

**G.E. dr. Francesca VORTALI**

**R.G. Esec. Imm. 432 / 2014**

**Riunita con la 690/17 e con la 88/18**

Udienza:

**27 Marzo 2019**

geom. PERER LUCIANO

Studio Tecnico

Via S. Ambrogio n° 1

31100 TREVISO

Tel. 0422 55270

Fax. 0422 1621390

Albo professionale di TV n° 1995

e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)

sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

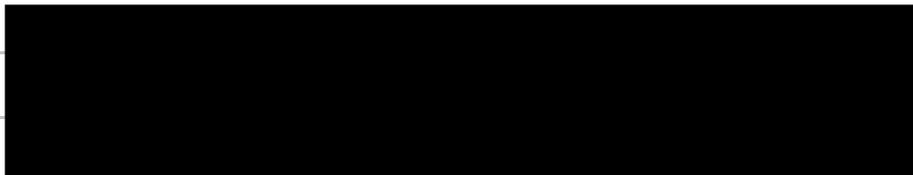
## TRIBUNALE DI TREVISO

\*\*\*



### Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



rappresentata e difesa dall' avv.to **Alessandro Romoli**

e presso quest'ultima elettivamente domiciliata in

Vicolo Pescatori n. 1 - Treviso

Fax 0422 5779803

e-mail [alessandroromoli@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:alessandroromoli@pec.ordineavvocatitreviso.it)

\*\*\*

### INDICE

1. Incarico	Pag.	2
2. Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3. Formazione dei lotti	Pag.	4
4. Ubicazione e accessibilità	Pag.	4
5. Descrizione catastale degli immobili	Pag.	5
6. Suddivisione in Lotti	Pag.	11
7. Confini	Pag.	14
8. Servitù	Pag.	14
9. Atti di provenienza	Pag.	14
10. Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	15
Descrizioni degli immobili suddivisa per lotti	Pag.	16



11.	Certificazione energetica	Pag.	29
12.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	30
13.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	30
14.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	30
15.	Abusi edilizi	Pag.	31
16.	Difformità rilevate	Pag.	31
17.	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	31
18.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	31
19.	Occupazione degli immobili	Pag.	32
20.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	32
21.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	32
22.	Metodi di stima	Pag.	33
22.1	Premesse e aspetti generali	Pag.	33
22.2	Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	34
22.3	Valore di mercato	Pag.	35
22.4	Prezzo base d'asta	Pag.	36
23.	Valutazione degli immobili	Pag.	37
23.1	Lotto 1 valore di mercato	Pag.	37
23.2	Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	38
23.1	Lotto 2 valore di mercato	Pag.	39
23.2	Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	40
23.1	Lotto 3 valore di mercato	Pag.	41
23.2	Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	42
23.1	Lotto 4 valore di mercato	Pag.	42
23.2	Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	43



23.1	Lotto 5 valore di mercato	Pag.	44
23.2	Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	45
23.1	Lotto 6 valore di mercato	Pag.	45
23.2	Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	46
24.	Elenco Riassuntivo dei lotti e valori	Pag.	47
25.	Altre parti intervenute	Pag.	47
26.	Indice allegati	Pag.	51

\*\*\*

## 1. INCARICO

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via G.Marconi nr. 21, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 27/03/2017 cronol. 432/2014 del G.E. dott. Francesca VORTALI con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 12/05/2017 poi rinviato al 26/05/2017.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione (**all. doc. 1**) è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Successivamente, al presente provvedimento sono stati riuniti due distinti provvedimenti che interessano beni già presenti nell'originaria esecuzione ovvero i provvedimenti cronol. 690/2017 a firma del G.E. Fabbro Antonello e cronol. 88/2018 del G.E. Vortali Francesca.

Tra le date del 23/02/2019 e il 26/02/2019 è stata inviata alle parti ed agli intervenuti copia della perizia (ricevute allegate al verbale di deposito).

\*\*\*

## 2. SVOLGIMENTO OO. PP.



Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Maserada sul Piave di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- Verificata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la proprietà in capo agli esecutati, accertandone la non corrispondenza che più avanti verrà descritta,
- effettuato l'accesso all'immobile, il giorno 09/10/2017 presso gli immobili oggetto d'esecuzione alla presenza del Custode Giudiziario il 27.10.2017, presente l'esecutato, con pieno svolgimento delle normali operazioni peritali.

Si sono potute eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso, nonché una ricca documentazione fotografica.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti esecutati,
- presso il Comune di Maserada sul Piave sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,

\*\*\*

### 3.

### FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, pur facendo parte di un'unica azienda



agricola, risultano oggettivamente divisibili in compendi più piccoli e di più facile vendibilità, di fatto trattasi di due unità abitative, vari terreni agricoli con sovra eretti magazzini, serre e locali di deposito per l'attività agricola, terreni agricoli destinati alla coltivazione, ecc., si predispose la presente relazione per la vendita in **NR. 6 LOTTI DISTINTI** al fine di favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni esegutati.

\*\*\*

#### 4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

(all. doc. 8)

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto della perizia è ubicato nelle vicinanze del centro del Comune di Maserada sul Piave a circa 1,5 Km a Nord-Est dal centro del paese ed a circa la stessa distanza dal fiume Piave, in una zona prettamente agricola denominata località "Salettuo", ricompresa nella Golena del Fiume Piave più precisamente in Vicolo Piave 6. E' accessibile direttamente dalla Via pubblica per la quasi totalità dei beni pignorati, mentre per i rimanenti si accede attraverso l'uso di servitù esistenti, consolidate e facilmente individuabili in loco.

\*\*\*

#### 5. DESCRIZIONE CATASTALE COMPLETA DEGLI IMMOBILI

Immobili oggetto di esecuzione (all. doc. 2):

[REDACTED] l'intera proprietà.

C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 290 Prato 2° mq. 445 Rd€. 1,72 Ra€. 0,92



M.n. 134	Ente Urbano	mq. 993	Rd€. -----	Ra€. -----
<u>N.C.E.U.</u> Sez. A - Fg. 11				
M.n. 134 sub 5	V.lo Piave p.T.	Area Urbana mq. 754	RC€. -----	
M.n. 134 sub 6	V.lo Piave p. S1-T-1	Cat. A/2 – Cl.2 – vani 12	RC€. 960,61	
M.n. 134 sub 7	V.lo Piave p. T	Cat. C/6 – Cl.U – mq.36	RC€. 105,17	
***				
[REDACTED] con sede in				
[REDACTED] per l'intera proprietà.				
<input type="checkbox"/>	<u>C.T.</u> Sez. A - Fg. 10			
M.n. 263	Sem. 1°	mq. 283	Rd€. 2,63	Ra€. 1,46
M.n. 265	Sem.A.1°	mq. 637	Rd€. 6,58	Ra€. 3,45
M.n. 266	AA Prato 1°	mq. 10.060	Rd€. 49,11	Ra€. 31,17
	BB Sem. 1°	mq. 267	Rd€. 2,47	Ra€. 1,38
<input type="checkbox"/>	<u>C.T.</u> Sez. A - Fg. 11			
M.n. 29	AA Prato 1°	mq. 2.150	Rd€. 10,50	Ra€. 6,66
	BB Sem. 1°	mq. 795	Rd€. 7,35	Ra€. 4,11
M.n. 289	Prato 2°	mq. 1.444	Rd€. 5,57	Ra€. 2,98
M.n. 282	AA Prato 1°	mq. 5.957	Rd€. 29,23	Ra€. 18,46
	BB Sem. 1°	mq. 4.690	Rd€. 1,72	Ra€. 0,92
M.n. 312	Ente Urbano	mq. 815	Rd€. -----	Ra€. -----
M.n. 425	Ente Urbano	mq. 7.573	Rd€. -----	Ra€. -----
<u>N.C.E.U.</u> Sez. A - Fg. 11				
M.n. 312 sub 1	V.lo Piave p.T.	Area Urbana mq. 593	RC€. -----	
M.n. 312 sub 2	V.lo Piave p. S1-T-1	Cat. A/2 – Cl.2 – vani 11	RC€. 880,56	
M.n. 425 sub 2	V.lo Piave p. T	Cat. D/10	RC€. 2.658,00	



\*\*\*

□ C.T. Sez. A - Fg. 10

M.n. 18		Sem. a. 1°	mq. 5.568	Rd€.	57,51	Ra€.	30,19
M.n. 19		Sem. a. 1°	mq. 4.766	Rd€.	48,98	Ra€.	25,85
M.n. 218		Sem. a. 1°	mq. 310	Rd€.	3,19	Ra€.	1,68
M.n. 262	AA	Sem. 1°	mq. 945	Rd€.	8,78	Ra€.	4,88
	BB	Sem. 1°	mq. 586	Rd€.	5,45	Ra€.	3,03
	CC	Sem. 1°	mq. 7.120	Rd€.	66,19	Ra€.	36,77
M.n. 264		Sem. a. 1°	mq. 6.363	Rd€.	65,72	Ra€.	34,51
M.n. 267		Sem. a. 1°	mq. 1.373	Rd€.	14,11	Ra€.	7,45

□ C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 261		Sem. a. 1°	mq. 165	Rd€.	1,70	Ra€.	0,89
M.n. 262		Sem. a. 1°	mq. 41	Rd€.	0,42	Ra€.	0,22
M.n. 32	AA	Sem. a. 1°	mq. 2.610	Rd€.	26,82	Ra€.	14,15
	AB	Incol. 1°	mq. 740	Rd€.	0,38	Ra€.	0,19
	AC	Incol. 1°	mq. 132	Rd€.	0,07	Ra€.	0,03
M.n. 65		Sem. a. 1°	mq. 1.548	Rd€.	15,91	Ra€.	8,39
M.n. 66		Sem. a. 1°	mq. 4.472	Rd€.	49,04	Ra€.	25,88
M.n. 179		Sem. a. 1°	mq. 2.032	Rd€.	20,88	Ra€.	11,02
M.n. 283		Sem. a. 1°	mq. 138	Rd€.	1,28	Ra€.	0,71
M.n. 404	AA	Prato 1°	mq. 700	Rd€.	3,43	Ra€.	2,17
	BB	Sem, 1°	mq. 900	Rd€.	8,37	Ra€.	4,65
m.n. 405		Prato 2°	mq. 4.370	Rd€.	16,93	Ra€.	9,03
M.n. 403		Ente Urbano	mq. 940	Rd€.	-----	Ra€.	-----



N.C.E.U. Sez. A - Fg. 11

M.n. 403 sub - V.lo Piave p. - Cat. D/10 RC€. 734,00

\*\*\*

In origine il pignoramento colpiva erroneamente i m.n. 263 – 265 – 266 – 218 del foglio 11 del Comune di Maserada, intestati ad altra ditta, invece degli stessi mappali, ma alibrati al foglio 10.

Dopo le opportune verifiche ed il colloquio con il G.E. dott. VORTALI, si è provveduto ad integrare il pignoramento con nuova procedura la n.88/2018 riunita successivamente con la 690/17 alla presente.

Di conseguenza i mappali errati sono stati prontamente esclusi dalla procedura.

Sempre nel medesimo incontro con il G.E. si è ravvisata la necessità, condivisa anche dalle parti interessate alla procedura, di addivenire ad una divisione in più Lotti dell'intero compendio pignorato. Per poter eseguire tale operazione si è reso necessario operare con un frazionamento catastale che ha originato nuovi mappali comunque derivanti da quelli inizialmente pignorati.

Si può affermare quindi che il pignoramento così come definitivamente riunito, colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni degli edifici, che alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 3-4-5*), i sopraelencati mappali risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso.

Come si può ricavare dalle visure catastali, l'attuale descrizione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

A chiarimento quindi delle nuove risultanze catastali e numeriche si riassume in modo definitivo la situazione odierna:

\*\*\*





	BB	Sem. 1°	mq. 4.690	Rd€.	1,72	Ra€.	0,92
M.n. 312		Ente Urbano	mq. 815	Rd€.	-----	Ra€.	-----
M.n. 425 (ex 425)		Ente Urbano	mq. 6.129	Rd€.	-----	Ra€.	-----
444 (ex 425)		Ente Urbano	mq. 1.444	Rd€.	-----	Ra€.	-----
<u>N.C.E.U.</u> Sez. A - Fg. 11							
M.n. 312 sub 1	V.lo Piave	p.T.	Area Urbana mq. 593	RC€.	-----		
M.n. 312 sub 2	V.lo Piave	p. S1-T-1	Cat. A/2 – Cl.2 – vani 11	RC€.	880,56		
M.n. 425 sub 3	V.lo Piave	p. T	Cat. D/10	RC€.	2.979,90		
***							
[REDACTED] per l'intera proprietà.							
□	<u>C.T.</u> Sez. A - Fg. 10						
M.n. 18		Sem. a. 1°	mq. 5.568	Rd€.	57,51	Ra€.	30,19
M.n. 19		Sem. a. 1°	mq. 4.766	Rd€.	48,98	Ra€.	25,85
M.n. 218		Sem. a. 1°	mq. 310	Rd€.	3,19	Ra€.	1,68
M.n. 262/a		Sem. 1°	mq. 6.091	Rd€.	56,65	Ra€.	31,46
M.n. 262/b		Sem. 1°	mq. 2.560	Rd€.	23,80	Ra€.	13,31
M.n. 264		Sem. a. 1°	mq. 6.363	Rd€.	65,72	Ra€.	34,51
M.n. 267		Sem. a. 1°	mq. 1.373	Rd€.	14,11	Ra€.	7,45
□	<u>C.T.</u> Sez. A - Fg. 11						
M.n. 261		Sem. a. 1°	mq. 165	Rd€.	1,70	Ra€.	0,89
M.n. 262		Sem. a. 1°	mq. 41	Rd€.	0,42	Ra€.	0,22
M.n. 32	AA	Sem. a. 1°	mq. 2.610	Rd€.	26,82	Ra€.	14,15
	AB	Incol. 1°	mq. 740	Rd€.	0,38	Ra€.	0,19
	AC	Incol. 1°	mq. 132	Rd€.	0,07	Ra€.	0,03
M.n. 65		Sem. a. 1°	mq. 1.548	Rd€.	15,91	Ra€.	8,39



geom. PERER LUCIANO  
 Studio Tecnico  
 Via S. Ambrogio n° 1  
 31100 TREVISO  
 Tel. 0422 55270  
 Fax. 0422 1621390  
 Albo professionale di TV n° 1995  
 e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
 sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

M.n. 66		Sem. a. 1°	mq. 4.472	Rd€.	49,04	Ra€.	25,88
M.n. 179		Sem. a. 1°	mq. 2.032	Rd€.	20,88	Ra€.	11,02
M.n. 283		Sem. a. 1°	mq. 138	Rd€.	1,28	Ra€.	0,71
M.n. 404	AA	Prato 1°	mq. 700	Rd€.	3,43	Ra€.	2,17
	BB	Sem, 1°	mq. 900	Rd€.	8,37	Ra€.	4,65
m.n. 439 (ex 405)		Prato 2°	mq. 1.705				
m.n. 440 (ex 405)		Prato 2°	mq. 1.850				
m.n. 441 (ex 405)		Prato 2°	mq. 815				
M.n. 403		Ente Urbano	mq. 940	Rd€.	-----	Ra€.	-----
<u>N.C.E.U.</u> Sez. A - Fg. 11							
M.n. 403 sub - V.lo Piave p. -			Cat. D/10	RC€.	734,00		

\*\*\*

**6.**

**SUDDIVISIONE IN LOTTI**

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 1** \*\*\*\*\*

C.T. Sez. A - Fg. 10

M.n. 18		Sem. a. 1°	mq. 5.568	Rd€.	57,51	Ra€.	30,19
M.n. 19		Sem. a. 1°	mq. 4.766	Rd€.	48,98	Ra€.	25,85
M.n. 262/a		Sem. 1°	mq. 6.091	Rd€.	56,65	Ra€.	31,46

C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 261		Sem. a. 1°	mq. 165	Rd€.	1,70	Ra€.	0,89
M.n. 262		Sem. a. 1°	mq. 41	Rd€.	0,42	Ra€.	0,22

**TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 16.631**

\*\*\*

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 2** \*\*\*\*\*

C.T. Sez. A - Fg. 10



geom. PERER LUCIANO  
 Studio Tecnico  
 Via S. Ambrogio n° 1  
 31100 TREVISO  
 Tel. 0422 55270  
 Fax. 0422 1621390  
 Albo professionale di TV n° 1995  
 e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
 sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

M.n. 262/b		Sem.	1°	mq.	2.560	Rd€.	23,80	Ra€.	13,31
M.n. 263		Sem.	1°	mq.	283	Rd€.	2,63	Ra€.	1,46
M.n. 264		Sem. a.	1°	mq.	6.363	Rd€.	65,72	Ra€.	34,51
M.n. 265		Sem.A.	1°	mq.	637	Rd€.	6,58	Ra€.	3,45
M.n. 266	AA	Prato	1°	mq.	10.060	Rd€.	49,11	Ra€.	31,17
	BB	Sem.	1°	mq.	267	Rd€.	2,47	Ra€.	1,38
M.n. 218		Sem. a.	1°	mq.	310	Rd€.	3,19	Ra€.	1,68
M.n. 267		Sem. a.	1°	mq.	1.373	Rd€.	14,11	Ra€.	7,45

□ C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 29	AA	Prato	1°	mq.	2.150	Rd€.	10,50	Ra€.	6,66
	BB	Sem.	1°	mq.	795	Rd€.	7,35	Ra€.	4,11
M.n. 442 ex289		Prato	2°	mq.	769				
M.n. 282	AA	Prato	1°	mq.	5.957	Rd€.	29,23	Ra€.	18,46
	BB	Sem.	1°	mq.	4.690	Rd€.	1,72	Ra€.	0,92
M.n. 283		Sem. a.	1°	mq.	138	Rd€.	1,28	Ra€.	0,71
M.n. 425 (ex 425)		Ente Urbano		mq.	6.129	Rd€.	-----	Ra€.	-----

□ N.C.E.U. Sez. A - Fg. 11

M.n. 425 sub 2 V.lo Piave p. T Cat. D/10 RC€. 2.979,90

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 42.481

\*\*\*

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 3** \*\*\*\*\*

□ C.T. Sez. A - Fg. 11

m.n. 441 (ex 405)	Prato	2°	mq.	815					
m.n. 312	Ente Urbano		mq.	815	Rd€.	-----	Ra€.	-----	
m.n. 444 (ex 425)	Ente Urbano		mq.	1.444	Rd€.	-----	Ra€.	-----	



geom. PERER LUCIANO  
 Studio Tecnico  
 Via S. Ambrogio n° 1  
 31100 TREVISO  
 Tel. 0422 55270  
 Fax. 0422 1621390  
 Albo professionale di TV n° 1995  
 e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
 sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

m.n. 443 ex289 Prato 2° mq. 675

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 11

M.n. 312 sub 1 V.lo Piave p.T. Area Urbana mq. 593 RC€. -----

M.n. 312 sub 2 V.lo Piave p. S1-T-1 Cat. A/2 – Cl.2 – vani 11 RC€. 880,56

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 3.749

\*\*\*

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 4** \*\*\*\*\*

C.T. Sez. A - Fg. 11

m.n. 439 (ex 405) Prato 2° mq. 1.705

M.n. 290 Prato 2° mq. 445 Rd€. 1,72 Ra€. 0,92

M.n. 134 Ente Urbano mq. 993 Rd€. ----- Ra€. -----

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 11

M.n. 134 sub 5 V.lo Piave p.T. Area Urbana mq. 754 RC€. -----

M.n. 134 sub 6 V.lo Piave p. S1-T-1 Cat. A/2 – Cl.2 – vani 12 RC€. 960,61

M.n. 134 sub 7 V.lo Piave p. T Cat. C/6 – Cl.U – mq.36 RC€. 105,17

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 3.143

\*\*\*

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 5** \*\*\*\*\*

C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 32 AA Sem. a. 1° mq. 2.610 Rd€. 26,82 Ra€. 14,15

AB Incol. 1° mq. 740 Rd€. 0,38 Ra€. 0,19

AC Incol. 1° mq. 132 Rd€. 0,07 Ra€. 0,03

M.n. 404 AA Prato 1° mq. 700 Rd€. 3,43 Ra€. 2,17

BB Sem, 1° mq. 900 Rd€. 8,37 Ra€. 4,65

m.n. 440 (ex 405) Prato 2° mq. 1.850



geom. PERER LUCIANO  
 Studio Tecnico  
 Via S. Ambrogio n° 1  
 31100 TREVISO  
 Tel. 0422 55270  
 Fax. 0422 1621390  
 Albo professionale di TV n° 1995  
 e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
 sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

M.n. 403 Ente Urbano mq. 940 Rd€. ----- Ra€. -----

□ N.C.E.U. Sez. A - Fg. 11

M.n. 403 sub - V.lo Piave p. - Cat. D/10 RC€. 734,00

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 7.872

\*\*\*

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 6** \*\*\*\*\*

□ C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 65 Sem. a. 1° mq. 1.548 Rd€. 15,91 Ra€. 8,39

M.n. 66 Sem. a. 1° mq. 4.472 Rd€. 49,04 Ra€. 25,88

M.n. 179 Sem. a. 1° mq. 2.032 Rd€. 20,88 Ra€. 11,02

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 8.352

\*\*\*

## 7. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il compendio immobiliare analizzato nel suo insieme (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con il m.n. 244 – 39 – 78 – 313 – 326 – 424 – 400 – 416 – 310 – 311 – 119, ad Est con m.n. 71 – 426 - 35 a Sud con m.n. 183 – 182 – 181 – 78 - 16, ad Ovest con m.n. 16 e con la via Pubblica via Piave. Sempre analizzato nel suo insieme, il compendio è attraversato dalla strada pubblica Vicolo Piave per la quasi totalità dell'estensione

\*\*\*

## 8. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Per le proprietà in oggetto, trattandosi anche di porzione di fabbricato plurifamiliare contiguo con altre porzioni di edificio, si sono rilevate le normali servitù tecnologiche inerenti ai servizi comuni dell'edificio principale. Inoltre si sono



individuare in loco delle servitù di accesso riferite ad alcuni appezzamenti di terreno altrimenti non raggiungibili. Anche la suddivisione in lotti tiene conto di queste servitù esistenti e mediante l'utilizzo delle vie pubbliche (Via e Vicolo Piave) permette di ottenere l'autonoma utilizzazione di ciascun lotto.

\*\*\*

## 9. ATTI DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all'esecutato con:

**1)** Atto di Compravendita del 26/04/2006 n° 54391 di repertorio e n° 19841 di raccolta del Notaio Dr. Roberto UCCI di Treviso, registrato presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/05/2006 al n. 6226 – Allegato alla presente perizia.

**2)** Atto di Divisione del 06/05/2005 n° 120672 di repertorio e n° 24760 di raccolta del Notaio Dr. Roberto BLANDALEONE di Vittorio Veneto, registrato presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/06/2005 al n. 950 – Allegato alla presente perizia

**3)** Atto di Compravendita del 16/02/2007 n° 125992 di repertorio e n° 26976 di raccolta del Notaio Dr. Roberto BLANDALEONE di Vittorio Veneto, registrato presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/02/2007 al n. 328 – Allegato alla presente perizia.

**4)** Atto di Decreto di Trasferimento del 25/01/2010 n° 363 cronologico del Tribunale di Treviso Sezione Fallimentare, Trascritto presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/03/2010 al n. 9487/5878 – Allegato alla presente perizia.

\*\*\*



## 10. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 11)

Dalle visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non sono emerse le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione notarile già allegata al fascicolo. Verificato con la visura allegata alla presente perizia si sottolinea la presenza di una trascrizione contro del 14.09.2017 (preliminare di Compravendita – Autentica di Firma) che riguardai m.n. 263 – 265 – 266 del foglio 10.

Il preliminare, come si può notare dall'allegato, risulta trascritto anteriormente alla data del pignoramento (quello oggetto di correzione) che è stato eseguito il 03.11.2017.

\*\*\*

## LOTTO nr. 1

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (all. doc. 8)

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma vagamente riconducibile a un rettangolo e un trapezio uniti tra loro lungo la base minore e il lato minore di entrambi. La superficie complessiva dei 5 mappali che lo compongono è di nominali mq. 16.631 e attualmente risulta libero da edifici di qualunque genere e grandezza è coltivato a vigneto dichiaratomi (prosecco) con una superficie effettiva di piantumazione pari a mq. 14.861. La parte rimanente risulta utilizzata per la viabilità che nel nostro caso coincide con la totalità del perimetro dell'intero appezzamento.

Il terreno è facilmente raggiungibile dalla via pubblica attraverso una strada di campagna su cui è attivo un diritto di passaggio. Il lotto quindi risulta



geom. PERER LUCIANO  
Studio Tecnico  
Via S. Ambrogio n° 1  
31100 TREVISO  
Tel. 0422 55270  
Fax. 0422 1621390  
Albo professionale di TV n° 1995  
e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

autonomamente utilizzabile.

L'appezzamento di terreno risulta però gravato da un contratto di affitto di fondo rustico ultranovennale a favore della [REDACTED], regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate il 07.12.2012 con il nr. 13993, ma non trascritto che per chiarezza si allega alla presente perizia. Il periodo di affitto ha la durata di anni 12 quindi fino alla data del 10.11.2024, ma a norma dell'art.2923 comma 2° risulta opponibile nei limiti del novennio quindi fino al 10.11.2021. Il contratto prevede un canone annuale di Euro 3.000,00.= da pagarsi entro il giorno 10 del mese di Novembre di ogni anno quindi, considerata la destinazione del terreno, l'estensione e la forma dell'appezzamento, la qualità di quanto coltivato, dopo una attenta analisi di mercato effettuata in zone limitrofe e similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di considerare congruo il valore espresso nel contratto in quanto la valutazione ricavata si aggira su circa 1.400/1.700 Euro/ettaro/anno.

Dal presente contratto risultano esclusi i mappali 261 e 262 del foglio 11° (superficie complessiva di mq. 206) che comunque risultano di marginale importanza visto che sono dei rimasugli di terreno originati con le operazioni di rettifica dei confini tra proprietà limitrofe.

Ovviamente vista la situazione ritengo inscindibile tale superficie dal resto del lotto e quindi nella valutazione terrò conto di entrambi mappali come se fossero anch'essi ricompresi nel contratto di affitto.

## LOTTO nr. 2

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma irregolare dalla superficie nominale



complessiva di mq. 42.481. Su una parte di questo terreno insistono principalmente due edifici, uno adibito a serra per la coltivazione ortofrutticola intensiva e l'altro utilizzato come annesso rustico, deposito macchinari e celle frigorifere.

Il presente lotto è facilmente raggiungibile dalla via pubblica (vicolo Piave) che per un bel tratto ne lambisce parte del perimetro per poi addentrarsi internamente e confondersi con il piazzale e la viabilità interna allo stesso.

Il lotto è così composto:

➤ **Terreno agricolo inedificato per nominali mq. 31.441**

Il terreno agricolo che compone il lotto è, per la maggior parte della sua estensione, un terreno lasciato incolto, non per scarsa importanza agricola, ma per scelta della ditta esecutata. La cosa interessante rimane il fatto che sia fronte strada, e perciò sempre appetibile. La rimanente superficie è destinata alla viabilità interna, area di manovra, deposito a cielo libero e sterpaglia non sfruttabile.

Terreno incolto per una superficie nominale di circa mq. 20.000.

Terreno a viabilità, ecc. per una superficie nominale di mq. 11.441.

➤ **Serra fissa al piano Terra per commerciali (mq. 11.040):**

Tunnel a struttura metallica intelaiata a sostegno di tamponamenti laterali in pannelli o tessuto plastico, con sovrastante copertura curva anch'essa in materiale plastico;

**DIMENSIONI**

Fabbricato per l'attività di coltivazione ortofrutticola intensiva delle dimensioni di massima pari a mtl. 72,00 x 90,00 + 24,00 x 90,00 + 40,00 x 60,00 suddiviso in tunnel collegati tra loro aventi una altezza in gronda di circa mtl. 4,00.

Superficie complessiva lorda di mq. 11.040,00.

**DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)**



L'immobile non presenta difformità edilizie da quanto regolarmente denunciato e realizzato in quanto ai fini urbanistici la serra viene considerata come migliororia fondiaria in quanto mobile.

#### **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

**La struttura portante** è metallica con profili in ferro sostenuti da pilastri anch'essi in metallo.

**La copertura** a tunnel con struttura metallica e tamponamento in materiale plastico;

**La muratura perimetrale** in materiale plastico rigido e/o a telo;

**Il pavimento** solo per i percorsi interni in battuto di cemento mentre per il resto della superficie risulta privo di pavimentazione perché area coltivata.

**I serramenti esterni** ove presenti sono dello stesso materiale delle pareti.

**Impianti** sono presenti sia un impianto di riscaldamento per il mantenimento della temperatura costante nelle serre per la produzione e un impianto di irrigazione.

**Recinzioni esterne** non presente.

**Stato di conservazione** nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione buono, e non abbisogna di alcun intervento urgente vista l'esistenza dell'attività agricola.

#### ➤ **Annesso rustico al piano terra per commerciali (mq. 551):**

Edificio a struttura mista in muratura, cemento armato, metallo, materiale plastico edificato in epoche diverse e senza particolari criteri urbanistici. Presenta una parte disposta su due piani, ma come si vede dalla documentazione allegata alla stima, e come vedremo più avanti, gran parte della presente costruzione risulta non regolarmente autorizzata dal Comune di Maserada.

#### **DIMENSIONI**

Fabbricato ad uso annesso rustico e deposito di materiali e/o mezzi agricoli delle



dimensioni di massima pari a mtl. 29,25 x 18,85 + 12,17 x 29,25 + 3,00 x 6,00 di cui una parte (11,50 x 5,20) disposto su due piani.

**DIFFORMITÀ:** (all. doc. 9)

L'immobile, come verificato presso l'ufficio tecnico del Comune di Maserada, presenta una notevole difformità da quanto regolarmente autorizzato e consentito con autorizzazione nr.3025 del 30.06.1993 e C.E. nr.3944 del 10.12.1999. Da quanto rilevato dalla sovrapposizione della tavola stato attuale con la tavola autorizzata si può constatare che la porzione rappresentata in giallo risulta a tutti gli effetti "abusiva" e ad oggi non sanabile e quindi soggetta a demolizione. Anche parte di quella assentita non rispecchia quanto realizzato e quindi per regolarizzare la cosa dovrà essere istruita una nuova pratica edilizia.

Ai fini della valutazione perciò ritengo di considerare solamente il valore dell'edificio assentito escludendo a priori il valore delle opere abusive. Sempre nella valutazione il valore che sarà espresso terrà conto anche delle eventuali spese per la regolarizzazione di quanto realizzato in difformità a quanto assentito.

**TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

**La struttura portante** è metallica con profili in ferro (HE – IPE) a sostegno di struttura intelaiata e controventata anch'essa in ferro. Esistono anche parti in muratura e copertura in travi di legno, ma rivestono solo una minima parte.

**La copertura** in pannelli metallici tipo Sandwich (monopannel) per la quasi totalità. Esiste una porzione di annesso, probabilmente quella inizialmente assentita, che ancora oggi presenta il tetto in tavole di legno a sostegno di coppi del tipo a canale.

**La muratura perimetrale** parte in pannelli sandwich come la copertura e parte in blocchi di cemento con e senza intonaco.

**Il pavimento** rigorosamente in battuto di cemento tirato a liscio.



I serramenti esterni ove presenti sono in legno di bassissima fattura e qualità.

Impianti sono presenti sia un impianto elettrico, sia un impianto idraulico che alimenta un servizio igienico e vari punti di adduzione.

Recinzioni esterne non presente.

Stato di conservazione per le serre nel loro insieme risultano in uno stato di conservazione buono, e non abbisognano di alcun intervento urgente visto l'attuale utilizzo per l'attività agricola; per l'annesso rustico ci si rifà alla descrizione urbanistica che ovviamente è riferita solamente alla porzione di edificio assentito.

#### ULTERIORI PRECISAZIONI:

Come già evidenziato nei passi precedenti, si ritiene di dover ribadire nuovamente che i m.n. 263 – 265 – 266 del foglio 10 sono stati oggetto di preliminare di compravendita con autentica di firme trascritto il 14.09.2017.

Sempre per chiarezza nell'esposizione bisogna nuovamente ribadire che il m.n. 262/b della superficie di mq. 2.560, oltre ad essere parzialmente occupato da una porzione della serra e incolto per la rimanente superficie, è gravato da un contratto di affitto di fondo rustico a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] (stesso contratto indicato al capitolo LOTTO 1)

Come concordato con il Giudice dell'Esecuzione procederò alla stima del valore del lotto considerandolo nella sua totalità dei beni senza tener conto quindi del preliminare citato e del contratto di affitto in essere..

## LOTTO nr. 3

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma più o meno rettangolare della superficie nominale complessiva di mq. 3.749. Su questo terreno insiste una porzione di costruzione bifamiliare attualmente destinata ad abitazione



dell'esecutato comprensiva di locali ad uso abitativo e locali ad uso servizio (garage, cantina, lavanderia, ecc.) per un sedime complessivo di circa mq. 206,00.

Il presente lotto è facilmente raggiungibile dalla via pubblica (vicolo Piave) con la quale confina.

Il lotto è così composto:

➤ **Terreno a giardino per nominali mq. 3.749 lordi**

Il terreno che compone il lotto è, per la maggior parte della sua estensione, un terreno destinato a giardino se si escludono alcune zone lasciate leggermente incolte o con libera crescita di vegetazione, nonché per le zone utilizzate per il transito di veicoli e persone.

Terreno incolto per una superficie nominale di circa mq. 400.

Terreno a viabilità, ecc. per una superficie nominale di mq. 250.

Terreno di sedime del fabbricato per una superficie nominale di mq. 206 .

➤ **Porzione di bifamiliare per commerciali mq. 272**

**DIMENSIONI**

Fabbricato residenziale suddiviso su tre piani di cui uno interrato per una superficie commerciale complessiva di mq. 272,00 così suddivisi:

Piano interrato = Cantina per lordi mq. 29,79

Piano terra = Magazzini, garage, lavanderia, taverna, soggiorno, cucina e portico per complessivi lordi mq. 206.

Piano primo = Tre camere, due bagni e 4 terrazze per complessivi mq. 128,49 di cui mq. 27,75 destinati a terrazza.

**DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)**

L'immobile, così come visionato risulta corrispondente, ad esclusione di una piccola irrilevante differenza, (apertura di una porta interna non riportata nei grafici) con



quanto depositato nel Permesso di costruire nr. 5034 del 07.03.2012 alla tavola nr. 1 STATO DI FATTO. Antecedentemente il presente immobile è stato edificato negli anni '50 e ampliato negli anni '60 (1963 da quanto emerso nelle verifiche urbanistiche), ma la consistenza attuale non risulta su alcuna autorizzazione e/o concessione successiva tanto da farmi ritenere che l'attuale consistenza sia completamente abusiva o perlomeno gravemente difforme da quanto legittimamente denunciato. Il Comune di Maserada accoglie nel 2012 la richiesta di permesso a costruire corredata da una autocertificazione delle parti che dichiarano sotto la loro esclusiva responsabilità che la consistenza dell'edificio attuale è stata ottenuta già dal 1966 con la conclusione dei lavori di ampliamento previsti nell'autorizzazione del 07.10.1963.

Ne deriva che implicitamente il Comune di Maserada ammette di non poter escludere la predetta edificazione, possibile all'epoca senza particolari autorizzazioni, e quindi di considerare come regolare lo stato attuale dei luoghi.

Stando così le cose si ritiene che la mera difformità tra la scheda catastale e la planimetria depositata all'ufficio tecnico sia solo frutto di un errore grafico che potrà essere corretto con una semplice variazione catastale alla scheda dell'abitazione ricavandone anche un nuovo subalterno per il garage. Il costo per questa variazione catastale si può aggirare su preventivate Euro 800,00.

#### **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

**La struttura portante** è in pilastri di cemento armato e porzione di muratura portante.

**La copertura** a tetto con manto di tegole in cotto e sottostante solaio in latero cemento nella zona mansardata mentre con tavelloni e muretti nella parte soffittata.

**La muratura perimetrale** in laterizio alveolare presumibilmente prive di isolamento



termico stante anche la presenza di muffe e l'esiguo spessore dei paramenti.

**Il pavimento** in cotto di varia forma sul vano ingresso, pranzo, garage e cantina, mentre per i vani disbrigo soggiorno e cucina è presente un pavimento gettato in opera e costituito da impasto di cemento e granulato al quarzo di vario colore.

Al piano primo pavimenti in legno (listelli) a spina pesce o a correre, mentre nei bagni e nei locali sottotetto di rileva la presenza di piastrelle in ceramica.

**I serramenti esterni** telaio in legno con vetrocamera con presenza di oscuri in legno. Le porte interne principalmente in legno tamburato ed in alcuni casi in vetro su telaio in legno.

**Impianti** sono presenti un impianto di riscaldamento con radiatori di tipo lamellare e un impianto elettrico del tipo sotto traccia.

**Recinzioni esterne** non presente.

**Stato di conservazione** nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione buono, e non abbisogna di alcun intervento urgente visto anche l'attuale utilizzo dell'immobile da parte dell'esecutato e dalla sua famiglia.

## LOTTO nr. 4

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma più o meno rettangolare della superficie nominale complessiva di mq. 3.143. Su questo terreno insiste una porzione di costruzione bifamiliare attualmente destinata ad abitazione dell'esecutato comprensiva di locali ad uso abitativo e locali ad uso servizio (garage, cantina, lavanderia, ecc.) per un sedime complessivo di circa mq. 230,00.

Il presente lotto è facilmente raggiungibile dalla via pubblica (vicolo Piave) con la quale confina per gran parte del suo lato nord/est.

Il lotto è così composto:



➤ Terreno a giardino per nominali mq. 3.143 lordi

Il terreno che compone il lotto è, per la maggior parte della sua estensione, un terreno destinato a giardino se si escludono alcune zone lasciate leggermente incolte o con libera crescita di vegetazione, nonché per le zone utilizzate per il transito di veicoli e persone.

Terreno incolto per una superficie nominale di circa mq. 150.

Terreno a viabilità, ecc. per una superficie nominale di mq. 300.

Terreno di sedime del fabbricato per una superficie nominale di mq. 230 .

➤ Porzione di bifamiliare per commerciali mq. 320

**DIMENSIONI**

Fabbricato residenziale suddiviso su tre piani di cui uno interrato per una superficie commerciale complessiva di mq. 320,00 così suddivisi:

Piano interrato = Cantina per lordi mq. 25,00

Piano terra = Magazzini, garage, lavanderia, sala, soggiorno, cucina, atrio, disimpegni e portico per complessivi lordi mq. 230.

Piano primo = quattro camere, uno studio, due disimpegni, due bagni e 4 terrazze per complessivi mq. 170,00 di cui mq. 28,00 destinati a terrazza.

**DIFFORMITÀ:** (all. doc. 9)

L'immobile, così come visionato risulta corrispondente con quanto depositato nel Permesso di costruire nr. 5034 del 07.03.2012 alla tavola nr. 1 STATO DI FATTO.

Antecedentemente il presente immobile è stato edificato negli anni '50 e ampliato negli anni '60 (1963 da quanto emerso nelle verifiche urbanistiche), ma la consistenza attuale non risulta su alcuna autorizzazione e/o concessione successiva tanto da farmi ritenere che l'attuale consistenza sia completamente abusiva o perlomeno gravemente difforme da quanto legittimamente denunciato. Il



Comune di Maserada accoglie nel 2012 la richiesta di permesso a costruire corredata da una autocertificazione delle parti che dichiarano sotto la loro esclusiva responsabilità che la consistenza dell'edificio attuale è stata ottenuta già dal 1966 con la conclusione dei lavori di ampliamento previsti nell'autorizzazione del 07.10.1963.

Ne deriva che implicitamente il Comune di Maserada ammette di non poter escludere la predetta edificazione, possibile all'epoca senza particolari autorizzazioni, e quindi di considerare come "regolare" lo stato attuale dei luoghi.

Stando così le cose, e sottolineo secondo quanto accettato anche da Comune di Maserada, anch'io mi allineo con questa presa di posizione e posso ritenere legittimata la rappresentazione dell'attuale stato dei luoghi.

#### **TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

**La struttura portante** è in pilastri di cemento armato, porzione di murature portanti.

**La copertura** a tetto con manto di tegole in cotto e sottostante solaio in latero cemento nella zona mansardata mentre con tavelloni e muretti nella parte soffittata.

**La muratura perimetrale** in laterizio alveolare presumibilmente prive di isolamento termico stante anche la presenza di muffe e l'esiguo spessore dei paramenti.

**Il pavimento** in cotto di varia forma sui vani atrio, disimpegno, soggiorno, cucina, sala, garage, mentre per i vani è presente un pavimento in ceramica di bassa qualità di vario colore e forma.

Al piano primo pavimenti in piastrelle di ceramica anche per le camere, moquettes o solo massetto tirato grezzo nelle altre stanze. Nei bagni e nei locali sottotetto di rileva la presenza di piastrelle in ceramica ove presente e di alcune parti gravemente danneggiate e necessitanti di rifacimento.

**I serramenti esterni** telaio in legno con vetrocamera con presenza di oscuri in



legno. Le porte interne principalmente in legno tamburato ed in alcuni casi in vetro su telaio in legno.

**Impianti** è presente un impianto di riscaldamento con radiatori di tipo lamellare.

**Recinzioni esterne** non presente.

**Stato di conservazione** nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione sufficiente, anche se in alcuni punti l'umidità e la muffa richiedono un intervento di risanamento e sanificazione.

## LOTTO nr. 5

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma irregolare (vagamente ricorda la forma triangolare) dalla superficie nominale complessiva di mq. 7.872. Su una parte di questo terreno insistono principalmente due edifici, uno adibito a serra per la coltivazione ortofrutticola intensiva e l'altro utilizzato come annesso rustico, deposito macchinari e magazzini di deposito materiali.

Il presente lotto è facilmente raggiungibile dalla via pubblica (vicolo Piave) che per un tratto ne lambisce parte del perimetro per poi addentrarsi internamente e confondersi con il piazzale e la viabilità interna allo stesso.

Il lotto è così composto:

➤ Serra fissa al piano Terra per commerciali (mq. 4.740 circa):

5 Tunnel a struttura metallica intelaiata a sostegno di tamponamenti laterali in pannelli o tessuto plastico, con sovrastante copertura curva anch'essa in materiale plastico;

#### DIMENSIONI

Fabbricato per l'attività di coltivazione intensiva delle dimensioni di massima pari a (114,00 + 145,00 + 125,00 + 30,00 + 90,00) x 10,00 suddiviso in tunnel collegati tra



loro aventi una altezza in gronda di circa mtl. 4,00.

Superficie complessiva lorda di mq. 4.740.

**DIFFORMITÀ:** (all. doc. 9)

L'immobile non presenta difformità edilizie da quanto regolarmente denunciato e realizzato.

**TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:**

**La struttura portante** è metallica con profili in ferro sostenuti da pilastri anch'essi in metallo.

**La copertura** a tunnel con struttura metallica e tamponamento in materiale plastico;

**La muratura perimetrale** in materiale plastico rigido e a telo;

**Il pavimento** solo per i percorsi interni in battuto di cemento ove presente.

**I serramenti esterni** ove presenti sono dello stesso materiale delle pareti.

**Impianti** sono presenti sia un impianto di riscaldamento per il mantenimento della temperatura costante nelle serre per la produzione e un impianto di irrigazione.

**Recinzioni esterne** non presente.

**Stato di conservazione** nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione buono, e non abbisogna di alcun intervento urgente vista l'esistenza dell'attività agricola.

➤ **Annesso rustico al piano terra per commerciali (mq. 317 circa):**

Edificio a struttura mista in muratura, cemento armato, metallo, materiale plastico edificato in epoche diverse e senza particolari criteri urbanistici. Presenta una parte disposta su due piani, ma come si vede dalla documentazione allegata alla stima, e come vedremo più avanti, la totalità della presente costruzione risulta non regolarmente autorizzata dal Comune di Maserada.

**DIMENSIONI**



Fabbricato ad uso annesso rustico e deposito di materiali e/o mezzi agricoli delle dimensioni di massima pari a mtl.(10.50 x 17,00) + 8,50 x 14,00 adibiti a tettoia aperta su tre lati.

**DIFFORMITÀ:** (all. doc. 9)

L'immobile, come verificato presso l'ufficio tecnico del Comune di Maserada non risulta mai stato autorizzato, o meglio, non si è riusciti a recuperare nessuna pratica edilizia riferibile a questo manufatto che quindi, secondo anche quanto riferitoci dal proprietario, è da considerare completamente abusivo e non sanabile.

Ai fini della valutazione perciò ritengo di non considerare il valore dell'edificio precedentemente descritto. Sempre nella valutazione del lotto si dovrà comunque tener conto dell'ipotetica spesa per la demolizione e lo smaltimento del materiale di risulta.

## **LOTTO nr. 6**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI** (all. doc. 8)

Trattasi di due appezzamenti di terreno di forma rettangolare non confinanti tra loro, ma collegati attraverso una capezzagna di sufficiente larghezza.

La superficie complessiva dei 3 mappali che lo compongono è di nominali mq. 8.352 e attualmente risulta libero da edifici di qualunque genere e grandezza.

Attualmente è lasciato incolto o meglio abbandonato a sé stesso dopo essere stato per anni coltivato a "NASCI" o "Pero Asiatico" ora ritenuto non più interessante e quindi non economicamente valido per l'azienda agricola dell'esecutato che ha preferito non investire ulteriormente le risorse dell'azienda su detti terreni.

Il terreno è facilmente raggiungibile dalla via pubblica attraverso una strada di campagna su cui è attivo un diritto di passaggio. Il lotto quindi risulta autonomamente utilizzabile.



\*\*\*

## 11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

Ovviamente per quanto riguarda la classificazione energetica degli edifici in precedenza descritti (riferimento alle abitazioni) si devono fare alcune riflessioni, ovvero:

Vetustà dell'edificio;

Isolamento termico nelle murature perimetrali praticamente inesistente o di poca valenza visto il risultato di muffe e umidità presenti;

Serramenti esterni di discreta qualità e di sufficiente profilo tecnologico;

Impianto di riscaldamento con elementi radianti a parete, e produzione di acqua calda con boiler di accumulo;

Forma geometrica troppo dispersiva con incidenza elevata del fattore "superficie disperdente" raffrontata al volume complessivamente riscaldato;

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe avere dei costi di gestione energetica, qualora venisse utilizzato correttamente, superiori alla media per edifici del genere, indice quindi di scarsa qualità e di appartenenza ad una delle classi più basse il profilo del risparmio energetico.

\*\*\*

## 12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

*(all. doc. 10)*

### COMUNE DI MASERADA

Zona Agricola – con fragilità geologica – non idonea.

Oltre a ciò, la quasi totalità dei lotti ricade in fascia di rispetto Stradale, nonché fascia di rispetto da Elettrodotto.



Inoltre ricade nelle aree golenali praticamente inedificabili.

\*\*\*

### **13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA**

L'immobile esecutato, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente, non ha la possibilità di essere ampliato, anzi in conseguenza di quanto in precedenza dichiarato gli immobili dovranno subire una drastica riduzione comunque descritta in ogni singolo lotto.

\*\*\*

### **14. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA**

*(all. doc. 10)*

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

E' emerso che il fabbricato inserito nel lotto 2 è stato realizzato in difformità alle autorizzazioni del 07.10.1963 e successiva nr. 3025 del 30.06.1993 come descritto nella descrizione del lotto e riportato negli allegati. Oltre a ciò l'edificio ad uso serra è stato oggetto di denuncia e autorizzazione della Regione Veneto nr. AP00846 del 14/4/2009.

E' emerso che il fabbricato inserito nel lotto 3 e 4 è stato realizzato in conformità all'autorizzazione del 07.10.1963 e successivamente ampliato (secondo quanto dichiarato in sede di progetto dai proprietari con atto notorio accettato dal Comune) entro l'anno 1966 senza richieste o autorizzazioni, ma legittimamente accettato.

E' emerso che il fabbricato ad uso serra inserito nel lotto 5 è stato realizzato con denuncia e autorizzazione della Regione Veneto nr. AP00846 del 14/4/2009.

### **15. ABUSI EDILIZI**



Si fa riferimento a quanto descritto nei vari lotti.

\*\*\*

## **16. DIFFORMITÀ RILEVATE**

Si fa riferimento a quanto descritto nei vari lotti.

\*\*\*

## **17. DETER. ZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO**

Non è quantificabile con assoluta certezza in quanto oltre a sanare le difformità si dovrà anche tener conto del costo della demolizione e della liberazione dal materiale di risulta che in certi punti contiene anche eternit che dovrà essere smaltito con adeguate tecniche.

\*\*\*

## **18. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE**

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che attualmente solo il terreno inserito nel lotto 1 risulta regolarmente locato, mentre gli altri terreni e sovraeretti fabbricati risultano occupati ed utilizzati dagli esecutati e dalle loro famiglie.

\*\*\*

## **19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili di cui al LOTTO 2 porzione – LOTTO 3 – LOTTO 4 – LOTTO 5 – LOTTO 6 oggetto della presente perizia sono da considerare liberi, mentre il LOTTO 1 risulta occupato con regolare contratto di affitto di fondo rustico allegato alla presente perizia.

\*\*\*

## **20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE**



Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 21/02/2019.

\*\*\*

## 21. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Con particolare riferimento alla descrizione degli immobili sopra indicati, si determina un coefficiente di deprezzamento o rivalutazione in funzione delle specifiche condizioni rilevate e, in particolare, si osserva che:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà;
- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla qualità costruttiva.
- sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della possibilità di immediata usufruibilità dell'immobile e anche dal fatto che si trova in buono stato conservativo;
- sono** stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine alle opere edili da eseguire per rendere urbanisticamente regolare quanto costruito;
- sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della bassa classe di appartenenza.

Per tutto ciò premesso si osserva quindi che, pur avendo attribuito un valore prudenziale al metro quadrato all'immobile, successivamente corretto e rivisto con i coefficienti di valutazione, il prezzo finale globale desunto non garantirebbe la vendibilità nell'immediatezza anche tenuto conto del difficile momento storico-economico a cui l'edilizia in generale e il mercato immobiliare sono soggetti.

Si ritiene pertanto di dover applicare un coefficiente correttivo di deprezzamento che sia, in relazione a quanto premesso, sia distinto lotto per lotto così come



indicato negli specchietti di calcolo del valore venale.

\*\*\*

## **22. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

### **22.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.**

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, 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 finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

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 valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, 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.

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.

### **22.0. Criteri di stima e metodi di valutazione**

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 prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico 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.

### **22. 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 (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- 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 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.

#### **22. 4. Prezzo a base d'asta**

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori



oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene,
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,
- 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.

\*\*\*

## 23.

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente stima sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente, tenuto in particolare evidenza come unità di riferimento il metro quadrato lordo commerciale e, per quanto riguarda l'edificabilità residua qualora presente, l'ulteriore superficie utile realizzabile, comunque comprendendo l'area pertinenziale nel valore del fabbricato stesso. Pertanto, tenuto conto:

- di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,
- del rilievo eseguito,
- delle caratteristiche costruttive del fabbricato,



geom. PERER LUCIANO  
 Studio Tecnico  
 Via S. Ambrogio n° 1  
 31100 TREVISO  
 Tel. 0422 55270  
 Fax. 0422 1621390  
 Albo professionale di TV n° 1995  
 e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
 sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

- delle caratteristiche tipologiche del bene,
- dello stato di conservazione del bene,
- della dimensione del bene,
- della destinazione urbanistica del lotto e dell'ubicazione,
- della capacità edificatoria residua,
- della conformità urbanistica,
- delle condizioni di mercato della zona in cui esso è ubicato,

lo scrivente CTU attribuisce il seguente valore globale a ciascun lotto così come di seguito descritto.

\*\*\*

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 1** \*\*\*\*\*



Comune di MASERADA SUL PIAVE

**C.T. Sez. A - Fg. 10**

M.n. 18	Sem. a. 1°	mq. 5.568	Rd€.	57,51	Ra€.	30,19
M.n. 19	Sem. a. 1°	mq. 4.766	Rd€.	48,98	Ra€.	25,85
M.n. 262/a	Sem. 1°	mq. 6.091	Rd€.	56,65	Ra€.	31,40

**C.T. Sez. A - Fg. 11**

M.n. 261	Sem. a. 1°	mq. 165	Rd€.	1,70	Ra€.	0,89
M.n. 262	Sem. a. 1°	mq. 41	Rd€.	0,42	Ra€.	0,22

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 16.631

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**



geom. PERER LUCIANO  
 Studio Tecnico  
 Via S. Ambrogio n° 1  
 31100 TREVISO  
 Tel. 0422 55270  
 Fax. 0422 1621390  
 Albo professionale di TV n° 1995  
 e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
 sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

valore terreno vigneto	Mq. 16.631	€/mq 14,00	€ 232.834,00
valore potenzialità residua	===	€. =====	€ =====
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 233.000,00
Valore immobile deprezzato del <b>40%</b> per locazione			€ 139.800,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 140.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

**Euro € 140.000,00**

**diconsi euri – centoquarantamila,00 –**

**STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

**Euro € 135.000,00**

**diconsi euri – centotrentacinquemila,00 –**

\*\*\*

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 2** \*\*\*\*\*



per l'intera proprietà dei mappali evidenziati in azzurro.

Comune di MASERADA SUL PIAVE

□ C.T. Sez. A - Fg. 10

M.n. 262/b		Sem.	1°	mq.	2.560	Rd€.	23,80	Ra€.	13,31
M.n. 263		Sem.	1°	mq.	283	Rd€.	2,63	Ra€.	1,46
M.n. 264		Sem. a.	1°	mq.	6.363	Rd€.	65,72	Ra€.	34,51
M.n. 265		Sem. a.	1°	mq.	637	Rd€.	6,58	Ra€.	3,45
M.n. 266	AA	Prato	1°	mq.	10.060	Rd€.	49,11	Ra€.	31,17
	BB	Sem.	1°	mq.	267	Rd€.	2,47	Ra€.	1,38
M.n. 218		Sem. a.	1°	mq.	310	Rd€.	3,19	Ra€.	1,68
M.n. 267		Sem. a.	1°	mq.	1.373	Rd€.	14,11	Ra€.	7,45

□ C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 29	AA	Prato	1°	mq.	2.150	Rd€.	10,50	Ra€.	6,66
	BB	Sem.	1°	mq.	795	Rd€.	7,35	Ra€.	4,11
M.n. 442	ex289	Prato	2°	mq.	769				
M.n. 282	AA	Prato	1°	mq.	5.957	Rd€.	29,23	Ra€.	18,46
	BB	Sem.	1°	mq.	4.690	Rd€.	1,72	Ra€.	0,92
M.n. 283		Sem. a.	1°	mq.	138	Rd€.	1,28	Ra€.	0,71
M.n. 425	(ex 425)	Ente Urbano		mq.	6.129	Rd€.	-----	Ra€.	-----

□ N.C.E.U. Sez. A - Fg. 11

M.n. 425	sub 3	V.lo Piave	p. T	Cat. D/10		RC€.	2.979,90		
----------	-------	------------	------	-----------	--	------	----------	--	--

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 42.481

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**



geom. PERER LUCIANO  
 Studio Tecnico  
 Via S. Ambrogio n° 1  
 31100 TREVISO  
 Tel. 0422 55270  
 Fax. 0422 1621390  
 Albo professionale di TV n° 1995  
 e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
 sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

valore terreno Incolto	Mq. 30.890	€/mq 6,00	€ 185.340,00
valore terreno a Serre	Mq. 11.040	€/mq 8,50	€ 93.840,00
valore Annesso Rustico	Mq. 551	€/mq 250,00	€ 137.750,00
totale valore potenziale immobile			€ 416.930,00
totale valore immobile arrotondato			€ 417.000,00
Valore immobile deprezzato del <b>25%</b> per locazione			€ 312.750,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 313.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

**Euro € 313.000,00**

**diconsi euri – Trecentotredicimila,00 –**

**STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

**Euro € 300.000,00**

**diconsi euri – trecentomila,00 –**

**\*\*\***

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 3** \*\*\*\*\*



mappali evidenziati in **giallo**.



[REDACTED]

per l'intera proprietà dei mappali evidenziati in **azzurro**.

Comune di MASERADA SUL PIAVE

□ C.T. Sez. A - Fg. 11

**m.n. 441** (ex 405) Prato 2° mq. 815

**m.n. 312** Ente Urbano mq. 815 Rd€. ----- Ra€. -----

**m.n. 444** (ex 425) Ente Urbano mq. 1.444 Rd€. ----- Ra€. -----

**m.n. 443** ex289 Prato 2° mq. 675

□ N.C.E.U. Sez. A - Fg. 11

**M.n. 312** sub 1 V.lo Piave p.T. Area Urbana mq. 593 RC€. -----

**M.n. 312** sub 2 V.lo Piave p. S1-T-1 Cat. A/2 – Cl.2 – vani 11 RC€. 880,56

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 3.749

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Valore sedime + area a giardino	Mq. 3.749	€/mq 10,00	€ 37.490,00
valore Edificio sup. commerciale	Mq. 272	€/mq 1.100	€ 299.200,00
totale valore potenziale immobile			€ 336.690,00
totale valore immobile arrotondato			€ 337.000,00
Valore immobile deprezzato del <b>25%</b> per locazione			€ 252.750,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 253.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

**Euro € 253.000,00**

**diconsi euri – duecentocinquantatremila,00 –**



geom. PERER LUCIANO  
 Studio Tecnico  
 Via S. Ambrogio n° 1  
 31100 TREVISO  
 Tel. 0422 55270  
 Fax. 0422 1621390  
 Albo professionale di TV n° 1995  
 e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
 sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

**STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

**Euro € 245.000,00**

**diconsi euri – duecentoquarantacinquemila,00 –**

\*\*\*

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 4** \*\*\*\*\*



proprietà del lotto.

Comune di MASERADA SUL PIAVE

**C.T.** Sez. A - Fg. 11

m.n. 439 (ex 405) Prato 2° mq. 1.705

M.n. 290 Prato 2° mq. 445 Rd€. 1,72 Ra€. 0,92

M.n. 134 Ente Urbano mq. 993 Rd€. ----- Ra€. -----

**N.C.E.U.** Sez. A - Fg. 11

M.n. 134 sub 5 V.lo Piave p.T. Area Urbana mq. 754 RC€. -----

M.n. 134 sub 6 V.lo Piave p. S1-T-1 Cat. A/2 – Cl.2 – vani 12 RC€. 960,61

M.n. 134 sub 7 V.lo Piave p. T Cat. C/6 – Cl.U – mq.36 RC€. 105,17

**TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 3.143**



### **STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

valore sedime + area a giardino	Mq. 3.143	€/mq 10,00	€ 31.430,00
valore Edificio sup. commerciale	Mq. 320	€/mq 800	€ 256.000,00
totale valore potenziale immobile			€ 287.430,00
totale valore immobile arrotondato			€ 287.000,00
Valore immobile deprezzato del 25% per locazione			€ 215.250,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 215.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

**Euro € 215.000,00**

**diconsi euri – duecentoquindicimila,00 –**

### **STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

**Euro € 210.000,00**

**diconsi euri – duecentodiecimila,00 –**

**\*\*\***

\*\*\*\*\*

**Lotto nr. 5**

\*\*\*\*\*



geom. PERER LUCIANO  
 Studio Tecnico  
 Via S. Ambrogio n° 1  
 31100 TREVISO  
 Tel. 0422 55270  
 Fax. 0422 1621390  
 Albo professionale di TV n° 1995  
 e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
 sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

lotto.

Comune di MASERADA SUL PIAVE

□ C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 32 AA Sem. a. 1° mq. 2.610 Rd€. 26,82 Ra€. 14,15

AB Incol. 1° mq. 740 Rd€. 0,38 Ra€. 0,19

AC Incol. 1° mq. 132 Rd€. 0,07 Ra€. 0,03

M.n. 404 AA Prato 1° mq. 700 Rd€. 3,43 Ra€. 2,17

BB Sem, 1° mq. 900 Rd€. 8,37 Ra€. 4,65

m.n. 440 (ex 405) Prato 2° mq. 1.850

M.n. 403 Ente Urbano mq. 940 Rd€. ----- Ra€. -----

□ N.C.E.U. Sez. A - Fg. 11

M.n. 403 sub - V.lo Piave p. - Cat. D/10 RC€. 734,00

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 7.872

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

valore terreno Incolto	Mq. 3.132	€/mq 6,00	€ 18.792,00
valore terreno a Serre	Mq. 4.740	€/mq 8,50	€ 40.290,00
valore Annesso Rustico	Mq. 317	€/mq 0,00	€ 0,00
totale valore potenziale immobile			€ 59.082,00
totale valore immobile arrotondato			€ 59.000,00
Valore immobile deprezzato del <b>20%</b> per locazione			€ 47.200,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 47.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

**Euro € 47.000,00**

**diconsi euri – quarantasettemila,00 –**



geom. PERER LUCIANO  
 Studio Tecnico  
 Via S. Ambrogio n° 1  
 31100 TREVISO  
 Tel. 0422 55270  
 Fax. 0422 1621390  
 Albo professionale di TV n° 1995  
 e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
 sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

**STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

**Euro € 45.000,00**

**diconsi euri – quarantacinquemila,00 –**

**\*\*\***

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 6** \*\*\*\*\*

**[REDACTED]** l'intera proprietà del lotto.

Comune di MASERADA SUL PIAVE

C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 65 Sem. a. 1° mq. 1.548 Rd€. 15,91 Ra€. 8,39

M.n. 66 Sem. a. 1° mq. 4.472 Rd€. 49,04 Ra€. 25,88

M.n. 179 Sem. a. 1° mq. 2.032 Rd€. 20,88 Ra€. 11,02

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 8.352

**STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

valore terreno ex frutteto	Mq. 8.352	€/mq 6,00	€ 50.112,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 50.000,00
Valore immobile deprezzato del <b>25%</b> per locazione			€ 37.500,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 37.000,00



Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

**Euro € 37.000,00**

**diconsi euri – trentasettemila,00 –**

**STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

**Euro € 35.000,00**

**diconsi euri – trentacinquemila,00 –**

**\*\*\***

**24. ELENCO RIASSUNTIVO DEI LOTTI E DEI RELATIVI VALORI DI MERCATO E DI VENDITA**

LOTTO 1	- VALORE DI MERCATO	€uro	140.000,00.=
	- VALORE DI VENDITA	€uro	135.000,00.=
LOTTO 2	- VALORE DI MERCATO	€uro	313.000,00.=
	- VALORE DI VENDITA	€uro	300.000,00.=
LOTTO 3	- VALORE DI MERCATO	€uro	253.000,00.=
	- VALORE DI VENDITA	€uro	245.000,00.=
LOTTO 4	- VALORE DI MERCATO	€uro	215.000,00.=



geom. PERER LUCIANO  
Studio Tecnico  
Via S. Ambrogio n° 1  
31100 TREVISO  
Tel. 0422 55270  
Fax. 0422 1621390  
Albo professionale di TV n° 1995  
e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

	- VALORE DI VENDITA	€uro	210.000,00.=
LOTTO 5	- VALORE DI MERCATO	€uro	47.000,00.=
	- VALORE DI VENDITA	€uro	45.000,00.=
LOTTO 1	- VALORE DI MERCATO	€uro	37.000,00.=
	- VALORE DI VENDITA	€uro	35.000,00.=

Treviso, 21 Febbraio 2019

**L'Esperto Estimatore**  
**geom. Luciano Perer**

**25. ALTRE PARTI INTERVENUTE**

In data 20/02/2019 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, sono risultate altre parti intervenute oltre a quelle sin d'ora riportate ovvero:

[REDACTED]

elettivamente domiciliata presso la stessa in Via Nenni 6/b – Mantova - E-mail

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

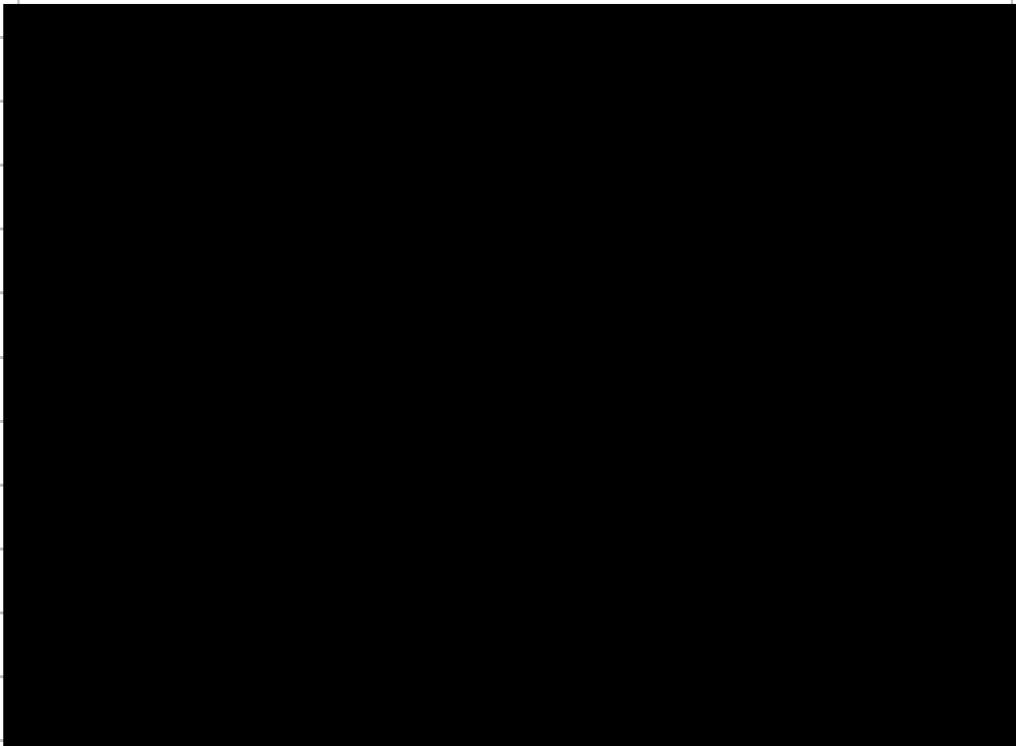
[REDACTED]

[REDACTED]

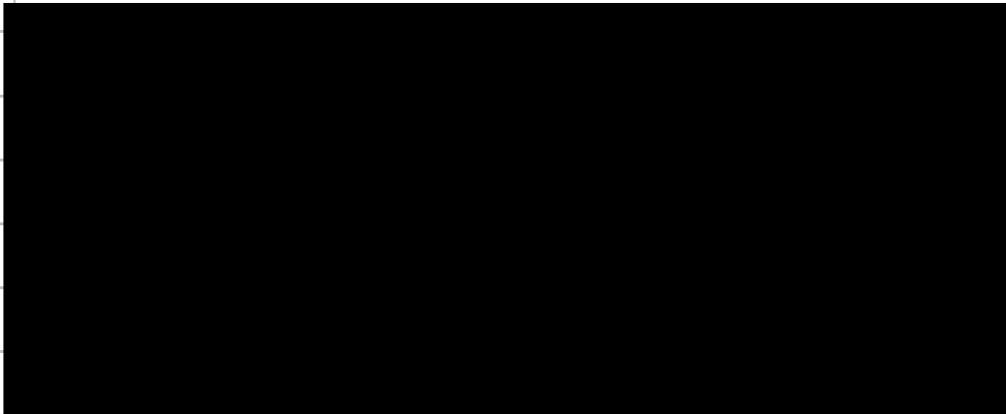
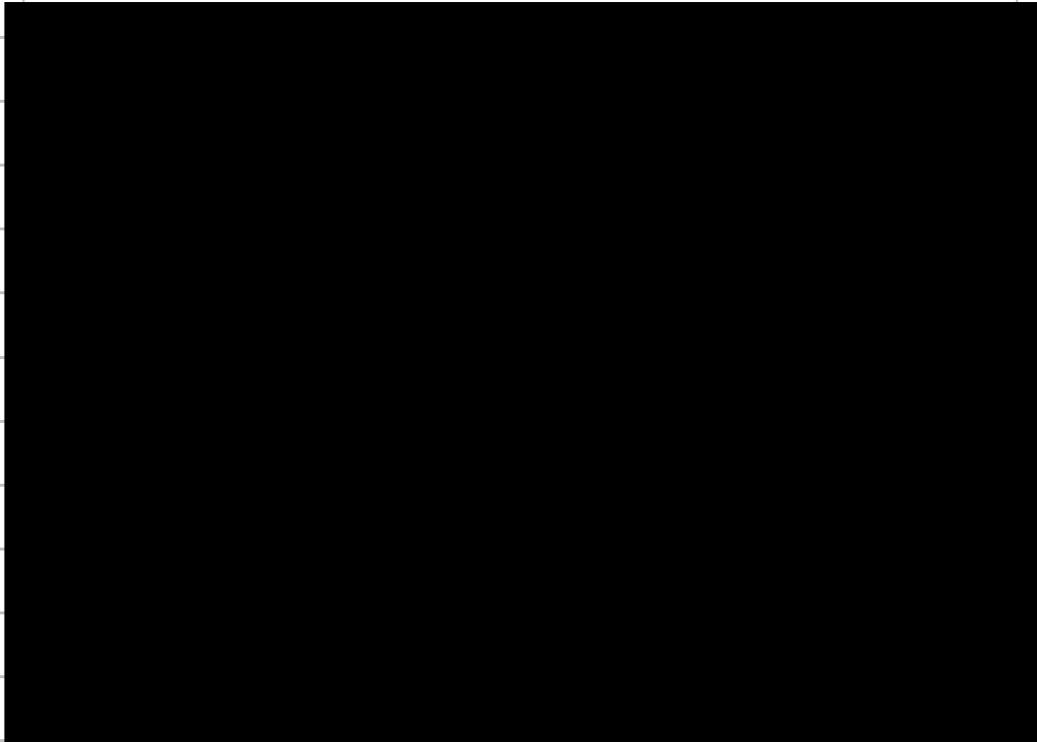
[REDACTED]



geom. PERER LUCIANO  
Studio Tecnico  
Via S. Ambrogio n° 1  
31100 TREVISO  
Tel. 0422 55270  
Fax. 0422 1621390  
Albo professionale di TV n° 1995  
e-mail: [lperer@pec.it](mailto:lperer@pec.it)  
sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)



geom. PERER LUCIANO  
Studio Tecnico  
Via S. Ambrogio n° 1  
31100 TREVISO  
Tel. 0422 55270  
Fax. 0422 1621390  
Albo professionale di TV n° 1995  
e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)



26.

**ALLEGATI**

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Incarico	doc. 10)	Urbanistica
doc. 2)	Atto di pignoramento	doc. 11)	Autorizzazioni Edilizie
doc. 3)	Visure NCEU	doc. 12)	Visure Conservatoria
doc. 4)	Visure NCT	doc. 13)	Relazione notarile
doc. 5)	Planimetrie NCEU	doc. 14)	Ordinanza di vendita
doc. 6)	Estratto mappa NCT	doc. 15)	Avviso d'Asta
doc. 7)	Atti di provenienza		
doc. 8)	Doc. fotografica		
doc. 9)	Rilievi		



**G.E. dr. Francesca VORTALI**

**R.G. Esec. Imm. 432 / 2014**

**Riunita con la 690/17 e con la 88/18**

Udienza:

**22 Maggio 2019**

geom. PERER LUCIANO

Studio Tecnico

Via S. Ambrogio n° 1

31100 TREVISO

Tel. 0422 55270

Fax. 0422 1621390

Albo professionale di TV n° 1995

e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)

sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

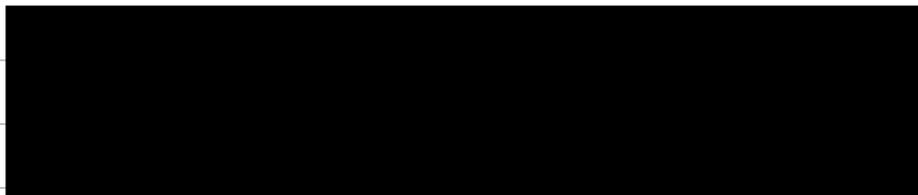
## TRIBUNALE DI TREVISO

\*\*\*



### Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



\*\*\*

### DEDUZIONI

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, a seguito delle osservazioni predisposte del collega geom. Stefano Dogo, integralmente riprese dal legale della parte esecutata, avv.to Nuvoletto Michela e relative all'elaborato peritale depositato in data 21.03.2019, dopo aver attentamente analizzato le considerazioni e correzioni suggerite, nonché il documento (fattura nr.6 del 01.02.2018 ditta  , può di seguito predisporre la seguente relazione da considerarsi integrativa e chiarificatrice di quella originariamente depositata.

\*\*\*

Come correttamente evidenziato dal  nella relazione inizialmente depositata sono presenti alcune imprecisioni nell'elencazione della situazione catastale finale dovuti principalmente a miei errori di trascrizione tra le varie bozze predisposte e poi non corretti. La cosa comunque importante è che dette imprecisioni non vanno ad inficiare minimamente le risultanze e le valutazioni finali stante la descrittività dei dati e non la valenza numerica. Ad esempio, in fatto che sia riportato un reddito dominicale di Euro 1,72 invece dei corretti 43,60 non può invalidare la bontà della perizia, comunque sia correttamente riporto integralmente



la situazione catastale finale contenente le correzioni evidenziate.

Ovviamente tale modifica interesserà anche la successiva descrizione dei singoli lotti che integralmente riporto per ogni buon conto.

\*\*\*

## Situazione Catastale Finale

\*\*\*

[REDACTED]

proprietà.

C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 290 Prato 2° mq. 445 Rd€. 1,72 Ra€. 0,92

M.n. 134 Ente Urbano mq. 993 Rd€. ----- Ra€. -----

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 11

M.n. 134 sub 5 V.lo Piave p.T. Area Urbana mq. 754 RC€. -----

M.n. 134 sub 6 V.lo Piave p. S1-T-1 Cat. A/2 – Cl.2 – vani 12 RC€. 960,61

M.n. 134 sub 7 V.lo Piave p. T Cat. C/6 – Cl.U – mq.36 RC€. 105,98

\*\*\*

[REDACTED]

[REDACTED] l'intera proprietà.

C.T. Sez. A - Fg. 10

M.n. 263 Sem. 1° mq. 283 Rd€. 2,63 Ra€. 1,46

M.n. 265 Sem.A.1° mq. 637 Rd€. 6,58 Ra€. 3,45

M.n. 266 AA Prato 1° mq. 10.060 Rd€. 49,11 Ra€. 31,17

BB Sem. 1° mq. 267 Rd€. 2,47 Ra€. 1,38

C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 29 AA Prato 1° mq. 2.150 Rd€. 10,50 Ra€. 6,66



	BB	Sem. 1°	mq. 795	Rd€.	7,35	Ra€.	4,11	
M.n. 442 ex289		Prato 2°	mq. 769	Rd€.	2,96	Ra€.	1,59	
		443 ex289	Prato 2°	mq. 675	Rd€.	2,60	Ra€.	1,39
M.n. 282	AA	Prato 1°	mq. 5.957	Rd€.	29,23	Ra€.	18,46	
	BB	Sem. 1°	mq. 4.690	Rd€.	43,60	Ra€.	24,22	
M.n. 312		Ente Urbano	mq. 815	Rd€.	-----	Ra€.	-----	
M.n. 425 (ex 425)		Ente Urbano	mq. 6.129	Rd€.	-----	Ra€.	-----	
		444 (ex 425)	Ente Urbano	mq. 1.444	Rd€.	-----	Ra€.	-----

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 11

M.n. 312 sub 1	V.lo Piave p.T.	Area Urbana	mq. 593	RC€.	-----
M.n. 312 sub 2	V.lo Piave p. S1-T-1	Cat. A/2 – Cl.2 – vani 11		RC€.	880,56
M.n. 425 sub 3	V.lo Piave p. T	Cat. D/10		RC€.	3.021,70

\*\*\*



□ C.T. Sez. A - Fg. 10

M.n. 18	Sem. a. 1°	mq. 5.568	Rd€.	57,51	Ra€.	30,19
M.n. 19	Sem. a. 1°	mq. 4.766	Rd€.	48,98	Ra€.	25,85
M.n. 218	Sem. a. 1°	mq. 310	Rd€.	3,19	Ra€.	1,68
M.n. 406	Sem. 1°	mq. 6.091	Rd€.	56,62	Ra€.	31,46
M.n. 405	Sem. 1°	mq. 2.560	Rd€.	23,80	Ra€.	13,22
M.n. 264	Sem. a. 1°	mq. 6.363	Rd€.	65,72	Ra€.	34,51
M.n. 267	Sem. a. 1°	mq. 1.373	Rd€.	14,11	Ra€.	7,45

□ C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 261	Sem. a. 1°	mq. 165	Rd€.	1,70	Ra€.	0,89
M.n. 262	Sem. a. 1°	mq. 41	Rd€.	0,42	Ra€.	0,22



geom. PERER LUCIANO  
 Studio Tecnico  
 Via S. Ambrogio n° 1  
 31100 TREVISO  
 Tel. 0422 55270  
 Fax. 0422 1621390  
 Albo professionale di TV n° 1995  
 e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
 sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

M.n. 32	AA	Sem. a. 1°	mq. 2.610	Rd€.	26,82	Ra€.	14,15
	AB	Incol. 1°	mq. 740	Rd€.	0,38	Ra€.	0,19
	AC	Incol. 1°	mq. 132	Rd€.	0,07	Ra€.	0,03
M.n. 65		Sem. a. 1°	mq. 1.548	Rd€.	15,91	Ra€.	8,39
M.n. 66		Sem. a. 1°	mq. 4.772	Rd€.	49,04	Ra€.	25,88
M.n. 179		Sem. a. 1°	mq. 2.032	Rd€.	20,88	Ra€.	11,02
M.n. 283		Sem. a. 1°	mq. 138	Rd€.	1,28	Ra€.	0,71
M.n. 404	AA	Prato 1°	mq. 700	Rd€.	3,43	Ra€.	2,17
	BB	Sem, 1°	mq. 900	Rd€.	8,37	Ra€.	4,65
m.n. 439 (ex 405)	Prato	2°	mq. 1.705	Rd€.	6,60	Ra€.	3,52
m.n. 440 (ex 405)	Prato	2°	mq. 1.849	Rd€.	7,16	Ra€.	3,82
m.n. 441 (ex 405)	Prato	2°	mq. 816	Rd€.	3,16	Ra€.	1,69
M.n. 403		Ente Urbano	mq. 940	Rd€.	-----	Ra€.	-----
<u>N.C.E.U.</u> Sez. A - Fg. 11							
M.n. 403 sub -	V.lo Piave p. -		Cat. D/10		RC€.	734,00	

\*\*\*

1.

**SUDDIVISIONE IN LOTTI**

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 1** \*\*\*\*\*

C.T. Sez. A - Fg. 10

M.n. 18		Sem. a. 1°	mq. 5.568	Rd€.	57,51	Ra€.	30,19
M.n. 19		Sem. a. 1°	mq. 4.766	Rd€.	48,98	Ra€.	25,85
M.n. 406		Sem. 1°	mq. 6.091	Rd€.	56,62	Ra€.	31,46

C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 261		Sem. a. 1°	mq. 165	Rd€.	1,70	Ra€.	0,89
----------	--	------------	---------	------	------	------	------



M.n. 262 Sem. a. 1° mq. 41 Rd€. 0,42 Ra€. 0,22

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 16.631

\*\*\*

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 2** \*\*\*\*\*

C.T. Sez. A - Fg. 10

M.n. 405 Sem. 1° mq. 2.560 Rd€. 23,80 Ra€. 13,31

M.n. 263 Sem. 1° mq. 283 Rd€. 2,63 Ra€. 1,46

M.n. 264 Sem. a. 1° mq. 6.363 Rd€. 65,72 Ra€. 34,51

M.n. 265 Sem.A.1° mq. 637 Rd€. 6,58 Ra€. 3,45

M.n. 266 AA Prato 1° mq. 10.060 Rd€. 49,11 Ra€. 31,17

BB Sem. 1° mq. 267 Rd€. 2,47 Ra€. 1,38

M.n. 218 Sem. a. 1° mq. 310 Rd€. 3,19 Ra€. 1,68

M.n. 267 Sem. a. 1° mq. 1.373 Rd€. 14,11 Ra€. 7,45

C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 29 AA Prato 1° mq. 2.150 Rd€. 10,50 Ra€. 6,66

BB Sem. 1° mq. 795 Rd€. 7,35 Ra€. 4,11

M.n. 442 ex289 Prato 2° mq. 769 Rd€. 2,96 Ra€. 1,59

M.n. 282 AA Prato 1° mq. 5.957 Rd€. 29,23 Ra€. 18,46

BB Sem. 1° mq. 4.690 Rd€. 43,60 Ra€. 24,22

M.n. 283 Sem. a. 1° mq. 138 Rd€. 1,28 Ra€. 0,71

M.n. 425 (ex 425) Ente Urbano mq. 6.129 Rd€. ----- Ra€. -----

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 11

M.n. 425 sub 3 V.lo Piave p. T Cat. D/10 RC€. 3.021,70

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 42.481

\*\*\*



geom. PERER LUCIANO  
 Studio Tecnico  
 Via S. Ambrogio n° 1  
 31100 TREVISO  
 Tel. 0422 55270  
 Fax. 0422 1621390  
 Albo professionale di TV n° 1995  
 e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
 sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 3** \*\*\*\*\*

C.T. Sez. A - Fg. 11

m.n. 441 (ex 405) Prato 2° mq. 816 Rd€. 3,16 Ra€. 1,69

m.n. 312 Ente Urbano mq. 815 Rd€. ----- Ra€. -----

m.n. 444 (ex 425) Ente Urbano mq. 1.444 Rd€. ----- Ra€. -----

m.n. 443 ex289 Prato 2° mq. 675 Rd€. 2,60 Ra€. 1,39

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 11

M.n. 312 sub 1 V.lo Piave p.T. Area Urbana mq. 593 RC€. -----

M.n. 312 sub 2 V.lo Piave p. S1-T-1 Cat. A/2 – Cl.2 – vani 11 RC€. 880,56

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 3.749

\*\*\*

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 4** \*\*\*\*\*

C.T. Sez. A - Fg. 11

m.n. 439 (ex 405) Prato 2° mq. 1.705 Rd€. 6,60 Ra€. 3,52

M.n. 290 Prato 2° mq. 445 Rd€. 1,72 Ra€. 0,92

M.n. 134 Ente Urbano mq. 993 Rd€. ----- Ra€. -----

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 11

M.n. 134 sub 5 V.lo Piave p.T. Area Urbana mq. 754 RC€. -----

M.n. 134 sub 6 V.lo Piave p. S1-T-1 Cat. A/2 – Cl.2 – vani 12 RC€. 960,61

M.n. 134 sub 7 V.lo Piave p. T Cat. C/6 – Cl.U – mq.36 RC€. 105,98

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 3.143

\*\*\*

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 5** \*\*\*\*\*

C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 32 AA Sem. a. 1° mq. 2.610 Rd€. 26,82 Ra€. 14,15



geom. PERER LUCIANO  
 Studio Tecnico  
 Via S. Ambrogio n° 1  
 31100 TREVISO  
 Tel. 0422 55270  
 Fax. 0422 1621390  
 Albo professionale di TV n° 1995  
 e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
 sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

	AB	Incol.	1°	mq.	740	Rd€.	0,38	Ra€.	0,19
	AC	Incol.	1°	mq.	132	Rd€.	0,07	Ra€.	0,03
M.n. 404	AA	Prato	1°	mq.	700	Rd€.	3,43	Ra€.	2,17
	BB	Sem,	1°	mq.	900	Rd€.	8,37	Ra€.	4,65
m.n. 440 (ex 405)		Prato	2°	mq.	1.849	Rd€.	7,16	Ra€.	3,82
M.n. 403		Ente Urbano		mq.	940	Rd€.	-----	Ra€.	-----

□ N.C.E.U. Sez. A - Fg. 11

M.n. 403 sub - V.lo Piave p. - Cat. D/10 RC€. 734,00

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 7.872

\*\*\*

\*\*\*\*\* **Lotto nr. 6** \*\*\*\*\*

□ C.T. Sez. A - Fg. 11

M.n. 65	Sem. a.	1°	mq.	1.548	Rd€.	15,91	Ra€.	8,39
M.n. 66	Sem. a.	1°	mq.	4.772	Rd€.	49,04	Ra€.	25,88
M.n. 179	Sem. a.	1°	mq.	2.032	Rd€.	20,88	Ra€.	11,02

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 8.352

\*\*\*

Addentrando poi nella disamina di tutte le puntualizzazioni fatte si deve precisare che le osservazioni fatte non tengono conto di quanto riportato negli specchietti delle valutazioni dove, ad esempio per il "lotto 2" – il conteggio della superficie del terreno viene correttamente decurtato della superficie dell'annesso rustico quindi per una superficie netta di mq. 30.890 contro i complessivi di mq. 31.441.

La stessa metodologia invece, e in questo caso per scelta, non viene utilizzata nel calcolo del valore nei lotti 3 e 4, (dove viene espressamente evidenziato nello specchietto di valutazione, che la superficie di riferimento tiene conto anche del



sedime del fabbricato). Vista l'esiguità del valore a cui si fa riferimento , ritengo  
ininfluente tale scelta nella determinazione del valore complessivo del singolo lotto  
che comunque subendo due ulteriori deprezzamenti ed arrotondamenti rende  
effettivamente sterile la presente puntualizzazione.

Andando poi nel concreto delle osservazioni contenute nella relazione del [REDACTED]  
[REDACTED] si rileva che, principalmente vengono sollevate alcune questioni di assoluta  
importanza e che meritano una ulteriore riflessione nonché una risposta.

A) Mi riferisco prima di tutto alla regolarità urbanistica, ritenuta dal sottoscritto  
valida per l'edificio residenziale (bifamiliare) facente parte del lotto 3 e del lotto  
4. Viene contestata una certa superficialità nel considerare urbanisticamente  
regolare un edificio la cui epoca di costruzione non è ben chiara e questo non  
solo al sottoscritto, bensì allo stesso Ufficio tecnico del Comune di Maserada  
che non possedendo documenti ufficiali, che attestino qualcosa di diverso, non  
può a priori considerare la cosa come abusiva. Il dubbio, non a caso  
ampiamente riportato nell'originaria perizia, rimane, ma oggettivamente se già  
lo stesso Comune di Maserada accetta ed approva un progetto che riporta  
come stato attuale l'odierna consistenza, con quale autorità possiamo noi  
dichiarare completamente o quasi, abusiva una costruzione? Vero poi che  
durante l'accesso agli atti abbiamo consultato l'areo-fotogrammetria presente in  
Comune a Maserada e lo stesso tecnico comunale non è stato in grado di  
confermare o smentire l'autocertificazione fatta dagli esecutati. Ne consegue  
che ho ritenuto corretto considerare regolare la costruzione esistente,  
allineandomi alle scelte del Comune di Maserada. Ultima precisazione sul  
punto va fatta ricollegandoci all'acquisto fatto dal [REDACTED] e  
proveniente dall'asta fallimentare nr.26/06 sentenza 28/07 [REDACTED]





D) Dalla lettura del punto 19 dell'originale perizia "OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI", si intuisce chiaramente che quando dichiaro gli immobili "LIBERI" non li intendo vuoti, ma liberi da vincoli contrattuali. A conferma di ciò basta leggere al punto precedente "18 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE" dove viene evidenziato che gli immobili non occupati, risultano altresì utilizzati dagli esecutati e dalle loro famiglie.

E) Al punto 23 "VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI", vengono sollevate delle obiezioni principalmente rivolte ad ottenere una drastica diminuzione dei singoli valori di stima espressi dal sottoscritto. Vengono infatti indicati come molto elevati i valori iniziali riportati nelle tabelle di calcolo originarie adducendo a motivazioni quali costi di demolizione, oblazione, smaltimento amianto, ecc per le quali ho già espresso il mio parere nella parte precedente della presente relazione.

Vorrei precisare ad ulteriore chiarimento dei punti 21 e 22 dell'originaria perizia, che in tutte le valutazioni immobiliari si evidenziano delle caratteristiche e delle metodologie che pur tentando di uniformarle schematizzandole il più possibile, risentono sicuramente della soggettività dell'esperto estimatore.

Basti pensare alla percentuale di deprezzamento che viene fissata in funzione di elementi valutativi quali ed esempio lo stato di conservazione (scarso - sufficiente - buono - discreto - ottimo), oppure alle valutazioni circa la singolarità degli immobili e del loro contesto, oppure ancora delle loro caratteristica legate alla particolare richiesta di mercato per immobili simili.

In questo ambito per esempio non si deve assolutamente sottovalutare il fatto che nelle zone oggetto di perizia vige l'impossibilità quasi totale all'edificazione, rendendo di fatto unici gli edifici esistenti regolarmente costruiti.



F) Altro punto importante da tenere in considerazione è la fattura nr. 6 del 01.02.2018, prodotta dal legale degli esecutati ed allegata alle osservazioni alla CTU in data 18 aprile 2019, con la quale [REDACTED] con sede in [REDACTED] cede e vende alla ditta [REDACTED] vicolo Piave 6, le serre mobili erette sul Lotto 2 e costituite da struttura in ferro zincato per una superficie complessiva di mq. 11.040 ad un importo di complessive Euro 12.200,00 al lordo di iva.

Ovviamente le serre, come già enunciato nella relazione originaria, sono da considerarsi un miglioramento fondiario, quindi la loro vendita a terzi di fatto fa decadere la miglioria intesa non come valore immobiliare collegato alla costruzione, ma nel senso della produttività del terreno. Ai fini quindi della valutazione finale ritengo praticamente influente l'eventuale detrazione della vendita del manufatto in quanto il deprezzamento e il successivo arrotondamento del valore di vendita forzata, abbondantemente compensano la cosa.

G) Un ultimo punto trattato nella memoria depositata [REDACTED] [REDACTED] per gli esecutati, evidenzia la necessità di predisporre la perizia di stima non secondo la suddivisione dei lotti come da me delineati, ma in funzione della acquisizione da parte degli esecutati e quindi in funzione delle eventuali ipoteche o altro che non sempre colpiscono beni contenuti nello stesso lotto. Per semplicità, viene richiesta la stima separata per ogni singolo bene. Ora, pur comprendendo le valide motivazioni su cui si fonda tale richiesta, vorrei che fosse chiara la mia scelta iniziale, ovvero quella di frazionare l'intera massa in lotti maggiormente commerciabili, separandoli non



geom. PERER LUCIANO  
Studio Tecnico  
Via S. Ambrogio n° 1  
31100 TREVISO  
Tel. 0422 55270  
Fax. 0422 1621390  
Albo professionale di TV n° 1995  
e-mail: [Lperer@pec.it](mailto:Lperer@pec.it)  
sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

per provenienza, ma per qualità e tipologia di insieme, in funzione di una maggiore esitabilità degli stessi. E' indubbio che una eventuale stima eseguita singolarmente per porzioni di terreno accorpate avrà solo valenza contabile e non certo estimativa, ovvero avrà solo la funzione di semplificare le procedure in sede di riparto.

In questa ottica quindi rimetto la valutazione dell'eventuale necessità al supplemento di perizia, al giudizio del Giudice dell'Esecuzione chiedendo, qualora la richiesta fosse accolta, una congrua proroga dei tempi per l'eventuale integrazione alla relazione.

Treviso, 06 Maggio 2019

**L'Esperto Estimatore**

**geom. Luciano Perer**



**G.E. dr. Francesca VORTALI**

**R.G. Esec. Imm. 432 / 2014**

**Riunita con la 690/17 e con la 88/18**

Udienza:

**30 Ottobre 2019**

geom. PERER LUCIANO  
Studio Tecnico  
Via Cavalleggeri Treviso n° 14  
31100 TREVISO  
Tel. 0422 55270  
Fax. 0422 1621390  
Albo professionale di TV n° 1995  
e-mail: [L.perer@pec.it](mailto:L.perer@pec.it)  
sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

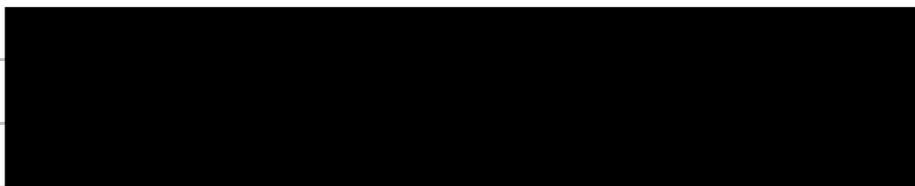


## **TRIBUNALE DI TREVISO**

\*\*\*

### **Causa di Esecuzione Immobiliare**

**promossa da:**



\*\*\*

### **SUPPLEMENTO DI PERIZIA**

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, a seguito delle risultanze delle precedenti udienze e in piena osservanza a quanto stabilito dal G.E. dott.ssa Francesca VORTALI nell'ultima del 22.05.2019, esperite le necessarie indagini integrative presso gli uffici competenti, ed eseguite le verifiche e valutazioni ritenute indispensabili, ha potuto predisporre il seguente supplemento di perizia.

\*\*\*

Il supplemento al quesito riguardava le seguenti richieste al fine di stabilire:

- Il valore da attribuirsi ai singoli mappali dei diversi lotti, ove vi siano iscrizioni ipotecarie non omogenee;
- I costi preventivabili dello smaltimento dell'amianto;
- La data della realizzazione delle abitazioni pignorate, acquisendo le aerofotogrammetrie ante 1967 e post 1967;
- Il valore locativo del bene occupato dalle serre cedute a terzi;

\*\*\*



**Valore da attribuirsi ai singoli mappali dei diversi lotti, ove vi  
siano iscrizioni ipotecarie non omogenee**

Come inizialmente stabilito, la relazione peritale di stima è stata impostata e poi prodotta con una valutazione del compendio immobiliare suddiviso in nr.6 (sei) lotti distinti, completamente autonomi e distribuiti in base all'appetibilità e alla reale possibilità di frazionamento per la conseguente vendita.

Queste suddivisioni, ritenute economicamente più vantaggiose per esperire i tentativi di vendita, purtroppo non coincidono con le iscrizioni ipotecarie e perciò, come da indicazione del Sig. Giudice dell'Esecuzione, per rendere più agevoli le operazioni di distribuzione del ricavato di ogni singola vendita del compendio immobiliare, è stato richiesto di attribuire un valore commerciale ai singoli mappali.

Mi preme far presente che tale suddivisione è da considerarsi solo in termini di riparto del ricavato, ma nulla, e sottolineo nulla, ha a che fare con il reale valore attribuibile al lotto secondo i criteri di stima che ho già descritto nell'elaborato iniziale.

Ribadisco quindi che detti risultati hanno solo un valore puramente contabile.

Fatte queste indispensabili premesse passo ora ad elencare le iscrizioni interessate:

- Iscrizione del 10/05/2006 reg. 13051 – 22172 [REDACTED]  
[REDACTED]
- Iscrizione del 20/02/2007 reg. 2083 – 8394 [REDACTED]
- Iscrizione del 05/05/2010 reg. 3515 – 15579 [REDACTED]  
[REDACTED]
- Iscrizione del 10/01/2014 reg. 72 – 674 [REDACTED]
- Iscrizione del 11/03/2014 reg. 908 – 6244 [REDACTED]



- Iscrizione del 14/05/2014 reg. 1805 – 12202 [REDACTED]

Come riportato nello specchietto allegato, ho prodotto un elenco dei mappali interessati all'esecuzione immobiliare, una colonna con la loro estensione superficiaria, una colonna con distinti i lotti a cui appartengono i singoli mappali ed infine sei colonne distinte per anno e numero di iscrizione con una simbologia che individua e unisce i mappali in base all'iscrizione stessa.

Oltre a ciò vengono prodotte sei schede che raggruppano i mappali secondo le iscrizioni ipotecarie non omogenee e contengono la rispettiva valutazione di mercato e la valutazione di vendita.

\*\*\*

### **Costi preventivabili dello smaltimento dell'amianto**

Come già espresso nell'originaria perizia, la presenza di amianto nei fabbricati di cui al lotto 2 e lotto 5 non è significativa, infatti la superficie ricadente nel lotto 2 è di circa mq. 120, mentre la superficie che interessa il lotto 5 è pari a circa mq. 100.

Ritengo comunque corretto precisare che in entrambe le situazioni (lotto 2 e lotto 5) il costo preventivabile riferito allo smaltimento dell'amianto era già stato considerato nella valutazione unitaria dei lotti stessi, incidendo percentualmente nel deprezzamento evidenziato in ogni singolo calcolo.

Comunque sia, nel rispetto di quanto richiesto dal Giudice per le Esecuzioni, dopo aver esaminato il contesto, tenuto conto delle difficoltà logistiche nell'esecuzione dell'intervento e applicati i prezzi medi commerciali unitari per interventi simili in termini di superficie quantifico in via preventiva in Euro 2.000,00.= il costo dello smaltimento per il Lotto 2, mentre in Euro 1.700,00.= il costo dello smaltimento per il Lotto 5.

A questi importi si dovranno aggiungere anche i costi relativi all'uso di impalcati o



piattaforma aerea comunque valutabili solo per il Lotto 2 in complessive Euro 3.000,00 visto e considerato che il Lotto 5, essendo completamente abusivo, il costo è già compreso nella demolizione totale.

\*\*\*

### **Data della realizzazione delle abitazioni pignorate, acquisendo le aerofotogrammetrie ante 1967 e post 1967**

Lo scopo di questo capitolo è quello di accertare, attraverso l'acquisizione di documentazione fotografica ufficiale, la presumibile data dell'edificazione del fabbricato residenziale ricompreso nel LOTTO 3 e nel LOTTO 4.

Nella fototeca Regionale sono presenti riprese aeree eseguite in anni diversi a partire dal 1978, alle quali vanno aggiunti due voli storici: il volo della Royal Air Force (volo R.A.F.) del 1944-45 e il volo dell'Aviazione Militare degli Stati Uniti (volo Gruppo Aeronautico Italiano) del 1954-55.

Le riprese che coinvolgono la zona di Maserada che ci riguarda sono riferibili all'anno 1983 – foglio 38 – ripresa 1983 (VE-TV) – strisciata nr. 6 – foto nr. 4032,4033,4034 e queste sono le prime fotografie aeree “post 67” che si possano trovare.

Andando poi a vedere le strisciate dei voli “ante 67” dobbiamo riferirci alle riprese dei G.A.I. datate 1954-55 che per quanto ci riguarda non sono pertinenti con il nostro sito e comunque, sarebbero antecedenti alla autorizzazione edilizia del 1963 in atti in Comune. La questione quindi è stabilire se durante i lavori, di cui alla autorizzazione citata del 1963 e fino al 1967, il sedime dell'attuale edificio sia divenuto tale o se la cosa sia avvenuta in una fase successiva e quindi senza autorizzazione. La cosa certa è che nel 1983 (data della ripresa aerea della Regione), per quanto è possibile ricavare dalla vista della foto allegata, l'attuale



sedime era già presente quindi la sua edificazione era già avvenuta. Ne consegue che nel "buco temporale" dal 1963 al 1967 e 1967-1983 non esiste documentazione che possa, con assoluta certezza e precisione, testimoniare l'edificazione dei volumi attualmente in discussione. Detto questo, come già assecondato dal Comune di Maserada, non rimane altra strada che l'autocertificazione prodotta dagli esecutati al momento del rilascio del permesso di costruire nr. 5034 del 07.03.2012.

Per una maggiore chiarezza si consulti l'allegato cartografico e fotografico che, anche se sgranato, consente di individuare con sufficiente chiarezza il sedime esistente nel 1983.

\*\*\*

### **Valore locativo del bene occupato dalle serre cedute a terzi**

Come dice il titolo stesso si tratta di stabilire il valore locativo del terreno su cui insistono le serre già cedute a terzi e facenti parte del LOTTO 2.

Ovviamente si dovrà tener conto oltre che del terreno esclusivamente occupato dal sedime della serra, anche della porzione di terreno che comprende tale edificio e che proprio per l'esistenza del fabbricato, non può essere destinato a diversa utilizzazione e/o comunque rimane vincolato alla presenza del fabbricato.

Il totale di questa superficie è arrotondato a complessivi mq. 16.500 come meglio evidenziato nell'allegata tabella e comprende appunto i m.n. 405 - mn. 263 - mn. 29 - mn. 282.

Per la determinazione del valore locativo ho consultato una fonte pubblica "C.R.E.A." Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agricola e una fonte privata data dalla conoscenza personale del territorio. Le due valutazioni nel nostro caso si equivalgono, ottenendo un valore per ettaro/anno pari a circa



geom. PERER LUCIANO  
Studio Tecnico  
Via Cavalleggeri Treviso n° 14  
31100 TREVISO  
Tel. 0422 55270  
Fax. 0422 1621390  
Albo professionale di TV n° 1995  
e-mail: [L.perer@pec.it](mailto:L.perer@pec.it)  
sito: [www.studioperer.it](http://www.studioperer.it)

€uro 600,00.=, ovvero complessive €uro/anno 1.000,00.= arrotondato per l'intero  
compendio (vds. Specchietto allegato).

\*\*\*

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Treviso, 20 Settembre 2019

**L'Esperto Estimatore**

**geom. Luciano Perer**

