G.E. dr. Francesca VORTALI

R.G. Esec. Imm. 302 / 2016

Udienza Iniziale:
27 Novembre 2019

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri di Treviso n° 14
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO

- Se - Se - Se

Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO Spa

Cf. 03591520287

Con sede in Corso Garibaldi, 22/26 – Padova (PD)

rappresentata e difesa dall' avv.to Lorenzo STERNINI

e presso quest'ultimo elettivamente domiciliata in

Viale Monte Grappa n. 6 - Treviso

Fax 0422 261199

e-mail lorenzosternini@pec.ordineavvocatitreviso.it

水水水

***************************************	ļ	INDICE			**************************************
www.dalla.neges.a.a	1	Incarico	Pag.	2	
***************************************	2	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3	
Marcon W. Marcon	3	Formazione dei lotti	Pag	4	
······································	4	Ubicazione e accessibilità	Pag.	4	
	5	Descrizione catastale degli immobili	Pag		
	6	Confini		4	
	7	Servitù	Pag	5	
	8	Atti di provenienza	Pag.	6	
	9	Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	6	
	10.	Descrizioni degli immobili	Pag.		
		10.1 Sintetica	Pag.		Making make a color provide a segregar and a contract to the color of
	~~~~~~~~~	- Juliania	<b>n</b>	_ 1	

Pag_

NAME OF THE PROPERTY OF THE PR	10.2 Particolareggiata	Pag.	8	
Wildlife consequence of the second of the se	11. Certificazione energetica	Pag.	13	
	12. Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	13	
**************************************	13. Potenzialità edificatoria residua	Pag.	14	
Mighter requirement and a second	14. Verifica della conformità urbanistica	Pag.	14	
200700000 days of the control of the	15. Abusi edilizi	Pag.	14	
	16. Difformità rilevate	Pag.	15	
	17. Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	15	
	18. Disponibilità dell'immobile	Pag.	15	
ORMAN, sphragus and an apply make in apply demand the apply desired and apply the apply desired and apply desired apply desired and apply desired and apply desired apply desired and apply desired apply desired apply desired apply desired and apply desired apply desired and apply desired apply desired apply desired ap	19. Occupazione degli immobili	Pag.	16	
Marie and the state of the stat	20. Aggiornamenti e verifiche	Pag.	16	
on Armstein dermand unsprobleded in the control body and assessment of the control of the contro	21. Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	16	
The state of the s	22. Metodi di stima	Pag.	17	
and the state of t	22.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	17	
William of Street, and the Str	22.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	18	
Waterman, A. Charles and C. Charles	22.3 Valore di mercato	Pag.	19	
Name of the Property of the Pr	22.4 Prezzo base d'asta	Pag.	20	
	23. Valutazione degli immobili	Pag.	21	
**************************************	23.1 Lotto Unico valore di mercato	Pag.	21	
MANAGEM AND	23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	23	
	24. Altre parti intervenute	Pag.	23	
Manufacture and an analysis accommodate the following the second and accommodate the second and accommodate the second and accommodate the second accommodate th	25. Indice allegati	Pag.	24	
wangkagabu wanang manakida ka mana sasasa pipilakhangah kananganasa.	***			
<b>1</b>	INCARICO			
	Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geo	ometri della Pro	ovincia	The state of the s
				***************************************

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a95496f57299463e71e7e5953d

	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 23/04/2018 cronol. 302/2016 del G.E. dott. Francesca	
**************************************	VORTALI con accettazione d'incarico e prestazione del giuramento il giorno	
	11/05/2018.	
	L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione (all. doc. 1)	
And the state of t	è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.	
	Tra le date del 29/07/2019 e il 31/07/2019 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:	
MANUSCHINGTON CONTRACTOR AND CONTRAC	proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Castelcucco	3d
	di natura urbanistica,	le7e595
and by the contract of the con	□ eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,	9463e7
Notice and the second distriction of the sec	effettuato l'accesso all'immobile, dopo due tentativi falliti per opposizione degli	96f5729
	esecutati, il giorno 29/04/2019 alla presenza del Custode Giudiziario, della	CA 3 Serial#: 676202a95496f57299463e71e7e5953d
Marie Colonia de Caracteria de	Forza Pubblica ed in presenza dell'esecutato, con pieno svolgimento delle	I#: 6762
NOMANNE SE EUROPEANNE LINEAR MAN SAN SAN SAN SAN SAN SAN SAN SAN SAN S	normali operazioni peritali senza per questo eseguire accesso forzoso e	3 Seria
	Si sono potute eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative	S.P.A.
weeks were the second s	e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo	JBAPEC
AND A STREET COLORS TO THE COLORS AND A STREET	urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione	Ja: ARL
HEROMAN SERVICE AND	e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso.	nesso [
	In seguito sono state assunte informazioni:	ANC E
		rirmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG
		2: 7:11:
	pag. 3 di 24	mato v.
		Ë

	□ 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 Castelcucco 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,	Andrews Management of Product of Production and Pro
	***	
3.	FORMAZIONE LOTTI	
	Rilevato che i beni oggetto di valutazione, pur essendo frazionati in più subalterni,	
	sono, di fatto, un fabbricato (laboratorio artigianale e deposito) con annessa zona	
No. V REPTIGE AND AN OLD AND AN ANY AND AN ANY AND AND AN ANY AND	uffici e sala mostra, nonché al piano terra una generosa area scoperta esclusiva, si	
The state of the s	predispone la presente relazione per la vendita in un LOTTO UNICO per	
	favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei	er yn 1980 deur yn haif yn yr heffen yn rain llegal dae ar hefr yn gallwyr yn yr heffe yn haif y mei haf y mei haif yn heffe yn ar y far yn haif y mei hai
	beni esecutati.	
	- 埃接後	The state of the s
4.	UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.	annotation and opposite the second
	(all. doc. 8)	
	Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità oggetto della perizia è ubicato	
	nella zona residenziale a Sud del centro abitato del Comune di Castelcucco, in una	ttimastama kuni arak ki karas a miningan nama sa taka ka ada ka pantina matah sa sa taka na na namba a sa mana
	zona prettamente destinata alla residenza.	
	Più precisamente si colloca in via Val Organa. E' accessibile direttamente dalla Via	
	pubblica, attraverso l'accesso pedonale e carrabile.	
	%%%	
5.	DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	
	THE PLOT HAMIODILI	

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

	Communication Of OTTH OLLO COLUMN
New Yorks to the Control of the Cont	Comune di CASTELCUCCO (TV)
	C.T. Fg. 6
	M.n. 177 Ente Urbano mq. 3.632 RC€
ti talah daga pengenakan pengenakan pengenakan pengenakan pengenakan pengenakan pengenakan pengenakan pengenak	M.n. 434 Ente Urbano mq. 616 RC€
	N.C.E.U. Sez Fg. 6
	M.n. 177 sub 05 V. Strada Val Organa p.T. Area Urb. mq. 2253 RC€. ======
dant conductor i von v delaktivari i von 1807 (1976 adissidati in volumentare e e o dimensione agas	M.n. 177 sub 06 V. Strada Val Organa p.S1-T-1. D/1 RC€. 8.440,97
	M.n. 177 sub 07 V. Strada Val Organa p.T. Lastr. Sol. mq. 603 RC€. ======
	M.n. 434 sub 01 V. Strada Val Organa p.S1 C/2 RC€. 790,64
	Graffato con il m.n. 434 sub 2 – m.n. 434 sub 3
and the state of t	E' da precisare che le ultime 3 unità catastali indicate, risultano tra loro graffate e
eren gad discussion di di servi companya menganan kenten yi ng dalam dalam dalam dalam kentengan mengangan	perciò costituiscono un'unica unità immobiliare.
eternesses and the second seco	Il pignoramento colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza
	dentificate, nonché la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio.
	Alla data dell'esecuzione delle visure (all. doc. 3-4-5), i sopraelencati mappali
	risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate
and the discovery of the second secon	di Treviso.
	Come si può ricavare dalle visure catastali, l'attuale descrizione catastale
	è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.
	***
6.	DESCRIZIONE CONFINI
	(all. doc. 6)

**************************************	Il fabbricato oggetto di stima m.n. 177 e 434 considerato nel suo intero come fosse	
	un'unica entità (rif. N.C.T.) confina da Nord in senso orario con m.n. 176 - 381 -	
	382 ad Est con la via Pubblica via Val Organa – m.n. 389 - 433, a Sud con m.n. 433	
	- 368, ad Ovest con strada comunale del carro ormai quasi interamente non più	
	transitabile	and the second s
	长来来	
7.	SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI	
The Anthony of the Control of the Co	Per la proprietà in oggetto, trattandosi di un fabbricato artigianale singolo non si	
	sono rilevate servitù se non probabilmente quella oggettiva di condotta dovuta allo	
Na ti ti como con con con con con con con con con co	scarico delle acque meteoriche direttamente su via del carro appunto non più	
	percorribile.	
er (1865).	长老爷	
8.	ATTO DI PROVENIENZA	
	(all. doc. 7)	1900). USB den agença de grande altre espada menor espada en como estado de describir deligida en control de describir de proprio de la control de describir de la control de describir de la control de describir de la control d
	beni sono pervenuti all' esecutato con:	
Q	Atto di Compravendita del 28/04/2000 n° 146250 di repertorio e n° 30615 di	
	raccolta del Notajo Dr. Battista Porolin di Mantalali	
	l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità	
	Sincial Trovinciale di Treviso - Servizio di Pubblicita	
	Immobiliare in data 16/05/2000 al n. 1523 con il quale:	
	Immobiliare in data 16/05/2000 al n. 1523 con il quale:  o La società vendette	
	Immobiliare in data 16/05/2000 al n. 1523 con il quale:  o La società  vendette  e trasferì la proprietà, alla ditta	
	Immobiliare in data 16/05/2000 al n. 1523 con il quale:  o La società  vendette  e trasferì la proprietà, alla ditta  che accettò ed acquistò	
	Immobiliare in data 16/05/2000 al n. 1523 con il quale:  o La società  vendette  e trasferì la proprietà, alla ditta  che accettò ed acquistò  la piena proprietà del bene identificato con i m.n. 434 sub 1 – 2 - 3 con ogni	
	Immobiliare in data 16/05/2000 al n. 1523 con il quale:  o La società  vendette  e trasferì la proprietà, alla ditta  che accettò ed acquistò	
	Immobiliare in data 16/05/2000 al n. 1523 con il quale:  o La società  vendette  e trasferì la proprietà, alla ditta  che accettò ed acquistò  la piena proprietà del bene identificato con i m.n. 434 sub 1 – 2 - 3 con ogni	

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri di Treviso n° 14
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: <a href="mailto:lperer@pec.it">lperer@pec.it</a>
sito: <a href="mailto:www.studioperer.it">www.studioperer.it</a>

	vendette e trasferì la proprietà, alla ditta	
The management and the state of	che accettò ed acquistò la piena proprietà del bene identificato con i m.n	
	177 sub 5 – 6 - 7 con ogni accessione e pertinenza.	
	***	
9.	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 sono emerse	
en e	le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione notarile	
BOTTOM AND THE STATE OF THE STA	già allegata al fascicolo e verificata con visura allegata alla presente perizia,	
	nonché una nuova iscrizione del 28.02.2019 a favore di	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	del 11.02.2019 per ingiunzione fiscale di cui si allega elenco sintetico delle	
and a realizate in the Bill of the Market State of the St	formalità.	
	<b>埃</b> 索·	anne eastain philipian de crèa dans a crèa phòliais mighaid fhia ann amh-phas ann an bhair ainm tha ainm an an
10.	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (all. doc. 8)	
10.1	SINTETICA	
	Trattasi di un edificio a destinazione artigianale e della relativa area scoperta	
	pertinenziale situato in un lotto di terreno a sud del centro abitato di Castelcucco a	
	circa 1 km. dal municipio.	
	La superficie lorda complessiva commerciale è di mq. 2.632 disposti su tre piani, i	C
	piano interrato dove troviamo il locale deposito, il piano terra dove troviamo la zona	
	laboratorio e parte della zona uffici, e il piano primo dove troviamo ancora una zona	
	laboratorio, una zona destinata a deposito, una zona destinata a mostra. Il tutto è	
The state of the s	ubicato appunto in Comune di Castelcucco, in via Val Organa.	
		FR
		ii ii

		Professional Committee Com
The contract of the contract o	L'immobile è così composto:	
38 married to the control of the con	> Piano Interrato a destinazione deposito per commerciali (mg. 412,00)	
	suddivisi principalmente in due locali, uno completamente interrato e l'altro	
NATIONAL CONTRACTOR CO	solo parzialmente per reali 825 mq., tra loro sono collegati direttamente e	
	risultano serviti da montacarichi;	
	> Piano Terra e Primo a destinazione uffici / mostra per commerciali (mq	
	240,00): suddivisi in ufficio al piano terra per mq. 80,00 e mostra al piano	
MAN BEST STORY STO	primo per mq. 160,00, collegati tra loro attraverso una scala interna;	
THE STREET OF THE STREET S	> Piano Terra e Primo a destinazione laboratorio e deposito per	
	commerciali (mq. 1.788,00): suddivisi in reali mq. 1.616,00 destinati a	
	laboratorio e mq. 343,00 destinati a zona deposito e locali di servizio;	
e en especial de la companya del companya del companya de la compa	> Piano Terra a destinazione Lastrico solare / terrazzo per commerciali	
	(mq. 60,00): reali mq. 600 che fungono da copertura per la zona interrata;	
	L'immobile versa in uno stato di insufficiente conservazione anche a causa del	
	completo abbandono della struttura e dei conseguenti atti vandalici a cui è stato	
	sottoposto.	
	La superficie scoperta esterna di mq. 2.253 catastali è delimitata da una recinzione	
	n paletti in ferro e rete metallica per gran parte del suo perimetro mentre il lato	
	ovest risulta delimitato dalla stessa muratura del capannone.	
	L'accesso avviene direttamente dalla strada Provinciale n. 6 – Via Val Organa	
	attraverso l'accesso carraio e pedonale privato.	
no decembra de la companya del la companya de la co	** Lt. 2.	
10.2	<u>PARTICOLAREGGIATA</u>	
	DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.	
	Trattasi di un edificio a destinazione artigianale e della relativa area scoperta	Ŭ.
		<u> </u>



nat i green de la company	pertinenziale situato in un lotto di terreno a sud del centro abitato di Castelcucco	а
Married Marrie	circa 1 km. dal municipio.	The state of the s
	La superficie lorda complessiva commerciale è di mg. 2.632 disposti su tre piani,	i
	piano interrato dove troviamo il locale deposito, il piano terra dove troviamo la zor	
	laboratorio e parte della zona uffici, e il piano primo dove troviamo ancora una zor	a
	laboratorio, una zona destinata a deposito, una zona destinata a mostra	
till til state og til state	DIMENSIONI	
M (A 10 M M M M M M M M M M M M M M M M M M	Il fabbricato artigianale si sviluppa con una pianta ad "L" con annessa area scopert	a
	esclusiva, a grandi linee ha delle dimensioni di massima di mtl. 60.00 x mtl. 23.00 l	
arran da arrang arrang da arra	porzione a nord e mtl. 60.00 x mtl. 12.00 per la porzione a sud.	
TO COMMENT AND AN ADDRESS OF THE PROPERTY OF T	SUDDIVISIONE DEI LOCALI PER PIANO	
TO the same and flow consequence as a real requirement of the same above the consequence of the same and the same above the sa	superfici Lorde suddivise per piano:	
	Piano Interrato: avente una altezza interna variabile da mtl. 3.00 a mtl. 3.30 è cos	
	composto:	
	zona deposito – (Commerciali totali mq. 412,00)	
Magazine and the second of the	Piano Terra: avente una altezza interna variabile da mtl. 4,50 a mtl. 4,10 è cos	
Statements to the statement to the state	composto:	
Platin de la constitució de la	zona laboratorio – (Commerciali totali mq. 991,00)	
	zona uffici e servizi - (Commerciali totali mq. 80,00)	
aalakko maasta ka ta ka maranga ka ka ta ka maranga ka maranga ka ka ka maranga ka ka maranga ka ka maranga ka	Piano Primo: avente una altezza interna variabile da mtl. 3,85 a mtl. 2,80 è cos	
enen establisheri saat ilookusaan enen enen enen establisheri enen	composto:	The state of the s
etherarin ethekassassinkassassassassassassassassassassassassass	zona laboratorio – (Commerciali totali mq. 986,00)	
terri un un control de la grande de la control de la co	zona mostra e servizi - <i>(Commerciali totali mq. 177,00)</i>	
	DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)	
	L'immobile non presenta difformità edilizie da quanto regolarmente concessionato	) (
		Complete Com

se si escludono alcune differenze dovute alla realizzazione di locali interni alla volumetria globale. Nonostante ciò, vista la reale possibilità di una eventuale sanatoria delle minime rregolarità edilizie, si ritiene, ai fini della valutazione, di non dover tener conto di eventuali deprezzamenti dovuti a irregolarità, ma eventualmente solo del costo della regolarizzazione. (Vds. documentazione fotografica) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: La struttura portante è del tipo prefabbricato a telaio in c.a. con muratura perimetrale di tamponamento senza coibentazione.. Il solaio interpiano tra interrato e terra è del tipo prefabbricato lasciato a vista. Tra il piano terra e il primo piano nella zona laboratorio è del tipo prefabbricato con sottostante controsoffitto di abbassamento, mentre nella zona uffici si presenta in solaio bausta con travetti preconfezionati ricoperti da caldana in c.a. ed intonaco. La copertura è costituita da travi prefabbricate e solaio in latero-cemento con sovrastante cappa di copertura e pendenza e guaina di finitura; La muratura perimetrale di spessore complessivo cm. 30 circa, è costituita da blocchi in cemento o bimattoni in laterizio forato. La finitura interna è quella di semplice intonacatura e successiva tinteggiatura, mentre quella esterna è in intonaco con finitura graffiata; divisori interni di spessore complessivo da cm. 10 a cm. 30 sono realizzati con laterizio forato tipo "tramezza", completati con intonaco finito o al grezzo nelle zone dove è previsto un rivestimento in piastrelle; Scale e pianerottoli per poter accedere al piano superiore ed inferiore si può usufruire di più scale interne una con accesso dagli uffici e una con acceso dalla zona produttiva / deposito.

	DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:
	Tutti i locali risultano pavimentati: nella zona produttiva il pavimento è del tipo
	industriale tirato a liscio, nella zona ad uffici, mostra e servizi la pavimentazione è in
	piastrelle di ceramica di scarsa qualità, i servizi igienici sono anch'essi rivesti in
	ceramica così come per le pareti.
and the second	Il piano primo a destinazione deposito è stato lasciato in cemento grezzo.
	Rivestimenti:
	l bagni sia quello della zona uffici che quello della zona produttiva presentano il
	rivestimento in piastrelle in ceramica della stessa qualità del pavimento.
	Scala a rampa semplice eseguita in ferro per consentire il collegamento delle zone
	produttive, a rampa semplice in piastrelle per consentire il collegamento tra uffici e
inn 18 Angelone an Angelone and	mostra.
	Serramenti interni:
	Porte interne dei vari locali sono in legno o metallo verniciato di mediocre qualità e
	in pessimo stato di conservazione;
og tid der en state i s	Serramenti esterni:
	In vetrocamera con telaio in legno per la zona mostra, mentre per il resto
**************************************	dell'immobile sono in metallo a specchiature vetrate.
	l portoni d'ingresso carraio e quello di servizio (pedonale,) sono in metallo con
	specchiature cieca.
	Davanzali:
	l davanzali e soglie sono realizzati parte in pietra e parte in cemento.
	Intonaco interno:
	Al civile con finitura lisciata e dipintura delle superfici a traspirante nella zona
	destinata ad uffici e servizi, solo tinteggiato la parte relativa alla zona produttiva.

COMPRESSOR AND	intonaco estenio.	
	Con finitura semi graffiato già colorato.	
	Tinteggiatura:	
v 10.00 p. no. 10.00	Già riportato nelle voci precedenti. (Vds. documentazione fotografica).	
	Impianti:	
	Mentre la zona produttiva risulta priva di riscaldamento, la zona uffici è	
	attualmente dotata di impianto di riscaldamento con ventil convettori per la	
or Market and control of the state of the st	produzione di aria calda e fredda, ma attualmente tutto è inutilizzabile in	
	quanto gravemente danneggiato a seguito di atti vandalici.	
MMS 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	L'approvvigionamento idrico avviene attraverso allacciamento alla rete	
den en regio d'escrito de la compania de la compan	comunale.	
	Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, non si è riusciti a risalire	
	alla reale situazione dei luoghi, ma per quanto rappresentato nei grafici di	
	progetto allegati alle concessioni edilizie si presume regolarmente eseguito.	
d	L'impianto elettrico, presente in tutti i locali, è del tipo sottotraccia per gli uffici e	
	servizi, mentre è del tipo a vista per la zona produttiva. Allo stato delle cose,	
	non posso dire se risponde alla normativa in quanto in vari punti sottratto o	
	distrutto. Sarà doveroso un rifacimento totale dell'impianto e di questo ne terrò	
	conto nella valutazione globale a mq.	
	Recinzioni esterne:	
	E' presente su tre è rappresentata da una recinzione in paletti in ferro e rete	
I	metallica per gran parte del suo perimetro mentre il lato ovest risulta delimitato	
	dalla stessa muratura del capannone.	
	L'accesso avviene direttamente dalla strada Provinciale n. 6 – Via Val Organa	
i	attraverso l'accesso carraio e pedonale privato.	
		00000000000000000000000000000000000000

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri di Treviso n° 14
31100 TREVISO
Tei. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: <a href="mailto:lperer@pec.it">lperer@pec.it</a>
sito: <a href="mailto:www.studioperer.it">www.studioperer.it</a>

**************************************	Stato di conservazione:
	L'immobile risulta in pessimo stato ci conservazione, sia per la naturale vetustà del
	fabbricato, sia perché essendo abbandonato, è stato spesso oggetto di atti
	vandalici che ne hanno compromesso parte delle finiture e parte degli impianti
	Dai risultati del sopralluogo posso affermare che l'immobile abbisogna di una
	pesante manutenzione straordinaria anche solamente per ripristinare l'originaria
	destinazione ed attività.
	<b>大块</b> 未
11.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI
	Ovviamente per quanto riguarda la classificazione energetica dell'edificio si devono
	fare alcune riflessioni, ovvero:
	Presunzione di assenza di Isolamento termico nelle murature perimetrali;
	Serramenti esterni di scarsa qualità e di basso profilo tecnologico;
Marine and the second s	Mancanza di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda;
	Presenza di impianto di ventil convettori per la zona uffici, ma inutilizzabili e
	probabilmente sovradimensionati.
	Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe
	avere dei costi di gestione energetica elevati per categoria a cui appartiene, indice
	quindi di bassa qualità e di appartenenza ad una delle classi peggiori sotto il profilo
mm <del>per</del> y (Mel Million proposes manifestation becomes the state of the	del risparmio energetico.
	***
12.	ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA
	STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI
Mountaine and the side and transfer and the side of th	(all. doc. 10)
	COMUNE DI CASTELCUCCO

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a95498f57299463e71e7e5953d

PIANO DEGLI INTERVENTI = Z.T.O. C1 ZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art. 42 e seguenti. 13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA immobile esecutato, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente, non ha la possibilità di essere ampliato in quanto la volumetria attuale risulta abbondantemente superiore a quanto la zona permetterebbe. Anzi l'edificio in questione risulta non compatibile con la zona urbanistica in cui è inserito e l'amministrazione comunale lo ha catalogato come attività produttiva da bloccare regolamentata dall'articolo 55. *** 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 nel suo complesso è stato realizzato con Licenza edilizia nr. 256 del 30.04.1976, successiva concessione edilizia nr. 279 del 14.01.1983, e successiva nr. 381 del 31.12.1984 e privo di ufficiale abitabilità anche se nel 2000 il Comune di Castelcucco ha richiesto una documentazione integrativa, a quanto risulta, mai pervenuta e depositata. Risulta quindi che all'immobile non è mai stata rilasciata la regolare agibilità. 15. ABUSI EDILIZI Ci si rifà a quanto detto in precedenza nel capitolo 10.2 difformità.

***

16.	DIFFORMITÀ RILEVATE
MATRICE, TO SEE THE CONTROL OF THE C	L'immobile non presenta difformità edilizie da quanto regolarmente concessionato
	se si escludono alcune differenze dovute alla realizzazione di locali interni alla
	volumetria globale.
	Nonostante ciò, vista la reale possibilità di una eventuale sanatoria delle minime
	rregolarità edilizie, si ritiene, ai fini della valutazione, di non dover tener conto di
	eventuali deprezzamenti dovuti a irregolarità, ma eventualmente solo del costo
	della regolarizzazione
THE AMERICAN CONTROL OF THE PROPERTY OF THE PR	***
17.	DETER.ZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO
t here till framsversening spreggereidnings steppedia till milit som hespitalisten efter stelle	L'immobile necessità di una sanatoria edilizia vera e propria, visto che oltre alla
Professionary ( ) with a company of the company of	richiesta di modifiche interne senza aumento di volume, sarà necessario
THE PROPERTY OF THE PROPERTY O	completare la pratica di agibilità.Ovviamente il costo della prestazione tecnica per la
anni de la companya del companya de la companya del companya de la	pratica edilizia e catastale, nonché i vari diritti ed oneri si può approssimativamente
	quantificare in €. 8.000,00.= di cui si terrà conto nella valutazione finale, mentre per
w 5000Monrosson Magazine and an about the majority page of the about the second	quanto riguarda il costo delle eventuali sanzioni / oblazioni, si potrà quantificarlo
	solo dopo la presentazione di un progetto completo e definitivo su cui
	'amministrazione comunale potrà esprimersi.
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
18.	DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE
erenastegenhausenhausen eren prossen i 1900 och	Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle
order or an experience of the control of the contro	unità si è verificato che attualmente l'immobile risulta libero da vincoli contrattuali,
	nonché risulta in uno stato di completo abbandono e non utilizzato da tempo.
	***

19.	OCCUPATIONE DECLUMENTODIS	Sito. www.studioperer.it
	OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	
ita alian managan kanagan kanagan sa kanagan sa managan sa kanagan sa kanagan sa kanagan sa kanagan sa kanagan	Gli immobili oggetto della presente perizia sono perciò liberi anche se formalmente	
	occupati dagli esecutati	
20.		
	AGGIORNAMENTI VERIFICHE	
	Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche	
POTTORNOM MARKET SHEEL AND ARREST SHEEL SH	a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 24/07/2019.	
~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
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;	Ç.
1999/sta neglýcji sklika na kong skop sa sa vypokop sa 1999 kong vym ga 1 sie svenovnen.	□ sono stati riscontrati motivi di depprezzamento, in ordine al valore tipico	Serial#: 676202a95496f57299463a71e7e59g3d
	espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro	946367
***************************************	quadrato lordo a seguito della impossibilità all'immediata usufruibilità	9612729
	dell'immobile anche in funzione dello stato di completo abbandono in cui versa	2a9546
	la struttura;	; 67620
nick mensy harden a speciment of the control of the	□ sono stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine agli interventi di	
	manutenzione di cui necessita sia in campo edile che impiantistico elettrico ed	VG CA S
	idraulico.	. G. A.
e Management de la companya de la c	sono stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine alle spese tecniche	SAPEC.
MATERIALIS OF SEPARATE	necessarie per regolarizzare le difformità riscontrate e quantificate in	:: ARUE
	complessive €uro 8.000,00.=	SSS Da
	□ sono state valutate le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile,	No m
	raiduzione energenca deli immobile,	Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3
		PERER
	pag. 16 di 24	to Da: F
		Firma

riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della media classe di appartenenza. sono stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine alla non conformità dell'edificio con la zona urbanistica e quindi il limitato interesse commerciale per un simile edificio che probabilmente sarà oggetto di demolizione per far posto ad un'area residenziale (possibile dialogo con l'amministrazione comunale per trovare un accordo su costi e volumetrie realizzabili) 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 storicoeconomico a cui l'edilizia in generale e il mercato immobiliare sono soggetti. Si ritiene pertanto di dover applicare un coefficiente di deprezzamento che ritengo appropriato, in relazione a tutto ciò premesso, pari al: - 40%. 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 '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, a 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

er fra van de kannen groedd dawn ar groedd dawn ar yn y daedd a'r fai rhadd o'r ar y gyrddol y gan y gyrddol y	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	Www.nocontrollenouseuro
	in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa	**************************************
	a 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.	TOTAL CONTROL
22. 3.	- Valore di mercato	
metty fraction as engaged up-community algorithmic photolecuser engage for Associating Specific associations and the second seco	Il valore di mercato assume essenzialmente che:	
	 l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, 	Access on the second se
	ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per	53d
The second secon	il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente	CA 3 Serial#: 676202a95496157299463e71e7e5953d
AND THE REAL PROPERTY OF THE P	dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,	99463e7
	■ il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse	196f572
	(principio edonistico);	202a954
	■ il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza)	al#: 676;
	e agiscano con prudenza e in modo indipendente;	A 3 Serie
an hala gastanan nagana kara managana kara managana kara managan nagan nagan kara managan nagan nagan nagan na	non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione	
	(atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.	C S.P.A
denne av artikularin od fartus er a 17 denne beforest denne 17 denne 18 denne 18 denne 18 denne 18 denne 18 de	Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato	UBAPE
	o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico,	Da: AR
	una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite	emesso
entrage (Aggregate to an england date of an electric participation and the state of the electric participation of	da qualsiasi parte nella vendita.	NANO E
		ER LUC
000000000000000000000000000000000000000	pag. 19 di 24	
000000000000000000000000000000000000000		-irmato
1		_

	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
The second secon	con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.
entistas principalines e consistentis dell'international dell'internationa dell'international dell'international dell'international dell'internati	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
TO A CONTROL OF THE PARTY OF TH	del settore immobiliare e edilizio.
The state of the s	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
NAME OF THE PROPERTY OF THE PR	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
200 Mario (Mario (Ma	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	a
and the state of t	al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.	

23.	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	
	Tutti i valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla	
resident des la librario (2000) des una quel hará a contrada especial de la contrada del contrada de la contrada de la contrada del contrada de la contrada del la contrada del la contrada de la contrada del la contrada de la contrada del la contrada del la contrada del la con	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	
and the control of th	stesso. Pertanto, tenuto conto:	
	> di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,	
(Or an angular construction of the angular participation of the angular construction o	> del rilievo eseguito,	
	> delle caratteristiche costruttive del fabbricato,	
	> delle caratteristiche tipologiche del bene,	
	> dello stato di conservazione del bene,	The control of the co
AND COMPARED TO THE PARED TO TH	> della dimensione del bene,	
	> della destinazione urbanistica del lotto e dell'ubicazione,	The control of the co
	> della capacità edificatoria residua,	
	> della conformità urbanistica,	
	> delle condizioni di mercato della zona in cui esso è ubicato,	
	o scrivente CTU attribuisce il seguente valore globale a ciascun lotto così come di	
	seguito descritto	One of the state o
Nobel data i 1988 ter Louissa data da de la companya da de la companya da de la companya da de la companya da d	***	
23.1.	Lotto Unico	
	con	

Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676202a95496f57299463e71e7e5953d

per l'intera proprietà.	
Comune di CASTELCUCCO (TV)	
M = 477	kada (1999), palamanan jaran mananan kanan k
M = 404	
M.n. 434 Ente Urbano mq. 616 RC€	
N.C.E.U. Sez Fg. 6	
M.n. 177 sub 05 V. Strada Val Organa p.T. Area Urb. mq. 2253 RC€. ======	
M.n. 177 sub 06 V. Strada Val Organa p.S1-T-1. D/1 RC€. 8.440,97	
M.n. 177 sub 07 V. Strada Val Organa p.T. Lastr. Sol. mq. 603 RC€. ======	
M.n. 434 sub 1 V. Strada Val Organa p.S1 C/2 RC€. 790,64	
Graffato con il m.n. 434 sub 2 – m.n. 434 sub 3	
E' da precisare che le ultime 3 unità catastali indicate, risultano tra loro graffate e	
perciò costituiscono un'unica unità immobiliare.	

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	
valore laboratorio e deposito 2260,00 € 200,00 € 452.000,00 valore mostra e uffici 240,00 € 600,00 € 144,000,00	
Valors area 2.5-1	
valore area scoperfa 2253,00 €. 20,00 € 45.060,00	
totale valore potenziale immobile arrotondato € 641.060,00	The state of the s
Valore immobile deprezzato del 40 % € 384 636 00	
Valore immobile donet	announcement and the second control of the control
valore infinobile dopo arrotondamento € 385.000,00	
Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena	
proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di	
Euro € 385.000,00	S. C.

diconsi euri - trecentoottantacinquemila,00 -23.2. 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. eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera guota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di Euro € 370.000,00 diconsi euri - trecentosettantamila,00 -Treviso, 25 Settembre 2019 L'Esperto Estimatore geom. Luciano Perer 24. **ALTRE PARTI INTERVENUTE** In data 25/09/2019 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, non sono risultate altre parti intervenute oltre a quelle sin d'ora riportate.

去杂余

Martin and the second s		***		***************************************	
25.	ALLEGATI				MATERIAL MAT
	(Tutti riprodott				
Marie Baranin (1982) process of the state of	doc. 1) Incarico	doc. 10)	Urbanistica		Middents
	doc. 2) Atto di pignoramento	doc. 11)	Autorizzazioni Edilizie		
	doc. 3) Visure NCEU	doc. 12)	Visure Conservatoria		Militaryon.
	doc. 4) Visure NCT	doc. 13)	Relazione notarile		
Nonething and the second secon	doc. 5) Planimetrie NCEU	doc. 15)	Ordinanza di vendita		
Management of the second secon	doc. 6) Estratto mappa NCT	doc. 16)	Avviso d'Asta		
orange constitution and the constitution of th	doc. 7) Atti di provenienza				
Million annual services (1884) er en stat anglinde oanstan en en en en de bad kan andele en en en en en en en	doc. 8) Doc. fotografica	li Dermote di kristoro de esta segli de la massi destrutto de esta di li destrutto de la constanta de la consta			
Участ верхия Андейского Солоской (обласный подавлений объектов на Солоской объектов на Солоской объектов на пост	doc. 9) Rilievi				eva.
and the second s					- 953d
					CA 3 Serial#: 676202a95496f57299463e71e7e5953d
		MATERIA CONTROL CONTRO			, 99463e
		Vale (Market and Market			, 496f572
					202a95
					al#: 676
					4 3 Seri
					, NG C
					C S.P.A
		And the state of t			IUBAPE
					Da: AF
vanastation and an experience and product as magnifed databases of programmed hidron and plantages.		od can population and control of the can provide an experience of the control of			Emesso
Management of the state of the					Firmato Da: PERER LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG
					TER LUC
***************************************	pag. 24	di 24		CONTROL CONTRO	оа: РЕЯ
amenga nga pipanganganganganganganganganganganganganga	pag. 24	ui 24			irmato [
92/A4989100000	•		,		<u>ш</u>