n. . Titolo con il quale viene devoluta la quota del De Cuius alla Curatela dell'eredità giacente a seguito del decesso di [redacted] del 03/04/2022 (allegato A.4)

Estratti di mappa

Nell'ambito delle ispezioni eseguite relativamente ai beni in oggetto si è eseguita indagine catastale nel corso della quale si è acquisito l'estratto mappa rappresentativo dell'area interessata.

Negli allegati sotto riportati viene data evidenza dell'esito di tale ricerca allegando copia del documento reperito.

- ELABORATO GRAFICO CON RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI STIMA (allegato B.1)

- ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:200. Estratto catastale del foglio 13 di Maserada sul Piave rilasciato dall'Agenzia del territorio in data 30/05/2025 con evidenziati in verde scuro l'area agricola relativa ai lotti 3 e 4 (allegato B.10)

- SOVRAPPOSIZIONE CARTOGRAFICA TRA MAPPA CARTACEA E ORTOFOTO SCALA_250609. Ai fini delle valutazioni precedentemente espresse relativamente al presunto posizionamento del confine sud del mappale 29 rispetto alla viabilità (Vicolo Matteotti) e conseguente alla presunta occupazione di parte dell'area dal sedime della sede stradale, si riporta la cartografia costituita dall'estratto catastale cartaceo e dall'ortofoto dell'area di interesse con individuazione dei riferimenti congrui ai fini della sovrapposizione e del confine in oggetto. (allegato B.11)

Visure catastali

Nell'ambito delle ispezioni eseguite relativamente ai beni in oggetto si è eseguita indagine catastale nel corso della quale si è acquisita la visura nominativa relativa al soggetto proprietario (di cui si allega copia) e dalla quale si sono desunte l'identificazione e le intestazioni dei beni oggetto di stima

- VISURA NOMINATIVA. Visura nominativa/storica rilasciata dall'Agenzia del territorio in data 30/05/2025 (allegato B.3)

Ispezioni ipotecarie

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità note relative ai beni oggetto di stima.

- 20170919-Decreto ingiuntivo Beni in Maserada Sul Piave. Costituzione di ipoteca giudiziale a carico di [redacted] e a favore di [redacted] sui beni di proprietà dello stesso e ricadenti in comune di Maserada sul Piave (TV) (allegato B.7)

- 20180611-ATTO ESECUTIVO CAUTELARE Maserada. Verbale di pignoramento degli immobili di proprietà di [redacted] in comune di Maserada sul Piave (TV) attivato su [redacted] (allegato B.8)

Sopralluoghi

- in data 30 maggio 2025. Al sopralluogo erano presenti l'avv. Elena Bocci (Amministratrice della Curatela), il comproprietario dei beni, sig. [redacted] ed il tecnico di fiducia di quest'ultimo [redacted]

Altra documentazione

- ISPEZIONE URBANISTICA - ESTRATTO DAL PI VIGENTE - TAVOLA 1B ZONIZZAZIONE. In allegato si riporta estratto dalla cartografia del Piano degli interventi vigenti e specificatamente della tavola 1B - Zonizzazione 1:5000 (allegato E.3)

- ISPEZIONE URBANISTICA - ESTRATTO DAL PI VIGENTE - TAVOLA 2C - ZONE PARTICOLARI. In allegato si riporta estratto dalla cartografia del Piano degli interventi vigenti e specificatamente della tavola 2C - Zone particolari 1:2000 (allegato E.4)

- ISPEZIONE URBANISTICA - STRALCIO NTO. In allegato si riporta stralcio delle NTO vigenti specificatamente riguardanti l'ambito di interesse (allegato E.5)

- ISPEZIONE URBANISTICA - STRALCIO PGRA. In allegato si riporta stralcio della cartografia e delle relative NTO del PGRA vigente nell'area di interesse (allegato E.6)



5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Posto che la corretta valutazione immobiliare presuppone l'acquisizione di parametri attendibili di confronto, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine riguardanti la compravendita di immobili aventi natura e destinazione simili ed ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe.

L'analisi eseguita ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, al fine di evitare che i parametri assunti potessero rappresentare espressioni di punte di mercato e non fossero pertanto rappresentativi dell'ordinarietà dello stesso.

Contestualmente, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità, è stata condotta una specifica indagine di mercato presso i titolari di immobili confinanti e di colleghi e collaboratori di fiducia, normalmente operanti nel comune interessato.



6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: MASERADA SUL PIAVE (TV)

Indirizzo: Via Matteotti n. 61

Dati Catastali: Fg. 12, num. 53, sub. 1, num. 53, sub. 2, num. 53, sub. 3

CALCOLO CONSISTENZE E LORO RAGGUAGLIO

		CONSISTENZE				COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO			
		SLP	VOL	SLP	VOL	%	SLP RAGGUAGLIATA	VOLUME RAGGUAGLIATO	
RESIDENZIALE	A-A1	154,00	458,00	177,00	538,00	100,00%	154,00	181,67	
	A-A2	23,00	80,00			15,00%	3,45		
	A-A3	11,00				10,00%	1,10		
	S-1	1541,00				1,50%	23,12		
RURALE	A-R1	73,00	216,00	390,00	1427,00	100,00%		216,00	713,30
	A-R2	37,00	161,00			80,00%		128,80	
	A-R3	66,00	224,00			10,00%		22,40	
	B-R1	83,00	283,00			100,00%		283,00	
	B-R2	120,00	521,00			10,00%		52,10	
	C-R1	11,00	22,00			50,00%		11,00	

FABBRICATI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

VALORI DI UNITARI ASSUNTI NEL MERCATO DI RIFERIMENTO

Edifici residenziali in area agricola/periferica di non recente costruzione (max €/mq)	1 000,00 €
Edifici residenziali in area agricola/periferica di non recente costruzione (min €/mq)	900,00 €
Valore unitario assunto per l'edificio di interesse, in golena del Piave	850,00 €

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI

VETUSTA' - Oltre i 55 anni	85,0%
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Inabitabile	70,0%
DOTAZIONE IMPIANTI - Assente	85,0%
FINITURE - Assenti	85,0%
QUALITÀ STRUTTURALE - Incongrua	70,0%
Coefficiente globale applicato	30,1%

Valore unitario di stima da differenziazione	850,00 €	x	30,1%	255,78 €
--	----------	---	-------	----------

FABBRICATI A DESTINAZIONE RURALE

VALORI DI UNITARI ASSUNTI NEL MERCATO DI RIFERIMENTO

Edifici rurali di non recente costruzione con strutture permanenti (max €/mc)	100,00 €
Valore unitario assunto per l'edificio di interesse, in golena del Piave	75,00 €

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI

VETUSTA' - Oltre i 55 anni	80,0%
QUALITÀ STRUTTURALE - Incongrua	65,0%
FINITURE E DOTAZIONI - Assenti	90,0%
Coefficiente globale applicato	46,8%

Valore unitario di stima	75,00 €	x	46,8%	35,10 €
--------------------------	---------	---	-------	---------

STIMA

		Val Unit /mq-Mc	Stima con parametro / MQ		Stima con parametro / MC	
RESIDENZIA LE	A-A1	255,78 €	39 390,59 €	46 466,83 €		
	A-A2		882,45 €			
	A-A3		281,36 €			
	S-1		5 912,43 €			
RURALE	A-R1	35,10 €			7 581,60 €	25 036,83 €
	A-R2				4 520,88 €	
	A-R3				786,24 €	
	B-R1				9 933,30 €	
	B-R2				1 828,71 €	
	C-R1				386,10 €	
VALORE COMPLESSIVO EDIFICI					71 503,66 €	

SPESE PER ADEGUAMENTI

Intervento do bonifica paramenti e copertura in cemento amianto	2 500,00 €
Deprezzamento per eventuali messe in pristino/sanatoria delle diffromità rilevate non sostanziali ai fini dell'alienazione stante l'inagibilità dell'edificio e della conseguente necessità di intervento di radicale trasformazione ai fini del suo utilizzo	4 000,00 €
Totale complessivo spese ed adeguamenti	6 500,0 €

DETERMINAZIONE DEI VALORI

Valore catastale:	102 237,66 €
Valore OMI:	132 368,33 €
Valore stimato :	71 503,66 € - 6 500,0 € = 65 003,66 €
Valore stimato arrotondato	65 000,00 €

VALORE STIMATO 65 000,00 €
(euro sessantacinquemila/00)



6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Comune: MASERADA SUL PIAVE (TV)
Indirizzo: Via Matteotti n. mapp. 156
Dati catastali: Fg. 12, num. 156/AA, num. 156/AB

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie catastale
Foglio 12, num. 156/AA (Seminativo)	2 900,00
Foglio 12, num. 156/AB (Seminativo arborato)	347,00
Superficie totale, m ²	3 247,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo	2 900,00	80 000,00	23 200,00
Seminativo arborato	347,00	80 000,00	2 776,00
Valore totale, €			25 976,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
ESTENSIONE - Piccola estensione (entro 2 ha)	0,95
UBICAZIONE - In golena	0,90
DOTAZIONE - Impianto di irrigazione	1,02
Coefficiente globale	0,87

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore medio rilevato nel mercato di riferimento	€ 8,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 8,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Disboscamento con mezzo trinciante/forestale (€ 1,80 x mq 3.247)	€ 5 844,60
Totale	€ 5 844,60

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 7,50
--------------------------------	--------

Valore catastale: € 2 169,00
Valore VAM: € 25 976,00
Valore medio di mercato: € 16 754,52 = (€ 8,00 x 0,87 x m² 3 247,00 - € 5 844,60)
Valore stimato: € 15 358,31 = (€ 7,50 x 0,87 x m² 3 247,00 - € 5 844,60)
Valore stimato arrotondato: € 15 400,00

VALORE STIMATO € 15 400,00
(euro quindicimilaquattrocento/00)

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «3»

Comune: MASERADA SUL PIAVE (TV)
Indirizzo: Via Matteotti n. mapp 78-15
Dati catastali: Fg. 13, num. 78, num. 158

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie catastale
Foglio 13, num. 78 (Seminativo arborato)	6 450,00
Foglio 13, num. 158 (Seminativo arborato)	524,00
Superficie totale, m ²	6 974,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie catastale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo arborato	6 974,00	80 000,00	55 792,00
Valore totale, €			55 792,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
ESTENSIONE - Piccola estensione (entro 2 ha)	0,95
ACCESSIBILITA - Fronte strada	1,10
UBICAZIONE - In golena	0,90
DOTAZIONE - Impianto di irrigazione	1,02
Coefficiente globale	0,96

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore medio nel mercato di riferimento	€ 8,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 8,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Disboscamento con mezzo trinciante/forestale (€ 1,80 x mq 6,974)	€ 12 553,20
Totale	€ 12 553,20

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 7,50
--------------------------------	--------

Valore catastale: € 8 103,38
Valore VAM: € 55 792,00
Valore medio di mercato: € 41 007,12 = (€ 8,00 x 0,96 x m² 6 974,00 - € 12 553,20)
Valore stimato: € 37 659,60 = (€ 7,50 x 0,96 x m² 6 974,00 - € 12 553,20)
Valore stimato arrotondato: € 37 700,00

VALORE STIMATO € 37 700,00
(euro trentasettemilasettecento/00)



6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «4»

Comune: MASERADA SUL PIAVE (TV)
Indirizzo: Via Matteotti n. mapp 29
Dati catastali: Fg. 13, num. 29

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie catastale	Superficie reale
Foglio 13, num. 29 (Seminativo arborato)	4 222,00	3 222,00
Superficie totale, m ²		3 222,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Superficie reale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo arborato	3 222,00	80 000,00	25 776,00
Valore totale, €			25 776,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
ESTENSIONE - Piccola estensione (entro 2 ha)	0,95
ACCESSIBILITA - Fronte strada	1,10
UBICAZIONE - In golena	0,90
Coefficiente globale	0,94

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore medio nel mercato di riferimento	€ 8,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 8,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Disboscamento con mezzo trinciante/forestale (€ 1,80 x mq 3.222)	€ 5 799,60
Totale	€ 5 799,60

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 7,50
--------------------------------	--------

Valore catastale: € 4 906,13
Valore VAM: € 25 776,00
Valore medio di mercato: € 18 429,84 = (€ 8,00 x 0,94 x m² 3 222,00 - € 5 799,60)
Valore stimato: € 16 915,50 = (€ 7,50 x 0,94 x m² 3 222,00 - € 5 799,60)
Valore stimato arrotondato: € 16 900,00

VALORE STIMATO € 16 900,00
(euro sedicimilanovecento/00)

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Luciano Berton**, con studio in San Biagio Di Callalta (TV), Via Veneto n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2453, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare e con riferimento a quanto precedentemente esposto e descritto,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 135 000,00
(euro centotrentacinquemila/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

San Biagio Di Callalta, 23 giugno 2025



IL TECNICO

Luciano Berton
Geometra Luciano Berton

8. ALLEGATI

Di seguito si riporta l'elencazione della documentazione allegata a corredo della presente perizia.

- A.1** - Dichiarazione di successione registrata a Treviso in data 21 maggio 1997 al n. 2, vol. 817 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 21 febbraio 1997 al n.
- A.2** - Dichiarazione di successione registrata a Treviso in data 23 ottobre 1998 al n. 12, vol. 850 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 ottobre 1998 al n.
- A.3** - Dichiarazione di successione registrata a Treviso in data 29 febbraio 2016 al n. 519, vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 29 febbraio 2016 al n.
- A.4** - Dichiarazione di successione registrata a Treviso in data 10 febbraio 2025 al n. 48240, vol. 888888 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 10 febbraio 2025 al n.
- B.1** - ELABORATO GRAFICO CON RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI STIMA
- B.2** - ESTRATTO DI MAPPA Scala 1:200
- B.3** - VISURA NOMINATIVA
- B.4** - PLANIMETRIA CATASTALE MASERADA SEZIONE A FOGLIO 12 MAPPALE 53 SUB 1
- B.5** - PLANIMETRIA CATASTALE MASERADA SEZIONE A FOGLIO 12 MAPPALE 53 SUB 2
- B.6** - PLANIMETRIA CATASTALE MASERADA SEZIONE A FOGLIO 12 MAPPALE 53 SUB 3
- B.7** - 20170919-Decreto ingiuntivo Beni in Maserada Sul Piave
- B.8** - 20180611-ATTO ESECUTIVO CAUTELARE Maserada
- B.9** - ESTRATTO DI MAPPA Scala 1:200
- B.10** - ESTRATTO DI MAPPA Scala 1:200
- B.11** - SOVRAPPOSIZIONE CARTOGRAFICA TRA MAPPA CARTACEA E ORTOFOTO Scala_250609
- C.1** - 1965-Ampliamento _Licenza di costruzione n. 9 del 25 marzo 1965
- C.2** - 1965-Ampliamento _Grafici progettuali n. 9 del 25 marzo 1965
- C.3** - 1965-Ampliamento _Abitabilità n. del 23 febbraio 1966



- C.4 - 1975 - Costruzione di annesso rustico - Licenza n. 3496 del 6 novembre 1975
- C.5 - 1975 - Costruzione di annesso rustico - Grafici n. 3496 del 6 novembre 1975
- C.6 - Concessione in sanatoria 47/1985 n. 3637 del 8 gennaio 1993 (domanda in data 30 maggio 1986, prot.)
- D.1 - Documentazione fotografica - 1 Planimetria con coni visuali
- D.2 - Documentazione fotografica - 2 Piante con coni visuali
- D.3 - Documentazione fotografica - 3 Foto aeree
- D.4 - Documentazione fotografica - 4 Foto aeree
- D.5 - Documentazione fotografica - 5 Esterni
- D.6 - Documentazione fotografica - 6 Interni fabbricato principale
- D.7 - Documentazione fotografica - 7 Interni fabbricato principale
- D.8 - Documentazione fotografica - 8 Interni fabbricato principale
- D.9 - Documentazione fotografica - 9 Interni fabbricato principale
- D.10 - Documentazione fotografica - 10 Interni fabbricato principale
- E.1 - RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI OGGETTO DI STIMA
- E.2 - PLANIMETRIA DI IQUADRAMENTO/LOCALIZZAZIONE
- E.3 - ISPEZIONE URBANISTICA - ESTRATTO DAL PI VIGENTE - TAVOLA 1B ZONIZZAZIONE
- E.4 - ISPEZIONE URBANISTICA - ESTRATTO DAL PI VIGENTE - TAVOLA 2C - ZONE PARTICOLARI
- E.5 - ISPEZIONE URBANISTICA - STRALCIO NTO
- E.6 - ISPEZIONE URBANISTICA - STRALCIO PGRA



Repertorio n. 8417

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno dodici del mese di settembre.

In San Biagio di Callalta (TV), nel mio studio in via Pordenone n. 6.

Avanti a me dottoressa Silvia Bredariol, Notaio in San Biagio di Callalta, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile di Treviso, è personalmente comparso il signor:

BERTON Luciano, [redacted] residente a [redacted]
[redacted], codice fiscale [redacted]

Detto comparante, della cui identità personale sono certo, mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco a' sensi di legge il comparante il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura al Comparante, il quale da me interpellato l'ha in tutto confermato.

Scritto da persona di mia fiducia con l'ausilio di mezzi elettronici, quest'atto occupa quanto fin qui della prima pagina di un foglio.

Sottoscritto alle ore 14.26.


The seal is circular and red, containing the text: "NOTAIO SAN BIAGIO DI CALLALTA", "SILVIA BREDARIOL", and "GIUSEPPE NOTARIO".

