

G.E. dr. Alessandra BURRA

R.G. Esec. Imm. 307 / 2015

Udienza:

10 Ottobre 2018

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: lperer@pec.it
sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO



Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

BANCA MEDIOCREDITO

DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A.

P.IVA 00269390308

Con sede in Via Aquileia nr. 1 – Udine

rappresentata e difesa dall' avv.to **Federico SCANFERLATO**

ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso

in Via Manin, 54 TREVISO

Fax 0422-583748

e-mail federicoscanferlato@pec.ordineavvocatitreviso.it

INDICE

1. Incarico	Pag.	2
2. Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3. Formazione dei lotti	Pag.	4
4. Ubicazione e accessibilità	Pag.	4
5. Descrizione catastale degli immobili	Pag.	5
6. Confini	Pag.	7
7. Servitù	Pag.	7
8. Atti di provenienza	Pag.	8
9. Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	9
10. Descrizioni degli immobili	Pag.	9



10.1	Sintetica	Pag.	9
10.2	Particolareggiata	Pag.	10
11.	Certificazione energetica	Pag.	14
12.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	14
13.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	15
14.	Abusi edilizi	Pag.	15
15.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	16
16.	Occupazione degli immobili	Pag.	16
17.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	16
18.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	16
19.	Metodi di stima	Pag.	18
	Premesse e aspetti generali	Pag.	18
	Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	18
	Valore di mercato	Pag.	19
	Prezzo base d'asta	Pag.	20
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	21
	Lotto Nr. 1 valore di mercato	Pag.	22
	Lotto Nr. 2 valore di mercato	Pag.	23
	Riassunto valore singoli lotto	Pag.	52
21.	Altre parti intervenute	Pag.	53
22.	Indice allegati	Pag.	53

1.

INCARICO

Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via G.Marconi nr. 21, è stato



nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe,
con provvedimento del 26/02/2018 cronol. 418/2014 del G.E. dott. Alessandra
BURRA con comparizione per il conferimento d'incarico e prestazione del
giuramento il giorno 07/05/2018.

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

Tra le date del 10/09/2018 e il 11/09/2018 è stata inviata alle parti ed agli intervenuti
copia della perizia (ricevute allegate al verbale di deposito).

2.

SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Paese di
natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- effettuato l'accesso nei giorni 04/09/2018 presso gli immobili oggetto
d'esecuzione alla presenza del custode giudiziario e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] i quali hanno collaborato attivamente con il sottoscritto, per il
corretto svolgimento delle operazioni peritali.

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

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche



e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,

- presso il Comune di Paese sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle eventuali autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.

3. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono frazionati in più mappali e consistono in primo in un appezzamento di terreno contenente una zona uffici e una zona tettoie e in secondo blocco costituito da una serie di nr. 26 posti auto, praticamente tutti uguali, ubicati nel piano interrato di un limitrofo condominio, si predispongono la presente relazione per la vendita in **27 LOTTI DISTINTI** e ciò per favorire sia la migliore comprensione dei beni eseguiti e sia per l'eventuale esitabilità in fase d'asta.

4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE

(all. doc. 8)

Il lotto di terreno di cui fanno parte le unità oggetto della perizia sono ubicati nella zona Est del territorio del Comune di Paese, è compreso tra le vie Postumia / via Legnago e via Brondi, in una zona prettamente commerciale/direzionale – residenziale che nei primi anni 2000 ha subito una valorizzazione sempre più consistente, ma che con l'ultima crisi del mattone ha subito un'inversione di tendenza con molto invenduto e mal mantenuto. Una zona quindi non molto appetibile anche se per la posizione e la destinazione direzionale la cosa potrebbe



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax: 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: Lperer@pec.it
sito: www.studioperer.it

M.n. 1240 sub 145	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 146	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 147	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 148	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 149	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 150	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 151	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 152	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 153	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 154	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 155	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 156	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 13	RC€.	20,14
M.n. 1240 sub 157	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 158	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 159	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 13	RC€.	20,14
M.n. 1240 sub 160	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 161	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 162	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 163	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 164	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 165	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 166	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 167	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 168	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69
M.n. 1240 sub 169	Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14	RC€.	21,69



M.n. 1240 sub 170 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

Bisogna precisare che il pignoramento riporta dei mappali che sono diversi da quelli sopra descritti, ma dall'indagine catastale svolta e come prontamente riportato anche nel certificato notarile allegato al fascicolo, i mappali riportati in perizia corrispondono con quelli pignorati, quindi nel prosieguo della ctu, per non incorrere in confusioni, farò riferimento solo ai mappali attuali e non a quelli originari.

Per quanto riguarda invece i mappali 84 sub 40 – 1283 e 1284 su cui ho messo la precisazione già strada, non vanno ricompresi nelle perizie di stima in quanto standards o viabilità che dovrà essere ceduta al comune di Paese in forza delle convenzioni urbanistiche conseguenti ai permessi di costruire. Per semplicità quindi pur riportandole nella descrizione le escludo dai lotti considerandole non cedibili a terzi, ma oggetto di cessione gratuita al Comune o alla Provincia come patrimonio strade.

6.

DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il lotto di terreno su cui sorgono le varie edificazioni oggetto di stima, considerato nel suo insieme, (rif. N.C.T.) confina da Nord in senso orario con strada pubblica (Via Legnago – Via Postumia), ad Est con Via Brondi m.n. 1287 a Sud con m.n. 1287 – m.n. 1181 e m.n. 1288 ad Ovest con il m.n. 1170, e via Legnago salvo altri o variati.

7.

SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Da ricerche presso i Pubblici registri figurano due servitù pubbliche regolarmente costituite entrambe a favore dell' E.N.E.L. gravanti sull'originario mapp. n. 84,



nonché vincoli di natura convenzionale con il comune di Paese a seguito di convenzioni edilizie per i lavori di urbanizzazione dell'area e dei relativi interventi edilizi.(riferimento anche alle aree già utilizzate come strada) Il tutto come riportato correttamente nel certificato notarile allegato al fascicolo.

8.

ATTI DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all' esecutato con:

- Atto di Vendita del [REDACTED] n° [REDACTED] di repertorio e n° [REDACTED] di raccolta del Notaio Dott. Arrigo Manavello di Treviso, Trascritto a Treviso [REDACTED] ai nr. [REDACTED] con il quale:
 - o [REDACTED] vende e trasferi la proprietà, alla ditta [REDACTED] che accettò ed acquistò per l'intero, il bene identificato con i m.n. 84 sub 13.

- Atto di Vendita del [REDACTED] n° [REDACTED] di repertorio e n° [REDACTED] di raccolta del Notaio Dott. Arrigo Manavello di Treviso, Trascritto a Treviso [REDACTED] ai nr. [REDACTED] con il quale:
 - o [REDACTED] vende e trasferi la proprietà, alla ditta [REDACTED] che accettò ed acquistò per l'intero, il bene identificato con i m.n. 84 sub 21 – 22 – 14 – 23 – 15 .

- Atto di Vendita del [REDACTED] n° [REDACTED] di repertorio e n° [REDACTED] di raccolta del Notaio Dott. Arrigo Manavello di Treviso, Trascritto a Treviso [REDACTED] ai nr. [REDACTED] con il quale:
 - o [REDACTED] vende e trasferi la proprietà, alla ditta [REDACTED] che accettò ed acquistò per l'intero, il bene



identificato con i m.n. 84 sub 16 – 17 – 18 – 19 – 20 - 24 .

9. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 12)

Dalle visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione notarile.

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

10.1 SINTETICA

UNITA' NEGOZIALE NR. 1

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di circa mq. 4.650 situato nella zona Est del territorio del Comune di Paese, è compreso tra le vie Postumia / via Legnago e via Brondi, in una zona prettamente commerciale/direzionale.

Su detto terreno risultano eretti alcuni manufatti; un edificio di mq.785 a destinazione ufficio e tre tettoie di complessivi mq. 405 destinate a parcheggio coperto a servizio degli uffici.

L'immobile versa in uno stato di completo abbandono, sterpaglie, deposito di materiali provenienti da demolizioni, area utilizzata per alloggio di fortuna, ecc, e la cosa sicuramente non è di pregio sia per la zona residenziale limitrofa che per la sicurezza ambientale. Lo stesso amministratore dell'immobile mi conferma di aver già sporto denuncia contro ignoti per atti di vandalismo e per violazione di domicilio.

UNITA' NEGOZIALE dal NR. 2 al NR. 27



Trattasi di nr. 26 posti auto situati nel piano interrato comune ai due condomini eretti nel lotto più a sud della precedente unità negoziale. Della superficie complessiva di mq. 362 risultano ben tenuti e anche manutentati, con presidi antincendio apparentemente sufficienti e correttamente distribuiti secondo una linea comune a tutto l'interrato.

10.2

PARTICOLAREGGIATA

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO 1.

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di circa mq. 4.650 con sopra eretto un edificio ad uso ufficio della superficie lorda di mq.785 e tre tettoie per parcheggio vetture per una superficie totale coperta di mq. 405 il tutto inserito in un terreno di circa mq. 4.650 completamente fronte Via Castellana in comune di Paese.

DIMENSIONI

Il fabbricato principale ad uso ufficio è quello fronte strada, è articolato in un unico blocco anche se eretto probabilmente in varie epoche, si sviluppa su un unico piano per una superficie complessiva lorda di mq. 785,00. Oltre a ciò troviamo tre tettoie in lamiera che fungono da parcheggio coperto per una superficie di mq. 405,00.

SUDDIVISIONE DEI LOCALI PER PIANO

Piano Terra Uffici : avente una altezza interna di mtl. 2.80 comprendente una zona uffici e servizi - (*Commerciali totali mq. 785*)

Piano Terra Tettoie : avente una altezza netta di mtl. 2,15 e composto da tre edifici autonomi rispettivamente di mq. 163 – mq. 163 – mq. 79

Piano terra Area scoperta e coperta : della superficie complessiva di circa mq. 4,650 quasi completamente rifinita con asfalto aggredito in più punti da piante



infestanti che ne compromettono l'uso e l'integrità.

DIFFORMITÀ: *(all. doc. 9)*

L'immobile ad una visione generale non presenta sostanziali difformità edilizie rispetto a quanto regolarmente concessionato se si escludono alcune modifiche interne di scarsa valenza sia strutturale che urbanistica in quanto non alterano minimamente la sagoma e la volumetria originarie.

(Vds. documentazione fotografica)

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante (uffici) è del tipo a telaio in c.a. con muratura perimetrale o con vetrata di tamponamento.

La struttura portante (tettoie) è del tipo a struttura in ferro (pilastri e travi in profilato di acciaio) priva di qualsiasi tamponamento.

Il solaio di copertura zona uffici è in cemento intonacato e dipinto nella parte interna

Il solaio di copertura zona parcheggi è in lamiera grecata zincata e priva di qualsiasi dipintura.

La copertura della zona uffici è costituita da una stesa di doppia guaina saldata a caldo alla soletta sottostante;

La muratura perimetrale di spessore complessivo cm. 25, è costituita da blocchi in cemento intonacati in entrambi i lati o da setti in cemento armato anch'essi rivestiti.

La finitura interna con semplice tinteggiatura e quella esterna con intonaco vetrificato;

I divisori interni di spessore complessivo cm. 10 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 completamente assenti in quanto tutto si sviluppa in un unico piano.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE:

Pavimenti zona uffici :

Tutti i locali risultano pavimentati con una moquette con la sola esclusione di alcune stanze e dei servizi igienici che ovviamente risultano rivestiti in piastrelle di ceramica di qualità media.

Da una più attenta analisi si ipotizza che tutti i locali siano pavimentati in piastrelle con la successiva copertura in moquette.

Rivestimenti:

I bagni nella palazzina uffici presentano il rivestimento in piastrelle in ceramica della stessa qualità del pavimento.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali sono in legno tamburato verniciato di mediocre qualità ma in pessime condizioni di conservazione, tali da considerarle di sicura sostituzione;

Serramenti esterni:

In vetro con telaio in metallo anch'esso di basso profilo tecnico e qualitativo.

Davanzali:

I davanzali sono costituiti da una bancalina in cemento ed in alcuni casi risultano rotti o mancanti.

Intonaco interno: Già riportato nelle voci precedenti

Intonaco esterno: Già riportato nelle voci precedenti

Tinteggiatura: Già riportato nelle voci precedenti. *Vds. documentazione fotografica).*



Impianti:

- Pur riscontrando la presenza di un impianto di riscaldamento ad aria, si ritiene di poter affermare che con tutti gli atti di vandalismo e con lo stato di abbandono in cui versa l'immobile, ben poca cosa si potrà recuperare quindi ai fini della stima considero l'immobile privo di impianto di riscaldamento.
- L'approvvigionamento idrico avviene attraverso allacciamento alla rete comunale.
- Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, non si è riusciti a risalire alla reale situazione dei luoghi, ma per deduzione si ritiene che l'unità immobiliare sia allacciata alla rete fognaria pubblica sia per gli eventuali scarichi neri che quelli meteorici, come il resto del edificio residenziali realizzati più a sud.
- Per l'impianto elettrico vale lo stesso discorso fatto per l'impianto di riscaldamento. Purtroppo gli atti di vandalismo mi costringono a considerare la mancanza dell'impianto si veda il quadro elettrico rimasto a conferma della mia scelta nella valutazione.

Recinzioni esterne:

E' presente in qualche punto del lotto, ma nel più dei tratti l'immobile ne è sprovvisto.

E' invece ben delimitato il confine tra la via Castellana e la proprietà dal marciapiede/pista ciclabile e siepe.

Area esterna:

L'area esterna si presenta parzialmente asfaltata, (nella zona carrabile destinata a parcheggi privati e zona di passaggio – manovra, mentre è rimasta a verde (abbandonato) nella zona retrostante l'immobile.



Stato di conservazione:

L'immobile risulta in un pessimo stato di conservazione, e come già descritto ampiamente nelle pagine precedenti, la cosa grava moltissimo sulla appetibilità del bene e quindi sulla sua valutazione finale.

Dai risultati del sopralluogo confermo perciò che l'immobile abbisogna di interventi manutentivi pesanti, sia a livello edile che impiantistico.

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

Ovviamente per quanto riguarda la classificazione energetica dell'edificio si devono fare alcune riflessioni, ovvero:

Isolamento termico nelle murature perimetrali inesistente;

Serramenti esterni di bassissima qualità e profilo tecnologico;

Impianto di riscaldamento inesistente;

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe avere dei costi di gestione energetica, qualora venisse utilizzato correttamente, molto alti se non si interviene pesantemente su strutture e serramentistica e quindi ritengo che l'edificio rientri in una classe (scarsa) sotto il profilo del risparmio energetico.

12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

COMUNE DI PAESE

A questo punto bisogna fare una considerazione: attualmente le tavole urbanistiche catalogano l'area in questione come TCF (tessuti in corso di formazione) e soggetti



a piano urbanistico attuativo. Art. 72 delle norme tecniche di attuazione e collegati.

E' anche vero che attualmente il piano attuativo a suo tempo approvato che dava la possibilità edificatoria anche nel lotto che ci interessa (era ricompreso con tutti gli edifici residenziali già realizzati) è scaduto e quindi con lui anche tutta la potenzialità edificatoria relativa e non ancora realizzata.

Ne consegue che attualmente quindi il terreno del lotto 1 risulta privo di potenzialità edificatoria ulteriore a quella già sovraeretta e quindi una definizione più corretta della zona sarebbe TCP ovvero Tessuti consolidati pianificati normati dall'art. 71 e collegati.

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Per l'immobile in esecuzione si è verificata la normativa urbanistica attualmente vigente e pur riconoscendo che detta area faceva parte di una variante urbanistica con conseguente approvazione di un piano attuativo molto interessante per la zona, il Comune di Paese ritiene di consentire l'eventuale sviluppo dell'area solo mediante variante urbanistica con costi di progettazione, realizzazione e di oneri urbanistici talmente alti che l'intervento in questo momento economico diventerebbe antieconomico e quindi improponibile a normali investitori.

Diciamo che in questa fase risulta interessante eseguire una manutenzione straordinaria di quanto attualmente esistente asenza cambio di destinazione e quindi direzionale.

14. ABUSI EDILIZI

Non si sono rilevati abusi edilizi, perlomeno definibili tali, riferiti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.



15. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Da quanto dichiarato dall'amministratore dott. Lorenzo MARINESE sullo stato locativo delle unità si è stato verificato che attualmente l'immobile risulta libero da vincoli contrattuali, e non risulta utilizzato dagli esecutati.

16. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono perciò da ritenersi liberi.

17. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 03/09/2018.

18. 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:

LOTTO NR. 1

- vi sono motivi di deprezzamento riferiti al naturale stato di abbandono in cui versa l'edificio e il terreno;
- sono stati riscontrati motivi di deprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della mancanza di immediata usufruibilità dell'immobile in quanto privo dei requisiti igienici-sanitari, impiantistici e logistici;



vi sono motivi di deprezzamento riferiti alla antieconomicità per un cambio di destinazione e quindi per la vincolante destinazione d'uso attuale;

sono stati valutati inoltre i potenziali costi di una pratica edilizia di manutenzione straordinaria che regolarizzi le piccole differenze riscontrate nella distribuzione interna dei locali (ininfluenti dal punto di vista statico ed urbanistico) e che permetta una nuova vita all'attuale edificio.

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

Si ritiene pertanto di dover applicare un coefficiente di deprezzamento che ritengo appropriato, in relazione a tutto ciò premesso, pari al: **-20%**.

LOTTO DAL NR. 2 AL NR. 27

vi sono motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà dell'edificio;

sono stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della buona situazione ambientale riferita all'immediata fruibilità dei posti auto liberi da qualsivoglia contratto;

vi sono motivi di apprezzamento riferiti allo stato di manutenzione che si rileva buono anche in relazione ai presidi antincendio obbligatori;

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



economico a cui l'edilizia in generale e il mercato immobiliare sono soggetti.

Si ritiene pertanto di dover applicare un coefficiente di deprezzamento che ritengo appropriato, in relazione a tutto ciò premesso, pari al: -10%.

19.

METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

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

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Criteri di stima e metodi di valutazione



Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:



- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.



Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

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

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

20.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

- di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,



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

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

L OTTO nr. 1

_____ per
l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 84 sub 38 Via Castellana 202/a PT A/10 cl. U vani 31,5 RCE. 8.378,22

M.n. 84 sub 39 Via Castellana PT C/6 cl. 1 mq. 410 RCE. 635,24

M.n. 84 sub 37 Via Castellana PT B.C.N.C. ai sub 38 e 39 area scoperta

M.n. 84 sub 40 Via Castellana PT area urbana mq. 42 (già strada oggetto di futura cessione al Comune di Paese)

M.n. 1283 Via Legnago PT area urbana mq. 290 (già strada oggetto di futura cessione al Comune di Paese)

M.n. 1284 Via Castellana PT area urbana mq. 1640 (già strada oggetto di futura cessione al Comune di Paese)



STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente edificio uffici	785	€ 350,00	€ 274.750,00
Valore corrente tettoie	405	€ 30,00	€ 12.150,00
Valore del terreno senza Volume	4650	€ 25,00	€ 116.250,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 403.150,00
Valore immobile deprezzato del 20%			€ 322.520,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 325.000,00

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

Euro € 325.000,00

diconsi euri – trecentocinquemila,00 –

20.2.

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.

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

Euro € 300.000,00

diconsi euri – trecentomila,00 –

L OTTO nr. 2



per

l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 145 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 2** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –



L OTTO nr. 3

_____ per
 l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 146 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 3** composto dai sopraindicati cespiti è di



Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 4

_____ per
l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 147 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RC€. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera



geom. PERER LUCIANO
 Studio Tecnico
 Via G. Marconi n°2 1
 31100 TREVISO
 Tel. 0422 55270
 Fax. 0422 1621390
 Albo professionale di TV n° 1995
 e-mail: l.perer@pec.it
 sito: www.studioperer.it

quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 4** composto dai sopraindicati
 cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 5

_____ per
 l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 148 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RC€. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 5** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 6

_____ per
l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 149 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RC€. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 6** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 7

_____ per
 l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 150 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 7** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 8

_____ per
 l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 151 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RC€. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00



diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 8** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 9

_____ per l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 152 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena



proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 9** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 10

_____ per
 l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 153 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RC€. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00



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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 10** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 11

_____ per
l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 154 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO



Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 11** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 12

_____ per
l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n° 2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

M.n. 1240 sub 155 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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. - Maggiore imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 12** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 13

_____ per
l'intera proprietà.



Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 156 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 13 RCE. 20,14

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 13** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 14



_____ per
 l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 157 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 14** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –



L OTTO nr. 15

_____ per

l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 158 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 R.C.E. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 15** composto dai sopraindicati cespiti è di



Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 16

_____ per

l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 159 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 13 RCE. 20,14

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera



quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 16** composto dai sopraindicati
 cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 17

_____ per

l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 160 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RC€. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 17** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 18

_____ per
 l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 161 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RC€. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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. - Maggiore imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 18** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 19

_____ per

l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 162 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RC€ 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422-55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: lperer@pec.it
sito: www.studioperer.it

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

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

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 19** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 20

_____ per
l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 163 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00



diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 20** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 21

_____ per

l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 164 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena



proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 21** composto dai sopraindicati

cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 22

_____ per
 l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 165 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00



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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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. - Maggiore imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 22** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 23

_____ per

l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 166 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n° 2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 23** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 24

_____ per

l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14



M.n. 1240 sub 167 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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. - Maggiore imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 24** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 25

_____ per
l'intera proprietà.



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: Lperer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 168 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 25** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

L OTTO nr. 26



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: Lperer@pec.it
sito: www.studioperer.it

_____ per

l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 169 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 26** composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –



L OTTO nr. 27

_____ per

l'intera proprietà.

Comune di PAESE (TV)

N.C.E.U. Sez. D Fg. 14

M.n. 1240 sub 170 Via Legnago PS1 C/6 cl. 1 mq. 14 RCE. 21,69

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valore corrente posto auto	14	€ 300,00	€ 4.200,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 4.000,00
Valore immobile deprezzato del 10%			€ 3.600,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 3.500,00

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

Euro € 3.500,00

diconsi euri – tremilacinquecento,00 –

20.2.

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. - Maggiore imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, del **LOTTO NR. 27** composto dai sopraindicati cespiti è di



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: lperer@pec.it
sito: www.studioperer.it

Euro € 3.000,00

diconsi euri – tremila,00 –

Treviso, 07 Settembre 2018

L'Esperto Estimatore

geom. Luciano Perer

Riassunto Lotti e valori attribuiti

LOTTO 1	VALORE DI MERCATO € 325.000,00	BASE D'ASTA € 300.000,00
LOTTO 2	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 3	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 4	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 5	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 6	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 7	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 8	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 9	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 10	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 11	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 12	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 13	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 14	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 15	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 16	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 17	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00
LOTTO 18	VALORE DI MERCATO € 3.500,00	BASE D'ASTA € 3.000,00



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: lperer@pec.it
sito: www.studioperer.it

<u>LOTTO 19</u>	VALORE DI MERCATO €.	3.500,00	BASE D'ASTA €.	3.000,00
<u>LOTTO 20</u>	VALORE DI MERCATO €.	3.500,00	BASE D'ASTA €.	3.000,00
<u>LOTTO 21</u>	VALORE DI MERCATO €.	3.500,00	BASE D'ASTA €.	3.000,00
<u>LOTTO 22</u>	VALORE DI MERCATO €.	3.500,00	BASE D'ASTA €.	3.000,00
<u>LOTTO 23</u>	VALORE DI MERCATO €.	3.500,00	BASE D'ASTA €.	3.000,00
<u>LOTTO 24</u>	VALORE DI MERCATO €.	3.500,00	BASE D'ASTA €.	3.000,00
<u>LOTTO 25</u>	VALORE DI MERCATO €.	3.500,00	BASE D'ASTA €.	3.000,00
<u>LOTTO 26</u>	VALORE DI MERCATO €.	3.500,00	BASE D'ASTA €.	3.000,00
<u>LOTTO 27</u>	VALORE DI MERCATO €.	3.500,00	BASE D'ASTA €.	3.000,00

21.

ALTRE PARTI INTERVENUTE

In data 07/09/2018 presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari, sono risultate altre parti intervenute nell'esecuzione oltre a quelle sin d'ora nominate e qui di seguito elencate:

UNICO ITALIA srl – in liquidazione – con sede in Treviso via Fonderia 47/a, rappresentata e difesa dall'avv.to Mirko Biasi di Vicenza con domicilio presso lo studio del medesimo in via Dante 29 – Caldogno 36030. Riferimenti mirko.biasi@ordineavvocativicenza.it

AQUILEIA CAPITAL SERVICE srl – con sede in Tavagnacco – via Alpe Adria 6, rappresentata e difesa dall'avv.to Federico Scanferlato di Treviso con domicilio presso studio del medesimo in via Manin 54 – Treviso. Riferimenti federicoscanferlato@pec.ordineavvocatitreviso.it

22.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)



geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via G. Marconi n°2 1
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: Lperer@pec.it
sito: www.studioperer.it

doc. 1) Incarico	doc. 10) Urbanistica
doc. 2) Atto di pignoramento	doc. 11) Autorizzazioni Edilizie
doc. 3) Visure NCEU	doc. 12) Visure Conservatoria
doc. 4) Visure NCT	doc. 13) Relazione notarile
doc. 5) Planimetrie NCEU	doc. 15) Ordinanza di vendita
doc. 6) Estratto mappa NCT	doc. 16) Avviso d'Asta
doc. 7) Atti di provenienza	
doc. 8) Doc. fotografica	

