

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

nell'Esecuzione Immobiliare n° 136/2014 R.E., promossa da

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI TREVISO

Società Cooperativa ora fusa mediante incorporazione nella

CENTROMARCA BANCA – Credito Cooperativo –

Società Cooperativa per Azioni

creditrici procedente ed intervenuta, rappresentate e difese

creditrice intervenuta rappresentata e difesa

creditore intervenuto

rappresentato e difeso

c o n t r o

SOGGETTO ESECUTATO N° 1

Rappresentato

SOGGETTO ESECUTATO N° 2

debitori eseguiti, quali fideiussori della società fallita

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

INDICE

- | | | | |
|----|--|------|---|
| 1) | <i>INCARICO E QUESITO</i> | Pag. | 5 |
| 2) | <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i> | Pag. | 5 |



3)	<i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag. 10
4)	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO A</i>	Pag. 11
5)	<i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEL LOTTO A</i>	Pag. 13
6)	<i>TRASCRIPTIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO A</i>	Pag. 14
6.1)	<i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 15
6.2)	<i>Le iscrizioni</i>	Pag. 16
6.3)	<i>I vincoli accessori</i>	Pag. 22
7)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 23
8)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO A</i>	Pag. 23
8.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 23
8.2)	<i>La descrizione generale dell'edificio</i>	Pag. 24
8.3)	<i>La descrizione dell'abitazione</i>	Pag. 26
8.4)	<i>La descrizione della tettoia</i>	Pag. 30
8.5)	<i>La descrizione dell'area scoperta</i>	Pag. 31
9)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO A</i>	Pag. 31
10)	<i>ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL LOTTO A</i>	Pag. 32
11)	<i>LIBERTA' DE LOTTO A</i>	Pag. 33
12)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEL LOTTO A</i>	Pag. 34
13)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO A</i>	Pag. 34



14)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DEL LOTTO A</i>	Pag. 35
15)	<i>METODO DI STIMA DEL LOTTO A</i>	Pag. 38
16)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO A</i>	Pag. 39
17)	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO B</i>	Pag. 41
18)	<i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEL LOTTO B</i>	Pag. 44
19)	<i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO B</i>	Pag. 46
19.1)	<i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 47
19.2)	<i>Le iscrizioni</i>	Pag. 49
19.3)	<i>I vincoli accessori</i>	Pag. 54
20)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 17) E 19)</i>	Pag. 54
21)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO B</i>	Pag. 55
21.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 55
21.2)	<i>La descrizione generale dell'edificio</i>	Pag. 56
21.3)	<i>La descrizione dell'abitazione – lotto B di proprietà del soggetto esecutato n° 2</i>	Pag. 58
21.4)	<i>La descrizione della tettoia aperta</i>	Pag. 62
21.5)	<i>La descrizione dell'area scoperta</i>	Pag. 63
21.6)	<i>La descrizione del fondo a Nord – mappali 684 e 458</i>	Pag. 63
22)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO B</i>	Pag. 65
23)	<i>ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL LOTTO B</i>	Pag. 66



24)	<i>LIBERTA' DE LOTTO B</i>	Pag. 67
25)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEL LOTTO B</i>	Pag. 68
26)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO B</i>	Pag. 69
27)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DEL LOTTO A</i>	Pag. 69
28)	<i>METODO DI STIMA DEL LOTTO B</i>	Pag. 72
29)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO B</i>	Pag. 73
30)	<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO C</i>	Pag. 75
31)	<i>TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEL LOTTO C</i>	Pag. 76
32)	<i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO C</i>	Pag. 78
32.1)	<i>Le trascrizioni a carico</i>	Pag. 79
32.2)	<i>Le iscrizioni</i>	Pag. 80
32.3)	<i>I vincoli accessori</i>	Pag. 83
33)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 30) E 32)</i>	Pag. 83
34)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO C</i>	Pag. 84
34.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 84
34.2)	<i>La descrizione del fondo</i>	Pag. 85
35)	<i>DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO C</i>	Pag. 85
36)	<i>LIBERTA' DE LOTTO C</i>	Pag. 86
37)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA'</i>	



	<i>DEL LOTTO C</i>	Pag. 86
38)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO C</i>	Pag. 87
39)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DEL LOTTO C</i>	Pag. 87
40)	<i>METODO DI STIMA DEL LOTTO C</i>	Pag. 88
41)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO C</i>	Pag. 89
42)	<i>RIEPILOGO DEL VALORE PER LA VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI COLPITI DA PIGNORAMENTO</i>	Pag. 90
43)	<i>OSSERVAZIONI DELLE PARTI</i>	Pag. 91
44)	<i>ALLEGATI</i>	Pag. 93

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 19/05/2017, il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso - Dr. Antonello Fabbro -, nominava il sottoscritto Geom. Biasuzzi Alessandro, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

All'udienza del 29/06/2017, lo scrivente accettava l'incarico ed il Sig. Giudice, nel conferire l'incarico, chiedeva all'esperto di attenersi alle istruzioni impartite, per la redazione della perizia, di cui al foglio "*chiarimenti*" allegato al verbale di incarico.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di



stima, e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 05/07/2017 e 06/07/2017 sono state esperite le necessarie visure catastali con richiesta e copia degli estratti di mappa, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali, attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
- in data 18/01/2018, a seguito di accesso presso l'Archivio Notarile di Treviso sono stati acquisiti gli atti di provenienza in capo al dante causa dei soggetti eseguiti ed altro accesso è stato esperito per acquisire un atto di provenienza presso il Notaio in allora rogante;
- in data 12/04/2017, previo accesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso ed all'Agenzia delle Entrate di Treviso, è stata depositata domanda di verifica di sussistenza di contratti di affitto sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia, ricevendo successivamente la relativa risposta dall'Amministrazione interpellata.
- in data 25/07/2017, si provvedeva a depositare, presso il protocollo del Comune di Veduggio, formale richiesta di accesso per visione e rilascio copia delle eventuali pratiche edilizie e per acquisire i certificati di residenza delle persone che, all'anagrafe del Comune, risultavano iscritte presso le unità immobiliari pignorate;



- in data 25/07/2017 lo scrivente ha ottenuto la certificazione contestuale dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vedelago per quanto riguarda i residenti all'indirizzo delle due unità abitative colpite da pignoramento immobiliare;

- in data 25/07/2017, a seguito di visura esperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vedelago, è stato possibile accertare che non sussistono dichiarazioni di ospitalità presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento.

- in data 25/07/2017 lo scrivente provvedeva a depositare al Comune di Vedelago una domanda tesa ad ottenere il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla consistenza immobiliare colpita da pignoramento, e l'Amministrazione Comunale di Vedelago consegnava il documento richiesto in data 30/10/2017;

- in data 30/10/2017 il Comune di Vedelago metteva a disposizione la documentazione tecnica richiesta e di seguito veniva tratta copia della predetta documentazione.

- in data 06/07/2017 e 11/05/2018 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso.

Per quanto attiene all'ispezione dell'immobile pignorato, è da riferire che lo scrivente si è attivato per raccogliere la preventiva disponibilità del Custode Giudiziale dell'immobile nominato dal Tribunale di Treviso.

Con questa premessa, il giorno 27/11/2017 ad ore 9,00= circa, lo



scrivente si è recato presso la consistenza immobiliare formata dalle due abitazioni in edificio binato oggetto della presente relazione di stima, distinti dai civici n° 35 e 37 di Via Corbetta, in Comune di Vedelago in Provincia di Treviso, riscontrando la presenza di entrambi i soggetti esecutati e del Custode Giudiziale.

Le operazioni di rilievo hanno quindi avuto inizio dapprima con l'ispezione relativa alle due abitazioni colpite da pignoramento alla presenza continuata dei soggetti esecutati ed a seguire con l'ispezione presso i manufatti agricoli accessori; infine, sempre con la presenza continuata di entrambi i debitori esecutati, con l'ispezione presso i terreni agricoli, con la precisazione che, per impraticabilità dei fondi, lo scrivente ha dovuto recarsi nuovamente presso i terreni in data 19/04/2018 per completare le operazioni di rilievo dei terreni.

Con il consenso dei presenti, lo scrivente ha potuto eseguire l'accesso agli immobili oggetto della procedura esecutiva, effettuando pure un rilievo fotografico ed un rilievo planimetrico degli stessi.

Nel corso dei sopralluoghi venivano attentamente esaminati i fabbricati e le rispettive pertinenze, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e lo stato generale dei luoghi; veniva inoltre ispezionato il fondo agricolo situato a breve distanza dai fabbricati colpiti da pignoramento immobiliare, rilevandone, l'esposizione, la giacitura le coltivazioni



in essere, gli accessi ed i collegamenti con la pubblica viabilità, gli impianti ivi insistenti e le servitù come apparenti.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

All'esito del sopralluogo esperito in data 27/11/2017 si è reso necessario in data 19/12/2017 un accesso nella frazione di Albaredo, presso lo studio del progettista, che ha curato le pratiche edilizie sui beni colpiti da pignoramento, ed un secondo accesso in data 17/01/2018, presso il Comune di Vedelago, per un approfondimento in ordine alla legittimità di alcuni manufatti.

Un ulteriore sopralluogo, presso la consistenza immobiliare colpita da pignoramento, eseguito alla presenza del solo soggetto esecutato n° 1, ha consentito l'acquisizione di documentazione catastale non rinvenuta con le visure già eseguite, inducendo lo scrivente ad ulteriori verifiche, dapprima consultando le aerofotogrammetrie disponibili presso la Regione Veneto, e successivamente accedendo nuovamente al Comune di Vedelago, per verifiche di natura urbanistica ed edilizia con riguardo alla legittimità degli annessi agricoli insistenti sul mappale n° 684.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1 della presente relazione.

Ad ultimazione della propria attività, lo scrivente precisa che copia



dell'elaborato peritale è stato anticipato alle parti ed al Custode Giudiziale, agli esecutati presso il rispettivo domicilio ovvero a loro proprie mani ed ai creditori intervenuti per la formulazione delle eventuali rispettive osservazioni.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva è da identificare in un fabbricato residenziale bifamiliare con la relativa area scoperta; un aggregato di manufatti accessori a destinazione agricola con la relativa area scoperta posto in adiacenza a Nord del fabbricato bifamiliare e due fondi agricoli, situati a breve distanza dal fabbricato bifamiliare.

Tutta la consistenza immobiliare colpita da pignoramento immobiliare è posta a Sud dell'abitato della frazione di Albaredo, in Comune di Vedelago, in Provincia di Treviso.

La consistenza immobiliare pignorata si presenta con diversi gradi di autonomia funzionale ed è formata da diverse tipologie immobiliari (fabbricati residenziali, fabbricati accessori e terreni); i fabbricati residenziali sono parte del medesimo edificio e sono formati da un'unità abitativa di tipo bifamiliare, con annessi agricoli in disuso, e sono raggiungibili direttamente dalla Via pubblica attraverso le aree carrabili e pedonali comuni.

In considerazione della consistenza immobiliare, delle rispettive collocazioni, degli impianti tecnologici, del rispettivo utilizzo, del rispettivo grado di autonomia funzionale, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un medio investitore, che possa essere interessato all'acquisto, sia più appetibile proporre alla vendita le



unità immobiliari oggetto della presente relazione in tre distinti lotti e pertanto lo scrivente ritiene conveniente, per la procedura esecutiva, individuare i seguenti lotti:

- **Lotto "A"**: porzione di fabbricato a destinazione residenziale al piano interrato, terra e primo oltre alle parti comuni, insistente in Comune di Vedelago - frazione di Albaredo -, Via Corbetta, n° 37.
- **Lotto "B"**: porzione di fabbricato a destinazione residenziale al piano interrato, terra e primo oltre alle parti comuni e con fondo agricolo adiacente manufatti accessori a destinazione agricola formante un corpo unico, insistente in Comune di Vedelago - frazione di Albaredo -, Via Corbetta, n° 35.
- **Lotto "C"**: Appezzamento di terreno insistente in Comune di Vedelago, formato dai mappali n° 230, 199, 357 e 192 del foglio 46 dello stesso Comune.

Di seguito, verranno prese in esame le consistenze immobiliari partitamente, secondo i singoli lotti appena sopra identificati.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO A

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)



Comune di Vedelago (TV)

Sezione E – Foglio 3

- M.N. 751 sub. 1 Via Corbetta, piano T - Cat. B.C.N.C. - area scoperta comune ai sub 2 e 3 di mq. 921

- M.N. 751 sub. 2 Via Corbetta, piano S1-T.-1° - Cat. A/2 - Cl. 1^ - consistenza vani 8,5 - Superficie catastale mq. 285 - Superficie escluse aree scoperte mq. 277 - R.C.€. 702,38;

- M.N. 751 sub. 3 Via Corbetta, piano T. - Cat. C/2 - Cl. 1^ - Consistenza mq. 57 - Superficie catastale mq. 39 - R.C.€. 76,54;

La consistenza immobiliare, di cui al mappale n° 751 sub 1, 2 e 3 con le relative pertinenze, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord:

- Mappale n° 683; mappale n° 184; via Corbetta (allegato n° 3).

Ditta catastale:

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 05/07/2017 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1:

- in proprietà per la quota di 1/1 sui mappali n° 751 sub 1, 2 e 3;

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 2)



Comune di Vedelago (TV)

Foglio 46

M.N. 751 di ha. 0.10.92 - ente urbano.

La consistenza immobiliare, di cui al mappale n° 751 del foglio 46 in Comune di Vedelago risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord:

- Mappale n° 683; mappale n° 184; Via Corbetta (allegato n° 3).

5) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEL LOTTO A

La consistenza immobiliare sopra identificata, é pervenuta in capo al soggetto esecutato n° 1 in forza di successione n° 89/182 trascritta a Treviso in data 23/09/1997 ai nn° 28185/20292 ed in forza di denuncia di successione rettificativa n° 80/207 trascritta a Treviso in data 03/09/2002 ai nn° 37391/26773 in morte del genitore del soggetto esecutato n° 1 apertasi in data 25/02/1994 (allegato n° 4).

Le denunce di successione sopra riportate risultano presentate in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 27/07/1994 n° 120850 di Rep. del Notaio Tassitani Luigi di Castelfranco Veneto, successivamente trascritto a Treviso in data 20/10/1994 ai nn° 26033/19136 (allegato n°4).

Si precisa che dall'esame delle ispezioni ipotecarie esperite non é emersa alcuna trascrizione di accettazione espressa di eredità.

In precedenza, la consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione era pervenuta al genitore dante causa del soggetto esecutato n° 1 in forza dei seguenti titoli:



• Atto di compravendita in data 31/12/1964 n° 2.5410 di Rep. del Notaio Chiavacci Francesco di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 18/01/1965 al n° 64 vol. 76 – Pubbl. e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 21/01/1965 ai nn° 1.031/962 (allegato n° 5).

• Atto di divisione in data 29/12/1975 n° 43.442 di Rep. del Notaio Gustavo Franco di Treviso, ivi registrato in data 19/01/1976 al n° 281 mod. 71M – Pubbl. e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 23/01/1976 ai nn° 1.589/1.378 (allegato n° 6).

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, di cui al mappale n° 751 sub 1, sub 2 e sub 3 in Sezione E - Foglio 3 del Comune di Vedelago, esattamente identificate al precedente paragrafo 5) è il seguente:

- Soggetto esecutato n° 1:

- in proprietà per la quota di 1/1 sui mappali n° 751 sub 1, 2 e 3.

Dall'esame del titolo di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma si rimanda all'esame dei titoli.

6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO A

Dall'esame della relazione notarile preliminare depositata in cancelleria in data 09/07/2014 ed aggiornato alla data del 11/06/2014, prodotto dal creditore precedente, nonché dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 06/07/2017 ed aggiornante in data 11/05/2018, presso l'Agenzia delle Entrate –



Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato n° 7), sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

6.1) Le trascrizioni a carico del lotto "A"

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 10/03/2014 n. 1.666 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 09/04/2014 ai numeri:

Reg. Gen. n. 9.227 Reg. Part. n. 6.644

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 3 Particella: 751 Sub. 2

Natura: A2 Abitazione di Tipo Civile - Consistenza:
vani 8,5 - Indirizzo: Via Corbetta – Piano S1-
T.-1°

1.2. Immobile n. 2

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 3 Particella: 751 Sub. 3

Natura: C2 Magazzini e locali di deposito -
Consistenza: mq. 57 - Indirizzo: Via Corbetta
- Piano T.



Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

- CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI TREVISO
CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA'
COOPERATIVA CON SEDE AD ISTRANA – C.F.:
00176540268, relativamente all'unità negoziale n. 1,
quota di 1/1 della piena proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto esecutato n. 1 relativamente all'unità negoziale n° 1
per la quota di 1/1 della piena proprietà;

6.2) Le iscrizioni a carico del lotto A

I) Titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
mutuo fondiario del 24/02/2011 n. 3.557/2.093 di rep. del Notaio
Scioli Giuseppe di Montebelluna (TV)

Capitale €. 1.500.000,00 Somma €. 2.250.000,00

Iscritta a Treviso in data 03/03/2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 7.346 Reg. Part. n. 1.569

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 3 Particella: 751 Sub. 2

Natura: A2 Abitazione di Tipo Civile - Consistenza:
vani 8,5 - Indirizzo: Via Corbetta



1.2. Immobile n. 2

Comune: L706 – Vedelago (TV)
Catasto: Fabbricati
Sezione E Foglio 3 Particella: 751 Sub. 3
Natura: C2 Magazzini e locali di deposito -
Consistenza: mq. 57 - Indirizzo: Via Corbetta
- Piano T.

1.3. Immobile n. 3

Comune: L706 – Vedelago (TV)
Catasto: Fabbricati
Sezione E Foglio 3 Particella: 751 Sub. 1
Natura: E – Ente comune- Indirizzo: Via Corbetta

1.4. Immobile n. 4

Comune: L706 – Vedelago (TV)
Catasto: Terreni
Sezione Foglio 46 Particella: 751
Natura: T – Terreno – Consistenza Ha. 0.10.92

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1 – in qualità di CREDITORE IPOTECARIO
 - CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI TREVISO
CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA'
COOPERATIVA CON SEDE AD ISTRANA – C.F.:
00176540268, relativamente all'unità negoziale n. 1,
quota di 1/1 della piena proprietà.

Soggetti contro:



Consistenza: mq. 57 - Indirizzo: Via Corbetta
- Piano T.

1.3. Immobile n. 3

Comune: L706 – Vedelago (TV)
Catasto: Fabbricati
Sezione E Foglio 3 Particella: 751 Sub. 1
Natura: E – Ente comune- Indirizzo: Via Corbetta

1.4. Immobile n. 4

Comune: L706 – Vedelago (TV)
Catasto: Terreni
Sezione Foglio 46 Particella: 751
Natura: T – Terreno – Consistenza Ha. 0.10.92

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

- CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI TREVISO
CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA'
COOPERATIVA CON SEDE AD ISTRANA – C.F.:
00176540268, relativamente (fra altro) all'unità
negoziale n. 1, quota di 1/1 della piena proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 3 in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

- SOGGETTO ESECUTATO n° 1

relativamente all'unità negoziale n° 1 per la quota di 1/1 della
piena proprietà.

III) Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del



Tribunale di Treviso, - Sezione Distaccata di Conegliano - del

21/06/2010 n° 738

Capitale €. 6.352,69

Somma €. 12.000,00

Iscritta a Treviso in data 11/03/2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 8.570

Reg. Part. n. 1.841

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.3 Immobile n. 3

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Terreni

Sezione Foglio 46 Particella: 751

Natura: T – Terreno – Consistenza Ha. 0.10.92

1.4 Immobile n. 4

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 3 Particella: 751 Sub. 1

Natura: E – Ente comune- Indirizzo: Via Corbetta -
Piano T.

1.5. Immobile n. 5

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 3 Particella: 751 Sub. 2

Natura: A2 Abitazione di Tipo Civile - Consistenza:
vani 8,5 - Indirizzo: Via Corbetta

1.6. Immobile n. 6



Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 3 Particella: 751 Sub. 3

Natura: C2 Magazzini e locali di deposito -
Consistenza: mq. 57 - Indirizzo: Via Corbetta
- Piano T.

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

- ----- r CON SEDE A SAN
VENDEMIANO (TV) – C.F.: 04071740262,
relativamente (fra altro) all'unità negoziale n. 1, quota
di 1/1 della piena proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

- SOGGETTO ESECUTATO n° 1

relativamente all'unità negoziale n° 1 (fra altro) per la quota di
1/1 della piena proprietà.

IV) Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di
condanna del Giudice di Pace di Belluno del 17/07/2013 n° 1.202

Capitale €. 885,01 Somma €. 10.000,00

Iscritta a Treviso in data 16/04/2014 ai numeri:

Reg. Gen. n. 10.012 Reg. Part. n. 1.486

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1



Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 3 Particella: 751 Sub. 2

Natura: A2 Abitazione di Tipo Civile - Consistenza:
vani 8,5 - Indirizzo: Via Corbetta – Piano S1-
T-1°

1.2. Immobile n. 2

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 3 Particella: 751 Sub. 3

Natura: C2 Magazzini e locali di deposito -
Consistenza: mq. 57 - Indirizzo: Via Corbetta
- Piano T.

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

- **ARUBAPEC S.P.A.** CON SEDE A
BELLUNO (BL) – C.F.: 00064570252, relativamente
(fra altro) all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della
piena proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

- SOGGETTO ESECUTATO n° 1

relativamente all'unità negoziale n° 1 (fra altro) per la quota di
1/1 della piena proprietà.

6.3) I vincoli accessori



Dall'esame delle ispezioni ipotecarie esperite (allegato n° 7) sono emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

- Servitù di elettrodotto, di cui alla scrittura privata trascritta a Treviso in data 07/07/1983 ai nn° 15305/12719;
- Vincolo di non edificazione, di cui alla scrittura privata trascritta a Treviso in data 07/04/1993 ai nn° 11336/8507;
- Vincolo decennale di cui alla scrittura privata trascritta a Treviso in data 05/05/1993 ai nn° 11337/8508;
- Vincolo d'uso di cui alla scrittura privata trascritta a Treviso in data 05/05/1993 ai nn° 11338/8509.

7) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 05 e 06/07/2017.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato alla data del 11/06/2014 come da certificato notarile depositato dalla creditrice procedente in Cancelleria in data 09/07/2014 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 05 – 06/07/2017 e successivo aggiornamento eseguito in data 11/05/2018/05/2018.

8) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO A

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente riferisce quanto segue.

8.1) L'ubicazione del lotto "A"

La consistenza immobiliare oggetto di stima è formata dalla porzione



Sud di un fabbricato bifamiliare ed insiste nell'ambito di una zona marginale a Sud del centro della frazione di Albaredo, in Comune di Vedelago (TV), in un contesto a vocazione agricola.

La porzione di fabbricato residenziale è dotata di accesso carrabile e pedonale dalla viabilità di pubblica, che in quel tratto la toponomastica comunale individua con la via Corbetta ed il civico n° 37.

Il centro della frazione di Albaredo dista circa 1 km in direzione Nord ed il centro della sede municipale di Vedelago dista circa 3,5 km sempre in direzione Nord, mentre la città di Treviso si trova in direzione Est, a circa 19 km di distanza.

Si tratta di una zona pianeggiante priva di elementi morfologici di rilievo in ambito di un contesto rurale, ove è predominante la coltivazione a rotazione di seminativi, con scarsa presenza di fabbricati in prevalenza costruiti su due livelli fuori terra e disposti in fregio alla viabilità principale nonché in vicinanza degli annessi agricoli funzionali alla coltivazione del fondo.

Tali edifici sono tutti a destinazione residenziale e solamente nel centro della frazione di Albaredo sono presenti alcune attività commerciali e servizi di supporto alla residenza.

Il maggior centro di riferimento del comprensorio è da individuare nella città di Castelfranco Veneto, ove è presente un'ampia gamma di servizi sia pubblici che privati.

8.2) La descrizione generale dell'edificio

Come già riferito, la consistenza immobiliare del lotto "A" oggetto



di pignoramento costituisce un'unica entità funzionale a destinazione residenziale autonoma e, nel suo insieme, è parte di un più consistente edificio binato comprendente due abitazioni.

Il fabbricato si sviluppa su di una pianta inscritta in un rettangolo con le basi maggiori disposte lungo l'asse Nord – Sud ed è formata a sua volta dall'accostamento di più figure rettangolari.

Le aree scoperte pertinenziali hanno una conformazione irregolare “dettata” dall'andamento della viabilità lungo i lati Sud e parte del lato Ovest, nonché dai confini con altre proprietà lungo i residui lati.

I lati liberi a Est, Sud ed Ovest dell'edificio, insistente sul mappale n° 751 affacciano tutti su di una corte esclusiva di proprietà del soggetto esecutato n° 1, peraltro gravata da un passaggio di fatto a favore del fondo posto a Nord in comproprietà fra il soggetto esecutato n° 1 ed il soggetto esecutato n° 2, fondo di cui i mappali n° 458 e 694.

Il passaggio di fatto si pone in fregio ai lati Sud ed Est del mappale n° 751 a partire da un accesso carrabile protetto da un cancello in ferro apribile a due ante presente dirimpetto alla via pubblica asfaltata sino a raggiungere con un percorso ad “L” il mappale n° 683 di proprietà del soggetto esecutato n° 2, ove il passaggio di fatto prosegue sino a raggiungere i mappali n° 684 e 458, questi ultimi entrambi in comproprietà fra il soggetto esecutato n° 1 ed il soggetto esecutato n° 2.

Il fondo dell'area destinata a passaggio di fatto si presenta con fondo costipato ed inghiaiato e delimitato da cordonate e dalle recinzioni



perimetrali del fondo.

Il lotto “A” è dotato di due autonomi accessi entrambi protetti da un cancello metallico carrabile apribile a due ante ed un cancelletto metallico pedonale.

L’area scoperta pertinenziale del fabbricato è in parte pavimentata con lastre di porfido in corrispondenza della viabilità pedonale e carrabile, mentre per la restante parte l’area scoperta è tenuta a prato alberato con essenze arboree di medio ed alto fusto.

Il fabbricato si sviluppa su di una pianta inscritta in un rettangolo con le basi maggiori disposte lungo le direttrici Nord – Sud e su due livelli fuori terra con vani accessori al piano interrato.

Il fabbricato è stato costruito in epoca recente con una struttura mista con fondazioni di tipo continuo in calcestruzzo armato; setti in c.a. all’interrato e, per la parte fuori terra, la struttura è formata da pilastri anch’essi in c.a opportunamente armati ed è integrata da murature di laterizio in bimattoni coibentati e legante cementizio; i muri divisorii sono in laterizio leggero e malta cementizia. Il solaio ed il tetto sono in latero cemento con manto in coppi.

8.3) La descrizione dell’abitazione – lotto “A” di proprietà del soggetto esecutato n° 1

La parte del fabbricato abitativo, sottoposta a pignoramento, è costituita dalle unità immobiliari di cui i mappali 751 sub 1, 2 e 3, che identificano la porzione Sud dell’edificio binato su due livelli fuori terra con gli accessori al piano interrato e l’area scoperta pertinenziale.



L'abitazione (mappale n° 751 sub 2) è accessibile dall'area scoperta pertinenziale esclusiva, di cui al m.n° 751 sub 1, attraverso un portoncino in legno, che, dopo aver superato un porticato, immette in un ampio vano unico ad ingresso - soggiorno con caminetto - pranzo - cucina.

La zona giorno prosegue a Nord, ove, dopo aver superato un breve disimpegno si raggiunge un ampio vano a studio – ufficio (ricovero attrezzi in planimetria catastale - mappale n° 751 sub 3) con un porticato posto in fregio al lato Ovest del fabbricato; lo studio – ufficio risulta a sua volta direttamente collegato ad un vano a lavanderia e ad un bagno, quest'ultimi due locali si trovano in prospicienza di un porticato posto in fregio al lato Est del fabbricato.

All'esterno del piano terra si trova infine una tettoia aperta sui lati Est ed Ovest posta a confine con il fabbricato, di cui il lotto "B".

La tettoia è indicata in planimetria catastale come "tettoia agricola" ed è pertinenza dell'unità a studio – ufficio (ricovero attrezzi in planimetria catastale – mappale n° 751 sub 3).

La consistenza propriamente residenziale comprende il piano primo raggiungibile per mezzo di una scala, che prende avvio dal soggiorno, in prossimità dell'ingresso all'abitazione.

Il piano primo comprende la zona notte dell'abitazione e comprende un disimpegno di collegamento al servizio di una camera padronale con bagno esclusivo e con ampia terrazza posti ad Ovest dell'abitazione e due camere singole poste entrambe ad Est dell'abitazione.



Il piano primo è completato da un ampio locale mansardato nel sottotetto a Sud in corrispondenza dei sottostanti locali soggiorno e cucina, ove è stata ricavata un'ampia zona "open space", benché in planimetria catastale abbia una consistenza inferiore e sia definito come "sottotetto non abitabile".

Altro locale sottotetto si trova a Nord, in corrispondenza della sottostante tettoia aperta. Il locale risulta rifinito con rivestimenti e predisposizioni per ricavare un ampio bagno.

Anche per tale locale la planimetria catastale riporta l'indicazione di sottotetto non abitabile.

Il piano interrato è raggiungibile per mezzo di una scala, che prende avvio dalla zona giorno al piano terra sino a raggiungere un piccolo disimpegno al piano interrato, ove si trovano un ampio ripostiglio utilizzato a sala biliardo, una cantina ed una dispensa – deposito.

Il piccolo disimpegno permette anche l'accesso ad un ampio locale in vano unico a taverna (magazzino in planimetria catastale).

I pavimenti dell'abitazione sono di varie foggie e materiali: al piano interrato sono tutti del medesimo tipo in piastrelle di ceramica; al piano terra vi sono pavimenti in piastrelle di ceramica con fregio perimetrale in tessere di ceramica; al piano primo i pavimenti sono in listoncini di legno nelle camere e nell'ampio locale mansardato, mentre i pavimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica.

I bagni e parte della cucina sono dotati di rivestimento a parete in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne dei locali sono rifinite con intonaco a civile e



tinteggiate ad eccezione della zona giorno, dello studio – ufficio al piano terra, del locale “living” e della camera e bagno padronali al piano primo, ove le pareti sono rifinite con “spatolato” tipo stucco veneziano.

Nei bagni ultimati al piano terra ed al piano primo è presente un piatto doccia, oltre a tutti gli altri sanitari.

Nel bagno posto sopra la tettoia aperta, non è presente alcuna finitura ma solo le predisposizioni per la posa di sanitari.

I serramenti interni sono formati da porte in legno tamburate ed impiallacciate, mentre gli infissi esterni sono formati da porte e finestre in legno con vetro camera ed oscuri in legno verniciato.

La dotazione tecnologica dell’abitazione è formata da impianto di riscaldamento con caldaia posta a pavimento posizionata nel locale lavanderia del piano terra, alimentata a gas proveniente da un serbatoio esterno; il calore viene poi irraggiato nei locali, per mezzo di radiatori tubolari in acciaio e ventilconvettori.

Al momento del sopralluogo l’impianto è risultato attivo.

Esiste un impianto di climatizzazione con una unità esterna ed uno split interno nella zona notte, impianto idrico e sanitario, impianto anti intrusione, impianto elettrico, e di illuminazione, impianto di filo diffusione, video citofono, antenna TV satellitare.

Per quanto attiene all’impianto di climatizzazione, è da segnalare che si tratta di un elemento accessorio non strettamente necessario alla funzionalità dell’alloggio e pertanto, ai fini della valutazione, verrà considerata la sola predisposizione.



Gli impianti elettrico ed idrico sono risultati essere funzionanti, ma non è stato possibile verificarne la conformità alla normativa vigente.

Le altezze dei vani principali dell'abitazione ai piani terra e primo hanno un'altezza libera interna variabile da ml. 2,70 a ml. 2,72 circa.

Le altezze del locale living mansardato al piano primo hanno altezza variabile da un minimo di ml. 0,84 ai lati Est ed Ovest sino ad un massimo di ml. 2,35 in corrispondenza del colmo del tetto.

Al piano interrato le altezze utili sono pari a ml. 2,21.

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in ottime condizioni manutentive.

8.4) La descrizione della tettoia aperta

E' ora in esame la tettoia aperta ubicata al piano terra del fabbricato al confine con il fabbricato di proprietà del soggetto esecutato n° 2.

Si tratta di un vano aperto ad Est ed Ovest destinato ad autorimessa, benché in planimetria catastale vi sia l'indicazione "tettoia agricola" ed è dotata di due accessi carrabili, che permettono la comunicazione con la viabilità interna al lotto.

Il locale è fornito di pavimento in piastrelle di ceramica e le pareti sono in parte formate da murature in latero cemento intonacate e tinteggiate.

La dotazione impiantistica dell'unità è rappresentata dal solo impianto elettrico e di illuminazione.

La tettoia ha un'altezza libera interna pari a m. 2,70=, benché in planimetria catastale sia indicata un'altezza utile di ml. 2,15 e lo stato manutentivo è risultato essere buono.



8.5) La descrizione dell'area scoperta

Come già riferito l'abitazione è circondata lungo i lati liberi posti ad Est, Sud ed Ovest da un'area scoperta tenuta a giardino alberato con prato ben curato; su detta area e per una porzione grava un passaggio di fatto a favore del lotto "B". Parte dell'area è pavimentata per la viabilità pedonale e carrabile con lastre di porfido.

I confini del fondo sono definiti da opere fisse: sul fronte Ovest dirimpetto alla viabilità pubblica si trovano dei pilastri in c.a. con "copertina" in marmo ed una mura bassa in calcestruzzo con bordo superiore formato da mattoni in laterizio pieno e sovrastante inferriata posata fra pilastro e pilastro. Lungo i lati Sud ed Ovest la struttura di recinzione è sormontata da una rete metallica, anziché dall'inferriata presente lungo il solo lato Ovest.

9) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO A

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago, confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 27/11/2017, è emerso che le unità immobiliari sopra descritte, che nel loro insieme costituiscono la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, di cui il lotto "A" offrono le seguenti superfici nette calpestabili:

- accessori al piano interrato	circa mq.	145,56
- abitazione al piano terra e primo	circa mq.	132,70
- accessori al piano terra	circa mq.	58,60
- porticati al piano terra	circa mq.	24,95
- tettoia aperta al piano terra	circa mq.	21,30



- terrazza al piano primo	circa mq.	9,42
- sottotetti al piano primo	circa mq.	69,06
- area scoperta pertinenziale al piano terra	circa mq.	<u>921,00</u>
Totale superficie calpestabile,	circa mq.	1.269,11
Le superfici lorde commerciali sotto riportate, effettivamente rilevate ed opportunamente ragguagliate, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, consentono di ottenere la complessiva superficie convenzionale, come si espone in appresso:		
- accessori al P.S1	circa mq. 145,56 x 50%=	mq. 72,78
- abitazione al P.T. e P.1°	circa mq. 132,70 x 100%=	mq. 132,70
- accessori al P.T.	circa mq. 58,60 x 70%=	mq. 41,02
- Porticati al P.T.	circa mq. 24,95 x 25%=	mq. 6,24
- Tettoia al P.T.	circa mq. 21,30 x 25%=	mq. 5,33
- Terrazza al P.1°	circa mq. 9,42 x 25%=	mq. 2,36
- Sottotetti al P.1°	circa mq. 69,06 x 40%=	mq. 27,63
area scoperta al p. T.	circa mq. 21,00 x 2%=	<u>mq. 18,42</u>
Totale superficie convenzionale:		mq. 306,48

10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL LOTTO A

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che lo stesso risulta ultimato in data 09/10/2001 e l'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Veduggio in data 15/01/2002.

Successivamente all'agibilità, non risulta siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello



stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago, non risulta essere stato depositato alcun attestato o certificazione di prestazione energetica.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso lo scrivente non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia da ascrivere ad una classe energetica bassa.

11) LIBERTA' DEL LOTTO A

Nel corso del sopralluogo del 27/11/2017 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è occupata dall'esecutato stesso con il proprio nucleo familiare comprendete la moglie ed i tre figli minorenni, come risultante dal certificato di stato famiglia rilasciato dal Comune di Vedelago in data 25/07/2017 (allegato n° 8).

Ulteriori accertamenti, esperiti con visura effettuata in data 04/08/2017 presso gli uffici dell'Anagrafe del Comune di Vedelago per la verifica di sussistenza di eventuali dichiarazioni di ospitalità, hanno dato esito negativo.

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto, hanno inoltre permesso di stabilire che sull'immobile oggetto della presente relazione non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore soggetto esecutato n° 1 in qualità di locatore



gravanti sui beni immobili di cui il lotto "A"

12) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEL LOTTO A

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un'abitazione al piano al piano interrato, terra e primo in ambito di un fabbricato bifamiliare costruito su due livelli fuori terra ed uno interrato insistente in zona agricola situata a Sud della frazione di Albaredo, in Comune di Vedelago;
- che la consistenza immobiliare è destinata ad un uno, ed uno solo, nucleo familiare;
- che l'area scoperta è strettamente pertinenziale nonché gravata di passaggio di fatto a favore di altri fondi colpiti dal presente procedimento coattivo;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

13) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO A

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente presso il Comune di Vedelago, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della z.t.o. "Agricola Integra", disciplinata dall'art. 39 delle N.T.O. ed all'interno di un "Area di completamento del nucleo" disciplinata dall'art. 80 delle N.T.O.

Inoltre è da segnalare che la parte Ovest del mappale n° 751 è



interessata da una fascia di rispetto ed idrografia, disciplinata dall'art. 73 delle N.T.O.

Infine si evidenzia che la parte Sud del mappale 751 è interessata dalla vicinanza di "Allevamenti zootecnici intensivi" di cui la scheda n° 20, ove è prevista dall'art. 46 delle N.T.O. una distanza minima pari a ml. 400 (allegato n° 9).

14) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL LOTTO A

Dall'esame della documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago, è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è stata costruita in forza dei seguenti titoli abilitativi (allegato n° 10):

- Concessione edilizia n° 19/93 del 31/05/1993 - pratica edilizia n° 168/92 - per la costruzione di abitazione con due alloggi ed annessi rustici e trasformazione di vani residenziali in annessi rustici nell'abitazione esistente.
- Concessione edilizia n° 143/98 del 24/07/1998 - pratica edilizia n° 168/92 - per ultimazione dei lavori per la costruzione di abitazione con due alloggi ed annessi rustici e trasformazione di vani residenziali in annessi rustici nell'abitazione esistente con inizio dei lavori in data 27/07/1998.
- D.I.A. presentata in data 12/05/1999 – prot. 5087 - per l'installazione di due serbatoi interrati di G.P.L.
- Concessione edilizia in sanatoria n° 75 del 04/09/2001- pratica edilizia CEB/015 – prot. 4038 - per lavori di ampliamento di



fabbricato ad uso abitazione e cambio di destinazione d'uso da annessi rustici a vani residenziali in difformità alla C.E. n° 19/93 del 31/05/1993.

L'iter delle pratiche edilizie n° 168/92 e n°15/CEB ha avuto conclusione con il rilascio del certificato di agibilità n° 06/2002 in data 15/01/2002.

Successivamente non risultano pratiche edilizie per l'immobile colpito da pignoramento.

Il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 27/11/2017, e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti sopra indicati, oltre che con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che le unità immobiliari oggetto della presente non sono urbanisticamente conformi e non sono catastalmente conformi.

Le difformità riscontrate al sopralluogo sul fabbricato sono molteplici e di diversa natura e sono state individuate nel seguente elenco:

- a) al piano interrato nel locale ripostiglio sono stati ricavati due fori porta per accedere alla cantina e ad un nuovo locale;
- b) il locale magazzino, che in origine aveva una pianta ad "L" è stato modificato mediante l'introduzione di una partizione, che ha determinato il ricavo di un nuovo locale accessorio;
- c) al piano terra è stata eliminata la partizione tra il locale di



soggiorno – ingresso ed il locale cucina;

d) al piano terra il locale ad annesso agricolo di ricovero attrezzi è utilizzato a scopi residenziali essendo parte dell'abitazione ed in particolare è destinato a studio;

e) al piano terra il locale magazzino adiacente allo studio è adibito a bagno;

f) al piano terra la tettoia agricola è di fatto utilizzata a posto auto coperto dell'abitazione;

g) al piano primo il sottotetto non abitabile a Sud è stato reso un ampio vano unico "open space" sino alle murature perimetrali mediante l'eliminazione del divisorio e delle partizioni Est ed Ovest ed è stato adibito a zona "living" con infisso, che consente aria e luce ed impianti tipici della destinazione residenziale;

h) al piano primo nella camera matrimoniale è stato ricavato un piccolo vano di deposito al di sopra del vano scala;

i) al piano primo il sottotetto non abitabile a Nord è stato predisposto per il ricavo di un bagno ed è stata introdotta una partizione interna.

Per la sanatoria delle difformità sopra elencate dal punto a) al punto c) è necessario presentare un'unica sanatoria con una sanzione di €. 516,00 oltre a spese tecniche, diritti ed accatastamento.

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate dal punto d) al punto f) è necessario ricondurre l'immobile all'originario utilizzo.

Per la sanatoria delle difformità dal punto g) al punto i) è necessario prevedere il ripristino dello stato originario di progetto approvato.



15) METODO DI STIMA DEL LOTTO A

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'immobiliare "Case e non solo" propone la vendita di una casa singola con ampia zona giorno, autorimessa e ben cinque camere, ubicata ad Albaredo al valore di €. 198.000,00=; da qui si ricava un valore unitario di €. 792,00/mq. circa.

L'Agenzia Immobiliare "Top Tre Studio" di Castelfranco Veneto propone in vendita una villa di 210 mq circa su due livelli con ampia area scoperta esclusiva nella stessa zona, in cui si trova la consistenza pignorata ad un valore unitario di €. 842,00/mq. circa.

L'Agenzia Immobiliare "My Home" di Castelfranco Veneto propone in vendita una villa a schiera di 200 mq circa su più livelli con ampia area scoperta esclusiva nella stessa zona, in cui si trova la consistenza pignorata ad un valore unitario di €. 865,00/mq. circa.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che abitazioni in appartamento di recente costruzione, ovvero realizzate negli ultimi



30 anni, ma in buone condizioni manutentive, esprimono un valore di richiesta medio di €. 833,00/mq. circa.

Infine è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni civili della frazione di Albaredo, (Zona R1) in normale stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 820,00/mq. ed un massimo di €. 970,00/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare, anche la vetustà dell'immobile, pari ad anni 15, e le buone condizioni manutentive della consistenza immobiliare.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere considerato un abbattimento del consueto margine di trattativa quantificabile nel 10% del valore medio rilevato e viene quindi assunto il valore unitario arrotondato di € 750,00= al metro quadrato.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO A

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi della porzione Sud di un'abitazione bifamiliare al piano terra e primo con vani accessori al piano interrato, in ambito di una zona a vocazione agricola insistente in posizione marginale a Sud della frazione di Albaredo, in Comune di Vedelago;
- il fabbricato si presentata in buone condizioni manutentive esterne ed interne;



- lo scrivente ha accertato la presenza di alcune difformità sia sul piano urbanistico che sul piano catastale delle unità immobiliari;

- una porzione di area scoperta è gravata da un passaggio di fatto a favore del lotto B;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

- Porzione Sud di abitazione edificio bifamiliare esattamente identificati al paragrafo 4) della presente relazione, della superficie

convenzionale di mq. 306,48 circa x € 750,00= € 229.860,00

Dal valore sopra esposto è necessario sottrarre la somma necessaria per la regolarizzazione delle numerose difformità evidenziate, somma che, comprensiva di accessori fiscali e spese tecniche

si ritiene congrua nell'importo di € 10.000,00

Sommano € 219.860,00

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:

- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;

- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il



pieno possesso della proprietà non avviene

contestualmente al pagamento del prezzo di

aggiudicazione;

- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che

potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o

emergere, dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra

determinato la somma di €. 219.860,00 x 25%= €. 54.965,00

Valore per la vendita forzata €. 164.895,00

somma che si arrotonda ad **€. 165.000,00=**, diconsi Euro centosessantacinquemila/00=.

17) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO B

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della P.A.

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati (allegati n° 1)

Comune di Veduggio (TV)

Sezione E – Foglio 3

- M.N. 683 sub. 1 Via Corbetta, piano T - Cat. B.C.N.C. - area scoperta comune ai sub 2 e 3 di mq. 686

- M.N. 683 sub. 2 Via Corbetta Oberdan, piano S1-T.-1° - Cat. A/2 - Cl. 1^ - consistenza vani 8,5 - Superficie



catastale mq. 285 - Superficie escluse aree scoperte mq. 277 - R.C.€. 702,38;

- M.N. 683 sub. 3 Via Corbetta, piano T. - Cat. C/2 - Cl. 1[^] - consistenza mq. 57 - Superficie catastale mq. 39 - R.C.€. 76,54;

La consistenza immobiliare, di cui al mappale n° 683 sub 1, 2 e 3 con le relative pertinenze, risulta racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord (allegato n° 3):

- Mappale n° 684; mappale n° 184; mappale n° 751 sub 1; mappale n° 751 sub 3; mappale n° 751 sub 1; Via Corbetta; mappale n° 363 sub 4.

Ditta catastale:

La ditta catastale rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 05/07/2017 è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 2:
 - in proprietà per la quota di 1/1 sui mappali n° 683 sub 1, 2 e 3;

La consistenza immobiliare, appena sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 2)

Comune di Veduggio (TV)

Foglio 46

M.N. 683 di ha. 0.08.57 - ente urbano.

La consistenza immobiliare, di cui al mappale n° 683 del foglio 46 in



Comune di Vedelago risulta essere racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord (allegato n° 3):

- Mappale n° 684; mappale n° 184; mappale n° 751; via Corbetta; mappale n° 363.

E' parte della consistenza immobiliare del lotto B anche un fondo così descritto al censo:

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegati n° 2)

Comune di Vedelago (TV)

Foglio 46

M.N. 684 di ha. 0.09.10 Seminativo Arborato - Cl. 2[^] - R.D.€. 8,46 - R.A.€. 5,17

M.N. 458 di ha. 0.01.20 Seminativo Arborato - Cl. 2[^] - RD€. 1,12 - RA€. 0,68.

Ditta catastale:

La ditta catastale, rilevabile dalle visure catastali effettuate in data 05/07/2017, è la seguente:

- Soggetto esecutato n° 1 in piena proprietà per la quota di 1/2;
- Soggetto esecutato n° 2 in piena proprietà per la quota di 1/2.

Da esame della Relazione Preliminare predisposta dal Notaio Francesco Giopato in data 12/06/2014 e successivamente depositata agli atti dell'esecuzione in data 20/06/2014, nonché da esame del titolo di provenienza relativo al mappale n° 458 in foglio 46 del Comune di Vedelago n° 27.398 di Rep. del Notaio Francesco



Giopato del 02/12/1988, emerge che l'intestazione catastale del mappale n° 458, come sopra riportata, non è corretta, ma deve intendersi:

- Soggetto esecutato n° 1 in piena proprietà per la quota di 1/4
- Soggetto esecutato n° 2 in piena proprietà per la quota di 1/4
- Soggetto terzo non esecutato in piena proprietà per la quota di 1/2

La difformità di intestazione trae origine dall'errata imputazione della quota in capo ai soggetti esecutati, fin dalla Denuncia di Successione presentata in morte del dante causa degli esecutati e del terzo soggetto non esecutato rispettivamente padre degli esecutati e marito del soggetto terzo non esecutato.

La consistenza immobiliare, di cui al mappale n° 684 e 458 del foglio 46 in Comune di Vedelago risulta essere racchiusa tra i seguenti confini a partire da Nord (allegato n° 3):

- mappale n° 997; mappale n° 1000; mappale n° 184; mappale n° 683; mappale n° 363.

18) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEL LOTTO B

La consistenza immobiliare sopra identificata, é pervenuta in capo al soggetto esecutato n° 2 per il mappale n° 683 ed ai soggetti esecutati n° 1 e n° 2 per i mappali n°684 e 458 in forza di successione n° 89/182 trascritta a Treviso in data 23/09/1997 ai nn° 28185/20292 ed in forza di denuncia di successione rettificativa n° 80/207 trascritta a Treviso in data 03/09/2002 ai nn° 37391/26773 in morte del genitore del soggetto esecutato n° 2, apertasi in data 25/02/1994 (allegato n°



4).

Le denunce di successione sopra riportate sono state presentate in forza di testamento olografo, pubblicato con verbale in data 27/07/1994 n° 120850 di Rep. del Notaio Tassitani Luigi di Castelfranco Veneto, successivamente trascritto a Treviso in data 20/10/1994 ai nn° 26033/19136 (allegato n° 4).

Si precisa che dall'esame delle ispezioni ipotecarie esperite non è emersa alcuna trascrizione di accettazione espressa di eredità.

Risulta invece trascritta in data 29/11/2017, ai nn° 41184/28304, accettazione tacita di eredità per il solo mappale n° 458, richiesta dalla "Centromarca Banca" (allegato n° 7).

In precedenza la consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione era pervenuta al genitore dante causa dei soggetti eseguiti n° 1 e n° 2 in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita in data 31/12/1964 n° 2.5410 di Rep. del Notaio Chiavacci Francesco di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 18/01/1965 al n° 64 vol. 76 - Pubb. e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 21/01/1965 ai nn° 1.031/962 (allegato n° 5).
- Atto di divisione in data 29/12/1975 n° 43.442 di Rep. del Notaio Gustavo Franco di Treviso, ivi registrato in data 19/01/1976 al n° 281 mod. 71M - Pubb. e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 23/01/1976 ai nn° 1.589/1.378 (allegato n° 6).
- Atto di compravendita in data 02/12/1988 n° 27398 di Rep. del



Notaio Francesco Giopato di Treviso, ivi registrato in data 21/12/1988 al n° 1321 mod. 71/M Privati relativamente al solo mappale n° 458 in foglio 46 del Comune di Vedelago e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28/12/1988 ai nn° 33803/25981 (allegato n° 11).

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, di cui al mappale n° 683 sub 1, sub 2 e sub 3 in Sezione E - Foglio 3 ed i mappali 684 e 458 in foglio 46 del Comune di Vedelago, esattamente identificate al precedente paragrafo 17) è il seguente:

- Soggetto esecutato n° 2:
 - in proprietà per la quota di 1/1 sui mappali n° 683 sub 1, 2 e 3.
- Soggetto esecutato n° 1 e Soggetto esecutato n° 2:
 - in proprietà per la quota di 1/4 ciascuno sul mappale n° 458.
- Soggetto esecutato n° 1 e Soggetto esecutato n° 2:
 - in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno sul mappale n° 684.

Dall'esame del titolo di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma si rimanda all'esame dei titoli.

19) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO B

Dall'esame della relazione notarile preliminare depositata in cancelleria in data 09/07/2014 ed aggiornato alla data del 11/06/2014, prodotto dal creditore precedente, nonché dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 06/07/2017 ed aggiornante in data 11/05/2018, presso l'Agenzia delle Entrate –



Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato n° 7), sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

19.1) Le trascrizioni a carico del lotto B

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 10/03/2014 n. 1.666 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 09/04/2014 ai numeri:

Reg. Gen. n. 9.227 Reg. Part. n. 6.644

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 2:

2.1 Immobile n. 1

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 3 Particella: 683 Sub. 2

Natura: A2 Abitazione di Tipo Civile - Consistenza:
vani 8,5 - Indirizzo: Via Corbetta – Piano S1-
T.-1°

2.2 Immobile n. 2

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 3 Particella: 683 Sub. 3

Natura: C2 Magazzini e locali di deposito -
Consistenza: mq. 57 - Indirizzo: Via Corbetta
- Piano T.



Unità Negoziale n. 3:

3.1 Immobile n. 1

Comune: L706 – Vedelago (TV)
Catasto: Terreni
Sezione Foglio 46 – Particella 458
Natura: T – Consistenza Ha. 0.01.20

3.2 Immobile n. 2

Comune: L706 – Vedelago (TV)
Catasto: Terreni
Sezione Foglio 46 – Particella 684
Natura: T – Consistenza Ha. 0.09.10

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

- CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI TREVISO
CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA'
COOPERATIVA CON SEDE AD ISTRANA
C.F.: 00176540268, relativamente all'unità negoziale n.
2 e 3, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto esecutato n. 2 relativamente all'unità negoziale n° 2
per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- Soggetto esecutato n. 2 relativamente all'unità negoziale n° 3
per la quota di 1/2 della piena proprietà;
- Soggetto esecutato n. 1 relativamente all'unità negoziale n° 3
per la quota di 1/2 della piena proprietà;



Sezione E Foglio 3 Particella: 683 Sub. 1

Natura: E – Ente comune – Indirizzo: Via Corbetta

2.4 Immobile n. 4

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Terreni

Sezione Foglio 46 – Particella 683

Natura: T – Consistenza Ha. 0.08.57

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1 – in qualità di CREDITORE IPOTECARIO

- CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI TREVISO
CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA'
COOPERATIVA CON SEDE AD ISTRANA
C.F.: 00176540268, relativamente all'unità negoziale n.
2, quota di 1/1 della piena proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 2 – in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

- relativamente (fra altro) all'unità negoziale n° 2 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

- Soggetto n. 1 – QUALE DEBITORE NON DATORE – c.f.
03609920263

II) Titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/02/2011 n° 3.558/2094 di rep. del notaio Scioli Giuseppe

Capitale €. 400.000,00

Somma €. 600.000,00



Iscritta a Treviso in data 03/03/2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 7.347 Reg. Part. n. 1.570

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 2:

2.1 Immobile n. 1

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 3 Particella: 683 Sub. 2

Natura: A2 Abitazione di Tipo Civile - Consistenza:
vani 8,5 - Indirizzo: Via Corbetta

2.2 Immobile n. 2

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 3 Particella: 683 Sub. 3

Natura: C2 Magazzini e locali di deposito -
Consistenza: mq. 57 - Indirizzo: Via Corbetta
Piano T.

2.3 Immobile n. 3

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 3 Particella: 683 Sub. 1

Natura: E – Ente comune – Indirizzo: Via Corbetta

2.4 Immobile n. 4

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Terreni



Sezione E Foglio 3 Particella: 683 Sub. 2

Natura: A2 Abitazione di Tipo Civile - Consistenza:
vani 8,5 - Indirizzo: Via Corbetta – Piano S1-
T-1°

2.2 Immobile n. 2

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione E Foglio 3 Particella: 683 Sub. 3

Natura: C2 Magazzini e locali di deposito -
Consistenza: mq. 57 - Indirizzo: Via Corbetta
- Piano T.

Unità Negoziale n. 3:

3.1 Immobile n. 1

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Terreni

Sezione Foglio 46 – Particella 458

Natura: T – Consistenza Ha. 0.01.20

3.2 Immobile n. 2

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Terreni

Sezione Foglio 46 – Particella 684

Natura: T – Consistenza Ha. 0.09.10

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

• -----



BELLUNO (BL) – C.F.: 00064570252, relativamente
(fra altro) all'unità negoziale n. 2 e 3, quota di 1/1 della
piena proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

- SOGGETTO ESECUTATO n° 1

relativamente all'unità negoziale n° 3 per la quota di 1/2 della
piena proprietà.

- SOGGETTO ESECUTATO n° 2

relativamente all'unità negoziale n° 2 per la quota di 1/1 della
piena proprietà.

relativamente all'unità negoziale n° 3 per la quota di 1/2 della
piena proprietà.

19.3) I vincoli accessori

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie esperite (allegato n° 7) sono
emersi i seguenti vincoli e/o limitazioni:

- Servitù di elettrodotto, di cui alla scrittura privata trascritta a Treviso in data 07/07/1983 ai nn° 15305/12719;
- Vincolo di non edificazione, di cui alla scrittura privata trascritta a Treviso in data 07/04/1993 ai nn° 11336/8507;
- Vincolo decennale, di cui alla scrittura privata trascritta a Treviso in data 05/05/1993 ai nn° 11337/8508;
- Vincolo d'uso, di cui alla scrittura privata trascritta a Treviso in data 05/05/1993 ai nn° 11338/8509.

20) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI



PARAGRAFI 17) E 19)

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 05 e 06/07/2017.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato alla data del 11/06/2014 come da certificato notarile depositato dalla creditrice procedente in Cancelleria in data 09/07/2014 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 05 - 06/07/2017 e successivo aggiornamento eseguito in data 11/05/2018.

21) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO B

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente riferisce quanto segue.

21.1) L'ubicazione del lotto B

La consistenza immobiliare oggetto di stima è formata dalla porzione Nord di un fabbricato bifamiliare ed insiste nell'ambito di una zona marginale a Sud del centro della frazione di Albaredo, in Comune di Vedelago (TV) con un fondo attiguo più a Nord comprendente una serie di manufatti un tempo a destinazione agricola ed oggi utilizzati a deposito e magazzini, in un contesto a vocazione agricola.

La porzione di fabbricato residenziale è dotata di accesso carrabile e pedonale dalla viabilità pubblica, che in quel tratto la toponomastica comunale individua con la Via Corbetta ed il civico n° 35.

Il centro della frazione di Albaredo dista circa 1 km in direzione



Nord ed il centro della sede municipale di Vedelago dista circa 3,5 km sempre in direzione Nord, mentre la città di Treviso si trova in direzione Est, a circa 19 km di distanza.

Si tratta di una zona pianeggiante priva di elementi morfologici di rilievo in ambito di un contesto rurale, ove è predominante la coltivazione a rotazione di seminativi, con scarsa presenza di fabbricati in prevalenza costruiti su due livelli fuori terra e disposti in fregio alla viabilità principale nonché in vicinanza degli annessi agricoli funzionali alla coltivazione del fondo.

Tali edifici sono tutti a destinazione residenziale e solamente nel centro della frazione di Albaredo sono presenti alcune attività commerciali e servizi di supporto alla residenza.

Il maggior centro di riferimento del comprensorio è da individuare nella città di Castelfranco Veneto, ove è presente un'ampia gamma di servizi sia pubblici che privati.

21.2) La descrizione generale dell'edificio

Come già riferito, la consistenza immobiliare del lotto "B" oggetto di pignoramento costituisce un'unica entità funzionale a destinazione residenziale autonoma e, nel suo insieme, è parte di un più consistente edificio binato comprendente due abitazioni oltre al fondo attiguo sito più a Nord con i fabbricati accessori a deposito.

Il fabbricato binato si sviluppa su di una pianta inscritta in un rettangolo con le basi maggiori disposte lungo l'asse Nord – Sud ed è formata a sua volta dall'accostamento di più figure rettangolari.

Le aree scoperte pertinenziali hanno una conformazione irregolare



“dettata” dall’andamento della viabilità lungo il lato Ovest, nonché dai confini con altre proprietà lungo i residui lati. I lati liberi a Ovest, Nord ed Est dell’edificio, insistente sul mappale n° 683 affacciano tutti su di una corte esclusiva di proprietà del soggetto esecutato n° 2, peraltro gravata da un passaggio di fatto a favore del fondo posto a Nord in comproprietà fra il soggetto esecutato n° 2 ed il soggetto esecutato n° 1, fondo di cui i mappali n° 458 e 694.

Il passaggio di fatto si pone in fregio al lato Est del mappale n° 683 a partire dal confine con il mappale n° 751 posto a Sud di proprietà del soggetto esecutato n° 1 sino a raggiungere il mappale n° 684 prima e successivamente il mappale n° 458 entrambi in comproprietà fra il soggetto esecutato n° 1 ed il soggetto esecutato n° 2.

Il sedime dell’area destinata al passaggio di fatto si presenta con fondo costipato ed inghiaiato e delimitato da cordonate.

Il lotto “B” è dotato di due autonomi accessi protetti da un cancello carrabile apribile a due ante ed un cancelletto pedonale.

L’area scoperta pertinenziale del fabbricato è in parte pavimentata con lastre di porfido in corrispondenza della viabilità pedonale e carrabile, mentre per la restante parte l’area scoperta è tenuta a prato alberato con essenze di medio ed alto fusto.

Un terzo accesso carrabile è quello che, attraverso il lotto “A” consente l’accesso al retro del fabbricato ed ai fondi agricoli con fabbricati a deposito.

Il fabbricato si sviluppa su di una pianta inscrivibile in un



rettangolo con le basi maggiori disposte lungo le direttrici Nord – Sud e su due livelli fuori terra con vani accessori al piano interrato.

Il fabbricato è stato costruito in epoca recente con una struttura mista con fondazioni di tipo continuo in calcestruzzo armato; setti in c.a. all'interrato e, per la parte fuori terra, la struttura è formata da pilastri anch'essi in c.a opportunamente armati ed è integrata da murature di laterizio in bimattoni coibentati e legante cementizio; i muri divisorii sono in laterizio leggero e malta cementizia. Il solaio ed il tetto sono in latero cemento con manto in coppi.

21.3) La descrizione dell'abitazione – lotto B di proprietà del soggetto esecutato n° 2

La parte del fabbricato abitativo, sottoposta a pignoramento, è costituita dalle unità immobiliari di cui i mappali 683 sub 1, 2 e 3, che identificano la porzione Nord dell'edificio binato su due livelli fuori terra con gli accessori al piano interrato e l'area scoperta pertinenziale.

L'abitazione (mappale n° 683 sub 2) è accessibile dall'area scoperta pertinenziale esclusiva, di cui al m.n.° 683 sub 1, attraverso un portoncino in legno, che, dopo aver superato un porticato, immette in un ampio vano unico ad ingresso - soggiorno con stufa - pranzo - cucina.

La zona giorno prosegue a Sud, ove, dopo aver superato un breve disimpegno si raggiunge un ampio vano a soggiorno (ricovero attrezzi in planimetria catastale – mappale n° 683 sub 3) con un porticato posto in fregio al lato Ovest del fabbricato; il soggiorno



risulta a sua volta direttamente collegato ad un vano a lavanderia e ad un bagno, quest'ultimi due locali si trovano in prospicenza di un porticato posto in fregio al lato Est del fabbricato.

All'esterno del piano terra si trova infine una tettoia aperta sui lati Est ed Ovest posta a confine con il fabbricato, di cui il lotto "A".

La tettoia è indicata in planimetria catastale come "tettoia agricola" ed è pertinenza dell'unità a soggiorno (ricovero attrezzi in planimetria catastale - mappale n° 683 sub 3).

Sempre al piano terra, ma in adiacenza del lato Nord dell'abitazione si trova un ampio porticato aperto su tre lati con copertura formata da una struttura di travi in legno appoggiati da una parte su quattro pilastri in c.a. a Nord e dall'altra parte sul muro perimetrale Nord dell'abitazione.

La pavimentazione è in porfido e la copertura è in coppi tradizionali.

Le ricerche eseguite presso il Comune di Vedelago, nonché presso gli esecutati e presso il tecnico indicato dagli esecutati non hanno dato esito positivo in ordine alla conformità del predetto manufatto e pertanto e pertanto verrà considerata in sede estimativa la sola superficie del fondo depurata dell'onere per la demolizione del predetto porticato.

La consistenza propriamente residenziale comprende il piano primo raggiungibile per mezzo di una scala che prende avvio dal soggiorno, in prossimità dell'ingresso all'abitazione.

Il piano primo comprende la zona notte dell'abitazione e formata da



un disimpegno di collegamento al servizio di una camera padronale con bagno esclusivo e con ampia terrazza posti ad Ovest dell'abitazione e due camere singole poste entrambe ad Est dell'abitazione.

Il piano primo è completato da un ampio locale mansardato nel sottotetto a Sud in corrispondenza dei sottostanti locali soggiorno e cucina, ove è stata ricavata un'ampia zona "living open space", benché in planimetria catastale abbia una consistenza inferiore e sia definito come "sottotetto non abitabile".

Altro locale sottotetto si trova a Sud, in corrispondenza della sottostante tettoia aperta. Il locale risulta rifinito con rivestimenti e predisposizioni per ricavare un ampio bagno. Anche per tale locale la planimetria catastale riporta l'indicazione di sottotetto non abitabile.

Il piano interrato è raggiungibile per mezzo di una scala, che prende avvio dalla zona giorno al piano terra sino a raggiungere un piccolo disimpegno al piano interrato, ove si trovano da una parte un ampio locale in vano unico a taverna (magazzino in planimetria catastale), che si sviluppa su di una pianta ad "L" e dall'altra parte del disimpegno si trovano un ampio locale di deposito, attraverso il quale è possibile accedere ad un locale adibito a cantina.

I pavimenti dell'abitazione sono di varie fogge e materiali: al piano interrato sono tutti del medesimo tipo in piastrelle di ceramica; al piano terra vi sono pavimenti in marmo granito in tutti i locali ad eccezione del locale lavanderia e del bagno, ove vi sono pavimenti



in piastrelle di ceramica; al piano primo i pavimenti sono in listoncini di legno a posa diagonale nelle camere e nel disimpegno, mentre nell'ampio locale mansardato "living" e nei bagni i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. I bagni e parte della cucina sono dotati di rivestimento a parete in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne dei locali sono rifinite con intonaco a civile e finitura a spatolato tipo stucco veneziano, mentre al piano interrato le pareti sono tinteggiate su intonaco a civile.

Nei bagni ultimati al piano terra ed al piano primo è presente un piatto doccia, oltre a tutti gli altri sanitari. Nel bagno posto sopra la tettoia aperta, non è presente alcuna finitura ma solo le predisposizioni per la posa di sanitari.

I serramenti interni sono formati da porte in legno tamburate ed impiallacciate, mentre gli infissi esterni sono formati da porte e finestre in legno con vetro camera ed oscuri in legno verniciato.

La dotazione tecnologica dell'abitazione è formata da impianto di riscaldamento con caldaia posta a pavimento posizionata nel locale lavanderia del piano terra, alimentata a gas proveniente da un serbatoio esterno; il calore viene poi irraggiato nei locali, per mezzo di radiatori tubolari in acciaio e ventilconvettori.

Al momento del sopralluogo l'impianto è risultato attivo.

Esiste un impianto di climatizzazione con una unità esterna ed uno split interno nella zona notte, impianto idrico e sanitario, impianto anti intrusione, impianto elettrico, e di illuminazione, impianto di filo diffusione, video citofono, antenna TV satellitare.



Per quanto attiene all'impianto di climatizzazione ed alla stufa presente in soggiorno, è da segnalare che si tratta di un elemento accessorio non strettamente necessario alla funzionalità dell'alloggio e pertanto, ai fini della valutazione, verrà considerata la sola predisposizione.

Gli impianti elettrico ed idrico sono risultati essere funzionanti, ma non è stato possibile verificarne la conformità alla normativa vigente.

Le altezze dei vani principali dell'abitazione ai piani terra e primo hanno un'altezza libera interna variabile da ml. 2,70 a ml. 2,72 circa.

Le altezze del locale living mansardato al piano primo hanno altezza variabile da un minimo di ml. 0,84 ai lati Est ed Ovest sino ad un massimo di ml. 2,35 in corrispondenza del colmo del tetto.

Al piano interrato le altezze utili sono pari a ml. 2,21.

Al momento del sopralluogo, l'abitazione si presentava in ottime condizioni manutentive.

21.4) La descrizione della tettoia aperta

E' ora in esame la tettoia aperta ubicata al piano terra del fabbricato al confine con il fabbricato di proprietà del soggetto esecutato n° 1.

Si tratta di un vano aperto ad Est ed Ovest destinato ad autorimessa, benché in planimetria catastale vi sia l'indicazione "tettoia agricola" ed è dotata di due accessi carrabili, che permettono la comunicazione con la viabilità interna al lotto.

Il locale è fornito di pavimento in piastrelle di ceramica e le pareti



sono in parte formate da murature in latero cemento intonacate e tinteggiate.

La dotazione impiantistica dell'unità è rappresentata dal solo impianto elettrico e di illuminazione.

La tettoia ha un'altezza libera interna pari a m. 2,70= benché in planimetria catastale sia indicata un'altezza utile di ml. 2,15 e lo stato manutentivo è risultato essere buono.

21.5) La descrizione dell'area scoperta

Come già riferito l'abitazione è circondata lungo i lati liberi posti ad Est, Nord ed Ovest da un'area scoperta tenuta a giardino alberato con prato ben curato, sulla quale in parte grava un passaggio di fatto a favore del fondo più a Nord descritto al successivo paragrafo 21.6).

Parte dell'area è pavimentata per la viabilità pedonale e carrabile con lastre di porfido.

I confini del fondo sono definiti da opere fisse: sul fronte Ovest dirimpetto alla viabilità pubblica si trovano dei pilastri in c.a. con "copertina" in marmo.

Lungo gli altri confini le opere di delimitazione dei confini sono discontinue e sono costituite da murature dei fabbricati e/o recinzioni con rete metallica.

21.6) La descrizione del fondo a Nord mappali n° 684 e 458

Come già riferito, nel lotto "B" è stato ricompreso un fondo insistente a Nord dell'abitazione bifamiliare.

Il fondo è cointestato in parti uguali fra entrambi i soggetti



esecutati: per la quota di $\frac{1}{4}$ relativamente al mappale n° 458 e per la quota di $\frac{1}{2}$ relativamente al mappale n° 684.

Il fondo è costituito da due mappali (il mappale n° 684 ed il mappale n° 458) ed ha di fatto accesso carrabile dalla via pubblica attraverso le aree scoperte dei lotti “A” e “B”, come già esplicitato in precedenza: lungo il lato Sud del mappale n° 751 e lungo i lati Est dei mappali n° 751 e 683, ove insiste una viabilità definita da cordone in c.a. e recinzioni.

Sul fondo insiste un manufatto principale formato da un piccolo capannone utilizzato a ricovero di attrezzature ed automezzi agricoli.

Il manufatto è stato costruito con il sistema della prefabbricazione con struttura in c.a. e copertura formata da travi a “Y” in c.a. con copponi interposti in fibrocemento.

L’edificio è dotato di un controsoffitto, anch’esso in fibro cemento ed è servito da un unico accesso carrabile posto sul lato Ovest del fabbricato.

L’accesso al capannone viene esercitato di fatto attraverso il fondo confinante identificato dal mappale n° 363 di proprietà di terzi estranei al procedimento esecutivo.

Nell’intorno del fabbricato l’area è stata progressivamente occupata da un novero di piccoli manufatti funzionali alla conduzione di un fondo agricolo.

Tali manufatti hanno struttura in muratura, coperture formate da intelaiature in profilati di acciaio e copertura in lastre ondulate di



fibrocemento.

Parte dell'area è pavimentata per la viabilità pedonale e carrabile con un getto di calcestruzzo lisciato ed in piccola parte il fondo è risultato inghiaiato.

I confini del fondo sono definiti da opere fisse: sul fronte Est e Nord con rete metallica, mentre sul fronte Ovest il fondo non risulta delimitato da alcuna opera fissa e l'area scoperta risulta pertanto confusa con quella del fondo limitrofo (mappale n° 363 di proprietà di terzi).

Le ricerche eseguite presso il Comune di Vedelago, nonché presso gli esecutari e presso il tecnico indicato dagli esecutari non hanno dato esito positivo in ordine alla conformità dei manufatti e pertanto verrà considerata, in sede estimativa, la sola superficie del fondo depurata dell'onere per la demolizione della consistenza immobiliare.

22) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO B

Dall'esame degli elaborati grafici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago, confrontati con quanto riscontrato in occasione del rilievo eseguito al sopralluogo del 27/11/2017 e dall'esame della documentazione catastale acquisita, è emerso che gli immobili sopra descritti, che nel loro insieme costituiscono la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, di cui il lotto "B" offrono le seguenti superfici nette calpestabili:

- accessori al piano interrato	circa mq.	145,56
- abitazione al piano terra e primo	circa mq.	132,70



- accessori al piano terra	circa mq.	58,60
- porticati al piano terra	circa mq.	24,95
- tettoia aperta al piano terra	circa mq.	21,30
- terrazza al piano primo	circa mq.	9,42
- sottotetti al piano primo	circa mq.	60,23
- area scoperta pertinenziale al piano terra	circa mq.	<u>686,00</u>
Totale superficie calpestabile,	circa mq.	1.148,76

Le superfici lorde commerciali sotto riportate, effettivamente rilevate ed opportunamente ragguagliate, per mezzo dei consueti coefficienti di omogeneizzazione, consentono di ottenere la complessiva superficie convenzionale, come si espone in appresso:

- accessori al P.S1	circa mq. 145,56 x	50%=	mq. 72,78
- abitazione al P.T. e P.1°	circa mq. 132,70 x	100%=	mq. 132,70
- accessori al P.T.	circa mq. 58,60 x	70%=	mq. 41,02
- Porticati al P.T.	circa mq. 24,95 x	25%=	mq. 6,24
- Tettoia al P.T.	circa mq. 21,30 x	25%=	mq. 5,33
- Terrazza al P.1°	circa mq. 9,42 x	25%=	mq. 2,36
- Sottotetti al P.1°	circa mq. 60,23 x	40%=	mq. 24,09
area scoperta al p. T.	circa mq. 686,00 x	2%=	<u>mq. 13,72</u>
Totale superficie convenzionale:			mq. 298,24

Fondo (M.N. n° 684 e 458) circa mq. 1.030

23) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL LOTTO B

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che lo stesso risulta ultimato in data



09/10/2001 e l'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Vedelago in data 15/01/2002.

Successivamente all'agibilità, non risulta siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago, non risulta essere stato depositato alcun attestato o certificazione di prestazione energetica.

In ottemperanza alle recenti disposizioni del Tribunale di Treviso lo scrivente non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, tuttavia è ipotizzabile che la consistenza immobiliare oggetto di valutazione sia da ascrivere ad una classe energetica bassa.

24) LIBERTA' DEL LOTTO B

Nel corso del sopralluogo del 27/11/2017 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare a destinazione residenziale sottoposta a pignoramento è occupata dall'esecutato stesso con il proprio nucleo familiare comprendete la moglie e due figlie minorenni, come risultante dal certificato di stato famiglia rilasciato dal Comune di Vedelago in data 25/07/2017 (allegato n° 8).

Ulteriori accertamenti, esperiti con visura effettuata in data 04/08/2017 presso gli uffici dell'Anagrafe del Comune di Vedelago per la verifica di sussistenza di eventuali dichiarazioni di ospitalità, hanno dato esito negativo.

Gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio



Territoriale di Treviso, hanno inoltre permesso di stabilire che sull'immobile oggetto della presente relazione non gravano contratti di locazione stipulati e/o registrati dal debitore esecutato in qualità di locatore gravanti sui beni di cui il lotto "B".

I mappali 684 e 458 sono risultati occupati da fabbricati agricoli con funzioni di ricovero di attrezzature e materiali.

25) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEL LOTTO B

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un'abitazione al piano al piano interrato, terra e primo in ambito di un fabbricato bifamiliare costruito su due livelli fuori terra ed uno interrato insistente oltre ad un piccolo fondo agricolo in zona agricola situata a Sud della frazione di Albaredo, in Comune di Vedelago;
- che la consistenza immobiliare è destinata ad un uno, ed un solo, nucleo familiare;
- che l'area scoperta è strettamente pertinenziale nonché gravata di passaggio di fatto a favore di altri fondi colpiti dal presente procedimento coattivo;
- che il fondo a Nord vie assegnato in uno all'abitazione benché cointestato in parti uguali fra il soggetto esecutato n° 1 ed il soggetto esecutato n° 2;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.



**26) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA
DEL LOTTO B**

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente presso il Comune di Vedelago, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della z.t.o. "Agricola Integra", disciplinata dall'art. 39 delle N.T.O. ed all'interno di un "Area di completamento del nucleo" disciplinata dall'art. 80 delle N.T.O.

Inoltre è da segnalare che la parte Sud - Ovest del mappale n° 683 è interessata da una fascia di rispetto ed idrografia, disciplinata dall'art. 73 delle N.T.O (allegato n° 9).

**27) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E
CATASTALE DEL LOTTO B**

Dall'esame della documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago, è emerso che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è stata costruita in forza dei seguenti titoli abilitativi (allegato n° 10):

- Concessione edilizia n° 19/93 del 31/05/1993 - pratica edilizia n° 168/92 - per la costruzione di abitazione con due alloggi ed annessi rustici e trasformazione di vani residenziali in annessi rustici nell'abitazione esistente.
- Concessione edilizia n° 143/98 del 24/07/1998 - pratica edilizia n° 168/92 - per ultimazione dei lavori per la costruzione di abitazione con due alloggi ed annessi rustici e trasformazione di vani residenziali in annessi rustici nell'abitazione esistente con



inizio dei lavori in data 27/07/1998.

- D.I.A. presentata in data 12/05/1999 - prot. 5087 - per l'installazione di due serbatoi interrati di G.P.L.

- Concessione edilizia in sanatoria n° 74 del 28/08/2001- pratica edilizia CEB/016 - prot. 4039 - per lavori di ampliamento di fabbricato ad uso abitazione e cambio di destinazione d'uso da annessi rustici a vani residenziali in difformità alla C.E. n° 19/93 del 31/05/1993.

L'iter delle pratiche edilizie n° 168/92 e n°16/CEB ha avuto conclusione con il rilascio del certificato di agibilità n° 05/2002 in data 15/01/2002.

Successivamente non risultano pratiche edilizie per l'immobile colpito da pignoramento.

Il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 27/11/2017, e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti sopra indicati, oltre che con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che le unità immobiliari oggetto della presente non sono urbanisticamente conformi e non sono catastalmente conformi.

Le difformità riscontrate al sopralluogo sul fabbricato sono molteplici e di diversa natura e sono costituite dal seguente elenco:

a) al piano terra è stata eliminata la partizione tra il locale di soggiorno - ingresso ed il locale cucina;



b)al piano terra il locale ad annesso agricolo di ricovero attrezzi è utilizzato a scopi residenziali essendo parte dell'abitazione ed in particolare è destinato a studio;

c)al piano terra il locale magazzino adiacente allo studio è adibito a bagno;

d)al piano terra la tettoia agricola è di fatto utilizzata a posto auto coperto dell'abitazione;

e)al piano primo il sottotetto non abitabile a Nord è stato reso un ampio vano unico "open space" sino alle murature perimetrali mediante l'eliminazione del divisorio e delle partizioni Est ed Ovest ed è stato reso abitabile essendo una zona "living" con infisso, che consente aria e luce ed impianti tipici della destinazione residenziale;

f) al piano primo il sottotetto non abitabile a Nord è stato predisposto per il ricavo di un bagno ed è stata introdotta una partizione interna;

g)in adiacenza al lato Nord del fabbricato è stato realizzato un ampio porticato aperto su tre lati.

Per la sanatoria delle difformità sopra elencate del punto a) è necessario presentare un'unica sanatoria con una sanzione di €. 516,00 oltre a spese tecniche, diritti ed accatastamento.

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate dal punto b) al punto d) è necessario ricondurre l'immobile all'utilizzo originario.

Per la sanatoria delle difformità dal punto e) al punto g) è necessario prevedere il ripristino dello stato originario di progetto approvato.



28) METODO DI STIMA DEL LOTTO B

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'immobiliare "Case e non solo" propone la vendita di una casa singola con ampia zona giorno, autorimessa e ben cinque camere, ubicata ad Albaredo al valore di €. 198.000,00=; da qui si ricava un valore unitario di €. 792,00/mq. circa.

L'Agenzia Immobiliare "Top Tre Studio" di Castelfranco Veneto propone in vendita una villa di 210 mq circa su due livelli con ampia area scoperta esclusiva nella stessa zona, in cui si trova la consistenza pignorata ad un valore unitario di €. 842,00/mq. circa.

L'Agenzia Immobiliare "My Home" di Castelfranco Veneto propone in vendita una villa a schiera di 200 mq circa su più livelli con ampia area scoperta esclusiva nella stessa zona, in cui si trova la consistenza pignorata ad un valore unitario di €. 865,00/mq. circa.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che abitazioni in appartamento di recente costruzione, ovvero realizzate negli ultimi



30 anni, ma in buone condizioni manutentive, esprimono un valore di richiesta medio di €. 833,00/mq. circa.

Infine è da segnalare che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., indica, per abitazioni civili della frazione di Albaredo, (Zona R1) in normale stato conservativo, un valore variabile da un minimo di €. 820,00/mq. ed un massimo di €. 970,00/mq.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare, anche la vetustà dell'immobile, pari ad anni 15, le buone condizioni manutentive della consistenza immobiliare.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere considerato un abbattimento del consueto margine di trattativa quantificabile nel 10% del valore medio rilevato e viene quindi assunto il valore unitario arrotondato di € 750,00= al metro quadrato.

29) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO B

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione nella fattispecie che:

- trattasi della porzione Nord di un'abitazione bifamiliare al piano terra e primo con vani accessori al piano interrato, in ambito di una zona a vocazione agricola insistente in posizione marginale a Sud della frazione di Albaredo, in Comune di Vedelago;
- che è parte della consistenza immobiliare, per la quota di $\frac{1}{2}$, un



piccolo fondo posto a Nord dell'edificio residenziale con
manufatti illegittimi;

- il fabbricato residenziale si presentata in buone condizioni
manutentive esterne ed interne;

- lo scrivente ha accertato la presenza di alcune difformità sia sul
piano urbanistico che sul piano catastale delle unità immobiliari;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione
del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti
valutazioni:

- Porzione Nord di abitazione edificio bifamiliare
esattamente identificati al paragrafo 4) della
presente relazione, della superficie

convenzionale di mq. 298,24 circa x € 750,00= € 223.680,00

Fondo agricolo di cui i mappali n° 684 posto a

Nord dell'abitazione: mq. 910 x € 8,00= € 7.280,00

Fondo agricolo di cui i mappali n° 458 posto a

Nord dell'abitazione: mq. 120 x € 8,00 x 1/2 = € 480,00

Valore totale del lotto "B" € 231.440,00

Dal valore sopra esposto è necessario sottrarre la
somma necessaria per la regolarizzazione delle
numerose difformità evidenziate oltre alle
demolizioni del porticato realizzato in adiacenza
al lato Nord del fabbricato insistente sul mappale
n° 683 e dei manufatti insistenti sui mappali n°
458 e 684, somma che, comprensiva di accessori



	fiscali e spese tecniche si ritiene congrua	
	nell'importo di	€. 20.000,00
	T o t a l e	€. 211.440,00
	A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla "vendita forzata" e ciò in considerazione del fatto che:	
	- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;	
	- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;	
	- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l'aggiudicazione.	
	Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra determinato la somma di €. 211.440,00 x 25%=	
		€. 52.860,00
	Valore per la vendita forzata	€. 158.580,00
	somma che si arrotonda ad €. 159.000,00=, diconsi Euro centocinquantanovemila/00=.	

30) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO C

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte del creditore procedente, è così identificata presso la banca dati della



P.A.

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

per la quota di 1/1

Catasto Terreni (allegati n° 2)

Comune di Vedelago (TV)

Foglio 46

M.N. 199 Seminativo - Cl. 3[^] - Ha. 0.67.70 - R.D.€. 48,95 - R.A.€. 33,32

M.N. 230 Pasc. Cesp. - Cl. U - Ha. 0.07.39 - R.D.€. 0,38 - R.A.€. 0,19

M.N. 192 Seminativo - Cl. 3[^] - Ha. 0.22.10 - R.D.€. 15,98 - R.A.€. 10,84

M.N. 357 AA Semin. - Cl. 3[^] - Ha. 0.10.00 - R.D.€. 7,23 - R.A.€. 4,91

M.N. 357 AB Prato - Cl. 1[^] - Ha. 0.12.35 - R.D.€. 8,29 - R.A.€. 4,46

Sommano Ha. 1.19.54

Il fondo, di cui i mappali sopra indicati, risulta racchiuso tra i seguenti confini a partire da Nord in senso orario (allegato n° 3):

- Mappale n° 794; mappale n° 987; altro foglio di mappa, mappale n° 355; mappale n° 356; mappale n° 332; mappale n° 331.

Ditta catastale:

La ditta catastale rilevabile dalle visure effettuate in data 05/07/2017 è la seguente:

- Mappali n° 199 e 230: Soggetto esecutato n° 1 - in proprietà per la quota di 1/1;
- Mappali n° 192 e 357: Soggetto esecutato n° 2 - in proprietà per la quota di 1/1;

31) TITOLO DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE



DEL LOTTO C

La consistenza immobiliare del lotto “C” sopra identificata, è pervenuta in capo al soggetto esecutato n° 1 per il mappale n° 199 e per il mappale n° 230 in forza di successione n° 89/182 trascritta a Treviso in data 23/09/1997 ai nn° 28185/20292 ed in forza di denuncia di successione rettificativa n° 80/207 trascritta a Treviso in data 03/09/2002 ai nn° 37391/26773 in morte del genitore del soggetto esecutato n° 2 apertasi in data 25/02/1994 (allegato n° 4).

Le denunce di successione sopra riportate risultano presentate in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 27/07/1994 n° 120850 di Rep. del Notaio Tassitani Luigi di Castelfranco Veneto, successivamente trascritto a Treviso in data 20/10/1994 ai nn° 26033/19136 (allegato n° 4).

Si precisa che dall’esame delle ispezioni ipotecarie esperite non è emersa alcuna trascrizione di accettazione espressa di eredità.

In precedenza la consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione era pervenuta al genitore dante causa del soggetto esecutato n° 1 in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita in data 06/06/1967 n° 29.827 di Rep. del Notaio Chiavacci Francesco di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 19/12/1939 al n° 934 vol. 79 – Pubbl. e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 21/06/1967 ai nn° 10.510/9.338 (allegato n° 12).
- Atto di divisione in data 29/12/1975 n° 43.442 di Rep. del Notaio Gustavo Franco di Treviso, ivi registrato in data 19/01/1976 al n°



281 mod. 71M – Pubb. e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 23/01/1976 ai nn° 1.589/1.378 (allegato n° 6).

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, di cui i mappali n° 199 e 230 in Foglio 46 del Comune di Vedelago, esattamente identificate al precedente paragrafo 30) è il seguente:

- Soggetto esecutato n° 1 - in proprietà per la quota di 1/1.

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, di cui i mappali n° 192 e 357 in Foglio 46 del Comune di Vedelago, esattamente identificate al precedente paragrafo 30) è il seguente:

- Soggetto esecutato n° 2 - in proprietà per la quota di 1/1.

Dall'esame del titolo di provenienza non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma si rimanda all'esame dei titoli.

32) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO C

Dall'esame della relazione notarile preliminare depositata in cancelleria in data 09/07/2014 ed aggiornata alla data del 11/06/2014, prodotta dal creditore procedente, nonché dalle successive visure esperite dallo scrivente, in data 06/07/2017 ed aggiornante in data 11/05/2018, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato n° 7), sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati al lotto



“C”:

32.1) Le trascrizioni a carico del lotto C

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 10/03/2014 n. 1.666 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 09/04/2014 ai numeri:

Reg. Gen. n. 9.227 Reg. Part. n. 6.644

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.3 Immobile n. 3

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Terreni

Sezione Foglio 46 Particella: 199

Natura: Terreno - Consistenza: Ha. 0.67.70

1.4 Immobile n. 4

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Terreni

Sezione Foglio 46 Particella: 230

Natura: Terreno - Consistenza: Ha. 0.07.39

Unità Negoziale n. 2:

2.3 Immobile n. 3

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Terreni

Sezione Foglio 46 Particella: 192

Natura: Terreno - Consistenza: Ha. 0.22.10



2.4 Immobile n. 4

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Terreni

Sezione Foglio 46 Particella: 357

Natura: Terreno - Consistenza: Ha. 0.22.35

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

- CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI TREVISO
CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA'
COOPERATIVA CON SEDE AD ISTRANA
C.F.: 00176540268, relativamente all'unità negoziale n.
1 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto esecutato n. 1 relativamente all'unità negoziale n° 1
per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- Soggetto esecutato n. 2 relativamente all'unità negoziale n° 2
per la quota di 1/1 della piena proprietà;

32.2) Le iscrizioni a carico del lotto C

I) Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del
Tribunale di Treviso, - Sezione Distaccata di Conegliano - del
21/06/2010 n° 738

Capitale €. 6.352,69

Somma €. 12.000,00

Iscritta a Treviso in data 11/03/2011 ai numeri:

Reg. Gen. n. 8.570

Reg. Part. n. 1.841

a carico delle seguenti unità negoziali:



Unità Negoziale n. 1:

1.1 Immobile n. 1

Comune: L706 – Vedelago (TV)
Catasto: Terreni
Foglio 46 Particella: 230
Natura: T – Terreno – Consistenza Ha. 0.07.39

1.2 Immobile n. 2

Comune: L706 – Vedelago (TV)
Catasto: Terreni
Foglio 46 Particella: 199
Natura: Terreno – Consistenza Ha. 0.67.70.

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

VENDEMIANO (TV) – C.F.: 04071740262,
relativamente (fra altro) all'unità negoziale n. 1, quota
di 1/1 della piena proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

- SOGGETTO ESECUTATO n° 1

relativamente all'unità negoziale n° 1 (fra altro) per la quota di
1/1 della piena proprietà.

II) Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna del

Giudice di Pace di Belluno del 17/07/2013 n° 1.202

Capitale €. 885,01

Somma €. 10.000,00



Iscritta a Treviso in data 16/04/2014 ai numeri:

Reg. Gen. n. 10.012 Reg. Part. n. 1.486

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.3. Immobile n. 3

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Terreni

Foglio 46 Particella: 199

Natura: Terreno - Consistenza: Ha. 0.67.70

1.4. Immobile n. 4

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Terreni

Foglio 46 Particella: 230

Natura: Terreno - Consistenza: Ha. 0.07.39

Unità Negoziale n. 2:

2.3 Immobile n. 3

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Terreni

Sezione Foglio 46 Particella: 192

Natura: Terreno - Consistenza: Ha. 0.22.10

2.4 Immobile n. 4

Comune: L706 – Vedelago (TV)

Catasto: Terreni

Sezione Foglio 46 Particella: 357

Natura: Terreno - Consistenza: Ha. 0.22.35



Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

BELLUNO (BL) – C.F.: 00064570252, relativamente (fra altro) all'unità negoziale n. 1, quota di 1/1 della piena proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1 relativamente all'unità negoziale n° 1 (fra altro) per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- Soggetto n. 2 relativamente all'unità negoziale n° 2 (fra altro) per la quota di 1/1 della piena proprietà.

32.3) I vincoli accessori

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie esperite (allegato n° 7) è emerso il seguente vincolo e/o limitazione:

- Servitù di elettrodotto di cui alla scrittura privata trascritta a Treviso in data 07/07/1983 ai nn° 15305/12719;

33) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 30) E 32)

Quanto indicato al paragrafo 30) della relazione, risulta aggiornato alla data del 05 e 06/07/2017.

Quanto indicato al paragrafo 32) della relazione, risulta aggiornato alla data del 11/06/2014 come da certificato notarile depositato dalla creditrice procedente in Cancelleria in data 09/07/2014 e successive ispezioni ipotecarie, eseguite in data 05 – 06/07/2017 e successivo aggiornamento eseguito in data 11/05/2018.



34) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO C

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente riferisce quanto segue.

34.1) L'ubicazione del lotto C

La consistenza immobiliare oggetto di stima è costituita da un fondo agricolo di forma irregolare ed insiste nell'ambito di una zona marginale a Sud del centro della frazione di Albaredo, in Comune di Vedelago (TV), in un contesto a vocazione agricola, dove prevale la coltivazione di seminativi.

Il fondo è accessibile per mezzo della viabilità comunale sino al termine della via delle Pavane, ove si trova un piccolo borgo rurale, e da qui proseguendo in direzione Sud lungo una carrareccia interpodereale sino a raggiungere l'angolo Nord – Ovest del fondo colpito da pignoramento immobiliare.

Il centro della frazione di Albaredo dista circa 1 km in direzione Nord ed il centro della sede municipale di Vedelago dista circa 3,5 km sempre in direzione Nord, mentre la città di Treviso si trova in direzione Est, a circa 19 km di distanza.

Si tratta di una zona pianeggiante priva di elementi morfologici di rilievo in ambito di un contesto rurale, con scarsa presenza di fabbricati in prevalenza costruiti su due livelli fuori terra e disposti in fregio alla viabilità principale nonché in vicinanza degli annessi agricoli funzionali alla coltivazione del fondo.

Nel comprensorio solamente nel centro della frazione di Albaredo



sono presenti alcune attività commerciali e servizi di supporto alla residenza.

Il maggior centro di riferimento della zona è da individuare nella città di Castelfranco Veneto, ove è presente un'ampia gamma di servizi sia pubblici che privati.

34.2) La descrizione generale fondo

Come già riferito, la consistenza immobiliare del lotto "C" oggetto di pignoramento costituisce un'unica entità, dotata di autonomia funzionale, poiché fornita di un proprio accesso dalla viabilità pubblica come sopra descritto.

Il fondo si estende su di una pianta riconducibile nel suo insieme ad una "L" rovesciata.

Il terreno ha una giacitura pianeggiante e gode di una facilità di accesso per le lavorazioni agricole.

Al momento del sopralluogo, una porzione di fondo, di cui i mappali n° 199 e 230, era coltivata con seminativo, mentre l'altra porzione di fondo, di cui i mappali n° 357 e 192, risultava tenuta a bosco con la piantumazione di piante di alto fusto, allineate in filari.

La porzione Nord di detto bosco è risultata recintata con andamento irregolare lungo una retta spezzata da Est ad Ovest con una rete precaria per delimitare una zona di allevamento di animali da cortile (oche).

35) DATI TECNICI PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO C

Dall'esame delle visure catastali emerge che il terreno oggetto di



valutazione, di cui il lotto "C" offre le seguenti superfici catastali:

- terreno agricolo tenuto a seminativi

di cui i mappali 199 e 230 circa mq. 7.509

- terreno a bosco di cui i mappali 357 e 192 circa mq. 4.445

Totale superficie commerciale, catastali mq.: 11.954

36) LIBERTA' DEL LOTTO C

Nel corso del sopralluogo del 19/04/2018 lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento è risultata essere coltivata da terzi, come confermato da entrambi i soggetti esegutati presenti al sopralluogo.

Ulteriori accertamenti, esperiti con visura effettuata in data 08/11/2017 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Treviso - Ufficio Territoriale di Treviso, hanno inoltre permesso di stabilire che sull'immobile oggetto della presente relazione grava un contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 203/82, stipulato, fra gli altri, dai soggetti esegutati n° 1 e n° 2 in qualità di concedenti ed il contratto è stato registrato a Montebelluna al n° 2316/3T (allegato n° 13).

Il contratto sopra indicato è stato registrato in data 09/05/2017, in data successiva alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento immobiliare (09/04/2014).

Alla luce delle date sopra indicate il contratto di affitto n° 2316/3T non risulta opponibile.

37) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEL LOTTO C



Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di una consistenza immobiliare comprendente un fondo rustico pianeggiante in ambito di una zona agricola situata a Sud della frazione di Albaredo, in Comune di Vedelago;
 - che la consistenza immobiliare gode di facilità di accesso con mezzi agricoli per le lavorazioni periodiche del fondo;
 - che il frazionamento del fondo sarebbe contrario alle ragioni di economia, poiché rappresenta una minima estensione coltivabile con profitto tale da giustificare le moderne tecniche di coltivazione meccanizzata;
- tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

38) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO C

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente presso il Comune di Vedelago, lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito della z.t.o. "Agricola Integra", disciplinata dall'art. 39 delle N.T.O. ed all'interno delle "Zone di protezione del Parco del Sile dell'art. 12 della L.R. 8/1991", "Zona agricola di tutela paesaggistica" e "Parco Naturale del Fiume Sile" disciplinate dall'art. 77; ed infine insistono inoltre nella "Fascia Tampone" e "Area Nucleo (core area)" disciplinate dall'art. 80 delle N.T.O. (allegato n° 9).

39) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL LOTTO C



Sul fondo visionato non è risultato essere presente alcun edificio o manufatto di rilievo ai fini urbanistici.

40) METODO DI STIMA DEL LOTTO C

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre, da una verifica effettuata sui siti web degli intermediari immobiliari, è emerso che l'immobiliare "L'agenzia immobiliare Caon" di Loria propone la vendita di un terreno agricolo, al valore di €. 90.000,00=; dal quale si ricava un valore unitario di €. 6,00/mq. circa.

L'Agenzia Immobiliare "Case e non solo" propone in vendita un terreno agricolo, ad un valore unitario di €. 6,00/mq. circa.

Gli elementi raccolti fanno comprendere che terreni agricoli esprimono un valore di richiesta medio di €. 6,00/mq. circa.

Nel nostro caso bisogna considerare, oltre all'attuale congiuntura economica particolarmente negativa per il settore immobiliare.

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura



esecutiva, debba essere considerato un abbattimento del consueto margine di trattativa quantificabile nel 10% del valore medio rilevato e viene quindi assunto il valore unitario arrotondato di € 5,00= al metro quadrato per la parte a seminativo ed €. 6,50 per la parte a bosco.

41) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO C

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare è da tenere in considerazione che:

- trattasi di un fondo agricolo insistente in una zona marginale a Sud della frazione di Albaredo in Comune di Vedelago a vocazione agricola;
- il fondo è coltivato in parte a seminativo ed in parte adibito a bosco;
- l'appezzamento di terreno è condotto in locazione in forza di contratto di affitto di fondo rustico;
- che il contratto di affitto non è risultato opponibile;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente espone le seguenti valutazioni:

Fondo agricolo coltivato a seminativo di cui i mappali n° 199 e 230: mq. 7.509 x €. 5,00=	€ 37.545,00
Fondo agricolo tenuto a bosco di cui i mappali n° 192 e 357: mq. 4.445 x €. 6,50=	€ 28.892,50
Sommano	€. 66.437,50

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore



appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla “vendita forzata” e ciò in considerazione del fatto che:

- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell’aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Custode;
- l’ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di aggiudicazione;
- vi è la mancanza di garanzia sui vizi, che potrebbero essere ulteriormente rinvenuti, o emergere, dopo l’aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena sopra

determinato la somma di €. 66.437,50 x 15%= €. 9.965,62

Valore per la vendita forzata €. 56.471,88

somma che si arrotonda ad €. **56.000,00=**, diconsi Euro cinquantaseimila/00=.

42) RIEPILOGO DEL VALORE PER LA VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI COLPITI DA PIGNORAMENTO

Sulla scorta di quanto accertato e descritto ai paragrafi precedenti si riassume come segue:

- Lotto A

Per la quota di 1/1 della proprietà in capo al Soggetto esecutato n° 1



	Valore per la vendita forzata	€. 165.000,00
	- Lotto B	
	Mappale n° 683 per la quota di 1/1 della	
	proprietà in capo al Soggetto esecutato	
	n° 2	
	Mappali n° 684 e 458 per la quota di ½	
	della proprietà in capo ai Soggetti	
	esecutati n° 1 e n° 2 (per ¼ ciascuno)	
	Valore per la vendita forzata	€. 159.000,00
	- Lotto C	
	Mappali n° 192 e 357 per la quota di 1/1	
	della proprietà in capo al Soggetto	
	esecutato n° 1	
	Mappali n° 199 e 230 per la quota di 1/1	
	della proprietà in capo al Soggetto	
	esecutato n° 2	
	Valore per la vendita forzata	€. 56.000,00
	Sommano	€. 380.000,00

43) OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Ultimata la presente relazione, in data 11/05/2018 lo scrivente provvedeva a verificare, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, l'eventuale intervento di altre parti, oltre a quelle che già risultavano alla data della notifica della nomina a C.T.U.

Eseguite le opportune verifiche, lo scrivente provvedeva, con posta



elettronica certificata del 16/05/2018, a trasmettere al creditore esecutante procedente, ai creditori intervenuti, al custode giudiziale ed al soggetto esecutato n° 1, la copia dell'elaborato peritale.

L'elaborato peritale veniva inoltre consegnato, in pari data a mani, al soggetto esecutato n° 2.

Alle parti veniva indicato termine fino al 28/05/2018, per la formulazione delle eventuali osservazioni.

Facevano seguito le osservazioni da parte del patrocinio di parte esecutante (allegato n° 15) ed alle quali viene data risposta.

Esaminate le osservazioni, che sono state formulate dal patrocinio di parte esecutante lo scrivente replica come in appresso.

- In ordine all' "intervenuta accettazione tacita dell'eredità in morte"

Lo scrivente ha già indicato detta nota di trascrizione al paragrafo 45) pag. 18 della presente relazione.

In detto paragrafo è stato precisato che risulta trascritta in data 29/11/2017, ai nn° 41184/28304, accettazione tacita di eredità per il solo mappale n° 458, richiesta dalla parte esecutante procedente (allegato n° 7).

Lo scrivente sulla scorta della documentazione agli atti ed in particolare della relazione notarile del Dr. Notaio Francesco Giopato e della nota di deposito datata 09/11/2004 del patrocinio di parte esecutante, oltre che dalle ispezioni ipotecarie esperite conferma quanto già esposto ai paragrafi 5), 18) e 31).

- In ordine alla percentuale di deprezzamento dei lotti A e B



Lo scrivente precisa che gli abbattimenti operati sono frutto delle analisi di mercato locale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oltre che determinate sulla base di quanto riportato nelle *“Linee guida nelle procedure di esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Treviso”*.

Per quanto sopra conferma quanto già esposto in perizia.

- In ordine all’ultimo capoverso del paragrafo 35

Il patrocinio di parte esecutante precedente ha correttamente rilevato un refuso dattilografico, che è stato prontamente rimosso.

44) ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Elaborati planimetrici, visure e planimetrie al Catasto Fabbricati;
2. Visure al Catasto Terreni;
3. Estratto di mappa al Catasto Terreni;
4. Note di trascrizione delle Denunce di successione, Dichiarazioni di successione e Nota di trascrizione del Verbale di pubblicazione di testamento;
5. Atto di compravendita del 31/12/1964 n° 25.410 di repertorio del Notaio Dott. Francesco Chiavacci;
6. Atto di divisione del 29/12/1975 n° 43.442 di repertorio del Notaio Dott. Gustavo Franco;
7. Ispezioni ipotecarie;
8. Certificati di residenza e stato famiglia;
9. Certificato di destinazione urbanistica;
10. Pratiche edilizie agli atti del Comune;



11. Atto di compravendita del 02/012/1988 n° 27.398 di repertorio del Notaio Dott. Francesco Giopato;
12. Atto di compravendita del 06/06/1967 n° 29827 di repertorio del Notaio Dott. Francesco Chiavacci;
13. Contratto di affitto fondo rustico legge 203/82 registrato a Treviso in data 09/05/2017 al n. 2316, Serie 3T;
14. Documentazione fotografica;
15. Osservazioni di parte esecutante Centromarca Banca.

Treviso, 29 maggio 2018

L'esperto stimatore

- Geom. Alessandro Biasuzzi -

