

RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10/A
31100 TREVISO
Tel. 351 6790540

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n°92/2019
promossa da Vela Home S.r.l.

UNICO LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà:

Abitazione su quattro piani (Int-T-1-2) con portico adibito a garage e piccolo appezzamento di terreno agricolo nelle vicinanze.

Quota di proprietà di 1/2 indiviso:

Terreno con superficie totale di 248 m², parte del sedime di Strada delle Cesure.

CONEGLIANO (TV), Frazione Scomigo,
Strada delle Cesure, 16 e 16/A

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Alessandra Burra
Giuramento Perito Stimatore: 12/7/2021
Udienza di comparizione delle parti: 19/1/2022

Treviso, 6/12/2021



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 1/7/2021 il G.E. Dott.ssa Alessandra Burra ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. n. 92/2019 promossa da Vela Home S.r.l. con sede a Conegliano (TV).

L'accettazione di incarico e il giuramento è stato depositato il 12/7/2021 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 19/1/2022.

Il sopralluogo è stato effettuato l'11/11/2021 assieme al custode Aste33 s.r.l di Treviso.

1.0 Formazione dei lotti

Lotto unico

Piena proprietà:

Abitazione su quattro piani (Int-T-1-2) con portico adibito a garage e piccolo appezzamento di terreno agricolo nelle vicinanze.

Quota di proprietà di 1/2 indiviso:

Terreno con superficie totale di 248 m², parte del sedime di Strada delle Cesure.

Precisazioni

La suddivisione in due lotti non trova facile applicabilità anche se può apparire ovvia, dato che l'immobile è legittimamente frazionato in tre unità immobiliari catastali (due appartamenti e un garage).

L'abitazione è però tecnologicamente unica e ,come tale, utilizzata e strutturata.

Vi è un'unica utenza per gas, acqua, energia elettrica e fognatura; gli impianti igienico sanitario, elettrico, di riscaldamento e acqua calda non sono sdoppiati per i due appartamenti ma unici per l'insieme.

Mancano portoncini d'ingresso adeguati a ciascun appartamento; il vano scala e la cantina sono già comuni, il posto auto è unico.

Di conseguenza l'adattamento tecnologico comporterebbe costi progettuali e realizzativi, da sottrarre al valore dell'insieme, senza però ottenere un controvalore positivo ricavabile da una consistente domanda del mercato immobiliare locale.

Inoltre la quantificazione e progettazione di quanto necessario, non disponendo del rilievo tecnologico e degli obiettivi finali dell'intervento, potrebbe risultare estremamente sommaria, oltre che esulare da questo incarico.

Per quanto espresso lo scrivente ritiene di formare un unico lotto di vendita.

L'acquirente potrà disporre di spazi più ampi, commercialmente più appetibili, e provvedere, come unico soggetto, alla sistemazione urbanistica del piccolo ampliamento al piano interrato.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31015 Conegliano (TV), frazione Scomigo, Strada delle Cesure, 16 e 16/A.

Si accede all'abitazione da Strada delle Cesure attraverso due ingressi al piano terra, corrispondenti al civico 16 e civico 16/A. Nel portico garage può essere parcheggiata un' auto di medie dimensioni. La mobilità interna all'edificio è attraverso una scala chiusa in muratura.

Il lotto di terreno agricolo di 75 m² catastali dista una trentina di metri dall'edificio ed è raggiungibile attraverso una servitù di passaggio.

1.2 Identificazione catastale

Piena proprietà dei seguenti beni:

Comune di Conegliano (Codice C957)

Catasto dei Fabbricati, Sezione A – Foglio 3



- Particella 46 sub 3, Via Pastin Santin, PT Cat. C/6, Cl. 4, 20 m² - R.C. Euro 73,13.
- Particella 46 sub 4, Via Pastin Santin, PT Cat. A/3, Cl. 2, 136 m², vani 5,5 R.C. Euro 328,36.
- Particella 46 sub 5, Via Pastin Santin, PT-1-2, Cat. A/3, Cl. 2, vani 3, 81 m², R.C. Euro 179,11.

Annotazioni

La particella 46 sub 4 è distribuita su 2 piani PT-1, non al solo piano terra.

La toponomastica comunale corretta è Strada delle Cesure anziché Via Pastin Santin.

Comune di Conegliano (Codice C957)

Catasto Terreni, Foglio 3

- Particella 46, ente urbano, Ha. 0.00.78.

- Particella 807, prato arborato Cl.2, Ha 0.00.75 RD Euro 0,48, RA Euro 0,27.

Annotazioni

La particella 46 è il sedime del fabbricato.

Quota di proprietà di 1/2 indiviso dei seguenti beni:

Catasto Terreni, Foglio 3

- Particella 558 prato arborato Cl.2, Ha 0.01.30 RD Euro 0,84, RA Euro 0,47.

- Particella 561, area rurale, Ha 0.01.18.

Annotazioni

Le due particelle, con una superficie totale di 248 m², costituiscono parte del sedime di Strada delle Cesure.

1.3 Confini - da mappa catastale

Particella 46 - sedime del fabbricato

Nord Via Pastin Santin; nord ovest particella 558; sud ovest particelle 558 e 561 area scoperta; sud est particella 1760 fabbricato.

Particella 558 - area scoperta

Nord ovest particella 42, nord est particella 46; sud est particella 561, ovest particella 559; sud ovest particelle 415, 596.

Particella 561 - area scoperta

Nord ovest particella 558; nord est particella 1760, sud est particella 416, sud ovest particella 415.

Particella 807 - area scoperta

Nord particella 1572, est particella 867, sud particella 50, ovest particella 806.

1.4 Servitù attive o passive

Art. 6, atto di compravendita del 6/5/1988.

Gli immobili e i diritti immobiliari di cui alla compravendita e alle due cessioni che precedono vengono trasferiti ed accettati a corpo, nel loro stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni, pertinenze, servitù attive e passive, in particolare con la servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo sulla corte comune alle particelle n. 558 e 561 a favore della particella 563 così come finora esercitata, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Resta in particolare tra le parti convenuto che la particella n. 559, di proprietà altrà resta gravata di servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo, ad uso agricolo, a favore delle particelle 560/A (ora 560), 560/B (ora 806), 560/C (ora 807) giusto il passaggio ivi esistente.



La particella 560/A (ora 560) resta gravata di servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo, ad uso agricolo, a favore delle particelle 560/B (ora 806) e 560/C (ora 807) pure giusto il passaggio ivi esistente.

1.5 Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 6/5/1988, rep. n. 5555, fasc. n. 2389 dott. Alberto Sartorio, Notaio in Conegliano iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso. Atto registrato a Treviso il 26/5/1988 n. 2685/V Pubblici, trascritto il 02/06/1988 ai NN. 15513 /12039.

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Trascrizioni

05/03/2019 nn. 8329 /5883

Verbale di pignoramento immobili, atto esecutivo del 11/02/2019 rep. 1235 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso, a carico dell'esecutato e a favore di Vela Home S.r.l. c.f. 03678290267 - Conegliano (TV) per i beni sopra descritti.

Iscrizioni

03/12/2003 nn. 52368 /11789

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del 01/12/2003 rep. 114396 Notaio Blandaleone Roberto in Vittorio Veneto; somma capitale 100.000,00 Euro, somma totale 200.000,00 Euro, scadenza 15 anni. Ipoteca a carico dell'esecutato e a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. 00651990582 Roma, per i beni sopra descritti.

Relazione notarile in data 27/03/2019 del dott. Gigino Rollo, Novoli (LE).

La visura effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare -Ispezione n. T12866 del 05/12/2021 non ha evidenziato altre formalità contro l'esecutato (stampa negativa).

1.7 Descrizione generale del lotto

Lotto unico di vendita composto da un fabbricato abitativo su quattro piani (Int-T-1-2) con portico adibito a garage e piccolo appezzamento di terreno agricolo.

1) Il fabbricato è a pianta trapezoidale con i lati nord, est ed ovest esposti su strade pubbliche mentre il lato sud è costruito in aderenza con un altro edificio di vecchia datazione, assumendo la denominazione "Casa Santin" come da codifica 467025 dello strumento urbanistico.

E' stato edificato anteriormente al 1/9/1967, oggetto di un successivo intervento di ristrutturazione nel 1989 e conclusiva agibilità del 2009 (32 anni dall'ultimazione dei lavori dichiarata in atti).

La struttura edilizia è formata da murature perimetrali in bimattoni, rivestimento esterno in intonaco liscio, solai in latero-cemento tipo Bausta e in legno con travi a vista, tetto con struttura portante in legno con manto in coppi, grondaie e pluviali in lamiera verniciata.

Il vano scale e la cantina sono stato rifatti con struttura in cemento armato; la scala in c.a. è ancorata con innesti alla muratura esistente, ai setti in c.a. della cantina e alla rinnovata muratura del primo e secondo piano.

L'immobile abbisogna d'essere tinteggiato esternamente, in particolare le pareti nord ed est, assieme agli scuri in legno di tutto l'edificio.

Internamente ha un discreto livello di manutenzione e conservazione.

2) L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale di 75 m² ed è una porzione di terreno agricolo staccata una trentina di metri dall'edificio principale in direzione sud ovest,



raggiungibile attraverso una servitù di passaggio. E' uno spazio recintato con rete metallica, utilizzato per allevare qualche animale da cortile (foto 36, 37, 38, 39).

3) Infine, le due particelle 558 e 561, pignorate per la quota di $\frac{1}{2}$ indivisa, costituiscono parte del sedime di Strada delle Cesure.

1.7.1 Descrizione delle unità immobiliari

Abitazione per sei persone composta:

- al piano interrato da una cantina;
- al piano terra da un ingresso su soggiorno pranzo, un angolo cottura, un w.c./lavanderia centrale termica, un disimpegno, un posto auto dentro un portico;
- al piano primo da tre disimpegni, due camere singole, una camera doppia, un bagno;
- al piano secondo da un disimpegno, un ripostiglio, un vano soggiorno-cucina, una camera doppia, un bagno. I quattro piani sono collegati tra loro da una scala interna in muratura.

Finiture

Particella 46 sub 3, PT, Cat. C/6 - 22,43 m² lordi.

Il garage è aperto sul lato di Strada delle Cesure e internamente si aprono due porte: una della centrale termica e una d'ingresso all'abitazione. Il pavimento è in ceramica per esterni, le pareti sono intonacate e dipinte, il soffitto è costituito da travi in legno a vista.

Particella 46 sub 4, PT-1, Cat. A/3 - 138,91 m² lordi.

Piano terra

I pavimenti sono in ceramica per l'intero piano ed anche la scala ha alzate e pedate rivestite in ceramica; le pareti sono intonacate e dipinte, i rivestimenti alla pareti sono parzialmente in legno nel soggiorno, in piastrelle di ceramica nell'angolo cottura e nella centrale termica/lavanderia/wc. I serramenti per finestre sono in legno con vetrocamera e gli oscuri esterni in legno a due ante, le porte interne in legno tamburato. I due portoncini d'ingresso sono il legno e vetro con catenacci di sicurezza; quello che prospetta su Strada delle Cesure ha una seconda porta esterna in alluminio ed è riparato da una piccola tettoia in coppi.

Piano primo

I pavimenti sono in ceramica nel primo disimpegno e in bagno, quelli interni e nella camere in tavolato di legno; le pareti sono intonacate e dipinte, i rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica. I serramenti per finestre sono in legno con vetrocamera e gli oscuri esterni in legno a due ante, le porte interne in legno tamburato.

Particella 46 sub 5, PT-1-2, Cat. A/3 - 80,67 m² lordi.

Piano secondo

I pavimenti sono in ceramica in tutta l'unità immobiliare, compresa la scala, ad eccezione della camera doppia dove è presente un tavolato di legno; le pareti sono intonacate e dipinte, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica. I serramenti per finestre sono in legno con vetrocamera e gli oscuri esterni in legno a due ante, le porte interne in legno tamburato. Il soffitto mostra travi in legno a vista, le quali costituiscono la struttura portante delle falde del tetto.

Cantina comune alle particelle 46 sub 4 e sub 5 - 19,65 m² lordi.

Piano interrato

La cantina ha il pavimento in cemento liscio, le pareti sono in calcestruzzo faccia a vista, il soffitto è intonacato e dipinto. L'ampliamento e la scala sono anch'essi senza rivestimenti, in



semplice cemento. L'ampliamento non assentito ha una superficie lorda di 8,84 m² e un'altezza di 1,49 m (foto 12, 13, 14).

Impianti

La dotazione impiantistica dell'immobile prevede l'impianto igienico sanitario con rete di smaltimento collegata alla fognatura pubblica, di approvvigionamento idrico collegata all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento con unica caldaia alimentata a gas e distribuzione del calore tramite radiatori. La zona è servita da reti di collegamento dati.

L'immobile è abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia ed è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. In corrispondenza tra il bagno del piano primo e il bagno del piano secondo sono visibili sulla muratura delle macchie ed esfoliazioni, di dimensione limitata, relative agli effetti di una perdita d'acqua poi risolta.

DIMENSIONI ABITAZIONE	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Piano interrato legittimato, h=2,10 m	19,65 m ²	0,30	5,89 m ²
Piano terra, garage, h=3,13 m	22,43 m ²	0,50	11,21 m ²
Piano terra abitativo, h=2,77 m	58,24 m ²	1	58,24 m ²
Piano primo, h=2,45 m - 2,28 m disimpegno	80,67 m ²	1	80,67 m ²
Piano secondo, h=2,45 m media lati, 3,61 m colmo.	80,67 m ²	1	80,67 m ²
Terreno agricolo, superficie catastale	75,00 m ²	Valutazione separata	
Totali	336,66 m²		236,68 m²

1.8 Destinazione urbanistica - conformità

Destinazione urbanistica attuale

Ai sensi del vigente strumento urbanistico la proprietà è compresa in un ambito storico centrale, definito dai relativi articoli delle Norme Tecniche Operative.

Art. 16 - Centri storici - Centri Storici minori

I centri storici individuati nel P.A.T. fanno riferimento agli ambiti perimetrati nei quaderni dell' Atlante Regionale dei Centri Storici ex L.R. n° 80/80 e acquisiti nel PTRC (art. 24) e PTCP (art. 43), compreso quindi il Centro storico di Scomigo.

I perimetri dei centri storici potranno essere affinati/adequati in sede di formazione del P.I., in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme (art. 40 L.R. n° 11/2004). Tale adeguamento non potrà, comunque, ridurre il perimetro e le aree degli ambiti definiti nella cartografia del PAT.

Art. 40 - Centri storici e beni culturali.

1. Si considerano centri storici gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.



2. Costituiscono parte integrante di ciascun centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al comma 1, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.

3. Il piano di assetto del territorio (PAT) determina:

- a) previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;
- b) per ogni categoria di cui alla lettera a), gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili;
- c) i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (PI).

Art. 17 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs n° 42/2004 art. 136 - Immobili e Aree di notevole interesse pubblico

Il P.A.T. nella Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale - individua i vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs n° 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ne persegue la salvaguardia e la valorizzazione, attraverso interventi finalizzati a mantenere l'integrità di questi beni e del contesto figurativo nel quale sono inseriti.

All'interno di tali ambiti valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dalle Autorità preposte alla tutela.

La normativa del P.I. dovrà indirizzare gli interventi verso i seguenti obiettivi:

- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili nuove destinazioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo;
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- tutela delle specie arboree autoctone esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

La proprietà è inserita in una costruzione in linea più ampia con Codice 467025, denominata "Casa Santin" afferente a più particelle catastali, compresa la particella 46 (Foglio 3).

L'immobile ha un grado di protezione 2.

Cronologia licenze e concessioni

- 1) Edificio antecedente al 1/9/1967.
- 2) Concessione edilizia per ampliamento e varianti interne prot. n. 18253, Pratica n. 285/88 in data 23/9/1988.
- 3) Variante prot. n. 18416 in data 4/7/1989 autorizzata in data 28/8/1989.
- 4) Certificato di agibilità n. 61, prot. n. 25753/SU, pratica 285/88 in data 22/5/2009.

Conformità edilizia

Il fabbricato abitativo è conforme alla concessione approvata del 1989, resa agibile nel 2009 ma con una modesta difformità al piano interrato, come descritta *nell'allegato grafico 1 - difformità*.

Si tratta di una probabile preesistenza, con superficie lorda di 8,84 m² e un'altezza di 1,49 m, un cunicolo al quale si accede attraverso tre gradini: è infatti genericamente indicata nella planimetria catastale in data 12/2/1988 n. 5287 allegata al titolo di compravendita, poi però non inserita nel progetto del 1988/89.



Per regolarizzare il manufatto è necessario concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale la modalità di sanatoria trattandosi di edificio inserito in un contesto storico, ma opera edilizia senza implicazioni figurative o modifiche al distributivo, producendo comunque un certificato di idoneità statica.

Catastalmente non comporterà variazioni di reddito e sarà rappresentata in planimetria, , avendo un'altezza inferiore a 1,50 m, con un semplice tratteggio che ne delimita il perimetro. Si stima un costo di € 4.000,00 per la sistemazione di quanto sopra indicato comprensivo di oneri professionali, variazione catastale e sanzioni amministrative.

Conformità catastale particelle 46 sub 3, sub 4, sub 5

Planimetrie presentate il 14/4/1989

Le planimetrie catastali descrivono lo stato attuale dell'abitazione fatta eccezione il modesto ampliamento della cantina.

Attestato di prestazione energetica

La redazione dell' A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.

A titolo indicativo si ritiene che l'intero immobile, considerando l'epoca di costruzione, le finiture, i materiali per l'isolamento e gli impianti possa appartenere una delle classe più basse rispetto agli indici attuali di efficienza energetica.

1.9 Disponibilità dell'immobile

L'immobile è abitato dall'esecutato e dai suoi familiari.

1.10 Divisibilità

Come spiegato in premessa, la suddivisione in due lotti, anche se può apparire ovvia dato che l'immobile è legittimamente frazionato in tre unità immobiliari catastali, non trova facile applicabilità perché l'abitazione è tecnologicamente unica negli impianti e nelle utenze.

La suddivisione era stata originariamente pensata per una probabile formazione di due nuclei familiari sotto lo stesso tetto, poi non realizzata.

Per quanto analizzato, lo scrivente ritiene di formare un unico lotto di vendita.

1.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, *tutelando però gli interessi dei creditori*, la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili, ma sostanzialmente un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, saranno operate le opportune decurtazioni.

Considerazioni estimative

Conegliano è un comune italiano di 34 578 abitanti della provincia di Treviso in Veneto; è il secondo della provincia per numero di abitanti dopo il capoluogo.

L'immobile è ubicato a Scomigo, nella frazione più settentrionale del comune e si trova in una zona collinare confinante con i comuni di Vittorio Veneto e Colle Umberto. Dista circa 7 km



dal capoluogo comunale e la mobilità è possibile anche con il servizio di autocorriere MOM (linea 307) tratta Vittorio Veneto, Scomigo, Conegliano.

La proprietà è in un ambito territoriale collinare di buona valenza paesaggistica, all'interno di un agglomerato insediativo che conserva nell'impianto e nelle strutture edilizie una caratterizzazione storica. Dista in linea d'aria, in posizione sopraelevata, circa 170 metri dall'autostrada A27, visibile dalle finestre del lato est dell'edificio (foto 35).

Collocata a margine di una strada pubblica - Via Pastin Santin - l'abitazione non dispone nelle vicinanze di stalli pubblici (foto 1, 2, 3, 4); quindi il parcheggio di un'altra auto, oltre al proprio garage, è possibile in modo non regolato solo all'interno della corte comune attraversata da Strada delle Cesure.

I servizi alla residenza sono minimi; a ridosso della proprietà c'è una scuola elementare.

L'immobile è stato ristrutturato nel 1988 ma reso agibile nel 2009 (32 anni dall'ultimazione dei lavori dichiarata in atti): le pareti esterne nord ed est e gli scuri in legno di tutto l'edificio necessitano di tinteggiatura.

All'interno l'abitazione ha un livello medio basso di finitura, un discreto livello di manutenzione e conservazione, è tecnologicamente unica negli impianti e nelle utenze.

In corrispondenza tra il bagno del piano primo e il bagno del piano secondo sono visibili sulla muratura delle macchie ed esfoliazioni, di dimensione limitata, relative agli effetti di una perdita d'acqua poi risolta.

Prezzi medi richiesti dal mercato

Data la collocazione territoriale ***i valori immobiliari sono da ritenersi più vicini agli ambiti confinanti di Colle Umberto e Vittorio Veneto*** per le tipologie abitative presenti nel contesto (villini, case rurali, piccoli condomini), diverse rispetto al centro e alla prima periferia di Conegliano.

Vengono riportati i valori medi riferiti ai tre Comuni attingendo dal portale di annunci Immobiliare.it.. Il riferimento è giustificato dall'esigenza di stabilire un parametro confrontabile nel tempo in caso di revisione dell'elaborato, pur essendo questo, come già detto, un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Comune di Conegliano

A ottobre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.504 al metro quadro, con un aumento del 4,81% rispetto a novembre 2020 (1.435 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Conegliano ha raggiunto il suo massimo nel mese di settembre 2021, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato febbraio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.424 al metro quadro

Comune di Colle Umberto

A ottobre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.026 al metro quadro, con una diminuzione del 2,93% rispetto a novembre 2020 (1.057 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Colle Umberto ha raggiunto il suo massimo nel mese di luglio 2020, con un valore di € 1.170 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato settembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 994 al metro quadro.

Comune di Vittorio Veneto

A ottobre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.098 al metro quadro, con una diminuzione del 0,54% rispetto a novembre 2020 (1.104 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Vittorio Veneto ha raggiunto il suo massimo nel mese di marzo 2021, con un valore di € 1.129 al metro quadro. Il mese in cui è



stato richiesto il prezzo più basso è stato luglio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.076 al metro quadro.

Stima del valore di mercato

Adeguando la valutazione allo stato di fatto dell'immobile, all'età, alle condizioni di manutenzione nonché alla sua collocazione urbana, vengono assunti i seguenti valori.

ABITAZIONE E ACCESSORI	Superficie commerciale	Valore a m ²	Totale
Due abitazioni con garage	236,68 m ²	€ 850/m ²	€ 202.000,00
Piccolo appezzamento di terreno agricolo	75 m ²	€ 20/m ²	€ 1.500,00
Complessivamente			€203.500,00
A sottrarre i costi di regolarizzazione			€ 4.000,00
Valore finale di mercato			€199.500,00
Deprezzamento 20% ⁽¹⁾			€39.900,00
Prezzo a base d'asta arrotondato			€ 159.600,00

⁽¹⁾: percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

1.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta

Piena proprietà:

Abitazione su quattro piani (Int-T-1-2) con portico adibito a garage e piccolo appezzamento di terreno agricolo nelle vicinanze.

Quota di proprietà di 1/2 indiviso:

Terreno con superficie totale di 248 m², parte del sedime di Strada delle Cesure.

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 159.600,00-

(Euro centocinquantanovemilaseicento/00).

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 6/12/2021

Il perito stimatore

Firmato digitalmente da

Renzo Bonan

CN = Bonan Renzo
O = Ordine degli Architetti di Treviso
T = Architetto
SerialNumber = TINIT-BNNRNZ56S23L407Q
e-mail = r.bonan@archiworld.it



Elenco Allegati

Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Visura per soggetto.
- Planimetria catastale particella 46 sub 3.
- Planimetria catastale particella 46 sub 4.
- Planimetria catastale particella 46 sub 5.
- Elaborato planimetrico.
- Elenco dei subalterni assegnati.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 39 fotografie a colori.
- Allegato grafico 1), descrizione difformità.
- Comune di Conegliano – Titoli Edilizi:
- Concessione edilizia per ampliamento e varianti interne prot. n. 18253, Pratica n. 285/88 in data 23/9/1988, variante prot. n. 18416 in data 4/7/1989 autorizzata in data 28/8/1989 (quest'ultima solo testo);
- Denunce inizio e fine lavori;
- Collaudo statico del 30-6-1989;
- Impianto termico residenziale, frontespizio in data 8-4-2009;
- Conformità impianto elettrico in data 3-1-2009;
- Certificato di agibilità n. 61 del 22-5-2009;
- Attribuzione numerazione civica;
- Scheda edificio n. 467025.
- Titolo di provenienza atto di compravendita in data 6/5/1988, rep. n. 5555, fasc. n. 2389 dott. Alberto Sartorio, Notaio in Conegliano iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso. Atto registrato a Treviso il 26/5/1988 n. 2685/V Pubblici, trascritto il 02/06/1988 ai NN. 15513 /12039.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezione n. T12866 del 05/12/2021
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).

