

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

**Esecuzione immobiliare R.G.E. 683/2017**

Promossa da:

██████████ con sede in Roma (RM), via Serchio n. 7,  
rappresentata e difesa dagli Avvocati Giuseppe Grillo e Rossana Buda del  
Foro di Roma.

Con intervento di:

██████████ con sede in Fanzolo di Vedelago (TV)  
via Stazione n. 3/5, rappresentata e difesa dall'Avv. Federica Panto del Foro di Treviso.

██████████ residente a Falciano (Rep. San Marino) via Dei Saltari n.8, rappresentato e  
difeso dall' Avvocato John Bresolin del Foro di Vicenza.

Contro:

**N° 1 ESECUTATO**

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:  
**Dott. Marco Saran**

## **PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**



## INDICE

1.	Incarico	Pag. 2
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 2
3.	Ubicazione e accessibilità	Pag. 3
4.	Identificazione catastale dell'immobile	Pag. 3
5.	Atti di provenienza	Pag. 7
6.	Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli	Pag. 8
7.	Descrizione degli immobili	Pag. 10
8.	Confini – Servitù	Pag. 14
9.	Potenzialità edificatoria residua	Pag. 16
10.	Conformità urbanistica e catastale	Pag. 17
11.	Abusi edilizi – Difformità	Pag. 19
12.	Disponibilità dell'immobile – Formazione lotti	Pag. 20
13.	Consistenza immobiliare	Pag. 21
14.	Metodi di stima	Pag. 26
	14.1 Aspetti generali e criteri di stima	Pag. 26
	14.2 Valore di mercato – Valore vendita forzata	Pag. 27
15.	Valutazione dell'immobile	Pag. 28
	15.1 Valore di mercato Lotto n. 1	Pag. 28
	15.2 Costi da detrarre Lotto n.1	Pag. 29
	15.3 Prezzo base d'asta Lotto n. 1	Pag. 29
	15.4 Valore di mercato Lotto n. 2	Pag. 30
	15.5 Costi da detrarre Lotto n.2	Pag. 31
	15.6 Prezzo base d'asta Lotto n. 2	Pag. 31
	15.7 Valore di mercato Lotto n. 3	Pag. 32



15.8	Costi da detrarre Lotto n.3	Pag.	32
15.9	Prezzo base d'asta Lotto n. 3	Pag.	33
15.10	Valore di mercato Lotto n. 4	Pag.	33
15.11	Costi da detrarre Lotto n.4	Pag.	34
15.12	Prezzo base d'asta Lotto n. 4	Pag.	34
15.13	Valore di mercato Lotto n. 5	Pag.	35
15.14	Costi da detrarre Lotto n. 5	Pag.	36
15.15	Prezzo base d'asta Lotto n. 5	Pag.	36
16.	Osservazioni delle Parti	Pag.	37
16.1	Risposta alle osservazioni	Pag.	37
17.	Indice allegati	Pag.	38

### ***1. INCARICO***

Lo scrivente, Dott. Geom. Claudio Merotto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso col n. 1831 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso dal 17 dicembre 1999 col n.307, con studio in Farra di Soligo (TV) via Canonica 3/A/B, è stato nominato quale consulente esperto stimatore nella causa di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 683/2017, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione Dott. Marco Saran in data 19 settembre 2019 e prestazione del giuramento in forma telematica in data 25 settembre 2019.

L'incarico conferito ex art. 569 c.p.c. è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 10 aprile 2020 è stata spedita alle parti tramite Pec bozza della perizia comprensiva degli allegati.

### ***2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI***



Lo scrivente, in assolvimento dell'incarico conferitogli, ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna e Caerano di San Marco (TV) ed ha inoltre eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione in data 07/11/2019 alla presenza del custode giudiziario; in tale sede sono state eseguite tutte le verifiche relative alle caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili, la rispondenza sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo stato di manutenzione e contestualmente sono stati eseguiti i rilievi dettagliati dei singoli fabbricati e la documentazione fotografica.

In seguito sono state assunte informazioni riguardanti i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche e ubicazione e sono state svolte indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal mercato immobiliare.

### ***3. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'***

**Trattasi di n. 3 unità negoziali distinte:** la prima di seguito identificata con **UNITA' NEGOZIALE N. 1** costituita da una villa con scoperto e pertinenza in comune di Montebelluna via XXIV Maggio n.24; la seconda di seguito identificata con **UNITA' NEGOZIALE N. 2** costituita da un opificio (fabbricato artigianale adibito a stringhificio), al piano terra ed interrato con scoperto esclusivo e lastrico solare in comune di Caerano di San Marco via Altivole n.35; la terza di seguito identificata con **UNITA' NEGOZIALE N. 3** costituita da un'area edificabile con attività dismesse e fabbricati fatiscenti costituite [REDACTED] subordinata ad un accordo pubblico-privato, sita in comune di Caerano di San Marco via



Montello.

**4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

**UNITA' NEGOZIALE N. 1**

L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna (TV), Sez. G, Foglio 1, mappale 273 :

- Sub. 3, via XXIV Maggio, piano S1-T-1-2 categoria A/2 classe 2 vani 11, Rendita € 860,11
- Sub. 4, via XXIV Maggio, piano T, categoria A/2 classe 2 vani 6.5, Rendita € 508,25
- Sub. 5, via XXIV Maggio, piano T-1, categoria A/2 classe 2 vani 4.5, Rendita € 351,86
- Sub. 7, via XXIV Maggio, piano T, Bene Comune non Censibile Area Scoperta di mq.1511 comune ai sub.3-4-5

Trattasi di villa residenziale sviluppata su tre piani fuori terra meglio individuata con 2 unità abitative comunicanti e dependance su corpo staccato attualmente allo stato grezzo comprensiva di area comune a giardino pertinenziale.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava :

- 1 - la conformità dello stato di fatto dell'unità al PT sub.4 con la planimetria catastale depositata al catasto fabbricati;
- 2- lievi difformità dello stato di fatto relative alla planimetria catastale inerente l'unità di cui al sub.3 disposta al piano S1-T-1-2;
- 3- l'errata rappresentazione dell'unità sub.5 attualmente allo stato grezzo e non conforme alla planimetria depositata al catasto fabbricati, in quanto



catastalmente “unità in corso di definizione”.

L'intestatario catastale degli immobili di cui all'unità negoziale n.1, sopra descritta e oggetto di esecuzione, [REDACTED]

Esecutato proprietaria della piena proprietà.

**UNITA' NEGOZIALE N. 2**

L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Caerano di San Marco (TV), Foglio 13 :

- mappale 306 Sub.1 via Altivole n.35 piano T area urbana di mq.5;
- mappale 306 Sub.2 via Altivole n.35 piano S1-T categoria D/1 Rendita €. 8656,33;
- mappale 307 Sub.1 via Altivole n.35 piano T area urbana di mq.849;
- mappale 307 Sub.2 via Altivole n.35 piano T lastrico solare di mq.149;
- mappale 307 Sub.3 via Altivole n.35 piano S1 categoria C/2 classe 3 mq. 149 Rendita €. 277,03.

Trattasi di opificio con destinazione artigianale (stringhificio) disposta al piano terra ed interrato, della superficie coperta di mq.1010 con corte esclusiva di mq.5 e locale magazzino interrato accessibile da rampa scoperta esterna con annesso lastrico solare e area scoperta pertinenziale di mq.849.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava la conformità dello stato di fatto dell'immobile con le planimetrie catastali depositate al competente catasto fabbricati, con eccezione dei fori di comunicazione tra l'immobile di cui alla presente perizia e la restante proprietà posta a sud.

L'intestatario catastale degli immobili di cui all'unità negoziale n. 2, sopra descritta e oggetto di esecuzione, è la [REDACTED]



Esecutato proprietaria della piena proprietà per le unità di cui al mappale 306

e del diritto di superficie per le unità di cui al mappale 307.

### UNITA' NEGOZIALE N. 3

L'immobile oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Caerano di San Marco (TV) Foglio 9

- mappale 8 via Montello piano T-1, categoria A/2 classe 2 vani 10  
Rendita €. 1058,74;
- mappale 357 sub.1 graffato con il sub.2 via Giuseppe Garibaldi piano T, categoria D/1 Rendita €. 21128,63;
- mappale 194 sub.11 via Montello n.108 piano T, categoria F/2 unità collabente;
- mappale 7 di mq.3620, Prato irriguo arborato, classe 1, RD €.26,17  
RA €.14,02;
- mappale 1297 di mq.144 Seminativo arborato irriguo, classe 1, RD €.1,60 RA €.0,89;
- mappale 358 di mq. 275 Seminativo arborato irriguo, classe 1, RD €.3,05 RA €.1,70;
- mappale 1291 di mq. 936 Seminativo arborato irriguo, classe 1, RD €.10,39 RA €.5,80;
- mappale 1292 di mq. 550 Seminativo arborato irriguo, classe 1, RD €.6,11 RA €.3,41;

Trattasi di terreni e fabbricati dismessi e fatiscenti urbanisticamente inseriti nel Piano degli Interventi del Comune di Caerano di San Marco in zona C3 (Zona di trasformazione da riconvertire) la cui edificabilità è soggetta a quanto previsto dalla scheda normativa "F" (APP) n.04 aree subordinate ad



accordi pubblico-privati art.6 LR 11/2004, ed inoltre dalla scheda normativa

“I” (AD) n.03 aree degradate ai fini commerciali art.17, comma 5, lettera e)

LR 11/2004.

La particella 1291 identifica un'area a parcheggio e sede stradale mentre la particella 1292 identifica un'area attrezzata a parco, gioco e sport; aree a standards urbanistici da cedere gratuitamente al Comune di Caerano di San Marco, con atti non ancora perfezionati.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava la conformità dello stato di fatto dell'immobile con le planimetrie catastali depositate al competente catasto fabbricati, con la precisazione che tutti i fabbricati esistenti sono dismessi, in parte crollati e quindi collabenti e parte dei fabbricati costruiti sul mappale 7 non sono stati denunciati al catasto terreni e fabbricati. Si precisa che tutti i fabbricati presenti sono, per loro natura e costituzione completamente da demolire, anche in considerazione della destinazione urbanistica presente nel Piano degli Interventi del Comune di Caerano che prevede la trasformazione e la riorganizzazione complessiva dell'intera area.

L'intestatario catastale degli immobili di cui all'unità negoziale n. 3, sopra descritta e oggetto di esecuzione, è il Sig. Esecutato proprietario della piena proprietà.

### **5. ATTI DI PROVENIENZA**

Dalle risultanze del certificato Notarile Dott. Luigi De Santis, Notaio in Cosenza (CS) e dalla consultazione dei Registri Immobiliari e dalla visura ventennale dei Registri Ipotecari, risultano:

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 1**



I beni immobili sono pervenuti alla [REDACTED]

dell'Esecutato per atto di cambio di ragione sociale del Notaio Battista Parolin

rep.110045 del 13/07/1993 trascritto a Treviso il 02/09/1993 ai numeri

21845/16368 e precedente atto di compravendita del Notaio Fatigadi Diomede

rep.24914 del 12/02/1991 trascritto a Treviso il 16/02/1991 ai numeri

5551/4275 con il quale il Sig. Esecutato ha acquistato l'immobile dal Sig.

[REDACTED]

Copia degli atti di provenienza sono allegati alla presente (Doc.7).

**UNITA' NEGOZIALE N. 2**

I beni immobili sono pervenuti alla [REDACTED] dell'Esecutato per

atto di cambio di trasformazione di società del Notaio Battista Parolin

rep.89634 del 20/06/1988 trascritto a Treviso il 25/08/1988 ai numeri

23546/18237, precedente atto di cambio di denominazione sociale del Notaio

Battista Parolin rep.83802 del 25/05/1987 trascritto a Treviso il 29/07/1987 ai

numeri 18700/14157 e originario atto di cessione del Segretario Comunale di

Caerano di San Marco Dott. Zoccola Enrico del 18/09/1986 rep.1000

trascritto a Treviso il 07/11/1986 ai numeri 23718/18448.

Copia dell' atto di provenienza è allegato alla presente (Doc.7).

**UNITA' NEGOZIALE N. 3**

I beni immobili sono pervenuti all'Esecutato per Sentenze emesse dal

Tribunale di Treviso il 07/04/1988 rep.537/88 e rep. 538/88 trascritte a

Treviso il 16/09/1993 ai numeri 22648 e 22649 e successive Sentenze

Traslative del 10/11/1994 rep.1525 e rep. 1526 ove sono stati indicati tutti i

cespiti delle prime sentenze.

Copia della nota di trascrizione delle Sentenze sono allegate alla presente



(Doc.7).

**6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure esperite dallo scrivente e dalle risultanze del certificato notarile del Notaio Luigi De Santis in data 07/11/2017, sono presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

**1- iscrizione contro** ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 03/04/1998 ai n. 9718/1544 in dipendenza di contratto di mutuo a favore della [REDACTED] [REDACTED] unità negoziale 2;

**2- iscrizione contro** ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 23/12/2004 ai n. 54801/13163 in dipendenza di contratto di mutuo a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Vedelago (TV), unità negoziale 1;

**3- iscrizione contro** ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 10/05/2007 ai n. 22190/5993 in dipendenza di contratto di mutuo a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Vicenza (VI), unità negoziale 2;

**4- iscrizione contro** ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 02/11/2009 ai n. 40616/9279 in dipendenza di contratto di mutuo a favore [REDACTED] [REDACTED] con sede in Bologna (BO), unità negoziale 3 *(relativamente al solo mappale 357)*.

**5- iscrizione contro** ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 30/03/2012 ai n. 10010/1363 in dipendenza di contratto di mutuo a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Vicenza (VI), unità negoziale 2

**6- iscrizione contro** ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 11/02/2015 ai n. 3317/483 in dipendenza di contratto di mutuo a favore [REDACTED] di [REDACTED] con sede in Vedelago (TV), unità negoziale 3

**7- iscrizione contro** ipoteca giudiziale iscritta a Treviso in data 19/02/2016 ai



n. 5108/837 a favore [REDACTED]

con sede in Vedelago (TV) in dipendenza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, unità negoziale 3

**8- iscrizione contro** ipoteca giudiziale iscritta a Treviso in data 05/05/2017 ai

n. 15044/2543 a favore del [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Vedelago (TV) in dipendenza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, unità negoziale 3

**9- iscrizione contro** derivante da pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 10/10/2017 trascritto a Treviso in data 07/11/2017

ai n. 26296/38260 a favore [REDACTED] con sede in Milano (MI), unità negoziali 1-2-3

**10- iscrizione contro** derivante da pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 10/03/2018 trascritto a Treviso in data 12/04/2018

ai n. 8852/12279 a favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM), parte unità negoziale 3 (*relativamente al solo mappale 357*).

## **7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Trattasi di villa residenziale in stile Liberty sviluppata su tre piani fuori terra con individuate 2 unità abitative comunicanti e dependance su corpo staccato comprensiva di area scoperta comune con destinazione giardino.

L'immobile è così composto:

- **Sub.3** alloggio disposto al piano interrato (altezza ml.2,20) con locali ad uso cantina e deposito, al piano terra (altezza ml.3,30) con locali ad uso ingresso, lavanderia-ct e ripostiglio, al piano primo (altezza ml.3,30) con locali ad uso disimpegno, cucina e soggiorno, n.2



camere, n.2 bagni, disobbliigo e terrazze scoperte, al piano secondo

(altezza media 2,70) con locali ad uso soffitta e ripostigli.

- **Sub.4** alloggio disposto al piano terra (altezza ml. 3,30) con locali ad uso ingresso, soggiorno e cucina, n.2 camere, n.2 bagni e disimpegni.
- **Sub.5** dependance su corpo staccato attualmente allo stato grezzo sviluppato su due piani e utilizzato al piano terra come autorimessa e al piano primo come deposito - ripostiglio.
- **Sub.7 (BCNC)** area di mq.1511 comune ai precedenti subalterni, scoperto adibito a parco, giardino e percorsi pedonali-carrabili completamente recintato.

**Tipologia costruttiva e finiture:** le strutture portanti del fabbricato residenziale principale sono costituite da fondazioni e muri portanti in pietra dello spessore di cm. 45/50 intonacati, solai intermedi in legno contro soffittati e copertura a padiglione in legno di abete a vista, con sovrastante manto di coppi tradizionali; le pavimentazioni della zone giorno e dei bagni è costituita da lastre di marmo, la pavimentazione della zona notte è realizzata con listoni in legno di rovere mentre nella soffitta è presente il solo massetto di cemento, l'intero edificio è finito internamente ed esternamente con intonaco a civile tinteggiato e, in gran parte, con finitura a spatolato di calce. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc, l'impianto di riscaldamento è stato realizzato (unico impianto per i due alloggi) con caldaia autonoma a metano e termosifoni lamellari disposti in ogni locale, l'impianto elettrico è comprensivo di salvavita, citofono, impianto di allarme ed è conforme alla Legge 46/90, le porte interne sono in legno verniciato e i portoncini d'entrata in legno provvisti di inferriate di



sicurezza.

Le strutture portanti del corpo accessorio sono costituite da fondazioni, pilastri e scala in cemento armato con caratteristiche sismiche, solaio intermedio in latero-cemento e di copertura in legno con sovrastante manto di coppi tradizionali, le murature sono in laterizio a cassetta con interposto strato isolante da cm.4. Il fabbricato è allo stato grezzo privo di impianti, pareti divisorie, pavimentazioni ed intonaci.

**Stato di conservazione:** il fabbricato principale residenziale si trova in buone condizioni statiche e manutentive e presenta buone condizioni di agibilità; non necessita di particolari lavori di manutenzione straordinaria salvo qualche intervento localizzato sul corpo a terrazza a Est per evidenti infiltrazioni d'acqua.

Il corpo staccato presenta buone condizioni statiche ma necessita di tutte le opere di finitura per assicurarne la reale destinazione e agibilità dei locali.

## **UNITA' NEGOZIALE N. 2**

Trattasi di opificio a destinazione artigianale (stringhificio) disposto al piano terra ed interrato della superficie coperta di mq.1010 con corte esclusiva di mq.5 e locale magazzino interrato con annesso lastrico solare e area scoperta pertinenziale di mq.849.

L'immobile è così composto: piano terra (altezza ml. 4,00) con locali ufficio e servizi, laboratorio ed accessori, piano interrato (altezza ml. 4,00) locali ad uso magazzino e archivio, mentre su corpo adiacente locale deposito (altezza ml. 3,60) accessibile da rampa esterna scoperta con sovrastante lastrico solare di pari consistenza.

**Tipologia costruttiva e finiture:** le strutture portanti del fabbricato artigianale



sono costituite da fondazioni, pilastri e travi in cemento armato con caratteristiche sismiche, muri perimetrali in c.a. e laterizio da cm. 30, solai prefabbricati in c.a.p. a doppio T, pavimentazione di tipo industriale in battuto di cemento per le zone operative e in piastrelle di ceramica per i locali servizi; l'intero edificio è finito internamente ed esternamente con intonaco a civile tinteggiato, i serramenti esterni sono in metallo con doppiovetro; è provvisto di impianto montacarichi e di impianto di riscaldamento realizzato con caldaia autonoma a metano e termoconvettori, l'impianto elettrico è conforme alla Legge 46/90, l'area scoperta adibita a area di manovra e parcheggio è pavimentata in parte in calcestruzzo e in parte in conglomerato bituminoso e risulta recintata con muretto in c.a. e ringhiera metallica.

**Stato di conservazione:** il fabbricato artigianale si trova in buone condizioni statiche e manutentive, presenta buone condizioni di agibilità e non necessita di particolari lavori di manutenzione straordinaria e/o ordinaria salvo intervento localizzato alla pavimentazione del lastrico solare da ripristinare.

### UNITA' NEGOZIALE N. 3

Trattasi di terreni e fabbricati [REDACTED]

[REDACTED] con le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- superficie fondiaria di mq. 9926;
- superficie coperta mq. 2900 (fabbricati da demolire);
- volume edificato mc. 17000 (fabbricati da demolire).

Le costruzioni esistenti presenti nel lotto risultano fatiscenti e dismesse e necessitano di demolizione totale, l'area risulta recintata, in parte pavimentata e in parte a prato incolto.

L'area è urbanisticamente inserita in zona C3 (Zona di trasformazione da



riconvertire) e subordinata ad accordi pubblico-privati ai sensi art.6 L.R.

11/2004.

A sud dell'area sopramenzionata sono presenti due particelle urbanizzate (mappale 1291 e 1292) con Piano di Lottizzazione del 1997 corrispondenti a viabilità, verde e parcheggio da perfezionare mediante cessione al Comune di Caerano di San Marco in quanto standards urbanistici previsti nel suddetto piano di lottizzazione e soggette a cessione gratuita al Comune, (atto da perfezionare).

### **8. CONFINI – SERVITU’**

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 1**

**Descrizione confini:** il fabbricato residenziale, oggetto di stima e identificato al Catasto terreni di Montebelluna su foglio 43 mappale 273, confina a nord coi mappali 947 e 100, a est e sud coi mappali 354 e 1270 e a ovest con strada comunale Bocca Cavalla via XXIV Maggio.

**Servitù:** Trattandosi di fabbricato plurifamiliare, sono incluse le servitù attive e passive come per legge con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni dell'intero edificio, quali previsti agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile; l'area scoperta (BCNC) è comune a tutte le unità.

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 2**

**Descrizione confini:**

il fabbricato artigianale, oggetto di stima e identificato al Catasto terreni di Caerano di San Marco su foglio 13 mappale 306-307, confina a nord con strada di lottizzazione, a est col mappale 309, a sud col mappale 314, a ovest col mappale 305, fatti salvi altri e/o variati.

**Servitù:** Trattandosi di fabbricato artigianale con accesso autonomo dalla



strada di lottizzazione non si rilevano servitù attive e passive esistenti; gli

attuali passaggi di transito con l'unità confinate a sud (mappale 314) della stessa ditta, dovranno essere opportunamente chiusi in quanto quest'ultima, risulta avere accesso proprio e autonomo dalla strada interna di lottizzazione.

Si precisa che sul mappale 307 costituito da area scoperta, deposito interrato e lastrico solare, l'Esecutato è titolare del diritto di superficie come da Atto del segretario comunale, mentre la proprietà risulta del comune di Caerano di San Marco.

### **UNITA' NEGOZIALE N. 3**

**Descrizione confini:** l'area oggetto di stima e identificato al Catasto terreni di Caerano di San Marco su foglio 9 mappali 194-7-8-357-1297-358, confina a nord con strada Via Montello S.P. 248, a est coi mappali 247-246-244-243, a sud con mappali 1332 e via Marco Polo, a ovest coi mappali 507-1300-1222-522-183 fatti salvi altri e/o variati.

L'area identificata al Catasto terreni di Caerano di San Marco su foglio 9 mappali 1291-1292 corrispondente ad un tratto di via Marco Polo, confina a nord coi mappali 7-1297, a est coi mappali 1332-1344, a sud con mappale 1346, a ovest con mappali 511 fatti salvi altri e/o variati.

**Servitù:** I terreni di cui alla prima descrizione (mn. 194-7-8-357-1297-358) identificano un'area fabbricabile con accesso autonomo da via Montello; con atto del Notaio Scioli Giuseppe del 11/07/2016 rep.11808 trascritto a Treviso il 12/07/2016 ai numeri 23184/15862, è stata costituita servitù di posa di reti infrastrutturali interrate e di passaggio per l'accesso e il recesso, a piedi e con qualsiasi mezzo, da esercitarsi per una larghezza di ml.4 (quattro) a carico del mappale 194 ed a favore del mappale 1853.



I terreni di cui alla seconda descrizione (mappali 1291-1292) sono aree a tutti gli effetti ad uso pubblico in quanto derivano da apposito atto di Convenzione edilizia/urbanistica del Notaio Parolin Battista del 02/04/1998 rep.132302, trascritto a Treviso il 28/04/1998 ai numeri 12356/9011 a favore del Comune di Caerano di San Marco e contro il Sig. Esecutato per la piena proprietà, con atto di cessione gratuita da perfezionarsi.

### ***9. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA***

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Verificata la normativa urbanistica attualmente in vigore, ed in particolare le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Montebelluna per le zone C1.2 zone residenziali di completamento di bassa densità ( $U_f = 0,25$  mq/mq), risulta che la potenzialità edificatoria delle unità negoziali n. 1 oggetto di stima sono state interamente sfruttate, pertanto gli immobili sono privi di potenzialità edificatoria residua.

La destinazione d'uso di tale zona prevede:

- residenza e relativi annessi, esercizi di commercio al dettaglio, strutture terziarie, strutture sanitarie e residenze per anziani, strutture recettive, autorimesse pubbliche e private, attività per lo svago, il divertimento e tempo libero, artigianali di servizio.

Non viene richiesto e allegato il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di ente urbano.

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 2**

Verificata la normativa urbanistica attualmente in vigore, ed in particolare le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Caerano di San Marco per le zone D3.10 zone commerciali e terziarie di



completamento (Rcf = 60%) , risulta che la potenzialità edificatoria dell' unità

negoziale n. 2 in piena proprietà e oggetto di stima, sono state interamente sfruttate, pertanto gli immobili sono privi di potenzialità edificatoria residua.

La destinazione d'uso di tale zona prevede:

- attività commerciali, artigianato di servizio, attività direzionali, attività ricettivo alberghiere, attività per lo svago divertimento e lo sport, magazzini e depositi oltre all'insediamento e la costruzione di un solo alloggio di custodia.

Non viene richiesto e allegato il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di ente urbano.

### **UNITA' NEGOZIALE N. 3**

Verificata la normativa urbanistica attualmente in vigore, ed in particolare le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Caerano di San Marco per la zona C3-4a in Zona di trasformazione da riconvertire, l'edificabilità è soggetta a quanto previsto dalla scheda normativa "F" (APP) n.04 aree subordinate ad accordi pubblico-privati art.6 LR 11/2004, ed inoltre dalla scheda normativa "I" (AD) n.03 aree degradate ai fini commerciali art.17, comma 5, lett e) LR 11/2004. In particolare la scheda urbanistica, che si allega, prevede la riorganizzazione complessiva della viabilità, la verifica di compatibilità ambientale, il risanamento dell'intera area, e l'insediamento di funzioni residenziali e/o commerciali di servizio. La relativa scheda urbanistica è allegata alla presente (Doc.9)

I mappali 1291-1292 sono privi di edificabilità in quanto classificati come aree a parcheggio, viabilità e aree attrezzate a parco, gioco e sport, quali standards urbanistici di lottizzazione.

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile



dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caerano di San Marco ai sensi dell'art.30 del DPR 380/2001.

**10. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

**UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica-edilizia e dalla verifica di corrispondenza effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Montebelluna, risulta che gli immobili oggetto di stima sono di vecchia costruzione (ante 1967); successivamente il fabbricato principale è stato oggetto di lavori di restauro e ristrutturazione avvenuti con concessione edilizia n. 17835 del 22/01/1992 e successiva variante in corso d'opera n.5809 del 02/06/1993, di cui non è mai stata presentata comunicazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità; il corpo staccato accessorio è stato oggetto di lavori di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione avvenuto con concessione edilizia n.2921 del 21/10/1994 con lavori mai completati, attualmente allo stato grezzo con pratica scaduta.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava la conformità dello stato di fatto dell'immobile principale con le planimetrie catastali depositate al competente catasto fabbricati, salvo lievi difformità per variazione spazi interni al piano primo, mentre per il fabbricato accessorio le planimetrie catastali non appaiono conformi in quanto l'unità è allo stato grezzo, priva delle pareti divisorie e quindi catastalmente in corso di definizione.

**UNITA' NEGOZIALE N. 2**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica-edilizia e dalla verifica di corrispondenza effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Caerano di



San Marco, risulta che gli immobili di cui le porzioni oggetto di stima fanno parte, sono state edificate in base a concessione edilizia n. 86091 del 04/10/1988 e successiva variante n. 86091 del 01/06/1990 con certificato di agibilità rilasciato in data 24/10/1991.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava le piena conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate al competente catasto.

### **UNITA' NEGOZIALE N. 3**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica-edilizia e dalla verifica di corrispondenza effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Caerano di San Marco, risulta che l'immobile oggetto di stima identifica un'area di trasformazione da riconvertire con presenza di fabbricati ante 1967 da demolire.

A seguito di acquisizione della documentazione catastale, lo scrivente accertava la piena conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate al competente catasto per le unità correttamente rappresentate in mappa, si sottolinea comunque la presenza di ulteriori costruzioni collabenti su particella 7, mai introdotti in catasto e comunque inadatte ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado.

### ***11. ABUSI EDILIZI – DIFFORMITA'***

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Alla data del sopralluogo, per l'unità principale si rilevano i seguenti abusi edilizi e difformità:

- distribuzione degli spazi interni e varianti prospettiche sanabili con pratica edilizia a sanatoria ai sensi art.36-37 del DPR 380/2001 e



versamento sanzione amministrativa e/o ambientale.

- mancata presentazione della comunicazione di fine lavori e del corrispondente certificato di agibilità.

Per l'unità accessoria su corpo staccato, i lavori edilizi si sono limitati alla costruzione al grezzo del fabbricato mediante demolizione e ricostruzione, mancano pertanto i lavori di finitura da eseguirsi previa presentazione di nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori.

### **UNITA' NEGOZIALE N. 2**

Alla data del sopralluogo, non si rilevano particolari difformità e abusi apparenti.

### **UNITA' NEGOZIALE N. 3**

Alla data del sopralluogo, non si rilevano particolari difformità e abusi apparenti, considerato che tutti gli immobili presenti sono di epoca di costruzione ante 1967; gli stessi, in parte accatastati e in parte privi di accatastamento, sono da demolire, per dare corretta e possibile attuazione alla previsione urbanistica definita mediante scheda di accordo pubblico-privato.

## ***12. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – FORMAZIONE LOTTI***

### **UNITA' NEGOZIALE N. 1**

L'immobile oggetto della presente perizia ed identificato con l'unità negoziale **n. 1**, sita in Comune di Montebelluna, via XXIV Maggio n. 24, risulta occupato relativamente ai subalterni 4 e 5 (alloggio al piano terra e pertinenza esterna) dal Sig. Esecutato, trattandosi della propria residenza come da contratto di locazione ad uso abitativo del 01/08/2015, registrato all'Ufficio Territoriale di Montebelluna il 03/05/2016 al n.002185-serie 3T, con scadenza 31/07/2023.



**UNITA' NEGOZIALE N. 2**

L'immobile oggetto della presente perizia ed identificato con l'unità negoziale **n. 2** – mappali 306 e 307, sita in Comune di Caerano di San Marco via Altivole n.29, risulta occupato dalla [REDACTED] Esecutato come da contratto di locazione del 01/02/2016, registrato all'Ufficio Territoriale di Montebelluna il 03/05/2016 al n.002185-serie 3T, con scadenza 31/01/2022 e automatico rinnovo per ulteriori 6 anni.

**UNITA' NEGOZIALE N. 3**

L'immobile oggetto della presente perizia ed identificato con l'unità negoziale **n. 3** – terreni e fabbricati da demolire, sita in Comune di Caerano di San Marco via Montello, risulta libero di godimento, in quanto i fabbricati sono completamente inagibili e l'area abbandonata.

La presente relazione di stima identifica:

- **L'unità negoziale n. 1 con i LOTTI N. 1-2-3 (lotto 1 alloggio al piano terra – lotto 2 alloggio al piano S1-T-1°-2° e lotto 3 pertinenza su corpo staccato);**
- **L'unità negoziale n. 2 con il LOTTO N. 4 (opificio con destinazione artigianale – stringificio);**
- **L'unità negoziale n. 3 con il LOTTO N. 5 (terreno edificabile con fabbricati da demolire).**

***13. CONSISTENZA IMMOBILIARE***

**UNITA' NEGOZIALE N. 1 – LOTTO N. 1 costituita da unità residenziale mappale 273 sub.4 (alloggio piano terra).**

**SUPERFICIE INTERNA NETTA (S.I.N.)** – sono di seguito riportate le superfici interne nette ai fini di fornire una maggiore descrizione dell'effettiva



estensione calpestabile:

PIANO TERRA ingresso/entrata mq. 25, soggiorno mq. 35, cucina mq. 20, camera matrimoniale mq. 20, disimpegni/corridoi mq. 11, bagno mq. 10, servizio igienico mq. 7, camera mq. 14, portico mq.8

**Totale superficie interna netta alloggio piano terra mq. 142 oltre che da portico della superficie di mq. 8.**

**SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.)** – ai fini estimativi sono di seguito riportate le superfici esterne lorde, comprensive cioè dello spessore dei muri perimetrali liberi, di un mezzo delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, dei muri interni e dei tramezzi:

**Totale superficie esterna lorda alloggio piano terra mq. 189 e portico di mq.8 con quota parte (1/3) dell'area scoperta di mq.1511.**

**SUPERFICIE COMMERCIALE** – la superficie commerciale è la superficie ragguagliata nella quale sono comprese la superficie principale (S.E.L.) e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili:

S.E.L. abitazione p.T mq. 189 - rapp. mercantile 1,00 = **mq. 189,00**

S.E.L. portico mq. 8 – rapp. mercantile 0,30 = **mq. 2,40**

S.E.L. 1/3 area scoperta mq. 1511 – rapp. mercantile 0,02 = **mq. 10,07**

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE LOTTO N. 1: mq. 201,47**

**UNITA' NEGOZIALE N. 1 – LOTTO N. 2**

**costituita da unità residenziale mappale 273 sub.3 (piano S1-T-1°-2°).**

**SUPERFICIE INTERNA NETTA (S.I.N.)** – sono di seguito riportate le superfici interne nette ai fini di fornire una maggiore descrizione dell'effettiva estensione calpestabile:

PIANO TERRA entrata mq. 7, vano scala mq. 6, ct-lavanderia mq. 14,



ripostiglio mq. 4;

PIANO PRIMO salone di ingresso mq. 25, soggiorno mq. 17, cucina mq. 22, camera mq. 22, camera mq. 20, disimpegni/corridoi mq. 8, bagno mq. 9, camera mq. 20, servizio igienico mq. 7, terrazza ad est mq. 28, terrazza a sud/ovest mq. 8;

PIANO SECONDO soffitta / ripostigli mq. 152;

PIANO INTERRATO vano scala mq. 8, cantina mq. 19, deposito mq. 5.

**Totale superficie interna netta locali principali alloggio piano S1-T-1-2 mq. 181 oltre che da terrazze della superficie di mq. 36, locali accessori comunicanti di mq.184.**

**SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.)** – ai fini estimativi sono di seguito riportate le superfici esterne lorde, comprensive cioè dello spessore dei muri perimetrali liberi, di un mezzo delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, dei muri interni e dei tramezzi:

**Totale superficie esterna lorda alloggio piano S1-T-1-2 locali principali mq. 251, terrazze mq.36, accessori comunicanti mq.241 e quota parte (1/3) dell'area scoperta di mq.1511.**

**SUPERFICIE COMMERCIALE** – la superficie commerciale è la superficie ragguagliata nella quale sono comprese la superficie principale (S.E.L.) e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili:

S.E.L. abitazione pT-1 mq. 251 - rapp. mercantile 1,00 = **mq. 251,00**

S.E.L. terrazze mq. 36 – rapp. mercantile 0,30 = **mq. 10,80**

S.E.L. accessori pS1-2 mq. 241 – rapp. mercantile 0,50 = **mq. 120,50**

S.E.L. 1/3 area scoperta mq. 1511 – rapp. mercantile 0,02 = **mq. 10,07**

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE LOTTO N. 2: mq. 392,37**



**UNITA' NEGOZIALE N. 1 – LOTTO N. 3**

**costituita da unità residenziale allo stato grezzo mappale 273 sub.5**

**SUPERFICIE INTERNA NETTA (S.I.N.)** – sono di seguito riportate le superfici interne nette ai fini di fornire una maggiore descrizione dell'effettiva estensione calpestabile:

PIANO TERRA deposito/autorimessa allo stato grezzo mq.55;

PIANO PRIMO futuri locali ad uso residenziale attualmente allo stato grezzo ed utilizzati quale deposito mq.55.

**Totale superficie interna netta locali principali piano T-1 mq. 110.**

**SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.)** – ai fini estimativi sono di seguito riportate le superfici esterne lorde, comprensive cioè dello spessore dei muri perimetrali liberi, di un mezzo delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, dei muri interni e dei tramezzi:

**Totale superficie esterna lorda locali principali piano T-1 mq. 140 e quota parte (1/3) dell'area scoperta di mq.1511.**

**SUPERFICIE COMMERCIALE** – la superficie commerciale è la superficie ragguagliata nella quale sono comprese la superficie principale (S.E.L.) e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili:

S.E.L. Locali pT-1 mq. 140 - rapp. mercantile 1,00 = **mq. 140,00**

S.E.L. 1/3 area scoperta mq. 1511 – rapp. mercantile 0,02 = **mq. 10,07**

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE LOTTO N. 3: mq. 150,07**

**UNITA' NEGOZIALE N. 2 – LOTTO N. 4**

**SUPERFICIE INTERNA NETTA (S.I.N.)** – sono di seguito riportate le superfici interne nette ai fini di fornire una maggiore descrizione dell'effettiva estensione calpestabile:



*LABORATORIO:*

PIANO TERRA laboratorio di mq. 734, spogliatoi/wc/ct mq. 30, area carico e scarico mq. 37, locale uffici e servizi mq. 140 = **mq. 941 (superficie interna netta laboratorio piano terra);**

PIANO INTERRATO magazzino mq. 900, archivio mq. 30, ripostigli mq. 28 = **mq. 958 (superficie interna netta magazzino piano interrato);**

*GARAGE – DEPOSITO:*

PIANO INTERRATO deposito di **mq. 142 (superficie interna netta deposito piano interrato).**

**SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.)** – ai fini estimativi sono di seguito riportate le superfici esterne lorde, comprensive cioè dello spessore dei muri perimetrali liberi, di un mezzo delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, dei muri interni e dei tramezzi:

*LABORATORIO E MAGAZZINO in piena proprietà:*

- ***Totale superficie esterna lorda locali principali laboratorio e servizi al piano terra mq. 1010;***
- ***Totale superficie esterna lorda locali accessori ad uso magazzino e ripostiglio al piano interrato mq. 1010;***

*LOCALE DEPOSITO con LASTRICO SOLARE in diritto di superficie:*

- ***Totale superficie esterna lorda locale deposito/garages piano interrato mq. 149.***

**SUPERFICIE COMMERCIALE** – la superficie commerciale è la superficie ragguagliata nella quale sono comprese la superficie principale (S.E.L.) e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili:

*LABORATORIO E MAGAZZINO in piena proprietà*



S.E.L. laboratorio p.T mq. 1010 - rapp. mercantile 1,00 = **mq. 1010,00**

S.E.L. locali accessori p. S1 mq. 1010 – rapp. mercantile 0,50 = **mq. 505,00**

S.E.L. area scoperta mq. 5 – rapp. mercantile 0,10 = **mq. 0,50**

**SUPERFICIE COMMERCIALE LABORATORIO: mq. 1.515,05**

LOCALE DEPOSITO con LASTRICO SOLARE in diritto di superficie

S.E.L. deposito p. S1 mq. 149 - rapp. Mercantile 0,50 = **mq. 74,50**

S.E.L. area scoperta mq. 849 – rapp. mercantile 0,10 = **mq. 84,90**

**SUPERFICIE COMMERCIALE DEPOSITO: mq. 159,40**

**UNITA' NEGOZIALE N. 3 – LOTTO N. 5**

**SUPERFICIE COMMERCIALE** – la superficie commerciale corrisponde

alla superficie catastale classificata a seconda della diversa destinazione

urbanistica :

– area in **zona C3** – zona di trasformazione da riconvertire, totale

**superficie catastale mq. 9.926** la cui edificabilità è soggetta a schede

normative APP.04 – AD.03 del vigente piano degli interventi;

– area in **zona Omogenea F** ( parcheggio, strade, aree attrezzate a parco

gioco e sport) totale **superficie catastale mq. 1.486** priva di

edificabilità da cedere al Comune di Caerano di San Marco.

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE LOTTO N. 5 : mq. 11.412**

#### **14. METODI DI STIMA**

##### **14.1 Aspetti generali e criteri di stima**

La metodologia estimativa è l'insieme dei principi logici, dei criteri e dei metodi che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore dei beni immobili.

Per determinare il più probabile valore di realizzo del bene immobile oggetto



di stima (prezzo a base d'asta) si è adottato la seguente metodologia:

- Ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza, la vetustà, l'ubicazione dello stesso, il contesto in cui sorge, nonché il fatto che la situazione del mercato immobiliare è in difficoltà;
- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico comparativo basato sul confronto tra i prezzi di beni immobili rilevati, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile (valore di mercato), utilizzando la consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq), utilizzando le seguenti fonti d'informazione: agenzie immobiliari operanti sul territorio, banca dati Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate, stampa specializzata.
- Applicazione percentuale di riduzione al valore di mercato in considerazione di tutti gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta (vendita forzata) rispetto ad un acquisto nel libero mercato.

#### **14.2 Valore di mercato – Valore vendita forzata**

Per **valore di mercato** s'intende l'importo di stima attribuito ad un immobile in una normale trattativa svolta tra venditore e acquirente, alle normali condizioni di mercato, a seguito di una adeguata promozione commerciale, nell'ambito di una trattativa svolta con cognizione di causa e senza costrizioni. Per applicare il metodo di stima comparativo si devono eseguire una serie di accertamenti e rilevamenti circa compravendite d'immobili simili



a quello oggetto di valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere/comparare i valori in zona da operatori immobiliari.

La formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato di un bene immobile consiste quindi nella definizione dell'ammontare stimato cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato.

Per *valore vendita forzata* si intende il valore di mercato decurtato di tutti gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto nel libero mercato, comprese le incombenze della procedura.

### **15. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è stato stimato applicando procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda/offerta nel mercato delle compravendite di beni simili.

L'attribuzione del valore di mercato è stato attribuito a seguito degli accertamenti eseguiti, dei sopralluoghi e rilievi, considerando la vetustà, le condizioni statiche e manutentive del bene e le condizioni generali del mercato riferito al Comune di Montebelluna e Caerano di San Marco (TV); tale valore è stato determinato sulla scorta di tutte le considerazioni precedentemente elencate, riferito alla superficie commerciale, con unità di riferimento il metro quadrato commerciale e come tipologia edilizia il valore di fabbricati residenziali ed artigianali.

#### **15.1 Valore di mercato**

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 1 – LOTTO N. 1 (villa – alloggio al piano terra)**



La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità

alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della

Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con

metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso

agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base

delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato

dell'immobile oggetto di stima, comprensivo della comproprietà delle parti

condominiali e dei patti/condizioni riportate nell'atto di acquisto, risulta pari

a: **€ 2.000,00/mq.**

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

**Totale superficie commerciale = mq. 201,47**

**Valore di mercato: mq. 201,47 x €/mq 2.000,00 = € 402.940,00**

### ***15.2 Costi da detrarre per la sanatoria edilizia***

a) Costi e oneri per pratica edilizia in sanatoria edificio di valore

architettonico ambientale ai sensi art.36-37 del DPR 380/2001 per modifiche

degli spazi interni e dei prospetti con corresponsione di sanzione

amministrativa ed ambientale : **importo stimato € 2.500,00;**

b) Costi e oneri per completamento pratica edilizia mediante comunicazione

di fine lavori e presentazione segnalazione certificata di agibilità ai sensi

art.24 del DPR 380/2001 : **importo stimato € 1.500,00.**

Totale costi da detrarre per sanatoria: **€ 4.000,00.**

**Valore di mercato: mq. € 402.940,00 - € 4.000,00 = € 398.940,00**

### ***15.3 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta***

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal



valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di

un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile;
- Scarse garanzie sul bene;
- Immobile locato;
- Maggiori imposte fiscali;
- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;
- Lavori di ordinaria manutenzione (tinteggiatura, manutenzione impianti e serramenti, terrazze scoperte ecc.);

Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale di riduzione pari al 15% sul valore di mercato:

**Valore vendita forzata: € 398.940,00 x 0,85 = € 339.099,00**

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO N. 1**

risulta pari ad € **339.099,00** arrotondato ad € **339.000,00**

**(Eurotrecentotrentanovemila/00)** da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

#### ***15.4 Valore di mercato***

**UNITA' NEGOZIALE N. 1 – LOTTO N. 2 (villa- allog. al piano S1-T-1-2)**

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base



delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato

dell'immobile oggetto di stima, comprensivo della comproprietà delle parti condominiali e dei patti/condizioni riportate nell'atto di acquisto, risulta pari a: **€ 2.000,00/mq.**

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

**Totale superficie commerciale = mq. 392,37**

**Valore di mercato: mq. 392,37 x €/mq 2.000,00 = € 784.740,00**

***15.5 Costi da detrarre per la sanatoria edilizia e la variazione catastale***

a) Costi e oneri per pratica edilizia in sanatoria edificio di valore architettonico ambientale ai sensi art.36-37 del DPR 380/2001 per modifiche degli spazi interni e dei prospetti con corresponsione di sanzione amministrativa ed ambientale : **importo stimato € 2.500,00;**

b) Costi e oneri per completamento pratica edilizia mediante comunicazione di fine lavori e presentazione segnalazione certificata di agibilità ai sensi art.24 del DPR 380/2001: **importo stimato € 1.500,00;**

Totale costi da detrarre per sanatoria ed aggiornamento catastale **€ 4.000,00.-**

**Valore di mercato: mq. € 784.740,00 - € 4.000,00 = € 780.740,00**

***15.6 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta***

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile;
- Scarse garanzie sul bene;
- Maggiori imposte fiscali;



- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;

- Lavori di ordinaria manutenzione (tinteggiatura, manutenzione impianti e serramenti, terrazze scoperte ecc.);

Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale di riduzione pari al 15% sul valore di mercato:

**Valore vendita forzata: € 780.740,00 x 0,85 = € 663.629,00**

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO N. 2** risulta pari ad € 663.629,00 arrotondato ad € **663.500,00** (**Euroseicentosessantatremilacinquecento/00**) da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

### **15.7 Valore di mercato**

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 1 – LOTTO N. 3 (pertinenza allo stato grezzo)**

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, comprensivo della comproprietà delle parti condominiali e dei patti/condizioni riportate nell'atto di acquisto, risulta pari a: **€ 500,00/mq**

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

**Totale superficie commerciale = mq. 150,07**

**Valore di mercato: mq. 150,07 x €/mq 500,00 = € 75.035,00**



### ***15.8 Costi da detrarre per l'aggiornamento catastale***

a) Costi e oneri per la variazione catastale per l'assegnazione di unità in corso di definizione F/4 in quanto fabbricato allo stato grezzo privo di finiture:

**importo stimato € 1.000,00.**

Totale costi da detrarre per aggiornamento catastale **€ 1.000,00.**

**Valore di mercato: mq. € 75.035,00 - € 1.000,00 = € 74.035,00**

### ***15.9 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta***

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile;
- Scarse garanzie sul bene;
- Immobile locato;
- Maggiori imposte fiscali;
- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;

Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale di riduzione pari al 15% sul valore di mercato:

**Valore vendita forzata: € 74.035,00 x 0,85 = € 62.929,75**

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO N. 3** risulta pari ad € 62.929,75 arrotondato ad **€ 63.000,00 (Eurosessantatremila/00)** da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

### ***15.10 Valore di mercato***

**UNITA' NEGOZIALE N. 2 – LOTTO N. 4 (opificio ad uso stringhificio)**

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità



alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della

Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, comprensivo dei patti/condizioni riportate nell'atto di acquisto, risulta pari a: **€ 250,00/mq per la porzione in piena proprietà e € 200,00/mq per la porzione in diritto di superficie per 99 anni** (fino al 18/09/2085 il valore del diritto di superficie viene determinato applicando un coefficiente di riduzione del 20% sul valore della piena proprietà).

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

**Totale superficie commerciale immobile in piena proprietà mq. 1.515,05**

**Totale sup. commerciale immobile in diritto di superficie mq. 159,40**

**Valore di mercato: mq. 1.515.05 x €/mq 250,00 + mq. 159,40 x €/mq. 200,00 = € 410.642,50**

***15.11 Costi da detrarre per lavori edili ai fini di rendere l'unità urbana funzionalmente autonoma***

a) tamponamento fori di comunicazione con l'unità confinante mediante fornitura e posa pannello sandwich e/o muratura ed eventuale verifica e sezionamento degli impianti : **importo stimato € 3.000,00**

**Valore di mercato: mq. € 410.642,50 - € 3.000,00 = € 407.642.50**

***15.12 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta***

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal



valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di

un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile;
- Scarse garanzie sul bene;
- Maggiori imposte fiscali;
- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;
- Immobile in parte gravato dal diritto di superficie;
- Immobile locato;
- Lavori di ordinaria manutenzione (tinteggiatura, manutenzione impianti e serramenti, pavimentazione lastrico solare ecc.);

Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale di riduzione pari al 15% sul valore di mercato:

**Valore vendita forzata € 407.642,50 x 0,85 = € 346.496,12**

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO N. 4**

risulta pari ad € **346.496,12** arrotondato ad € **346.500,00**

**(Eurotrecentoquarantaseimilacinquecento/00)** da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

### ***15.13 Valore di mercato***

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 3 – LOTTO N. 5 (area edificabile)**

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata in conformità alle linee guida della Consulta Ordini e Collegi professioni tecniche della Provincia di Treviso; il valore unitario €/mq commerciale è stato stabilito con metodo comparativo a seguito di ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati.



In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, comprensivo dei vincoli riportati nell'atto di costituzione delle servitù attive e passive, risulta pari a: **€ 99,00/mq** per le aree in zona C3 e **€ 0,00/mq** per le aree in zona F da cedere al Comune.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

**Totale superficie commerciale mq. 9926**

**Valore terreni in zona C3 con indice di edificabilità 0,35: mq. 9926 x €/mq 99,00 = € 982.674,00.**

***15.14 Costi da detrarre per la demolizione dei fabbricati esistenti***

a detrarre costo della demolizione dei fabbricati esistenti con trasporto alle pubbliche discariche dei materiali di risulta :

**TOTALE VOLUME stimati mc.17.000 x 8 €/mc = €136.000,00**

**Valore di mercato : € 982.674,00 - € 136.000,00 = € 846.674,00**

***15.15 Valore vendita forzata – Prezzo base d'asta***

Per ottenere il corretto valore di vendita forzata – prezzo base d'asta, dal valore di mercato è necessario detrarre gli oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta, che si possono così riassumere:

- Mancata attività di commercializzazione e marketing;
- Difficoltà di visionare l'immobile;
- Scarse garanzie sul bene;
- Maggiori imposte fiscali;
- Tempistiche maggiori per ottenere il possesso e la proprietà;
- Vincoli urbanistici;

**Gli oneri sopra descritti comportano, a parere dello scrivente, una percentuale**



di riduzione pari al 10% sul valore di mercato:

**Valore vendita forzata: € 846.674,00 x 0,90 = € 762.006,60,00**

Il valore di vendita forzata dell'immobile oggetto di esecuzione **LOTTO N. 5**

risulta pari ad € **762.006,60,00** arrotondato ad € **762.000,00**

**(Eurosettecentosessantaduemila/00)** da considerarsi prezzo a base d'asta proposto.

### ***16. OSSERVAZIONI DELLE PARTI***

In data 22 aprile 2020 perveniva allo scrivente una [REDACTED] [REDACTED] per conto della pignorante [REDACTED] con la quale trasmetteva le osservazioni all'elaborato peritale (allegato Doc. 16).

#### ***16.1 Risposte alle osservazioni***

*“ .... invio la presente al fine di evidenziare unicamente la circostanza che sul lotto 5 la creditrice che rappresento vanta ipoteca su tutto in grado 1 tranne che sulla particella 357, mentre dalla perizia emerge che sia stato attribuito sull'intero lotto il grado 2.”*

Premesso che, come ampiamente specificato dai “chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. Att. C.P.C., tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n.83 del 2015”, l'esperto stimatore deve acquisire le visure ipocatastali storiche aggiornate per il solo periodo intercorrente tra la data della relazione notarile o della acquisizione della stessa da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc e l'attualità, e che nel caso di specie, lo scrivente ha acquisito la sola ultima visura inerente l'iscrizione contro del 12/04/2018, mentre per le restanti ha riportato tutte le iscrizioni pregiudizievoli elencate e trascritte alla data del 07/11/2017 nel certificato notarile del Notaio Luigi De Santis di Cosenza, e che pertanto, l'eventuale errore inerente l'iscrizione dell'ipoteca



volontaria n. 40616/9279 del 02/11/2009 che ha riguardato il solo mappale

357 e non l'intero compendio immobiliare dell'unità negoziale 3 (lotto 5), non è riconducibile allo scrivente ma bensì alla certificazione notarile.

Stante tale precisazione e valutata l'osservazione dell'Avv. Grillo, lo scrivente ha eseguito e sviluppato ulteriore visura ipocatastale, ed ha quindi accertato che l'ipoteca della pignorante Officinecst Spa relativo al **lotto 5 è di primo grado con esclusione del mappale 357.**

Farra di Soligo, Li 28 aprile 2020

Dott. Geom. Claudio Merotto



**16. INDICE ALLEGATI**

Doc. 1) Incarico-Giuramento

Doc. 2) Localizzazione degli immobili

Doc.3) Certificazione Notarile

Doc. 4) Visure catastali

Doc. 5) Mappe catastali

Doc. 6) Planimetrie identificative Unità negoziali 1-2-3

Doc. 7) Copia atti di provenienza Unità negoziali 1-2-3

Doc. 8) Certificato di destinazione urbanistica Unità negoziale 3

Doc. 9) Scheda Urbanistica di intervento Unità negoziale 3

Doc. 10) Documentazione fotografica

Doc. 11) Scheda sintetica per ordinanza di vendita Lotto n. 1

Doc. 12) Scheda sintetica per ordinanza di vendita Lotto n. 2



Doc. 13) Scheda sintetica per ordinanza di vendita Lotto n. 3

Doc. 14) Scheda sintetica per ordinanza di vendita Lotto n. 4

Doc. 15) Scheda sintetica per ordinanza di vendita Lotto n. 5

Doc. 16) Mail Pec osservazioni dell'Avv. Grillo Giuseppe





## INDICE

1.	Incarico	Pag. 1
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 2
3.	Identificazione catastale dell'immobile LOTTO N. 3	Pag. 3
4.	Stima valori unitari singoli mappali LOTTO N. 3	Pag. 4
5.	Congruietà dei canoni di locazione LOTTO 2 e 4	Pag. 4
6.	Indice allegati	Pag. 8

### ***1. INCARICO***

Lo scrivente, Dott. Geom. Claudio Merotto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso col n. 1831 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso dal 17 dicembre 1999 col n.307, con studio in Farra di Soligo (TV) via Canonica 3/A/B, è stato nominato quale consulente esperto stimatore nella causa di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 683/2017, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione Dott. Marco Saran in data 19 settembre 2019 e prestazione del giuramento in forma telematica in data 25 settembre 2019.

L'incarico conferito ex art. 569 c.p.c. è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 10 aprile 2020 è stata spedita alle Parti tramite Pec bozza della perizia comprensiva degli allegati e in data 28/04/2020 è stato depositato telematicamente l'elaborato peritale completo degli allegati.

Con ulteriore provvedimento, all'udienza del 02/12/2020, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra chiedeva allo scrivente una integrazione della precedente perizia con i seguenti quesiti:

***- perché con riferimento al lotto 3, che rimarrà un lotto unico, stimi anche***



*il valore unitario del mappale 357 ed il valore unitario dei restanti mappali*

*che compongono il lotto;*

*- perché valuti la congruità dei canoni di locazione alla luce del tenore*

*complessivo delle clausole di ciascun contratto.*

## **2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

*Stima valore unitario mappale 357 e valore unitario dei restanti mappali*

*che compongono il lotto.*

### **DESCRIZIONE IMMOBILE**

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 3 – LOTTO N. 5**

Trattasi di terreni e fabbricati

con le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- superficie fondiaria di mq. 9926;
- superficie coperta mq. 2900 (fabbricati da demolire);
- volume edificato mc. 17000 (fabbricati da demolire).

Le costruzioni esistenti presenti nel lotto risultano fatiscenti e dismesse e necessitano di demolizione totale, l'area risulta recintata, in parte pavimentata e in parte a prato incolto.

L'area è urbanisticamente inserita in zona C3 (Zona di trasformazione da riconvertire) e subordinata ad accordi pubblico-privati ai sensi art.6 L.R. 11/2004.

A sud dell'area sopramenzionata sono presenti due particelle urbanizzate (mappale 1291 e 1292) con Piano di Lottizzazione del 1997 corrispondenti a viabilità, verde e parcheggio da perfezionare mediante cessione al Comune di Caerano di San Marco in quanto standards urbanistici previsti nel suddetto piano di lottizzazione e soggette a cessione gratuita al Comune, (atto da



perfezionare).

### **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 3 – LOTTO N. 5**

L'immobile, oggetto della seguente perizia integrativa, è identificato al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Caerano di San Marco (TV) Foglio 9

- mappale 8 via Montello piano T-1, categoria A/2 classe 2 vani 10 Rendita €. 1058,74;
- mappale 357 sub.1 graffato con il sub.2 via Giuseppe Garibaldi piano T, categoria D/1 Rendita €. 21128,63;
- mappale 194 sub.11 via Montello n.108 piano T, categoria F/2 unità collabente;
- mappale 7 di mq.3620, Prato irriguo arborato, classe 1, RD €.26,17 RA €.14,02;
- mappale 1297 di mq.144 Seminativo arborato irriguo, classe 1, RD €.1,60 RA €.0,89;
- mappale 358 di mq. 275 Seminativo arborato irriguo, classe 1, RD €.3,05 RA €.1,70;
- mappale 1291 di mq. 936 Seminativo arborato irriguo, classe 1, RD €.10,39 RA €.5,80;
- mappale 1292 di mq. 550 Seminativo arborato irriguo, classe 1, RD €.6,11 RA €.3,41;

Trattasi di terreni e fabbricati dismessi e fatiscenti urbanisticamente inseriti nel Piano degli Interventi del Comune di Caerano di San Marco (TV) in zona C3 (Zona di trasformazione da riconvertire) la cui edificabilità è soggetta a



quanto previsto dalla scheda normativa "F" (APP) n.04 aree subordinate ad accordi pubblico-privati art.6 LR 11/2004, ed inoltre dalla scheda normativa "I" (AD) n.03 aree degradate ai fini commerciali art.17, comma 5, lettera e) LR 11/2004.

#### ***4. STIMA VALORI UNITARI SINGOLI MAPPALI***

Valore vendita forzata totale (come da precedente perizia) =	€ 762.006,60
Valore vendita forzata mappale 357 =	€ 145.287,00
Valore vendita forzata mappale 7 =	€ 279.342,00
Valore vendita forzata mappale 194 =	€ 116.913,60
Valore vendita forzata mappale 8 =	€ 183.132,00
Valore vendita forzata mappale 358 =	€ 24.502,00
Valore vendita forzata mappale 1297 =	€ 12.830,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 762.006,60</b>
<b>Arrotondato a</b>	<b>€ 762.000,00</b>

Per una migliore comprensione si allega scheda stima valori unitari singoli mappali (doc. 2).

#### ***5. CONGRUITÀ DEI CANONI DI LOCAZIONE***

***Congruietà dei canoni di locazione alla luce del tenore complessivo delle clausole di ciascun contratto.***

I canoni di locazione esistenti e regolarmente riportati nella precedente perizia sono due e precisamente:

1) contratto di locazione ad uso abitativo del 01/08/2015, registrato all'Ufficio Territoriale di Montebelluna il 03/05/2016 al n.002185-serie 3T, con scadenza 31/07/2023, inerente l'immobile oggetto della perizia originaria ed identificato con l'unità negoziale **n. 1 - lotto n. 1**, sita in Comune di Montebelluna, via



XXIV Maggio n. 24, Sez. G, Foglio 2, mappale 273 Sub. 4, Cat. A/2, classe 2,

vani 6,5 Rc. € 508,25 e mappale 273 Sub. 5, Cat. A/2, classe 2, vani 4,5, Rc. €

351,86 (alloggio al piano terra e pertinenza esterna, con la precisazione che il

Subalterno 5 è attualmente allo stato grezzo e utilizzato quale autorimessa al

piano terra e deposito – ripostiglio al piano primo), dalla [REDACTED]

Clausole contrattuali principali:

**- canone di locazione annuo stabilito in € 12.543,72 da versarsi in canoni**

**mensili pari ad € 1.045,31, con pagamento entro e non oltre il giorno 10**

**di ogni mese, tramite assegno o bonifico;**

**- spese condominiali e utenze relative a riscaldamento, elettricità, gas e**

**acqua, ricomprese nel canone di locazione;**

**- gestione e ordinaria manutenzione degli immobili completamente a**

**carico della parte conduttrice.**

Gli immobili locati sono costituiti dal mappale 273 Sub. 4, Cat. A/2, classe 2,

vani 6,5 Rc. € 508,25, identificato nell'originaria perizia con **l'unità**

**negoziale n. 1 – lotto n.1 (villa – alloggio al piano terra),** della superficie

commerciale pari a mq. 201,47 e valore periziato di vendita forzata pari ad

€ 339.000,00 e dal mappale 273 Sub. 5, Cat. A/2, classe 2, vani 4,5, Rc. €

351,86, identificato nell'originaria perizia con **l'unità negoziale n. 1 – lotto**

**n.3 (pertinenza allo stato grezzo),** della superficie commerciale pari a mq.

150,07 e valore periziato di vendita forzata pari ad € 63.000,00.

**Valore complessivo immobili periziati e oggetto di locazione € 402.000,00**

**Superficie commerciale complessiva immobili locati mq. 351,54** (con la

precisazione che il Subalterno 5 è attualmente allo stato grezzo e utilizzato



quale autorimessa al piano terra e deposito – ripostiglio al piano primo, nonostante sia accatastato come alloggio ultimato).

Alla luce del valore complessivo periziato, della superficie commerciale locata, della destinazione d'uso realmente utilizzata, dello stato manutentivo dell'immobile, dei vincoli, servitù e oneri esistenti, delle caratteristiche costruttive e funzionali; considerati i valori pubblicati dalla banca dati quotazioni immobiliari anno 2020 per il comune di Montebelluna, fascia centrale, codice di zona B4, riferita alla destinazione residenziale e il valore complessivo periziato, **lo scrivente stima il valore di locazione riferito a €/mq x mese = € 4,00 pari ad un canone mensile di circa € 1.400,00 ed un canone annuo pari ad € 16.800,00.**

**Lo scrivente ritiene quindi il canone stabilito dal contratto di locazione in essere pari ad € 12.543,72 non congruo.**

2) contratto di locazione di immobile strumentale del 01/02/2016, registrato all'Ufficio Territoriale di Montebelluna il 03/05/2016 al n.002185-serie 3T, con scadenza 31/01/2022 e, salvo disdetta, rinnovabile per ulteriori 6 anni, inerente l'immobile oggetto della perizia originaria ed identificato con l'unità negoziale **n. 2 – lotto n. 4**, sita in Comune di Caerano di San Marco, via Altivole n. 35, Foglio 13, mappale 306 Sub. 1, piano T, area urbana di mq. 5; mappale 306 Sub. 2 via Altivole n. 35, piano S1-T, Cat. D/1, Rc. € 8656,33; mappale 307 Sub. 1 via Altivole n. 35, piano T, area urbana di mq. 849; mappale 307 Sub.2 via Altivole, piano T, lastrico solare di mq. 149; mappale 307 Sub. 3 via Altivole n. 35, piano S1, Cat. C/2 classe 3, mq. 149, RC: € 277,03, trattasi di opificio con destinazione artigianale (stringhificio), locato dalla [redacted] con sede a Caerano di San



Marco (TV) [REDACTED]

Clausole contrattuali principali:

**- canone di locazione annuo stabilito in € 42.000,00 oltre ad IVA da versarsi in canoni mensili pari ad € 3.500,00 oltre ad IVA, con pagamento con bonifico bancario;**

**- l'immobile viene concesso esclusivamente per uso opificio industriale con annessi uffici, con divieto di sublocazione, cessione anche parziale e mutamento di destinazione;**

**- viene concesso di utilizzare lo scoperto di pertinenza adibito a parcheggio ( mappale 306 Sub. 1 e mappale 307 Sub. 1 e Sub. 2);**

**- gestione e ordinaria manutenzione degli immobili completamente a carico della parte conduttrice.**

L'immobile locato è costituito da un opificio con destinazione artigianale (stringhificio) disposto al piano terra e interrato della superficie coperta di mq. 1010, con corte esclusiva di mq. 5 e locale magazzino interrato della superficie di mq. 149, accessibile da rampa scoperta esterna con annesso lastrico solare e area scoperta pertinenziale di mq. 849 con valore periziato di vendita forzata pari ad € 346.500,00.

**Valore complessivo immobile periziato e oggetto di locazione strumentale € 346.500,00,00.**

**Superficie commerciale complessiva immobile locato mq. 1.674,45.**

Alla luce del valore complessivo periziato, della superficie commerciale locata, della destinazione d'uso utilizzata, dello stato manutentivo dell'immobile, dei vincoli, servitù e oneri esistenti, delle caratteristiche



costruttive e funzionali; considerati i valori pubblicati dalla banca dati

quotazioni immobiliari anno 2020 per il comune di Caerano di San Marco

(TV), fascia suburbana/zona industriale, codice di zona E1, riferita alla

destinazione produttiva e il valore complessivo periziato, **lo scrivente stima il**

**valore di locazione riferito a €/mq x mese = € 2,00 pari ad un canone**

**mensile di circa € 3.350,00 ed un canone annuo pari ad € 40.200,00.**

**Lo scrivente ritiene quindi il canone stabilito dal contratto di locazione in**

**essere pari ad € 42.000,00 congruo.**

In data 16 aprile 2021 è stata inviata tramite PEC alle Parti costituite bozza

della perizia integrativa; entro il 01 maggio 2021 non sono giunte

osservazioni.

Farra di Soligo, Li 04 maggio 2021

Dott. Geom. Claudio Merotto

### **16. INDICE ALLEGATI**

Doc. 1) Incarico perizia integrativa

Doc. 2) Scheda stima valori unitari singoli mappali

Doc. 3) Copia PEC trasmissione bozza perizia integrativa

