4	TRIBUNALE DI TREVISO		
	Sezione Esecuzioni Immobiliari		MANAGEMENT
	RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE		
	ESECUZIONE N. 296/2016		
	*****		
	PREMESSE		
	Il sottoscritto ing. Giorgio Basso, con studio in Corso Mazzini, 109/3 a		
	Montebelluna, veniva nominato esperto estimatore nella Esecuzione		
	Immobiliare suddetta con comunicazione in data 12/11/2018 e prestava		
	giuramento con comunicazione telematica in data 28/11/2018.		
	L'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti,		mankon
	originariamente fissata per il giorno 03/07/2019, con comunicazione in		
10	data 24/05/2019, veniva spostata al giorno 11/09/2019.		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
	L'incarico affidatogli era di accertare e riferire con relazione scritta sul	.f9c720	
	valore degli immobili pignorati, rispondendo al quesito che viene allegato	ebe51f6	
	alla presente sotto la lettera "A".	a1c387	
	DESCRIZIONE CATASTALE E CONFINI (Allegato "B")	d8530e	
	Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in terreni e	4afc07a	
	fabbricati ubicati in Comune di Montebelluna, identificati catastalmente	Serial#:	
	come segue.		
	Catasto Fabbricati	д	
	Comune di Montebelluna, Sez. C, Foglio 3	တ် <u>ပ</u>	
	- Mapp. n. 538 sub. 2, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 13,5 vani, Sup. catastale	ARUBA	
	377 mq, R.C. Euro 1.055,59 (via Generale Vaccari n. 30, piano T-1);	so Da:	
	- Mapp. n. 538 sub. 3, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 103 mq, Sup. catastale	BASSO GIORGIO Emessp Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44fc07ad8530eafc387epe51f6f9c720	
		GIORGI	
	1/11	3ASSO	
	1/11	ш	



110 mq, R.C. Euro 239,38 (via Generale Vaccari n. 30, piano T);		
- Mapp. n. 538 sub. 1, bene comune non censibile ai sub. 2 e 3 (via		
Generale Vaccari n. 30, area scoperta di 1333 mq).		
 Catasto Terreni		
Comune di Montebelluna, Foglio 13		
 - Mapp. 132, porz. AA prato		
Ha 0.06.00 R.D. € 1,24 R.A. € 0,46		
- Mapp. 132, porz. AB bosco misto		
Ha 0.07.00 R.D. € 1,27 R.A. € 0,22		
- Mapp. 535 semin arbor		
Ha 0.10.66 R.D. € 4,40 R.A. € 2,20		**********
- Mapp. 536 semininativo		
Ha 1.54.04 R.D. € 95,47 R.A. € 63,64		
- Mapp. 548 semin arbor	9c720	
Ha 4.59.64 R.D. € 189,91 R.A. € 94,95	be51f6f	
CONFINI	16387e	
Gli immobili sopra elencati, facenti parte del Fg. 13 del Comune di	8530ea	
Montebelluna, confinano a nord con strada comunale via 18 giugno e con	afc07ad	
i mappali 82, 236, 83, ad ovest con strada comunale via General Vaccari,	ria#: 4	
a sud con i mapp.li 477, 478, 511, 515, 550, 549, ad est con altri mappali	% % %	
del Comune di Volpago del Montello.	Š Z O	
Vengono allegati sotto la lettera "C" le visure e le planimetrie catastali	S S D	
degli immobili oggetto della presente perizia.	RUBAP	
PROPRIETA'	o Da: A	
L'immobile è pervenuto all'esecutato in forza del seguente atto:	ss E E	
	Firmato Da: BASSO GIORGIO Emessb Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4afc07ad8530ea1c387ebe51f6f9c720	
	O 80	
2/11	Da: BA&	
	irmato	



- atto di compravendita in data	
25/06/2003, Rep. N. 19582, Racc. 7681, registrato a Montebelluna il	
01/07/2003 al n. 953 serie 1T Atti Pubb, trascritto presso l'Agenzia del	
Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 2 luglio 2003 ai numeri	
26626/17912.	
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 13/07/2016, come risulta dalla relazione notarile	
già in atti, l'immobile "de quo" risulta	
gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:	
- vincolo di destinazione d'uso in forza di atto del	
Montebelluna (TV) in data 6 luglio 1994, repertorio numero 52230, ai	
sensi dell'ultimo comma art. 6 L.R. 5 marzo 1985 n. 24, trascritto	
presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data	
22 luglio 1994 ai numeri 18800/13998, a carico del bene immobile	9c720
censito al Catasto Terreni del Comune di Montebelluna (TV) con	be51f6f
Foglio 13, Mappale 131;	1c387e
- ipoteca volontaria di € 798.000,00 a seguito di concessione a garanzia	8530ea
di mutuo fondiario di originali € 420.000,00 a rogito	afc07ad
di Montebelluna (TV) in data 25/06/2003, Rep. 15583, racc.	rial#: 4
7682, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di	CA 3 Se
Treviso il 02/07/2003 ai nn. 26627/6116 a favore di	, A N O
,	EC S.P
con sede in Vedelago (TV) – e gravante per l'intero	RUBAP
sugli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Montebelluna	SASSO GIORGIO Emesss Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4afr07ad8530ea1c387ebe51f6f9c720
(TV) con Foglio 13, Mappale 30 di ha. 00.06.52, Mappale 71 di	E
	ORGIO
	SSO GI
3/11	×.



ha. 04.77.33, Mappale 131 di ha. 01.59.40 e Mappale 132 di		
ha. 00.13.00;		
- costituzione di vincolo di destinazione d'uso, in forza di atto		
autenticato nelle firme dal di Montebelluna		
(TV) in data 8 febbraio 2007, rep. 31098, racc. 14712, trascritto presso		
l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 14		
febbraio 2007 ai numeri 7361/4645, a favore del		
ed a carico beni immobili censiti		-
al Catasto Terreni del Comune di Montebelluna (TV) con Foglio 13,		
Mappale 30 di ha. 00.06.52, Mappale 71 di ha. 04.77.33, Mappale 131		***************************************
di ha. 01.59.40 e Mappale 132 di ha. 00.13.00;		
- ipoteca giudiziale per la somma complessiva di Euro 250.000,00 in		
forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 9		***************************************
giugno 2014, rep. 5387, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio		6f9c/20
Provinciale di Treviso in data 19/09/2014 ai nn. 25070/3779, a favore		ebe511
della ,	,	9a1c38/
 gravante per l'intero di proprietà dei beni immobili	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	3082308
censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montebelluna (TV) con		4atcu / a
Sezione C, Foglio 3, Mappale 538 sub. 2, sub. 3 e al Catasto Terreni	= = = = = = = = = = = = = = = = = = = =	Зепаш.
g_el Comune di Montebelluna (TV) con Foglio 13, Mappale 132 di		CA S
 ha. 00.13.00, Mappale 535 di ha. 00.10.66, Mappale 536 di ha.		A Z
01.54.04, Mappale 548 di ha. 04.59.64;	, C	PE C
- pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Treviso rep. 4502,		AKUBA
trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso	Č	sso Da:
 in data 17/06/2016 ai nn. 19879/13623, a favore di	L	E H
4/11		Firmato Da: BASSO GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4atc0/ad8530eaf1c38 febe51f6f9c/20

	con sede in Vedelago (TV) – , gravante su tutti i beni		
	oggetto del pignoramento per l'intero di proprietà.		
	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI		
	Trattasi di fabbricati e terreni, facenti parte di un fondo agricolo, ubicati in		-
	Comune di Montebelluna, via General Vaccari n. 30.		
	Il fabbricato, di cui al mapp. 538 sub 1, 2 e 3 è ubicato al centro del fondo		and the second s
	ed è costituito da un'abitazione di due piani fuori terra con annessa stalla		
	sul lato est, con accesso da via General Vaccari tramite cancello in legno		
	e strada sterrata.		***************************************
Account the control of the control o	Al piano terra sono ubicati soggiorno, cucina, dispensa, due camere,		***************************************
	bagno e disimpegno, oltre al ulteriori locali, accessibili direttamente		-
	dall'esterno dal lato sud, costituiti da C.T. e locale accessorio,		
	disimpegno, due spogliatoi, due wc. e due docce.		4afc07ad8530ea11c387ebe51f6f9c720
	Al piano superiore si accede direttamente dall'esterno tramite scale		ebe51f6
	ubicata in androne sul lato sud e tramite scala interna dal locale		ea  c387
	adiacente alla cucina.		1d8530e
	Al piano primo sono ubicati soggiorno, camera, mansarda, guardaroba e		4afc07a
	bagno.		Serial#:
	Le altezze interne dei locali, come rilevabili dalle planimetrie catastali,		CA 3
	sono varie. Al piano terra abbiamo soggiorno h=2,65 m, dispensa e due		A. N. N.
	camere h=2,45 m, cucina porzione h=2,21 m e porzione h=2,65 m,		PEC S.
	bagno h=2,21 m, disimpegno h=2,35 m; la C.T., gli spogliatoi ed		ARUBA
ALLANDERS AND	i bagni hanno altezze interne h=2,59 m, mentre l'androne ha altezza	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ssb Da:
***************************************	h=2,95 m.		O Eme
	5/11		Firmato Da: BASSO GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sqriafff.

	Al piano primo i locali sono mansardati ed hanno altezze interne variabili	
	da m 2,97 a m 4,52 per la porzione ad ovest e da m 2,10 a m 3,95 per la	
	porzione ad est.	
	La stalla è ubicata sul lato est del fabbricato e ha un'altezza variabile da	
	m 2,52 a m 5,71.	
	La superfici lorde complessive, desumibili dalle planimetrie catastali sono	
	le seguenti:	
	- piano terra mq 206;	
	- piano primo mq 188;	
	- stalla mq 110.	
	L'area scoperta di pertinenza del fabbricato (Mapp. 538 sub. 1),	
Managaria de la compania de la comp	desumibile dalle visure catastali, è di complessivi 1333 mq.	
	Le strutture portanti sono in murature di pietrame e laterizio con solai in	
	legno.	9c720
	La copertura è a tre falde per la zona ovest (con travi in legno e tavelle	sbe51f6
	a vista) e a due falde per la zona est (con travi in legno e tavolato).	a1 c387 e
neonena anadumistamatho to automate canada e va	La stalla ha una copertura in parte a tre ed in parte ad una falda.	18530e
	I manti di copertura sono in coppi.	afc07ac
	Gli intonaci interni sono al civile, eccezion fatta per la mansarda al lato	erial#: 4
	ovest che non è intonacata.	CA 3 S
	I pavimenti sono di vario tipo:	A. NG
	- piano terra in piastrelle di cemento e graniglia nel soggiorno	EC S.F.
	e nella cucina al piano terra ed in piastrelle di ceramica negli altri	RUBAF
	locali;	30 Da: A
	- piano primo in tavole grezze di legno nella mansarda sul lato ovest; in	Emess
		Firmato Da: BASSO GIORGIO Emessp Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4afc07ad8530ea1c387ebe51f6f9c720
	6/11	BASSO
	0/11	ito Da: E
		Firms



	tavole di legno verniciate ed in ceramica/cotto per la mansarda		
	al lato est.		escent.
	I bagni, sia al piano terra che al piano primo e la cucina hanno anche		
	rivestimenti in piastrelle di ceramica; la mansarda al lato est presenta		
	un rivestimento in perline di legno.		
	Le scale di accesso la piano superiore sono in legno.		
	I serramenti esterni sono in legno, così come gli oscuri. I vetri sono		
	semplici a lastra singola.		
	L'edificio è dotato di impianti elettrico e di riscaldamento. Quest'ultimo è		
	a GPL con terminali di erogazione costituiti da termosifoni in acciaio e		
	bombolone ubicato in apposita area recintata sul lato nord del		
	fabbricato. La caldaia è assente.		-
	Il fabbricato si presenta in cattivo stato di conservazione.		-
	In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa	519c720	
	che lo stesso risulta edificato ante 1967 e che non risultano siano	ebe51f	
	stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica	ad8530eafc387epe51f6f9c720	
	dello stesso.	ad8530c	
	La superficie lorda commerciale convenzionale dell'immobile viene	4afc077	
one and the second seco	calcolata facendo riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 nella	Seria#:	
	maniera seguente:	0 CA 3	
	- Vani principali p.terra mq 125,00 x 1/1 = mq 125,00	Z	
	- Vani accessori indiretti p.terra     mq 47,00 x 0,25 =     mq     11,75	APEC S	
	- Androne p. terra mq 19,00 x 0,30 = mq 5,70	: A RUB	
	- C.T. e locale antistante p.terra mq 14,00 x 0,25 = mq 3,50	sssp Da	
	- Vani principali p.primo mq 188,00 x 1/1 = mq 188,00	SIO Eme	
		Firmato Da: BASSO GIORGIO Emessp Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44fc07	
	7/11	Da: BAS	
		Firmato	
		and the same of th	



	- Stalla p.terra	mq 110,00 x 0,25 =	<u>mq</u>	27,50	
			mq	361,45	
	- Area scoperta di pertinenza (	valutata come 10/100 dei			
	vani principali e 2/100 per l'ed	cedenza):			
	mq (125,00 + 188,00) = mq 3	13,00 x 0,10 =	mq	31,30	
	mq (1333,00 – 313,00) x 0,02	=	mq	20,40	
			mq	51,70	
	Totale superficie commerciale	convenzionale:			
***************************************	mq 361,45 + mq 51,70 = mq 4	3,15			
	I terreni agricoli di cui ai mar	opali n. 132, 536, 535 e	548 h	anno una	
	superficie complessiva desum	ibile dalle visure catasta	ali di co	mplessivi	
	63.734 mq.				
	AUTORIZZAZIONI COMUNAI	I A COSTRUIRE E R	EGOLA	RITA' DI	
	QUANTO EDIFICATO				9c720
	II Comune di Montebelluna cla	ssifica i terreni oggetto c	di stima,	sui quali	be51f6f
	insiste anche il fabbricato,	come Zona Agricola	Ed (ar	ee rurali	11c387e
	caratterizzate dalle produzioni	tipiche del Montello), reg	golamen	tata dagli	8530ea
	articoli 29 e 30 delle N.T.O. del	P.I. (vedere allegato).	******************************		afc07ac
	Il fabbricato rurale è s	tato realizzato ante	01/09/	1967 е,	arial#: 4
	successivamente, sono stat	e rilasciati i seguent	ti prov	vedimenti	CA 3 &
	autorizzativi:				 A. NG
A	- licenza edilizia n. 26 del 0	7/02/1974 (costruzione d	concima	ia e lievi	EC S.P
	modifiche al fabbricato);				RUBAF
	- autorizzazione n. 1027 del 1	0/02/1992 (sistemazione	tetto).		.o Da: A
	In occasione del sopralluogo e	effettuato il sottoscritto te	ecnico s	timatore	Emess
		8/11			Firmato Da: BASSO GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4afc07ad8530ea11c387ebe51f6f9c720



ha effettuato un rilievo fotografico e metrico, di massima, per verificare		***************************************
la corrispondenza tra lo stato di fatto, il progetto depositato in Comune e		
le planimetrie catastali. Limitatamente alle sole unità oggetto della		
presente perizia, non si sono riscontrate difformità.		
In data 17/07/2007 è stato inoltre rilasciato dal Comune di Montebelluna		
permesso di costruire n. 37707, successivamente rinnovato con		
permesso di costruire n. 10605 del 23/09/2011, relativo ad un intervento		
di ristrutturazione del fabbricato e di costruzione annessi rustici. Tali		
lavori, pur avendo avuto inizio, non risultano essere stati realizzati ed il		
relativo permesso di costruire risulta scaduti.		
CONDUZIONE DEL BENE		
Il fabbricato risulta disabitato.		
Per i terreni agricoli risulta essere stato sottoscritto un contratto di		
locazione in data 04/01/2011 con scadenza 10/11/2030, registrato presso	196720	
l'Agenzia delle Entrate di Feltre in data 14/02/2012 prot. n. 235, al fine di	0,000	
impiantare nuovo vigneto. Il canone di affitto previsto è stato concordato	ad 6.3876	1
in € 400,00 annui.	48530e	,
Successivamente, in data 01/11/2018, il locatario del fondo agricolo ha	.afc07ac	·
stipulato una scrittura privata con altro soggetto per il subentro alla	aria #: A	<u>.</u>
conduzione dell'affitto. Tale scrittura privata è stata registrata presso	4 C	
l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 16/11/2018 al n. 2661	0 Z	! : :
Serie 3.	C C	; ;
DIVISIBILITA' E STIMA	14 Miles	i
L'immobile è da considerarsi indivisibile.	, c	; ;
Il criterio utilizzato per stabilire il valore di mercato dell'immobile è quello	E L	1
	Signal of the state of the stat	5
9/11	Elimato Da: RASSO GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4afc07ad8530eaf c387ebe51f6f9c720	č. č.
	Eira at	= = = = = = = = = = = = = = = = = = = =

del procedimento sintetico monoparametrico.	
Tenendo conto dell'attuale andamento del mercato, fatti gli opportuni	
accertamenti e valutazioni, confrontando immobili dalle caratteristiche	
intrinseche ed estrinseche simili alienati nello stesso Comune, il	
sottoscritto ing. Giorgio Basso stima i beni oggetto della presente perizia,	
nel modo seguente.	
- valore unitario alla data odierna del fabbricato ad uso abitazione,	
tenendo conto della sua consistenza, del grado di vetustà, dello stato	
di conservazione e del livello delle finiture: € 400,00 / mq;	-
- valore unitario dei terreni agricoli, tenendo conto della loro	
ubicazione: € 5,50 / mq;	
Il valore di mercato dell'immobile di cui al lotto 2 nel suo complesso, alla	
data odierna, risulta dal conteggio che segue.	and the second s
- Abitazione: mq 413,15 x 400,00 € / mq =	f9c720
 - Terreni agricoli: mq 63.734 x 5,50 € /mq = <u>€ 350.537,00</u>	sbe51f6
Complessivamente € 515.797,00	a1c387e
arrotondati ad € 515.790,00 diconsi Euro cinquecentoquindicimila	d8530e;
settecentonovanta.	4afc07a
******	Serial#:
ALTRI ALLEGATI	CA 3
Oltre ai documenti già richiamati in precedenza, vengono allegati:	д Х Х
- documentazione fotografica (allegato D);	PEC S.
- documentazione comunale (allegato E);	ARUBA
- estratto P.I. Comune di Montebelluna (allegato F)	sso Da:
- contratto di affitto e di subentro del fondo agricolo (allegato G)	O E m e c
	SSO GIORGI
10/11	Firmato Da: BASSO GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4afc07ad8530ea1c387ebe51f6f9c720
	ш



- atto di provenienza degli immobili (allegato H);	***************************************
- scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita	
(allegato I).	
Montebelluna, 31/07/2019 L'esperto stimatore	
(ing. Giorgio Basso)	
	9c720
	0e51f6f
	10387et
	3530ea
	fc07ad
	rial#: 4a
	.A 3 Se
	N G
	S S P
	UBAPE
	Da: AR
	messo
	Firmato Da: BASSO GIORGIO Emessp Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4afc07ad8530ea1c387ebe51f6f9c720
	SO GIO
11/11	a: BAS:
	mato D
	這



