

**Geom. Raffaele Dalessandri**

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/410699 - fax: 0422/579865 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

**Tribunale di Treviso**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 532/2013**

**G.E.: dr.ssa Francesca VORTALI**

**Udienza del 20.09.2017**

**RAPPORTO DI STIMA**



## **1. INCARICO**

Il sottoscritto **Geom. Raffaele Dalessandri** con Studio in Treviso via delle Absidi n. 14 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2390 è stato nominato Esperto Stimatore in data 09/01/2017 dal G.E. Dott.ssa Francesca Vortali con comparizione in data 03/03/2017, presso la Cancelleria delle Esecuzioni presso il Tribunale di Treviso, per il giuramento di rito ed il ritiro della documentazione in atti (certificato storico ventennale ipo-catastale).

Incarico conferito per la relazione di stima ex art. 173bis Disp. Att. C.P.C..

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Prima di effettuare qualsiasi attività il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed acquisiva, presso l'Ufficio delle Entrate-Territorio di Treviso l'estratto di mappa e le planimetrie catastali ivi depositate.

Lo scrivente ha accertato la conformità della descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo, sui beni oggetto della presente perizia, in data 18.05.2017 accompagnato dal rappresentante del Custode Giudiziario all'uopo nominato (I.G.V. di Treviso) dove ha eseguito rilievi fotografici, metrici e delle caratteristiche qualitative dell'immobile. Era presente l'esecutato che occupa l'immobile con la propria famiglia.

In data 24.05.2017 si recava presso gli Uffici Comunali del Comune di Casale sul Sile al fine di effettuare una verifica Tecnico-Urbanistica e la richiesta di accesso e rilascio copia dei progetti e documenti utili alla dimostrazione o meno della conformità urbanistica del bene oggetto di perizia. Successivamente in data 19.07.2017 mi recavo presso gli stessi uffici del comune per visionare i progetti ivi depositati e per richiedere copia degli stessi. Nello stessa occasione lo scrivente richiedeva Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni facenti parte il compendio. In data 02.08.2017 mi recavo nuovamente presso il Comune di Casale sul Sile al fine di ritirare il C.D.U..

Successivamente lo scrivente effettuava accesso presso l'Agenzia delle



Entrate-Territorio di Treviso al fine di effettuare visure delle planimetrie, aggiornamento delle interrogazioni al catasto e presso la Conservatoria dei RR. II. in aggiornamento alle ispezioni di cui al depositato certificato notarile ventennale ipo-catastale datato al 02/12/2013.

### **3. FORMAZIONE LOTTI**

Come meglio si descriverà di seguito i beni oggetto di analisi di stima sono composti da abitazione con annesse aree scoperte pertinenziali a giardino ed aree di manovra.

Il sottoscritto predispone la presente relazione in **Lotto Unico** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene esecutato.

### **4. DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di abitazione ed annesse aree scoperte ubicati in Comune di Casale sul Sile (Tv), via Bigone n. 28/A.

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Casale sul Sile

- Sez. A – Foglio 3 – Particella n. 595 – sub. 2 – area urbana – mq 303;
- Sez. A – Foglio 3 – Particella n. 547 – sub. 3 – B.C.N.C. – area scoperta di mq 442;
- Sez. A – Foglio 3 – Particella n. 547 – sub. 4 – cat. A/2 – cl. 2 – vani 6 – RCL € 526,79 – via Bigone n. 43 – P T-1;
- Sez. A – Foglio 3 – Particella n. 547 – sub. 5 – cat. C/6 – cl. 2 – mq 19 – RCL € 50,04 – via Bigone n. 43 – P T.

Catasto Terreni – Comune di Casale sul Sile

- Foglio 3 – Particella n. 594 – Sem. Arb. – cl. 3 – Ha 0.05.53 – R.D. € 3,57 – R.A. € 1,86

L'intestatario in ditta corrisponde all'esecutato per l'intero della piena proprietà.

Le particelle allibrate al Catasto Fabbricati sono descritte al Catasto Terreni



come segue: foglio 3, particella n. 595 di Ha 0.03.03 ente urbano, particella n. 547 di Ha 0.05.21 aree di enti urbani e promiscui.

**Confini:** l'intero compendio, formante unico corpo, confina: da nord in senso orario, Catasto Terreni, foglio 3, particelle nn. 46, 546, 605, 603, 536, 593, 583.

**Descrizione:** Trattasi di abitazione su due livelli (piano Terra e Primo) in aderenza ad altre unità in linea ed aree di pertinenza.

L'area di pertinenza è composta dall'area scoperta della particella n. 547 al sub. 3 ove insiste l'abitazione, dalle particelle n. 594 e n. 595. L'accesso dalla strada comunale è garantito dalla servitù di passaggio sui mappali nn. 605 e 390. L'ingresso è carraio ed è in comune con l'abitazione descritta alla particella n. 546. L'area parte è per la manovra delle autovetture ed è governata con ciotoli di sassi, e parte è governata a giardino con alberi e siepe. L'intero compendio risulta recintato con stanti in ferro e rete metallica plastificata ad eccezione della divisione con l'altra proprietà descritta alla part. n. 546. Nel giardino è presente un pozzo della profondità di mt. 40 non utilizzato per l'uso umano in quanto l'acqua non è potabile.

Il fabbricato, di forma rettangolare, è a due piani fuori terra ed è costituito da struttura portante verticale in muratura e pilastri in C.A., primo orizzontamento in laterocemento con travetti tipo "bausta" e interposte pignatte in cotto, copertura con travi in legno di abete e tavolato con interposto isolante. Manto in coppi di cotto.

L'abitazione è composta al piano Terra da ingresso/cucina/soggiorno formante unico ambiente, disimpegno, W.C., vano scala per l'accesso al piano superiore; al piano Primo, che è mansardato con travi in legno a vista, da disimpegno, tre camere da letto e bagno. Struttura a portico in legno in aderenza chiusa su due lati e con copertura anch'essa in legno.

Si rileva al piano Terra che il locale garage previsto in progetto è stato accorpato al locale ingresso/cucina/soggiorno creando un varco di mt. 2,00.

Le finiture sono costituite, per i pavimenti, in piastrelle di monocottura in ingresso/cucina/soggiorno, ceramica nel bagno al piano terra, marmo nel bagno al piano primo, parquet prefinito nelle due camere da letto. Le scale sono rivestite in marmo rosso verona. Nella zona cottura e nel bagno al p.T.



si rileva rivestimento in ceramica. Nel bagno al p.1° il rivestimento è in marmo. Le pareti sono finite a calce rasata sulla quasi totalità delle pareti.

Con formelle su alcune zone del piano terra.

I serramenti esterni sono in legno lamellare e vetrocamera con scuri in legno. Nel foro che doveva servire all'accesso all'autorimessa prevista in progetto si rileva serramento scorrevole in legno e vetrocamera. I davanzali sono in pietra. I serramenti interni (porte) sono in legno tamburato con manigliera cromata ottone.

I bagni hanno sanitari in ceramica (i lavandini hanno il piano in marmo) con rubinetteria cromata e box doccia (non è presente la vasca).

L'impianto di riscaldamento e produzione acque calda sanitaria è autonomo a gas GPL (con bombolone esterno interrato) con allocazione della caldaia sul bagno al p.T.. Detto impianto è stato realizzato nel 2012. I termosifoni sono del tipo in ferro tubolare verniciati con tubazioni sottotraccia in rame.

Vi è la presenza di un termostato ambiente per la regolazione della temperatura interna.

L'occupante non ha prodotto alcun documento comprovante la regolare manutenzione della caldaia prevista per legge (libretto).

L'impianto elettrico è a norma essendo stato realizzato di recente con frutti e placche ditta ██████████. Si specifica che non tutte le placche erano presenti sui corpi pulsanti e prese a muro.

Lo smaltimento dei liquami domestici è garantito da impianto fognario personale dotato di vasca tipo "Imhoff".

L'autorimessa prevista in progetto e descritta in catasto, di fatto non è presente in quanto accorpata alla zona giorno come sopra enunciato.

Il marciapiede esterno è costituito da getto in cls con finitura con piastrelle antigelive in monocottura e bordatura in quadrotti tipo "sassi del piave".

La finitura esterna dell'immobile è con intonaco al civile dipinto con tinta tipo "intonachino". Pluviali e grondaie in tinta rame.

Lo stato di manutenzione dell'immobile appare più che buono in quanto il fabbricato è stato oggetto di una pesante ristrutturazione edilizia con realizzazione, ex novo, di tutti gli impianti (sottotraccia) e di tutte le strutture portanti e di tamponamento (ultimazione lavori anno 2007).



Come sopra descritto l'accesso dalla strada comunale avviene tramite stradina asfaltata privata di cui si ha diritto di passaggio con mezzi e sottoservizi. L'accesso carraio è costituito da cancello in ferro di buona fattura incernierato su pilastri in cls e muretto frontale in cemento ove sono alloggiati i citofoni e le cassette del contatore dell'energia elettrica. Detto cancello è in comune con l'abitazione di altra proprietà individuata alla particella n. 546.

La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 158,38 compresa l'autorimessa che è stata accorpata alla superficie utile della zona giorno.

La superficie dell'area scoperta si computa in mq 856 oltre all'area di pertinenza (area scoperta) dell'abitazione descritta alla part. n. 547 che rientrerà nel computo del valore dell'abitazione.

## 5. STATO DI POSSESSO

L'intero compendio immobiliare è posseduto dall'esecutato e dalla propria famiglia.

## 6. SERVITU'

Dalla lettura degli atti al ventennio vi sono citate delle servitù che si vanno ad elencare:

- Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 16.07.2004 Rep. n. 54916 Notaio Baravelli Francesco Candido Trascritto a Treviso ai nn. 30736/19782 il 21.07.2004 con cui *“Senza particolare corrispettivo è stata costituita reciproca servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo e per impianti tecnologici sia interrati che aerei a favore e a carico del mapp. n. 546 sub. 1-546 sub. 2 di proprietà del Sig. [REDACTED] e del mapp. n. 547 sub. 1-547 sub. 2 di proprietà del Sig. [REDACTED] il tutto come meglio risulta dalla planimetria allegata sub. B”*;
- Contratto preliminare di servitù del 21.07.2009 Rep. n. 14717/7926 Notaio Antonio Favalaro trascritto a Treviso ai nn. 31008/19110 il 06.08.2009 con il quale *“Nel reciproco contemperamento degli interessi, ciascuna parte venditrice ha garantito che l'accesso agli*



*immobili ceduti avviene tramite passaggio sui mapp. n. 57 e 62 del foglio 3 del Comune di Casale sul Sile e che, in caso sorgessero controversie sul passaggio pedonale e carraio, ciascuna parte venditrice consentirà l'accesso, senza corrispettivo alcuno, per il tramite di una fascia di terreno della larghezza di ml. 6,00 (SEI) corrente a ridosso del confine sud del mapp. n. 594 il quale ha diretto accesso alla viabilità pubblica a mezzo dei mapp. n. 63 (ora 605 n.d.r.) e 390 (di proprietà di terzi)";*

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 21.07.2009 Rep. n. 14717/7926 di Rep. Notaio Antonio Favalaro Trascritto a Treviso ai nn. 31009/19111 il 06.08.2009 con il quale *"Ciascuna parte venditrice ha garantito che le eventuali future dotazioni tecnologiche e gli allacciamenti alle pubbliche utenze potranno passare sulla propria proprietà ed in particolare sui mapp. n. 546 sub 3, 4 e 5, 547 sub. 3, 4 e 5, 594 e 595 senza pretendere alcun corrispettivo"*

## **7. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Le unità oggetto della presente perizia ricadono, secondo il vigente Strumento Urbanistico, come segue:

- Dal PAT – in ATO % "Agricola";
- Dal P.I. (Piano degli Interventi): Zona Agricola ed in fascia di rispetto di elettrodotto.

Il tutto meglio evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 20.07.2017 Prot. 13168 che si allega.

## **8. CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile faceva parte di un edificio rurale ante 1967.

Lo stesso è stato oggetto di lavori edili a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire 27/11134 del 26.01.2001 "ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale in zona agricola ai sensi dell'art. 4 delle NTA";



- Permesso di costruire in variante 46/11891 del 12.03.2002;
- Permesso di costruire 126/13454 del 22.11.2005 per rinnovo permessi di costruire precedenti;
- DIA per varianti presentata il 27.07.2007 Prot. n. 13066 (pratica edilizia n. 14898);
- Certificato di agibilità n. 48-07 del 09.10.2007.

Dal raffronto metrico di rilievo con i progetti depositati si rilevano le seguenti difformità:

- Accorpamento del vano garage agli ambienti della zona giorno, con conseguente ingrossamento della muratura esterna da cm. 25 a cm. 40;
- Realizzazione di struttura in legno aperta su un lato in aderenza al fabbricato;
- Realizzazione di colonne sul fronte principale (a detta dell'esecutato queste erano state erette per una futura erigenda tettoia)

Tutti gli altri ambienti sono conformi al progetto.

Da quanto sopra esposto l'immobile abitazione non è pienamente conforme a quanto rilevato dagli atti ufficiali e dai rilievi metrici effettuati in loco.

Da informazioni prese presso gli Uffici Tecnici comunali l'accorpamento dell'ex locale autorimessa con il locale giorno al p.T. è sanabile in quanto il Regolamento Edilizio non impone la dotazione parcheggi, ai sensi della L. 122/89 e successive integrazioni, all'interno dell'involucro edilizio in zona agricola.

La struttura in legno aperto su un lato in aderenza al fabbricato potrebbe essere sanato ma lo si ritiene in demolizione in quanto una regolarizzazione edilizia, trattandosi di volumetria, comporterebbe eccessive spese per gli oneri concessori e tecnici mentre, essendo una struttura facilmente smontabile, appare economicamente vantaggiosa la rimozione, anche per non diminuire eccessivamente il valore del bene posto alla vendita forzata.

I pilastri non hanno nessuna valenza urbanistica e pertanto non sono rilevanti ai fini edilizi. Non è necessaria alcuna sanatoria.

Lievi difformità metriche, sull'ordine del centimetro, non inficiano quanto





sopra enunciato in quanto rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34-2ter del DPR 380/01 (2%).

### **9. ATTO DI PROVENIENZA**

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'esecutato, come beni personali, in forza dei seguenti atti:

- Atto notarile pubblico – compravendita - del 14.03.1996 Rep. n. 53688 Notaio Maurizio Bianconi – Trascritto a Treviso il 19.03.1996 ai nn. 6987/5599;
- Atto notarile pubblico – compravendita – del 16.07.2004 Rep. n. 54916 Notaio Francesco Candido Baravelli – Trascritto a Treviso il 21.07.2004 ai nn. 30735/19781;
- Successione legittima presentata all'Ufficio del Registro di Treviso il 29.12.1992 al n. 60, Vol. 735 – Denuncia di Successione apertasi il 13.04.1992 – Trascritta a Treviso in data 09.05.2005 ai nn. 18645/12083;
- Atto notarile pubblico – Accettazione tacita di eredità del 21.07.2009 Rep. n. 14717/7926 Notaio Antonio Favalaro – Trascritto a Treviso il 06.08.2009 ai nn. 31004/19106;
- Atto notarile pubblico – compravendita – del 21.07.2009 Rep. n. 14717/7926 Notaio Antonio Favalaro – Trascritto a Treviso il 06.08.2009 ai nn. 31006/19108;
- Atto notarile pubblico – compravendita – del 21.07.2009 Rep. n. 14717/7926 Notaio Antonio Favalaro – Trascritto a Treviso il 06.08.2009 ai nn. 31007/19109;
- Atto notarile pubblico – compravendita – del 21.07.2009 Rep. n. 14719/7928 Notaio Antonio Favalaro – Trascritto a Treviso il 06.08.2009 ai nn. 31010/19112;

### **10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE**

Si è proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con



l'aggiornamento alla data della presente relazione:

- Atto notarile pubblico – Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05.08.2004 Rep. n. 85503/18658 Notaio Maurizio Bianconi per capitale Euro 130.000,00 e totale Euro 260.000,00 – Iscritta a Treviso il 06.08.2004 ai nn. 34233/8596;
  - o Annotazione presentata il 16.04.2009 ai nn. 13800/2423 a seguito atto notarile pubblico del 01.04.2009 Rep. n. 97149/26331 Notaio Maurizio Bianconi per proroga della durata;
  - o Annotazione presentata il 04.09.2009 ai nn. 33677/5555 a seguito atto notarile pubblico del 21.07.2009 Rep. n. 14716/7925 Notaio Antonio Favalaro per restrizione beni;
- Atto notarile pubblico – Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04.12.2006 Rep. n. 91729/22510 Notaio Maurizio Bianconi per capitale Euro 45.000,00 e totale Euro 90.000,00 – Iscritta a Treviso il 11.12.2006 ai nn. 60647/15671;
  - o Annotazione presentata il 04.09.2009 ai nn. 33680/5558 a seguito atto notarile pubblico del 21.07.2009 Rep. n. 14716/7925 Notaio Antonio Favalaro per restrizione beni;
- Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01.04.2009 Rep. n. 97151/26333 Notaio Maurizio Bianconi per capitale Euro 92.000,00 e totale euro 184.000,00 – Iscritta a Treviso il 06.04.2009 ai nn. 12492/2643;
  - o Annotazione presentata il 04.09.2009 ai nn. 33681/5559 a seguito atto notarile pubblico del 21.07.2009 Rep. n. 14716/7925 Notaio Antonio Favalaro per restrizione beni;
- Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili del 22.07.2013 Rep. 3625/2013 Tribunale di Treviso – Trascritto a Treviso il 19.09.2013 ai nn. 27870/19061;
- Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo del 28.01.2014 Rep. n. 548/2014 Tribunale di Treviso per capitale Euro 17.563,72 e totale Euro 18.000,00 – Iscritto a Treviso il 06.02.2014 ai nn. 3351/469;



- Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili del 24.07.2015 Rep. 7814/2015 Tribunale di Treviso – Trascritto a Treviso il 04.08.2015 ai nn. 22499/15995.

Alla data del 07.08.2017 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo all'esecutato ed agli immobili oggetto di perizia.

#### **11. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE**

Alla data del 04.08.2017 risultano ulteriori Trascrizioni e/o Iscrizioni in capo all'esecutato come da nota che si allega e come da elenco riportato al paragrafo precedente.

Le visure catastali aggiornate riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti.

#### **12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non si rileva alcun A.P.E. in essere in capo alle unità.

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

Tale aspetto non è stato preso in considerazione in quanto le unità fanno parte di un fabbricato in linea. Eventuale volumetria residua va riferita all'intero compendio a cui fa parte.

#### **14. METODOLOGIA DI STIMA**

È opportuno evidenziare che ci troviamo di fronte alla determinazione di un *valore di vendita forzata*. Questa circostanza si discosta dalle linee guida dell' IVS (International Valuation Standards) che appaiono inapplicabili nel caso in esame.

Il *valore di vendita forzata* viene definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo lungo perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato. La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto al mercato a sufficienza. Il prezzo di



una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore.

Quanto sopra è analizzato dal postulato dello scopo che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione avendo ogni valutazione un proprio scopo. Infatti tutte le metodologie di stima devono fare riferimento al mercato ed al periodo di riferimento a cui si riferisce il valore ricercato.

Nella fattispecie di *valore di vendita forzata* ci si trova di fronte a due aspetti tecnico funzionali: il primo riferito ad un non mercato (la vendita delle aste giudiziarie non fanno riferimento a nessuna casistica dell'IVS); il secondo al periodo in cui il bene viene pubblicizzato, ovvero messo sul "mercato" per mezzo dell'asta pubblica. È notorio che raramente il primo esperimento abbia esito positivo con rilanci sul prezzo base. Mentre è più realistico che il bene sia venduto dopo il secondo ribasso e a distanza anche di anni. È da tenere conto che l'andamento del mercato immobiliare, soprattutto per immobili di una certa vetustà e che non rientrano in classi energetiche che il mercato chiede, il valore va a diminuire.

Fatte le seguenti premesse estimative lo scrivente effettuerà la valutazione ricorrendo a dati ufficiali (banca dati Osservatorio Immobiliare Italiano) e sentendo operatori immobiliari della zona attualizzando la vetustà dell'immobile con indici di riferimento.

Il valore del fabbricato comprenderà l'area di pertinenza descritta alla particella n. 547 sub. 3. Si applicherà un valore al giardino identificato dalle particelle nn. 594 e 595 sub. 2, tenendo conto delle servitù e del contratto preliminare di servitù.

## 15. RAPPORTO DI STIMA

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili in zona agricola,



costituito da un'in linea con annesse aree ubicati in Comune di Casale sul Sile (Tv) via Bigone n. 28/A.

L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo normale per l'epoca ed il suo stato di manutenzione appare più che discreto. Discreto è pure lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato.

L'immobile si trova vicino all'autostrada A27 sulla direttrice tra la loc. Conscio di Casier e Casale sul Sile.

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 954,00/mq (importo comprensivo dell'area di pertinenza). Detto valore è scaturito dal prezzo medio di ville e villini con stato ottimo indicato dall'OMI in Euro 1060,00/mq applicando il coefficiente di vetustà dello 0,900.

Nella normalità le aree governate a giardino e spazi di manovra (identificati alle part. nn. 594 e 595 sub. 2), viene applicato un valore di Euro 20,00/mq. Considerando la qualità del giardino e delle piante e siepi, dei vincoli e servitù e soprattutto del contratto preliminare di servitù appare congruo applicare un valore unitario di Euro 12,00/mq.

La superficie lorda commerciale è stata ricavata applicando i coefficienti di omogeneizzazione citati nel DPR 23/03/1998 n. 138 che di seguito si riassumono:

- Superficie alloggio mq 158,38 x 1,00 = mq 158,38

Per un totale di superficie commerciale pari a mq 158,38.

La superficie dell'area scoperta identificata alle part. nn. 594 e 595 sub. 2 è pari a mq 824.

### **LOTTO UNICO PER L'INTERO**

Catasto Fabbricati – Comune di Casale sul Sile

- Sez. A – Foglio 3 – Particella n. 595 – sub. 2 – area urbana – mq 303;



- Sez. A – Foglio 3 – Particella n. 547 – sub. 3 – B.C.N.C. – area scoperta di mq 442;
- Sez. A – Foglio 3 – Particella n. 547 – sub. 4 – cat. A/2 – cl. 2 – vani 6 – RCL € 526,79 – via Bigone n. 43 – P T-1;
- Sez. A – Foglio 3 – Particella n. 547 – sub. 5 – cat. C/6 – cl. 2 – mq 19 – RCL € 50,04 – via Bigone n. 43 – P T.

Catasto Terreni – Comune di Casale sul Sile

- Foglio 3 – Particella n. 594 – Sem. Arb. – cl. 3 – Ha 0.05.53 – R.D. € 3,57 – R.A. € 1,86

Valore lotto:

- Abitazione - mq 158,38 x € 954,00/mq = Euro 151.094,52;
- Giardino – mq 824 x € 12,00/mq = Euro 9.888,00;

Per un totale di **Euro 160.982,52.**

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc...). Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi e/o spese: per la regolarizzazione urbanistica (sanatoria) del locale ex autorimessa accorpata ai locali giorno del Piano Terra si prevede una spesa, compresi oneri, diritti di segreteria, spese tecniche, variazione catastale e diritti, sanzioni, di Euro 5000,00; demolizione della struttura lignea in aderenza al fabbricato (ore 8 per n. 2 operai – totale ore 16) si prevede un costo pari ad Euro 680,00; decurtazione della percentuale del 15% per la vendita forzata del bene.

Valore calcolato	Euro 160.982,52
Decurtazione per sanatoria	Euro 5.000,00
Decurtazione per demolizione	Euro 680,00
Decurtazione per la vendita forzata (15%)	Euro <u>23.295,38</u>
<b>Totale base d'asta lotto unico</b>	<b><u>Euro 132.007,14</u></b>

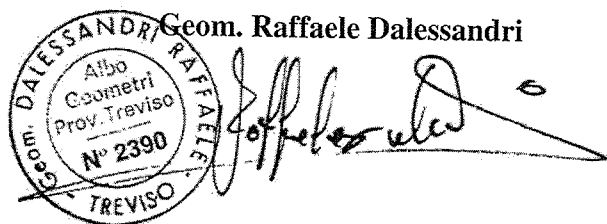
Si conclude che il prezzo base d'asta degli immobili facenti parte il lotto unico per la quota dell'intero della piena proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 132.000,00 (Centotrentaduemila/00).**

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio, la S.V.I., per la fiducia accordatami.



Treviso, 11.08.2017

Il Consulente Perito Estimatore



**ALLEGATI:**

- A) Visure aggiornate;
- B) Estratto di mappa;
- C) Planimetrie catastali (Abitazione, Garage) ed elaborato planimetrico;
- D) Atti di provenienza;
- E) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- F) Permessi ad edificare con allegati;
- G) Certificato di abitabilità;
- H) Certificato di destinazione urbanistica;
- I) Documentazione fotografica;
- J) Documento attestante l'invio della perizia alle parti;
- K) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita.



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0418371 del 26/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casale Sul Sile

Via Bigone Casale

civ. 43

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 3

Particella: 547

Subalterno: 4

Compilata da:  
Cester Loris

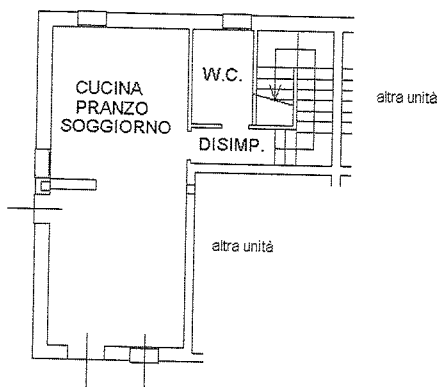
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 2263

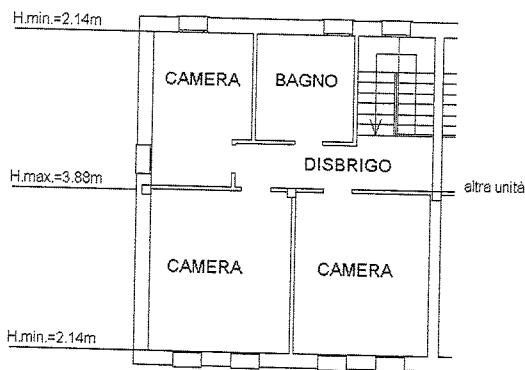
Scheda n. 1

Scala 1:200

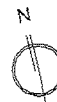


PIANO TERRA

H. = 2.70m



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 15/05/2017 - n. T123873 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

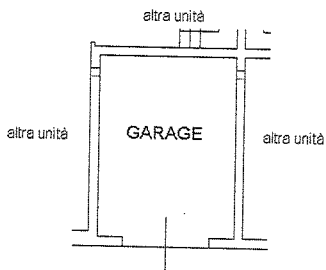
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2017 - Comune di CASALE SUL SILE (B879) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 547 - Subalterno: 4 - Firmato DA: DAVIDE EGONSI RAFFAELI (1985) Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a4e93c0f31780afcd72e84bdb73f797



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0418371 del 26/09/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casale Sul Sile	
Via Bigone Casale	civ. 43
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cester Loris
Sezione: A	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 3	Prov. Treviso
Particella: 547	N. 2263
Subalterno: 5	

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO TERRA  
H. = 2.70m

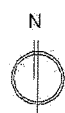
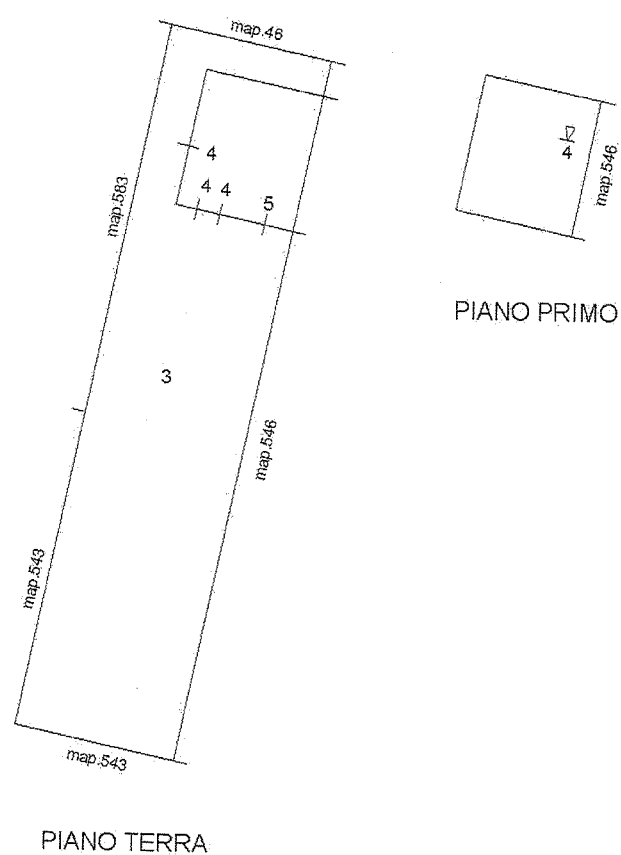


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2017 - Comune di CASALE SUL SILE (B879) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 547 - Subalterno: 5 >  
Firmato Da: DAVIDE GONDI RAFFAELI  
Firma: 4a4e93c0f31780af6d72e84bdb73797

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cester Loris	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 2263

Comune di Casale Sul Sile	Protocollo n. TV0418371 del 26/09/2007
Sezione: A Foglio: 3 Particella: 547	Tipo Mappale n. 409262 del 19/09/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2017 - Comune di CASALE SUL SILE (B879) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 547 - Elaborato planimetrico  
Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Ennesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 484e93c0f31780af6d72e84bd573f797

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Cester Loris  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso N. 2263

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Comune di Casale Sul Sile

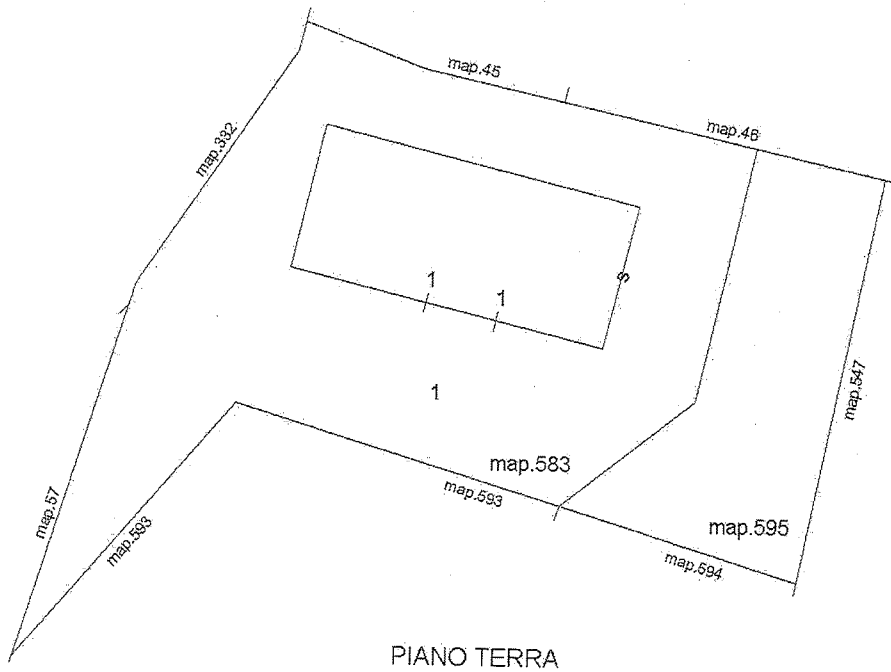
Sezione: A Foglio: 3 Particella: 583

Protocollo n. TV0183088 del 22/05/2009

Tipologia Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2017 - n. T375033 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2017 - Comune di CASALE SUL SILE (B879) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 583 - Elaborato planimetrico  
Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a4e93c0f31780af6d72e84db673f797



N=5900

E=4400