

Geom. GIANNI CALDATO
Studio di Consulenza
Via Donatori del Sangue n° 13
31030 Carbonera (TV)
fax 0422 461011
tel 336 791507
Albo profess. geom. di TV n° 1854
Albo C.TU. Trib. di TV n° 259
e-mail:
giannicaldato@gmail.com
giannicaldato@geopec.it

TRIBUNALE DI TREVISO



Esecuzione Immobiliare R.G.E. 488/2018

G.E. dott.ssa. Francesca Vortali

E.S. geom. Gianni Caldato



RELAZIONE PERITALE DI STIMA



INDICE:

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.	9
7.	Atti di provenienza	Pag.	9
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	11
9.	Servitù, vincoli e oneri	Pag.	14
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	15
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	17
12.	Conformità urbanistica	Pag.	17
13.	Abusi edilizi	Pag.	17
14.	Difformità rilevate	Pag.	17
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	18
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	19
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	19
	16.2 Particolareggiata	Pag.	20
17.	Classe energetica	Pag.	23
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	23
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	24
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	25
	20.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	25
	20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	27
	20.3 Valore di mercato	Pag.	28
	20.4 Prezzo base d'asta	Pag.	29
21.	Metodi di stima	Pag.	29
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	29
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	30
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	31
	22.1 Valore di mercato lotto Uno	Pag.	31
	22.3 Valore di mercato lotto Tre	Pag.	32
	22.4 Valore di mercato lotto Quattro	Pag.	34
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	35
	23.1 Prezzo base d'asta lotto Uno	Pag.	36
	23.3 Prezzo base d'asta lotto Tre	Pag.	36
	23.4 Prezzo base d'asta lotto Quattro	Pag.	37
24.	Elenco allegati	Pag.	38
25.	Limiti e riserve	Pag.	39



1. **INCARICO**

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 Sangue n° 13, è stato nominato esperto stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con decreto del 13.04.2021 del Sig. G.E. dott.ssa P. Torresan e accettazione di incarico e giuramento del giorno 20.04.2021. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)

2. **SVOLGIMENTO OO.PP.**

Lo scrivente dopo aver:

proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Miane e di Follina (TV) di natura urbanistica,

eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,

nei giorni 27/07 e 04/11/2021 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:

in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione e all'osservatorio immobiliare della Regione Veneto, ai fini della valutazione dei singoli cespiti esecutati,

presso i Comuni di Miane e di Follina (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 esecutati quali "dante causa" registrati in data antecedente il pignoramento.

In data 18.12.2021 la relazione è stata inviata alle parti (*all. doc. 16*) e successivamente è stata depositata copia completa di allegati e CD presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

3. **IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE** (*all. doc. 1, 2, 3, 4.*)

Immobili oggetto di esecuzione pignorati:

per la quota di 45/5040 della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Miane (TV) Sez. F Fg. 3 via Cavallotto								
m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita		
140	3	T/1	A2	1 vani	6,5	Abitazione Civ.	R.€. 503,55	
526	1	T		porzione del m.n. 140 sub. 3.			R.€.	
140	4	T	BCNC	mq. 197	Corte	R.€.		
526	2	T	BCNC	mq. 18	Corte	R.€.		

per la quota di 1/1 della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Miane (TV) Sez. E Fg. 1 via Bierti								
m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita		
348	12	S1-T	A2	1 vani	6,5	Abitazione civ.	R.€. 503,35	

per la quota di 1/2 della proprietà:



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

348	8	S1	F04	Unità in corso di definizione		R.€.
-----	---	----	-----	-------------------------------	--	------

per la quota di 1/1 della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Miane (TV) Sez. F **Fg. 3** via Cavallotto

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

1036	1	T	C7	U mq. 55	Tettoia	R.€. 39,77
------	---	---	----	----------	---------	------------

per la quota di 1/1 della proprietà:

N.C.T. Comune di Miane (TV) **Fg. 31**

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
------	--------	---------	--------	-------------	---------

195	T	F04		mq. 720	in corso di definizione
-----	---	-----	--	---------	-------------------------

206	T	Sem. Arb.	3	mq. 1.103	R.D. 3,74 R.A. 2,87
-----	---	-----------	---	-----------	---------------------

364	T	Vigneto	3	mq. 824	R.D. 5,53 R.A. 3,40
-----	---	---------	---	---------	---------------------

365	T	Fabb. rurale		mq. 32	R.D. R.A.
-----	---	--------------	--	--------	-----------

369	T	Bosco	2	mq. 2.011	R.D. 2,08 R.A. 0,31
-----	---	-------	---	-----------	---------------------

371	T	Pascolo	1	mq. 5.282	R.D. 1,64 R.A. 0,82
-----	---	---------	---	-----------	---------------------

476	T	Sem. Arb.	4	mq. 996	R.D. 2,06 R.A. 2,06
-----	---	-----------	---	---------	---------------------

477	T	Bosco	2	mq. 1.169	R.D. 1,21 R.A. 0,18
-----	---	-------	---	-----------	---------------------

512	T	Sem. Arb.	3	mq. 558	R.D. 1,87 R.A. 1,44
-----	---	-----------	---	---------	---------------------

513	T	Prato	3	mq. 2.008	R.D. 6,74 R.A. 4,67
-----	---	-------	---	-----------	---------------------

596	T	Fabb. rurale		mq. 22	R.D. R.A.
-----	---	--------------	--	--------	-----------

648	T	Sem. Arb.	3	mq. 704	R.D. 2,36 R.A. 1,82
-----	---	-----------	---	---------	---------------------

677	T	Vigneto	3	mq. 533	R.D. 3,58 R.A. 2,20
-----	---	---------	---	---------	---------------------

678	T	Sem. Arb.	3	mq. 2.297	R.D. 15,42 R.A. 9,49
-----	---	-----------	---	-----------	----------------------

N.C.T. Comune di Miane (TV) **Fg. 25**

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
------	--------	---------	--------	-------------	---------



205	T	Sem. Arb.	2	mq. 1.055	R.D. 4,63	R.A. 3,00
-----	---	-----------	---	-----------	-----------	-----------

per la quota di 1/4 della proprietà:

N.C.T. Comune di Follina (TV) **Fg. 18**

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
------	--------	---------	--------	-------------	---------	--

395	T	Bosco	1	mq. 3.790	R.D. 5,87	R.A. 1,17
-----	---	-------	---	-----------	-----------	-----------

399	T	Bosco	1	mq. 1.770	R.D. 3,20	R.A. 0,55
-----	---	-------	---	-----------	-----------	-----------

l'identificazione catastale non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato il compendio immobiliare.

disposizioni intervenute

Con disposizione del 24.11.2021 il Giudice dell'esecuzione:

- ha sospeso le operazioni peritali in ordine ai beni:

N.C.E.U. Comune di Miane (TV) Sez. E **Fg. 1** via Bierti

m.n. 348 - sub. 8, 12 (lotto 2),

- ha autorizzato l'estensione del pignoramento ai beni:

N.C.E.U. Comune di Miane (TV) Sez. F **Fg. 3** via Cavallotto

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

348	9	T	BCNC	mq. 1.594	Corte	R.€. 503,35
-----	---	---	------	-----------	-------	-------------

per la quota di 1/1 della proprietà:

348	11	T	BCNC	mq. 295	Corte	R.€. 503,35
-----	----	---	------	---------	-------	-------------

per la quota di 1/2 della proprietà:

4.

FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono, di fatto, **sei distinti compendi in due diversi comuni**, in considerazione dell'ubicazione,



delle tipologie edilizie, della consistenza, dello stato di manutenzione della
vetustà e dell'accessibilità, si predispose la presente relazione per la vendita
frazionata in **QUATTRO** lotti per offrire una maggiore appetibilità al
compendio essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione
di più lotti.

La valutazione del compendio viene distinta per i seguenti beni omogenei:

LOTTO 1 Comune di Miane

BENI A

N.C.E.U sez. F - fg. 3 – m.n. 140 sub. 3, 4 – m.n. 526 sub. 1, 2

per la quota di 45/5040

LOTTO 2 Comune di Miane

BENI B

N.C.E.U sez. E - fg. 1 – m.n. 348 - sub. 9, 12.

per la quota di 1/1

N.C.E.U sez. E - fg. 1 – m.n. 348 - sub. 8

per la quota di 1/2

N.C.E.U sez. E - fg. 1 – m.n. 348 - sub. 11.

per la quota di 1/2

➤ Con disposizione del 24.11.2021, il Giudice dell'esecuzione ha sospeso
le operazioni peritali in ordine ai beni individuati al **lotto 2**

LOTTO 3 Comune di Miane

BENI C

N.C.E.U sez. F - fg. 3 – m.n. 1036 - sub. 1.

N.C.T fg. 31 – m.n. 195, 206, 512, 513, 596, 648,

per la quota di 1/1



BENI D

N.C.T fg. 31 – m.n. 364, 365, 369, 371, 476, 477, 677, 678.

N.C.T fg. 25 – m.n. 205

per la quota di 1/1

LOTTO 4 Comune di Follina

BENI E

N.C.T fg. 18 – m.n. 395, 399.

per la quota di 1/4

5.

UBICAZIONE

LOTTO 1 **BENI A**

Abitazione, inserita in una schiera di remota costruzione, situata in Miane (TV), località Campea in via Cavallotto n° 140, piano terra e primo, accessibile con ingresso carraio e pedonale dalla pubblica via da una corte comune con altre unità.

LOTTO 3 **BENI C - BENI D**

Tre distinti appezzamenti di terreno, tettoia per ricovero animali e due ruderi, situati in Miane (TV) località Campea, accessibili da via Cavallotto e diramazione Casale Canal.

LOTTO 4 **BENI E**

Appezzamento di terreno situato in Follina (TV), località La Bella, accessibile da via Vallalte.



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

LOTTO 1 BENI A

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 140, 546(N.C.T.), confina a Nord il m.n. 139, a Est con i m.n. 526, a Sud con il m.n. 664, a Ovest con il m.n. 1063

LOTTO 3 BENI C

Il compendio (N.C.T.), confina a Nord i m.n. 207, 210, a Est con il m.n. 209 e torrente a Sud con i m.n. 208, 511, 205, a Ovest con il m.n. 202 con torrente e via Casale Canal

LOTTO 3 BENI D

Il compendio (N.C.T.), confina a Nord con il m.n.1003, a Est con i m.n. 366, 367, 368, 474, 370, a Sud con i m.n. 634, 373, 372 a Ovest con strada vicinale e m.n. 363

LOTTO 4 BENI E

I mappali 395, 399 (N.C.T.), confinano a Nord con i m.n. 70, 398, a Est con il m.n. 79, a Sud con i m.n. 396, 400, a Ovest con via Vallalte

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

➤ NCT Follina fg. 18 mappali **395, 399**

Denuncia di successione del 09.12.1974 n° 75 vol. 311 di repertorio dell'ufficio entrate Vittorio Veneto, trascritto a Vittorio Veneto in data 06.08.1975 ai nn. 12415/10674. (doc. A - 11)

➤ NCEU Miane sez. F fg. 3 m.n. **1036 sub. 1,**

Costituito su m.n. 195 NCT fg. 31 il 20.12.2011 prot. TV0431170 con variazione toponomastica del 16.09.2013 protocollo n. TV0195392, in atti dal 16.09.2013, variazione di toponomastica (n. 74247.1/2013)



- NCEU Miane fg. 31 mn. 526 ora fg. 3 m.n. 526 sub. 1, 2 e m.n. 140 sub. 3, 4
Denuncia di successione del 05.03.1984 n° 3 vol. 353 di repertorio dell'ufficio entrate Vittorio Veneto trascritto a Treviso in data 05.03.1984 ai nn. 5796/4899. *(formalità n° 1)*
- NCT Miane fg. 31 mappali 371, 678,
Atto di compravendita in data 13.09.1993 Rep. n. 4237 del Notaio Brescancin Lucia, trascritto a Treviso il 25.09.1993 ai nn. 23438/17415 *(formalità n° 2)*
- N.C.T fg. 25 – m.n. 205
- N.C.T fg. 31 – m.n. 364, 365, 369, 476, 477, 677,
Denuncia di successione del 10.06.1982 n° 45 vol. 5380 di repertorio dell'ufficio entrate Torino, trascritta in data 11.03.1995 ai nn. 5469/4639, *(doc. 3A)*
- N.C.T fg. 25 – m.n. 205
- N.C.T fg. 31 – m.n. 364, 365, 369, 476, 477, 677,
Denuncia di successione del 02.04.1993 n° 92 vol. 400 di repertorio dell'ufficio entrate Vittorio Veneto, trascritta a Treviso in data 25.06.1994 ai nn. 16209/12232. *(formalità n° 3)*
- NCT fg. 25 mappali 205, NCT fg. 31 mappali 364, 365, 369, 476, 477, 677
Atto di divisione in data 21.12.1995 Rep. n. 41236 del Ferretto di Treviso, trascritto a Treviso il 15.01.1996 ai n.n. 1371/1181 *(formalità n° 4)*
- NCT Miane fg. 31 mappali 206
Atto di compravendita in data 29.07.1996 Rep. n. 7654 del Notaio Brescancin Lucia, trascritto a Treviso il 20.08.1996 ai nn. 22464/16318 *(formalità n° 6)*
- NCT Miane fg. 31 mappali **195** (su cui è stato successivamente costituito il



NCEU fg. 3 m.n. 1036 sub. 1)

Atto di compravendita in data 26.11.1996 Rep. n. 8142 del Notaio Brescancin

Lucia, trascritto a Treviso il 12.12.1996 ai nn. 32932/23613 (*formalità n° 7*)

➤ NCT Miane fg. 31 mappali 512, 513, 596, 648

Atto di compravendita in data 29.08.2002 Rep. n. 52517 del Notaio Ferretto

Lorenzo, trascritto a Treviso il 02.09.2002 ai nn. 37193/26599 (*formalità n° 10*)

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

ISCRIZIONE (*formalità n° 16*)

Ipoteca legale - derivante da atto amministrativo ai sensi dell'art. 77 DPR
602/73 del 17.03.2010, n° 102725/113 di repertorio ██████████

Iscritta a Treviso in data 29.03.2010 ai numeri:

Reg. Gen. n. 10525 Reg. Part. n. 2336

a carico delle seguenti unità negoziali:

[per la quota di 1/1 della piena proprietà](#)

Comune: L407 Miane (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. E Foglio 1 Particella 348 sub. 12

Comune: L407 Miane (TV) Catasto Terreni

Foglio 25 Particella 205,

Foglio 31 Particelle 364, 365, 369, 476, 477, 677, 512, 513, 596, 648, 371, 678,

[per la quota di ½ della piena proprietà](#)

Comune: L407 Miane (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. E Foglio 1 Particella 348 sub. 8,

Comune: L407 Miane (TV) Catasto Terreni

Foglio 31 Particella 195, 206



[per la quota di 1/112 della piena proprietà](#)

Comune: L407 Miane (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. F Foglio 1 Particella 140 sub. 3, 4, - Particella 526 sub. 1, 2

ISCRIZIONE (formalità n° 17)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 11.10.2015 n° 4390 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 13.10.2015 ai numeri:

Reg. Gen. n. 29125 Reg. Part. n. 4941

a carico delle seguenti unità negoziali:

[per la quota di 1/1 della piena proprietà](#)

Comune: F190 Miane (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. F Foglio 3 Particella 1036 Sub 1

Comune: F190 Miane (TV) Catasto Terreni

Foglio 25 Particelle 205,

Foglio 31 Particelle 195, 206, 364, 365, 369, 371, 476, 477, 512, 513, 596, 648, 677, 678,

[per la quota di 1/2 della piena proprietà](#)

Comune: F190 Miane (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. E Foglio 1 Particella 348 Sub 8

[per la quota di 45/5040 della piena proprietà](#)

Sez. urb. F Foglio 3 Particella 140 Sub 3, 4 - Particella 526 Sub 1, 2

[per la quota di 1/4 della piena proprietà](#)

Comune: D654 Follina (TV) Catasto Terreni

Foglio 18 Particelle 395, 399

ISCRIZIONE (formalità n° 18)

Ipoteca legale - derivante da atto amministrativo riscossione a ruolo del



18.04.2016 n° 1002/11316 di repertorio [REDACTED]

Iscritta a Treviso in data 19.04.2016 ai numeri:

Reg. Gen. n. 12057 Reg. Part. n. 2026

a carico delle seguenti unità negoziali:

[per la quota di 1/1 della piena proprietà](#)

Comune: F190 Miane (TV) Catasto Terreni

Foglio 31 Particelle 371, 678

Comune: F190 Miane (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. E Foglio 1 Particella 348 Sub 12

[per la quota di ½ della piena proprietà](#)

Comune: F190 Miane (TV) Catasto Terreni

Foglio 31 Particelle 195, 206

[per la quota di 1/1 della piena proprietà](#)

Comune: F190 Miane (TV) Catasto Terreni

Foglio 25 Particelle 205,

Foglio 31 Particelle 364, 365, 369, 476, 477, 512, 513, 596, 648, 677,

TRASCRIZIONE (*formalità n° 19*)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del

24.07.2018 n. 7220 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 16.08.2018 ai numeri:

Reg. Gen. n. 30103 Reg. Part. n. 21232

a carico delle seguenti unità negoziali:

[per la quota di 1/1 della piena proprietà](#)

Comune: F190 Miane (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. E Foglio 1 Particella 348 Sub 12



Comune: F190 Miane (TV) Catasto Terreni

Foglio 25 Particelle 205,

Foglio 31 Particelle 364, 365, 369, 371, 476, 477, 512, 513, 596, 648, 677, 678,

Comune: F190 Miane (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. F Foglio 3 Particella 1036 Sub 1

Comune: F190 Miane (TV) Catasto Terreni

Foglio 31 Particelle 195, 206

[per la quota di 1/2 della piena proprietà](#)

Comune: F190 Miane (TV) Catasto Fabbricati

Sez. urb. E Foglio 1 Particella 348 Sub 8

[per la quota di 45/5040 della piena proprietà](#)

Sez. urb. F Foglio 3 Particella 140 Sub 3, 4 - Particella 526 Sub 1, 2

[per la quota di 1/4 della piena proprietà](#)

Comune: D654 Follina (TV) Catasto Terreni

Foglio 18 Particelle 395, 399

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 27.05.2021 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 – ONERI**

LOTTO 3 BENI C

- Costituzione di vincolo di destinazione con atto Notaio C. Salvatore in data 21.12.2004 repertorio n. 6978, trascritto a Treviso il 20.01.2005 ai nn. 2728/2080, a carico dei mappali 195, 206, 512, 513, 596, 648, individuati



al Catasto dei Terreni del Comune di Miane (TV) - foglio 31 (*formalità n° 11*)

- Formalità, vincoli ed oneri derivanti dagli atti di provenienza.

10. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (*all. doc. 9*)

Il Comune di Miane (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.)

Con deliberazione n. 18 del 27.09.2018, il Consiglio comunale ha approvato la Variante n° 1 al Piano degli Interventi e con deliberazione n° 8 del 2019 ha adottato la variante n° 2.

LOTTO 1 BENI A

Individuazione:

Zona territoriale omogenea "C1/17" completamente estensiva

Destinazione d'uso: residenziale e quelle con essa compatibili.

Norme Tecniche Operative: Art. 22, 11

LOTTO 3 BENI C

Individuazione:

- Zona agricola produttiva
- Zona agricola speciale.

Destinazione d'uso

Il territorio agricolo comprende le aree destinate prevalentemente alla produzione agricola, nelle quali si applica la legislazione regionale vigente in materia, con le ulteriori specificazioni contenute nell'articolo 30, uninformate ai principi e finalità di cui all'art. 55 c.1, 2, 3 delle NTA del PATI.

Le aree agricole sono ulteriormente sotto classificate in riferimento alla loro produttività, alle colture esistenti, alla loro localizzazione ed alla presenza di



strutture insediative.

Norme Tecniche Operative: Art. 30, 11.

LOTTO 3 BENI D

Individuazione:

Zona agricola speciale

Destinazione d'uso:

Il territorio agricolo comprende le aree destinate prevalentemente alla produzione agricola, nelle quali si applica la legislazione regionale vigente in materia, con le ulteriori specificazioni contenute nell'articolo 30, uniformate ai principi e finalità di cui all'art. 55 c. 1, 2, 3 delle NTA del PATI.

Norme Tecniche Operative: Art. 30, 11.

LOTTO 4 BENI E

Il Comune di Follina (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.)

Con deliberazione n. 4 del 20.03.2014 il Consiglio comunale ha adottato la Variante n° 1 al Piano degli Interventi successivamente approvata do delibera n. 36 del 21.12.2015.

Individuazione:

P.I. Zona territoriale "E1" ambientale

Destinazione d'uso:

Comprende l'area della ZPS IT3240024 "dorsale prealpina tra Valdobbiadene e Serravalle" e le aree di elevato valore naturalistico individuate dal PATI come aree nucleo e aree di connessione naturalistica della Rete Ecologica e ripерimetrare nelle tavole di progetto del PI.

Norme Tecniche Operative: Art. 36, 65.



11. **POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

Gli immobili eseguiti verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non hanno la possibilità di ulteriori ampliamenti.

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

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

LOTTO 1 Comune di Miane **BENI A**

Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.

Concessione Edilizia n° 80/87 del 03.11.1987

Prot. 2934, Ristrutturazione

Certificato di Abitabilità n° 80/87 del 19.12.1989

Prot.....

LOTTO 3 Comune di Miane **BENI C**

N.C.E.U sez. F - fg. 3 – m.n. 1036 - sub. 1.

Permesso di costruire n° 27/03 del 21.12.2004

Prot. 3208, Demolizione, ricostruzione, ampliamento

13. **ABUSI EDILIZI**

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Miane (TV).

14. **DIFFORMITÀ RILEVATE** (all. doc. 11)

LOTTO 1 **BENI A**

Lo stato di fatto non differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le modeste ed influenti discordanze rilevate non



richiedono alcuna pratica urbanistica o variazione catastale (non potendosi considerare variata la consistenza catastale).

LOTTO 3 BENIC

N.C.E.U sez. F - fg. 3 – m.n. 1036 - sub. 1.

La tettoia è stata realizzata in difformità rispetto al Permesso di Costruire n° 27/03 del 21.12.2004 che alla data odierna è scaduto.

In adiacenza alla tettoia è stato realizzato un magazzino con struttura in ferro tubolare, tamponamenti in pannelli di legno, copertura in pannelli metallici coibentati, di circa mq. 61; una casetta in legno con copertura in pannelli metallici coibentati di circa mq. 12; una serra mobile con struttura metallica e copertura in pvc. di circa mq. 24, privi di autorizzazione edilizia.

15. **OBLAZIONI ED ONERI**

LOTTO 3 BENIC

Per le difformità sanabili riferite alla tettoia, la sanzione amministrativa per il Permesso di Costruire in sanatoria è di circa €. 1.600, alla quale 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 € **6.000**; aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con un costo complessivo che si presume di € **2.000**.

Per le difformità non sanabili, si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. Gli oneri per la rimessa in ripristino di quanto non sanabile riferiti al magazzino, alla casetta e alla serra, sono quantificabili con un costo complessivo che si presume di € **3.000**.

L'importo complessivo presunto per rendere legittimo urbanisticamente



l'immobile e aggiornato catastalmente, ammonta approssimativamente a € 11.000 detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo a base d'asta.

16. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

16.1 SINTETICA

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

LOTTO 1 BENI A

Abitazione in un compendio a schiera al piano terra e primo di circa mq. 101 calpestabili, composto da una un soggiorno, una cucina, un W.C., due ripostigli, un vano scale, un disimpegno, due camere, un bagno, un portico e una corte esclusiva di mq. 215.

L'abitazione ristrutturata nel 1987 è stata realizzata con finiture economiche.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'abitazione si trova in **discreto** stato di conservazione.

Allo stato attuale, otre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, non necessita d'interventi straordinari per obsolescenza funzionale né, allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

LOTTO 3

Insieme di lotti di terreno collinare **distinti in tre compendi non adiacenti tra loro**, di forme irregolari, in Miane località Campea, accessibili da strade vicinali/servitù prediali su altri fondi, attualmente adibiti a pascolo e bosco, di complessivi Ha 1.92.05, così distinti:



BENI C - N.C.T fg. 31 m.n. 195, 206, 512, 513, 596, 648, 1036:

- appezzamento di terreno collinare di complessivi mq. 5.038
- m.n 596: fabbricato rurale/**rudere** di mq. 22,
- m.n. 1036: tettoia di mq. 55,

BENI D - N.C.T fg. 31 m.n. 364, 365, 369, 371, 476, 477, 677, 678:

- appezzamento di terreno collinare di complessivi mq. 13.122
- m.n. 365: fabbricato rurale/**rudere** di mq. 32,

BENI D - N.C.T fg. 25 m.n. 205:

- appezzamento di terreno collinare di complessivi mq. 1.055

LOTTO 4

BENI E - N.C.T fg. 18 m.n. 395, 399:

- appezzamento di terreno collinare, di forma regolare, in Follina località La Bella, accessibile dalla pubblica via, attualmente adibito a bosco, di complessivi Ha 0.55.60.

16.2

PARTICOLAREGGIATA

LOTTO 1 BENI A

DIMENSIONI

Abitazione di circa 101,34 mq. (netti calpestabili) così composta:

Piano terra: di complessivi mq 57,04 di Hm. 2,52:

una cucina di mq. 17,25, un soggiorno di mq. 14,95, un ripostiglio di mq. 11,89, un W.C. di mq. 2,16, un portico di mq. 10,80, una corte esclusiva di mq. 215.

Piano primo: di complessivi mq. 44,30 di Hm. 2,80:

un vano scale di mq. 3,24, una camera di mq. 13,20, una camera di mq. 11,52,



un disimpegno di mq. 3,29, un ripostiglio di mq. 5,22, un bagno di mq. 7,83.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: muratura perimetrale portante in pietra, solai ai piani in legno a vista.

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

Tamponamenti perimetrali esterni: in muratura di spessore complessivo cm. 40/67 costituita da pietra e contro-parete interna in da modulari in laterizio.

Divisori interni: in muratura di spessore complessivo cm. 10/30 costituita da modulari in laterizio.

Scale e pianerottoli in legno.

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

Pavimenti:

Zona giorno in cotto, zona notte in lamparquette di olivo, marciapiede in klinker.

Rivestimenti:

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

Scale:

Pianerottoli, pedate e alzate in legno.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno massiccio.

Serramenti esterni:

Serramenti esterni in legno massiccio con vetrocamera, balconi in legno massiccio.



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 una sola facciata.

Tinteggiature:

Interni in lavabile, esterni ove presenti in lavabile al quarzo.

IMPIANTI:

Gli impianti sono a norma all'atto del rilascio dell'agibilità.

- L'abitazione è servita da caldaia autonoma a gas metano 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'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario a svuotamento periodico.
- 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.

AREE ESTERNE:**Recinzioni:**

Il fabbricato è cintato con zoccolo in c.a. e sovrastante rete plastificata.

Aree:

Percorsi pedonali in klinker.

LOTTO 3 BENI C

DIMENSIONI

Tettoia con superficie coperta di mq. 63,45, catastale di mq. 50,00,

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: in ferro tubolare zincato

Copertura: struttura in ferro tubolare zincato, pannelli di legno, strato isolante in onduline, manto di copertura in coppi.

Tamponamenti perimetrali esterni: ove presenti in legno.

Pavimento: in lisciata di cemento

IMPIANTI:

La tettoia è dotata di allacciamento alla rete elettrica e all'acquedotto.

17. **CLASSE ENERGETICA**

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

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

Dall'accesso eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che non vi sono in essere contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa".

LOTTO 1 BENI A

Gli immobili sono occupati da un contitolare di diritti reali in forza di titolo verosimilmente opponibile alla procedura.



LOTTO 3 BENI C - D

Gli immobili sono utilizzati dal proprietario esecutato.

LOTTO 4 BENI E

Gli immobili sono in comproprietà con altri soggetti contitolari di diritti reali.

19. **MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE**

LOTTO 1 BENI A

Per tutte le analisi sopra indicate:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà e allo stato di conservazione,
- 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.

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile:
“in discreto stato”

LOTTO 3 BENI C (Tettoia)

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 stati valutati** gli eventuali costi e oneri di adeguamento.

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile:
“in discreto stato”

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

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 ai Comuni di **Miane e di Follina** 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 **per la quota di 45/5040** della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Miane (TV) Sez. F **Fg. 3** via Cavallotto

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
140	3	T/1	A2	1	vani 6,5	Abitazione Civ.	R.€. 503,55
526	1	T			porzione del m.n. 140 sub. 3.		R.€.
140	4	T			mq. 197	Corte	R.€.
526	2	T			mq. 18	Corte	R.€.

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.

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:

Miane (TV) - Campea - In discreto stato - €/mq. 690

R.G.E. 488/18 Lotto UNO Superfici Esterne Lorde Valore di mercato				S. E. L.					VALORI				
				Nette		Commerciali			€/mq.	€.	€.	quota	valore
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	690	per vano	per sub	di proprietà	quota
P. TERRA	Hm.	m.n. 140 sub. 3	72,56				65,25	49,79			34.370	1/112	307
Portico	2,60	3,60 x 3,00 + 0,45	mq.	11,25	0,35	3,94			690	2.718			
Cucina	2,52	4,60 x 3,75 + 3,84	mq.	21,09	1,00	21,09			690	14.557			-
soggiorno	2,52	4,60 x 3,25 + 6,78	mq.	21,73	1,00	21,73			690	14.998			
WC	2,60	1,40 x 1,54 + 0,88	mq.	3,04	1,00	3,04			690	2.097			
		m.n. 526 sub. 1						15,45			10.666	1/112	95
Ripostiglio	2,50	4,37 x 2,72 + 3,57	mq.	15,45	1,00	15,45			690	10.666			
P. PRIMO	Hm.	m.n. 140 sub. 3	56,51				56,51	40,06			27.652	1/112	247
Vano scale	2,80	0,90 x 3,60 + 1,38	mq.	4,62	1,00	4,62			690	3.189			
Camera	2,80	13,20 x 1,00 + 3,08	mq.	16,28	1,00	16,28			690	11.240			
Camera	2,70	3,29 x 3,50 + 3,04	mq.	14,55	1,00	14,55			690	10.044			
Disimpegno	2,78	3,29 x 1,00 + 1,32	mq.	4,61	1,00	4,61			690	3.179			
	Hm.	m.n. 526 sub. 1						16,45			11.355	1/112	101
Ripostiglio	2,60	1,80 x 2,90 + 1,43	mq.	6,65	1,00	6,65			690	4.590			
Bagno	2,60	2,70 x 2,90 + 1,97	mq.	9,80	1,00	9,80			690	6.765			
Area Scoperta		m.n. 140 sub. 4	mq.	197	0,04	6,98	6,98	6,98	690	4.817	4.817	1/112	43
Area Scoperta		m.n. 526 sub. 2	mq.	18	0,04	0,64	0,64	0,64	690	440	440	1/112	4
Capacità edifi. residua			mc.	0,00						0	0	1/112	-
Totale			129,07	129,07		129,38	129,38	129,38	Tot.	89.300	89.300		797
									Oneri	-	-		-
									Totale	89.300	89.300		797

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto UNO per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di **€. 89.300**

Valore di mercato della quota di 1/112 della proprietà: € 800

diconsi euri – otto – cento -

22.3.

LOTTO TRE

Immobili oggetto di esecuzione per la quota di 1/1 della proprietà:

N.C.T. Comune di Miane (TV) **Fg. 31**

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
195	T	F04		mq. 720	in corso di definizione
206	T	Sem. Arb.	3	mq. 1.103	R.D. 3,74 R.A. 2,87
512	T	Sem. Arb.	3	mq. 558	R.D. 1,87 R.A. 1,44
513	T	Prato	3	mq. 2.008	R.D. 6,74 R.A. 4,67



648 T Sem. Arb. 3 mq. 704 R.D. 2,36 R.A. 1,82

596 T Fabb. rurale mq. 22 R.D. R.A.

N.C.E.U. Comune di Miane (TV) Sez. F **Fg. 3** via Cavallotto

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

1036 1 T C7 U mq. 55 Tettoia R.€. 39,77

RGE 488/18 lotto TRE beni C						
Superfici Catastali						
Valore di mercato						
NCT	fg.	31	qualità	mq.	€/mq.	€.
	m.n.	195	sem. arborato	665	4,50	2.993
	m.n.	206	sem. arborato	1.103	4,50	4.964
	m.n.	512	sem. arborato	558	4,50	2.511
	m.n.	513	prato	2.008	4,50	9.036
	m.n.	648	sem. arborato	704	4,50	3.168
	m.n.	596	fabbricato rurale - rudere	22	100	2.200
NCEU	fg.	3				
	m.n.	1036	Tettoia	55	185	10.175
Totale				5.115		35.000
Miane - Campea					Oneri	- 11.000
					Totale	24.000

N.C.T. Comune di Miane (TV) **Fg. 31**

m.n. Natura Qualità Classe Consistenza Rendita

364 T Vigneto 3 mq. 824 R.D. 5,53 R.A. 3,40

369 T Bosco 2 mq. 2.011 R.D. 2,08 R.A. 0,31

371 T Pascolo 1 mq. 5.282 R.D. 1,64 R.A. 0,82

476 T Sem. Arb. 4 mq. 996 R.D. 2,06 R.A. 2,06

477 T Bosco 2 mq. 1.169 R.D. 1,21 R.A. 0,18

677 T Vigneto 3 mq. 533 R.D. 3,58 R.A. 2,20

678 T Sem. Arb. 3 mq. 2.297 R.D. 15,42 R.A. 9,49

365 T Fabb. rurale mq. 32 R.D. R.A.

N.C.T. Comune di Miane (TV) **Fg. 25**

m.n. Natura Qualità Classe Consistenza Rendita

205 T Sem. Arb. 2 mq. 1.055 R.D. 4,63 R.A. 3,00



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

RGE 488/18 lotto TRE beni D						
Superfici Catastali						
Valore di mercato						
NCT	fg.	31	qualità	mq.	€/mq.	€.
	m.n.	364	vigneto	824	5,00	4.120
	m.n.	369	bosco	2.011	3,50	7.039
	m.n.	371	pascolo	5.282	4,50	23.769
	m.n.	476	sem. arborato	996	4,50	4.482
	m.n.	477	bosco	1.169	3,50	4.092
	m.n.	677	vigneto	533	5,00	2.665
	m.n.	678	sem. arborato	2.297	4,50	10.337
	m.n.	365	fabbricato rurale - rudere	32	100	3.200
	fg.	25				
	m.n.	205	sem. arborato	1.055	4,50	4.748
Totale				14.199		64.500
Miane - Campea					Oneri	-
					Totale	64.500

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto TRE per la piena
proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

Valore di mercato della piena proprietà: € 88.500

diconsi euri – ottanta– otto – mila – cinque – cento -

22.4.

LOTTO QUATTRO

Immobili oggetto di esecuzione **per la quota di 1/4** della proprietà:

N.C.T. Comune di Follina (TV) **Fg. 18**

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
395	T	Bosco	1	mq. 3.790	R.D. 5,87	R.A. 1,17
399	T	Bosco	1	mq. 1.770	R.D. 3,20	R.A. 0,55

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



RGE 488/18 lotto QUATTRO beni E								
Superfici Catastali								
Valore di mercato							quota	valore
NCT	fg.	18	qualità	mq.	€/mq.	€.	di proprietà	quota
	m.n.	395	Bosco	3.790	3,50	13.265	1/4	3.316
	m.n.	399	Bosco	1.770	3,50	6.195	1/4	1.549
Totale				5.560		19.500		4.900
Follina - La Bella					Oneri	-		-
					Totale	19.500		4.900

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto QUATTRO per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di **€. 19.500**:

Valore di mercato della quota di ¼ della proprietà: €. 4.900

diconsi euri – quattro – mila – nove – cento -

Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie interna netta e della superficie 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.

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. 488/18 Lotto UNO Superfici Esterne Lorde Prezzo d'Asta				S. E. L.				VALORI					
				Nette		Commerciali		€/mq.	€.	€.	quota	valore	
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	490	per vano	per sub	di proprietà	quota
P. TERRA	Hm.	m.n. 140 sub. 3	72,56				65,25	49,79			24.401	1/112	218
Portico	2,60	3,60 x 3,00 + 0,45	mq.	11,25	0,35	3,94			490	1.930			
Cucina	2,52	4,60 x 3,75 + 3,84	mq.	21,09	1,00	21,09			490	10.335			-
soggiorno	2,52	4,60 x 3,25 + 6,78	mq.	21,73	1,00	21,73			490	10.648			
WC	2,60	1,40 x 1,54 + 0,88	mq.	3,04	1,00	3,04			490	1.489			
Ripostiglio	2,90	4,37 x 2,72 + 3,57	mq.	15,45	1,00	15,45		15,45	490	7.572	7.572	1/112	68
P. PRIMO	Hm.	m.n. 140 sub. 3	56,51				56,51	40,06			19.632	1/112	175
Vano scale	2,80	0,90 x 3,60 + 1,38	mq.	4,62	1,00	4,62			490	2.264			
Camera	2,80	13,20 x 1,00 + 3,08	mq.	16,28	1,00	16,28			490	7.980			
Camera	2,70	3,29 x 3,90 + 3,04	mq.	14,55	1,00	14,55			490	7.131			
Disimpegno	2,78	3,29 x 1,00 + 1,32	mq.	4,61	1,00	4,61			490	2.257			
Ripostiglio	2,60	1,80 x 2,90 + 1,43	mq.	6,65	1,00	6,65		16,45	490	3.259	8.062	1/112	72
Bagno	2,60	2,70 x 2,90 + 1,97	mq.	9,80	1,00	9,80			490	4.803			
Area Scoperta		m.n. 140 sub. 4	mq.	197	0,04	6,98	6,98	6,98	490	3.420	3.420	1/112	31
Area Scoperta		m.n. 526 sub. 2	mq.	18	0,04	0,64	0,64	0,64	490	312	312	1/112	3
Capacità edif. residua			mc.	0,00						0	0	1/112	-
Totale				129,07	129,07	129,38	129,38	129,38	Tot.	63.400	63.400		566
									Oneri	-	-		-
									Totale	63.400	63.400		566

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto UNO per la quota di 1/112 della proprietà composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della quota di 1/112 della proprietà: € 570

diconsi euri – cinque – cento – settanta -

23.3.

LOTTO TRE

RGE 488/18 lotto TRE beni C Superfici Catastali Prezzo d'asta						
NCT	fg.	31	qualità	mq.	€/mq.	€.
	m.n.	195	sem. arborato	665	3,20	2.128
	m.n.	206	sem. arborato	1.103	3,20	3.530
	m.n.	512	sem. arborato	558	3,20	1.786
	m.n.	513	prato	2.008	3,20	6.426
	m.n.	648	sem. arborato	704	3,20	2.253
	m.n.	596	fabbricato rurale - rudere	22	70	1.540
NCEU	fg.	3				
	m.n.	1036	Tettoia	55	130	7.150
Totale				5.115		24.800
Miane - Campea					Oneri	- 11.000
					Totale	13.800



RGE 488/18 lotto TRE beni D						
Superfici Catastali						
Prezzo d'asta						
NCT	fg.	31	qualità	mq.	€/mq.	€.
	m.n.	364	vigneto	824	3,50	2.884
	m.n.	369	bosco	2.011	2,50	5.028
	m.n.	371	pascolo	5.282	3,20	16.902
	m.n.	476	sem. arborato	996	3,20	3.187
	m.n.	477	bosco	1.169	2,50	2.923
	m.n.	677	vigneto	533	3,50	1.866
	m.n.	678	sem. arborato	2.297	3,20	7.350
	m.n.	365	fabbricato rurale - rudere	32	70	2.240
	fg.	25				
	m.n.	205	sem. arborato	1.055	3,20	3.376
Totale				14.199		45.800
Miane - Campea					Oneri	-
					Totale	45.800

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

Prezzo d'asta della piena proprietà: € 59.600

diconsi euri – cinquanta – nove – mila – sei – cento –

23.4.

LOTTO QUATTRO

RGE 488/18 lotto QUATTRO beni E								
Superfici Catastali								
Prezzo d'Asta							quota	valore
NCT	fg.	18	qualità	mq.	€/mq.	€.	di proprietà	quota
	m.n.	395	Bosco	3.790	2,50	9.475	1/4	2.369
	m.n.	399	Bosco	1.770	2,50	4.425	1/4	1.106
Totale				5.560		13.900		3.500
Follina - La Bella					Oneri	-		-
					Totale	13.900		3.500

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto QUATTRO per la quota di 1/4 della proprietà composto dagli indicati cespiti:

Prezzo d'asta della quota di 1/4 della proprietà: € 3.500

diconsi euri – tre – mila – cinque – 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, 18.12.2021

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



25.

LIMITI E RISERVE

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.

