

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Es. Imm. n. 698/2016**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 698/2016, promossa da :**

**G.E. dr.ssa F. Vortali**

Banca Popolare di Vicenza S.p.a., rappresentata e difesa dagli avv.ti Mario

Barilà di Vicenza e Varso Andrea Stefani di Montebelluna (TV), ora Guber

Banca S.p.a. - Brescia (per Ambra SPV S.r.l. - Roma)

**CONTRO**

[REDACTED]

[REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI**

**INCARICO**

Al sottoscritto dr. Gino Bolzonello, libero professionista con studio in

Montebelluna (TV) - Via Perer n. 9, a seguito dell'incarico conferito dal

G.E. dr.ssa Francesca Vortali in data 12.11.2018, venivano assegnati i

quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., secondo le istruzioni allegate al

verbale di giuramento.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti

e delle informazioni assunte, espone ora quanto segue relativamente

all'incarico conferito, specificando che per gli immobili oggetto di

esecuzione **si propone la formazione di due lotti**, con le seguenti

precisazioni.

**PRECISAZIONI SUI LOTTI**

**LOTTO UNO** : corrisponde ai subalterni 13, 14, 18 del mappale n. 159 del

fgl. 3 sez. D - Catasto Fabbricati del Comune di Volpago del Montello.

Trattasi di due unità abitative al piano terra (sub 18) e al piano primo



(sub.13) facenti parte di un fabbricato a due piani fuori terra, comprendente sul fronte strada anche un ex negozio (sub. 14) che può essere adibito ad autorimessa per le due unità abitative.

La suddivisione del compendio immobiliare in due lotti presuppone il frazionamento del mappale n. 159 del foglio 35 del Catasto Terreni. In linea di massima, la linea di frazionamento, a partire dalla strada comunale, dovrà mantenere una distanza dal prospetto sud-est del fabbricato abitativo pari a m. 5, proseguendo poi verso nord-ovest ad angolo retto, mantenendo una distanza di m. 10 dal retro del fabbricato medesimo (prospetto nord-est). In tal modo si viene a formare un lotto della superficie di mq. 700 circa, compreso il sedime del fabbricato.

**LOTTO DUE** : corrisponde ai subalterni 15, 16, 17 del mappale n. 159 del fgl. 3 sez. D - Catasto Fabbricati del Comune di Volpago del Montello.

Trattasi di ex laboratorio di falegnameria (sub 15) con contiguo porticato (sub 17) e retrostante magazzino (sub. 16). Ricadendo il mappale in zona di tipo C3 di ristrutturazione urbanistica ai fini residenziali, il P.I. favorisce per tale zona il trasferimento degli insediamenti produttivi, per cui i tre manufatti possono essere demoliti e l'area risultante destinata, previo frazionamento, ad edificazione residenziale con potenzialità edificatoria massima pari a 2,0 mc/mq. di indice fondiario e a 1,5 mc/mq. di indice territoriale.

La suddivisione del compendio immobiliare in due lotti presuppone il frazionamento del mappale n. 159 del foglio 35 del Catasto Terreni. In linea di massima, la linea di frazionamento, a partire dalla strada comunale, dovrà mantenere una distanza dal prospetto sud-est del



fabbricato abitativo (lotto 1) pari a m. 5, proseguendo poi ad angolo retto verso nord-ovest e mantenendo una distanza di m. 10 dal retro del fabbricato medesimo (prospetto nord-est). In tal modo si viene a formare un lotto di terreno edificabile (lotto 2) di superficie pari a mq. 1.500 circa.

Si procede ora alla descrizione e stima dei due lotti.

### **LOTTO UNO**

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dell'atto di pignoramento dell'1/12/2016, l'esecutato [REDACTED] [REDACTED] risulta proprietario, per la quota di 1/1 della nuda proprietà (Gastaldo Ermenegilda usufruttuaria) del seguente bene immobile, parte di un fabbricato residenziale ubicato in Comune di Volpago del Montello (TV), frazione Selva del Montello, via Luigi Pastro al civico 39:  
Comune di Volpago del Montello - Catasto Fabbricati - Sez. D fgl. 3, mappale n. 159 sub. 13 (unità abitativa al piano terra e primo).

L'esecutato [REDACTED] risulta proprietario, per la quota di 1/1 della piena proprietà, dei seguenti beni immobili facenti parte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Volpago del Montello (TV), frazione Selva del Montello, in via Luigi Pastro:  
Comune di Volpago del Montello - Catasto Fabbricati - Sez. D fgl. 3:  
- mappale n. 159 sub. 18 (unità abitativa al piano terra);  
- mappale n. 159 sub. 14 (ex negozio);  
- mappale n. 159 sub. 11 (ente urbano comune).

Le suddette unità immobiliari risultano più precisamente censite come di



seguito.

## 1.1 - UFFICIO DEL TERRITORIO – CATASTO FABBRICATI

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**CATASTO FABBRICATI - Comune di Volpago del Montello - sez. D fgl. 3:**

- M.n. 159 sub 13 - Via L. Pastro, 39 - P.T-1 - cat. A/2 cl. 2 - cons. vani 7  
rendita € 560,36.

- M.n. 159 sub 18 - Via L. Pastro - P.T. - cat. A/2 cl. 2 - cons. vani 5 -  
rendita € 400,25.

- M.n. 159 sub 14 - Via L. Pastro, 38 - P.T. - cat. C/1 cl. 2 - cons. mq. 64 -  
rendita € 647,84.

- M.n. 159 sub 11 - ente urbano comune.

### PRECISAZIONI

L'attuale situazione degli immobili deriva da Denuncia di variazione del 09/11/2015. Tutti i subalterni derivano dalla soppressione della particella 159 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 del foglio 3 sez. D (variazione del 4/09/1997 n. B01317.1/1997).

La particella n. 159 del foglio 3 sez. D corrisponde al Catasto Terreni alla particella n. 159 del foglio 35.

### Confini

#### Catasto Fabbricati:

- il mappale n. 159 sub 13 del fgl. 3 sez. D confina al piano terra da nord ed in senso orario con: sub. 18, sub 17, sub. 14.

- il mappale n. 159 sub 18 del fgl. 3 sez. D confina da nord ed in senso orario con: sub. 11 (area scoperta), sub. 17, sub. 13, sub. 14.

- il mappale n. 159 sub 14 del fgl. 3 sez. D confina da nord ed in senso



orario con: sub. 18, sub. 13, sub. 11 (area scoperta).

Catasto Terreni:

La particella n. 159 del foglio 35 confina da nord ed in senso orario con mappali n. 1085, 1086, 1088, 1006, 885, 1297, strada comunale.

## **1.2 - UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ**

### **IMMOBILIARE**

#### **TITOLO DI PROVENIENZA**

L'acquisizione da parte dell'esecutato [REDACTED] dei beni di cui al mappale n. 159 sub. 13, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, è avvenuta per:

- successione legittima apertasi in data 07/08/1996, denuncia n. 17 vol. 458 registrata presso Ufficio del Registro di Montebelluna il 05/02/1997 e trascritta il 15/07/2000 ai nn. 27396/19074 (vedasi allegato n. 1);

- atto di rinuncia ad eredità del 26/11/1997, rep. n. 52.015 Notaio Francesco Giopato;

- atto di donazione Notaio Francesco Giopato del 26/11/1997, trascritto il 23/12/1997 ai nn. 37915/27305 (allegato n. 1).

L'acquisizione da parte dell'esecutato [REDACTED] dei beni di cui al mappale n. 159 sub. 18 e sub. 14, per la quota di 1/1 della piena proprietà, è avvenuta per:

- successione legittima apertasi in data 07/08/1996, denuncia n. 17 vol. 458 registrata presso Ufficio del Registro di Montebelluna il 05/02/1997 e trascritta il 15/07/2000 ai nn. 27396/19074 (vedasi allegato n. 1);

- atto di rinuncia ad eredità del 26/11/1997, rep. n. 52.015 Notaio Francesco Giopato;

- atto di donazione Notaio Francesco Giopato del 26/11/1997, trascritto il 23/12/1997 ai nn. 37915/27305 (*allegato n. 1*).

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare - risultano gravanti sugli immobili in oggetto, considerando come arco temporale il ventennio fino alla data del 02/01/2017, le sotto elencate formalità pregiudizievoli:

#### A - TRASCRIZIONI

1- Trascrizione del 09/04/2013 ai nn. 11218/7261;

a favore: Veneto Banca S.c.p.a. - Montebelluna (TV);

contro: [REDACTED]

titolo: *domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione emessa da Tribunale di Treviso sezione di Montebelluna in data 25/03/2013.*

2- Trascrizione del 03/05/2013 ai nn. 14101/8937;

a favore: Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. - Vicenza;

contro: [REDACTED]

titolo: *domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione emessa da Tribunale di Treviso sezione di Montebelluna in data 02/04/2013.*

3- Trascrizione del 20/12/2016 ai nn. 42150/28785

a favore: Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. - Vicenza;

contro: [REDACTED] per le rispettive quote di proprietà;

titolo: *pignoramento n. 12924/2016 del 01/12/2016 - Ufficiale Giudiziario di Treviso .*

#### B - ISCRIZIONI

1 - Iscrizione in data 03/01/2013 ai nn. 198/27

*Decreto ingiuntivo* in data 21/12/2012 n. 3733/2012 Tribunale di Vicenza;

a favore: Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. - Vicenza;

contro: [REDACTED] per le rispettive quote di proprietà.

2 - Iscrizione in data 15/02/2013 ai nn. 5867/615.

*Decreto ingiuntivo* in data 08/02/2013 n. 109/2013 Tribunale di Treviso

sezione distaccata di Montebelluna;

a favore: Veneto Banca S.c.p.a. - Montebelluna;

contro: [REDACTED] per le rispettive quote di proprietà.

3 - Iscrizione in data 25/03/2014 ai nn. 7517/1125.

*Decreto ingiuntivo* in data 02/10/2012 n. 34743/2012 Tribunale di Milano;

a favore: Banca Italease S.p.a. - Milano;

contro: [REDACTED] per le rispettive quote di proprietà.

### **1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO**

Gli immobili in esecuzione sono parte di un fabbricato di due piani fuori terra comprendente due unità abitative, un ex negozio da adibire ad autorimessa e pertinenziale area scoperta comune.

#### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato è ubicato in frazione Selva di Montello del Comune di Volpago del Montello, in Via Luigi Pastro. Nel raggio di 500 metri circa sono ubicati alcuni servizi pubblici e privati, tra cui scuola materna e vari esercizi commerciali. Il capoluogo dista 2 km. circa.

#### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE**

Epoca di costruzione: la prima costruzione del fabbricato risale agli anni 1963-1964, con successiva ristrutturazione degli anni dal 1997 al 2002, come da documentazione dell'Ufficio Tecnico comunale.



Prospicienza dell'edificio: la facciata principale (prospetto sud-ovest) è rivolta verso Via Pastro, il prospetto nord-ovest verso fabbricati confinanti di simili caratteristiche.

Tipologia e composizione: il fabbricato risulta costituito da due unità abitative dotate di area scoperta comune (sub 11) e da un locale (sub 14) censito come negozio ed accessibile sia direttamente da Via Pastro, sia internamente dal sub. 13.

Il GRADO DI FINITURA dell'immobile nel suo complesso è da considerarsi ordinario per quanto attiene ai materiali ed alle soluzioni impiegate, in rapporto alle diverse epoche di costruzione e ristrutturazione. Si nota la mancanza di recinzione, di cui esiste solo in parte il basamento in cemento armato.

Lo STATO DI CONSERVAZIONE è buono per quanto riguarda il sub. 18 al piano terra, in relazione alla recente ristrutturazione, sufficiente per il sub. 13 al piano primo, con tracce di umidità notate in particolare in una camera. Segni di muffa sono diffusamente presenti sui muri esterni, in particolare dei prospetti nord-est.

Il tetto dell'unità immobiliare sub. 13 risulta essere in cemento-amianto.

**CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' U.I. DI CUI AL SUB. 13 (UNITA' ABITATIVA) OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.**

LIVELLO DI PIANO: piano terra e primo.

COMPOSIZIONE E DIMENSIONI (superficie utile)

- ingresso piano terra mq. 7,50

- cucina-pranzo: mq. 14,50

- soggiorno mq. 23



- ingresso piano primo e corridoio mq. 8,50

- disimpegno zona notte mq. 6,50

- camera doppia 1: mq. 15

- camera doppia 2: mq. 17

- camera doppia 3: mq. 15,50

- bagno: mq. 5,50

- terrazza fronte strada mq. 18,50

- terrazza sopra portico mq. 62

Superficie utile complessiva mq. 113 circa (escluse terrazze).

L' ALTEZZA media dei vani è pari a m. 2,80 .

*Al piano terra in corrispondenza dell'ingresso e del vano scale sono presenti altri due vani chiusi che non è stato possibile ispezionare.*

Le FINITURE possono così sintetizzarsi:

**pavimenti** di due camere e soggiorno in legno; di una camera in linoleum; di cucina e disimpegni in graniglia; del bagno in piastrelle di ceramica.

**Rivestimenti** delle pareti in perline di legno in soggiorno e cucina (a mezza altezza); in perline di plastica in una camera; in carta da parati e tempera dipinta nelle altre due camere; in piastrelle di ceramica nel bagno e angolo cottura.

**Serramenti:** portoncino d'ingresso in legno e vetro, porte interne in legno, finestre in legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica. Una camera ha serramento esterno costituito da finestrella in PVC.

**Finiture particolari:** in due camere sono presenti armadi a muro ed in una soffitto rivestito in legno.

**Impianto di riscaldamento** autonomo.



**Impianto elettrico obsoleto**

**Impianto di climatizzazione a servizio della zona notte.**

**Impianto idrico-sanitario** approvvigionato da acquedotto comunale. Il bagno è dotato di box doccia, lavabo, bidet e wc.

**Impianto fognario** con recapito nella rete pubblica del Consorzio Montelliano di fognatura.

DISPONIBILITÀ: l'unità immobiliare risulta occupata dalla sig.ra Gastaldo Ermenegilda, usufruttuaria.

**CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' U.I. DI CUI AL SUB. 18 (UNITA' ABITATIVA) OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.**

LIVELLO DI PIANO: piano terra.

COMPOSIZIONE E DIMENSIONI (superficie utile)

- ingresso-cucina-pranzo: mq. 27

- disimpegno-corridoio mq. 5

- camera doppia 1: mq. 16

- cabina-armadio a servizio della camera 1: mq. 3,50

- bagno 1 a servizio della camera 1: mq. 8,50

- camera doppia 2: mq. 20

- bagno 2: mq. 6,50

- ripostiglio mq. 4

Superficie utile complessiva mq. 91 circa.

L' ALTEZZA dei vani varia da m. 2,45 a m. 2,70.

*Il bagno 2 è praticamente cieco in quanto unicamente dotato di una finestrella comunicante con l'ingresso al sub. 13.*

Le FINITURE possono così sintetizzarsi:



**pavimenti** delle due camere in legno; di cucina e disimpegno in marmo;  
dei bagni in piastrelle di ceramica.

**Rivestimenti** delle pareti in pittura a tempera; in piastrelle di ceramica nei  
bagni.

**Serramenti:** porte interne in legno, finestre in PVC con vetrocamera,  
avvolgibili in plastica.

**Finiture particolari:** in cucina sono presenti delle controsoffittature in  
cartongesso che riducono parzialmente l'altezza a m. 2,45.

**Impianto di riscaldamento** autonomo con termoventilconvettore in  
cucina e radiatori a parete negli altri vani. In cucina è presente anche  
canna fumaria per generatore di calore a legna.

**Impianto elettrico** in buone condizioni, verosimilmente a norma.

**Impianto idrico-sanitario** approvvigionato da acquedotto comunale. I  
bagni sono dotati di lavabo, bidet e wc. Il bagno 1 è dotato anche di vasca  
idromassaggio, il bagno 2 di box doccia.

**Impianto fognario** con recapito nella rete pubblica del Consorzio  
Montelliano di fognatura.

**DISPONIBILITÀ:** l'unità immobiliare risulta occupata dal sig. [REDACTED]

**CARATTERISTICHE PROPRIE DELL'U.I. SUB 14 (EX NEGOZIO/AUTORIMESSA)**

**OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.**

L'unità immobiliare, censita come negozio, possiede le caratteristiche per  
essere destinata ad autorimessa a servizio di entrambe le unità abitative, in  
quanto il portico-autorimessa di cui al sub. 17 è da considerarsi a tutti gli  
effetti pertinenza del laboratorio di cui al sub. 15 (lotto 2). E' ubicata al



piano terra ed è accessibile dall'esterno dal fronte strada ed anche dall'interno attraverso l'ingresso al sub. 13. E' dotata di vetrine con serrande metalliche avvolgibili sul fronte strada, pavimento in graniglia ed impianto elettrico. Presenta l'intera parete sul lato opposto rispetto al fronte strada in laterizio grezzo non intonacato e parte del solaio con travi in cemento a vista; internamente è suddivisa parzialmente in due locali (area vendita-esposizione ed ufficio).

LO STATO DI CONSERVAZIONE è mediocre, in conseguenza del lungo periodo di inutilizzo.

Le DIMENSIONI dell'unità immobiliare sono: altezza m. 2,70, lunghezza m. 10,20, larghezza m. 5,80 per una superficie utile, compresa la parte ad ufficio, di mq. 64 circa.

DISPONIBILITÀ: l'unità immobiliare risulta inutilizzata.

#### **1.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA.**

Dalle indagini svolte presso l'Uff. Tecnico del Comune di Volpago di Montello e dagli accertamenti e rilievi effettuati dal sottoscritto esperto stimatore, è emerso quanto segue.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

In base al Piano degli Interventi, Variante n. 3 anno 2018, l'area su cui insistono il fabbricato e le unità immobiliari "de quo" è assegnata alla Z.T.O. di tipo C3 di ristrutturazione urbanistica.

Per tale zona l'art. 10 delle Norme Tecniche Operative prevede che si applichino i seguenti parametri edificatori:

- indice territoriale 1,5 mc/mq
- rapporto di copertura 40%



- altezza massima 8,70 ml.

*Si riportano comunque in allegato (allegato n. 2) l'estratto di planimetria del P.I. e le relative Norme.*

#### **PROCEDURE AMMINISTRATIVE SANZIONATORIE**

Agli atti degli uffici del Comune di Volpago del Montello non risultano, per i beni in esecuzione, procedure in tal senso.

#### **PRATICHE EDILIZIE**

Presso l' Uff. Tecnico comunale risultano le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili in esecuzione (*vedasi allegato n. 2*):

- licenza edilizia n. 54/1963 per costruzione negozio, magazzino ed abitazione, con autorizzazione di abitabilità in data 31/12/1964.

- pratica edilizia n. 133/1967 per ampliamento casa di civile abitazione, con autorizzazione rilasciata in data 11/09/1967.

- concessione n. 43/1996 rilasciata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione di fabbricato residenziale in Via Luigi Pastro su terreno censito in Catasto al fgl. 35 del Comune di Volpago del Montello, mappale n. 159.

#### **AGIBILITÀ / ABITABILITÀ**

Per la ristrutturazione del fabbricato sito in via Luigi Pastro n. 39, Volpago del Montello, foglio 35 mappale 159 sub 18 risulta rilasciato a [REDACTED] in data 01/010/2002 certificato di abitabilità n. 54.

#### **CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE IN ESECUZIONE (EDILIZIA E CATASTALE)**

Ad una lettura comparata della situazione di fatto, rilevata mediante sopralluoghi e misurazioni, e degli elaborati grafici (piante) di progetto e catastali, si evidenziano:



- sub. 13: l'accesso alla terrazza sopra portico non avviene direttamente dal vano scale interno, come rappresentato negli elaborati grafici, ma in corrispondenza dell'ingresso esterno.

- sub. 13: la planimetria catastale va aggiornata in quanto comprende anche la terrazza sopra portico, di pertinenza del lotto 2.

### **1.5 - STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO UNO**

Il mandato affidato al sottoscritto C.T.U., porta ad individuare nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare nella risoluzione del quesito. Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce i principali valori in funzione dello scopo della stima, fra i quali il più importante è il valore di mercato (Market Value) che si riferisce al prezzo di mercato quale incontro tra domanda ed offerta. Lo stesso Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce anche i diversi procedimenti di stima, tra cui in particolare quello definito Market Comparison Approach (M.C.A.) che consiste nel confronto diretto tra il bene oggetto di stima (subject) ed altri beni simili, detti comparabili, di cui occorre necessariamente conoscere le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche e soprattutto i recenti prezzi di compravendita, metodo che presuppone quindi un'attenta ed approfondita analisi del mercato immobiliare locale, basata su dati reali ricavati da interviste ad operatori immobiliari e soprattutto dagli atti di compravendita.

Anche nel caso in esame si è fatto ricorso a tale procedimento comparativo sintetico - parametrico, sulla scorta di indagini compiute che hanno permesso di individuare i prezzi recenti di mercato praticati per beni simili. In particolare (vedasi allegato 4) sono stati presi in esame tre comparabili, molto simili per tipologia, epoca di costruzione e ubicazione



(tutti entro il raggio massimo di m. 500 dal *subject*).

*Comparabile 1* : casa unifamiliare in Via Castagnè a Selva del Montello, anni di costruzione 1973, con corte esclusiva, cantina e terrazza, superficie commerciale complessiva mq. 131, compravendita in data 29.08.2018, prezzo di compravendita € 40.000,00, prezzo unitario € 305,00.

*Comparabile 2*: casa in Via Luigi Pastro, con lavori di ristrutturazione eseguiti nel 1996 e 2002, dotata di area scoperta esclusiva, superficie commerciale complessiva mq. 164, compravendita in data 13.09.2018, prezzo di compravendita € 95.000,00 , prezzo medio unitario € 580,00/mq.

*Comparabile 3*: appartamento su due piani in via Schiavonesca Nuova a Selva del Montello, dotato di cantina, terrazza, soffitta e portico, superficie commerciale complessiva mq. 198, compravendita in data 28.09.2018, prezzo di compravendita € 130.000,00, prezzo medio unitario € 657,00/mq

Considerate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno diretta influenza su valore di mercato, tra cui la consistenza, l'ubicazione, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, si individuano due quotazioni distinte per le due unità abitative, pari a € 400,00/mq. per il sub. 13 e a € 800,00/mq. per il sub. 18.

#### **CONTEGGI ESTIMATIVI**

**UNITA' ABITATIVA (Catasto Fabbricati - sez. D fgl. 3 - mapp. n. 159 sub 13).**

Superficie determinata sulla base degli standard di misurazione della consistenza immobiliare definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal DPR n. 138/1998 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e tariffe d'estimo":



- superficie esterna lorda (S.E.L.), misurata alla quota di m. 1,50 dal pavimento ed includente lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti, senza conteggiare i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio e gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

- per le unità disposte su più piani i collegamenti verticali interni (scale) devono essere computati una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale.

**Superfici esterne lorde:**

- appartamento piano primo: mq. 127

rapporto mercantile: 1,00

- ingresso al piano terra: mq. 18

rapporto mercantile: 1,00

- terrazza fronte strada: mq. 21 (non si considera la terrazza sopra portico in quanto di pertinenza del lotto n. 2)

rapporto mercantile: se direttamente comunicante, 30% fino a mq. 25 =

$21 \times 0,30 = \text{mq. } 6,30$

**Superficie commerciale dell'unità: mq. 127 + mq. 18 + mq. 6,30 = mq. 151,30.**

**Superficie commerciale complessiva: mq. 151.**

Tutto ciò premesso, si ritiene come più probabile il seguente valore di mercato della PIENA PROPRIETA':

€/mq. 400,00 x mq. 151 = € 60.400,00.

Valore dell'USUFRUTTO vitalizio a favore della sig.ra Gastaldo Ermenegilda, di anni 84 :



- Coefficiente in base all'età: 20%

- Valore dell'usufrutto: € 12.080,00.

- Valore della nuda proprietà: € 48.320,00.

**PROBABILE VALORE dell'unità abitativa di cui al sub. 13**

In definitiva, si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato della NUDA PROPRIETÀ pari a € 48.320,00 in cifra tonda (EURO QUARANTOTTOMILATRECENTOVENTI).

**1.6 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il prezzo al quale l'immobile potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, occorre considerare i seguenti specifici elementi:

- necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare sostituzione del tetto in cemento-amianto. Per tale specifico intervento si stima sinteticamente un probabile costo per la rimozione delle lastre in eternit e loro sostituzione con manto di copertura in lamiera di acciaio zincato preverniciato, incluse lattonerie, pari a complessivi € 15.840,00, compresi allestimento cantiere e piano di lavoro e della sicurezza.

- necessità di aggiornamento catastale;

- vendita senza garanzia per eventuali altri vizi a carico del bene.

Ciò premesso, si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere probabilmente pari a € 29.000,00 (EURO VENTINOVEMILA).

**UNITA' ABITATIVA (Catasto Fabbricati - sez. D fgl. 3 - mapp. n. 159 sub 18).**

Superficie determinata sulla base degli standard di misurazione della consistenza immobiliare definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e



dal DPR n. 138/1998 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e tariffe d'estimo":

- superficie esterna lorda (S.E.L.), misurata alla quota di m. 1,50 dal pavimento ed includente lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti, senza conteggiare i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio e gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

- per le unità disposte su più piani i collegamenti verticali interni (scale) devono essere computati una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale.

Superfici esterne lorde:

- appartamento piano terra: mq. 108  
rapporto mercantile: 1,00

Superficie commerciale dell'unità: mq. 108 x 1 = mq. 108.

**Superficie commerciale complessiva: mq. 108.**

Tutto ciò premesso, si ritiene come più probabile il seguente valore di mercato:

€/mq. 800,00 x mq. 108 = € 86.400,00.

**VALORE dell'unità abitativa di cui al sub. 18**

In definitiva, si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato pari a € 86.400,00 in cifra tonda (EURO OTTANTASEMILA-QUATTROCENTO).

### **1.7 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il prezzo al quale l'immobile potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, occorre considerare i seguenti specifici elementi:



- necessità di interventi di manutenzione ordinaria

- vendita senza garanzia per eventuali altri vizi a carico del bene.

Ciò premesso, si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere probabilmente pari a € 73.500,00 (EURO SETTANTATREMILA-CINQUECENTO).

**UNITA' IMMOBILIARE - EX NEGOZIO (Catasto Fabbricati - sez. D fgl. 3 - mapp. n. 159 sub 14).**

Superficie determinata sulla base degli standard di misurazione della consistenza immobiliare definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal DPR n. 138/1998 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e tariffe d'estimo":

- superficie esterna lorda (S.E.L.), misurata alla quota di m. 1,50 dal pavimento ed includente lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti, senza conteggiare i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio e gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- per le unità disposte su più piani i collegamenti verticali interni (scale) devono essere computati una sola volta in misura pari alla proiezione orizzontale.

Superfici esterne lorde:

- ex negozio piano terra, da adibire ad autorimessa: mq. 73  
rapporto mercantile: 0,50

Superficie commerciale dell'unità: mq. 73 x 0,50 = mq. 36,50.

**Superficie commerciale complessiva: mq. 37.**

Tutto ciò premesso, si ritiene come più probabile il seguente valore di



mercato:

€/mq. 400,00 x mq. 36,50 = € 14.600,00.

**VALORE dell'unità immobiliare di cui al sub. 14**

In definitiva, si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato pari a € 14.600,00 in cifra tonda (EURO QUATTORDICIMILASEICENTO).

**1.8 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il prezzo al quale l'immobile potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, occorre considerare i seguenti specifici elementi:

- necessità di intervento di adattamento dell'unità alla nuova funzione di autorimessa;
- vendita senza garanzia per eventuali altri vizi a carico del bene.

Ciò premesso, si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere probabilmente pari a € 10.200,00 (EURO DIECIMILADUECENTO).

**1.9 - VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNO:**

in sintesi, si ritiene come equo e più probabile un valore di mercato del lotto pari a 149.320,00 (EURO CENTOQUARANTANOVEMILATRECENTO-VENTI).

**1.10 - PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNO:**

il valore di vendita forzata del lotto UNO è pari a € 112.700,00 (EURO CENTODODICIMILASETTECENTO).

**1.11 - PRESTAZIONE ENERGETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

In merito alla classificazione energetica delle unità ad uso abitativo, successivamente all'aggiudicazione del bene verrà redatto e prodotto

Attestato di Prestazione Energetica.

\*\*\*\*\*



## LOTTO DUE

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dell'atto di pignoramento dell'1/12/2016, l'esecutato [REDACTED] è proprietario, per la quota di 1/1 della nuda proprietà [REDACTED] usufruttuaria) del seguente bene immobile ubicato in Comune di Volpago del Montello (TV), frazione Selva del Montello, via Luigi Pastro al civico 40:

Comune di Volpago del Montello - Catasto Fabbricati - Sez. D fgl. 3, mapp. n. 159 sub. 15 (fabbricato artigianale).

L'esecutato [REDACTED] risulta proprietario, per la quota di 1/1 della piena proprietà, dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Volpago del Montello (TV), frazione Selva del Montello, in via Luigi Pastro:

Comune di Volpago del Montello - Catasto Fabbricati - Sez. D fgl. 3:

- mappale n. 159 sub. 16 (magazzino);
- mappale n. 159 sub. 17 (porticato);
- mappale n. 159 sub. 11 (ente urbano comune)

Le suddette unità immobiliari risultano più precisamente censite come di seguito.

### **2.1 - UFFICIO DEL TERRITORIO – CATASTO FABBRICATI**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**CATASTO FABBRICATI** - Comune di Volpago del Montello - sez. D fgl. 3:

M.n. 159 sub 15 - Via Luigi Pastro, 40 - P.T. - cat. C/2 cl. 2 - cons. mq.

317 - rendita € 343,81.

M.n. 159 sub 16 - Via Luigi Pastro - P.T. - cat. C/2 cl. 1 - cons. mq. 75 -  
rendita € 69,72.

M.n. 159 sub 17 - Via Luigi Pastro - P.T. - cat. C/6 cl. 1 - cons. mq. 62 -  
rendita € 92,86.

M.n. 159 sub 11 - ente urbano comune.

#### **PRECISAZIONI**

L'attuale situazione degli immobili deriva da Denuncia di variazione del  
09/11/2015. Tutti i subalterni derivano dalla soppressione della particella  
159 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 del foglio 3 sez. D (variazione del 4/09/1997  
n. B01317.1/1997).

La particella n. 159 del foglio 3 sez. D corrisponde al Catasto Terreni alla  
particella n. 159 del foglio 35.

#### **CONFINI**

##### Catasto Fabbricati:

- il mappale n. 159 sub 15 del fgl. 3 sez. D confina da nord ed in  
senso orario con: sub. 11 (area scoperta), sub 17;

- il mappale n. 159 sub 16 del fgl. 3 sez. D confina da nord ed in senso  
orario con: sub. 11 (area scoperta);

- il mappale n. 159 sub 17 del fgl. 3 sez. D confina da nord ed in senso  
orario con: sub. 15, sub. 11 (area scoperta), sub. 13, sub. 18.

##### Catasto Terreni:

La particella n. 159 del foglio 35 confina da nord ed in senso orario con  
mappali n. 1085, 1086, 1088, 1006, 885, 1297, strada comunale.

## **2.2 - UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ**

### **IMMOBILIARE**



**TITOLO DI PROVENIENZA**

L'acquisizione da parte dell'esecutato [REDACTED] dei beni di cui al mappale n. 159 sub. 13, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, è avvenuta per:

- successione legittima apertasi in data 07/08/1996, denuncia n. 17 vol. 458 registrata presso Ufficio del Registro di Montebelluna il 05/02/1997 e trascritta il 15/07/2000 ai nn. 27396/19074 (*vedasi allegato n. 1*);

- atto di rinuncia ad eredità del 26/11/1997, rep. n. 52.015 Notaio Francesco Giopato;

- atto di donazione Notaio Francesco Giopato del 26/11/1997, trascritto il 23/12/1997 ai nn. 37915/27305 (*allegato n. 1*).

L'acquisizione da parte dell'esecutato [REDACTED] dei beni di cui al mappale n. 159 sub. 18 e sub. 14, per la quota di 1/1 della piena proprietà, è avvenuta per:

- successione legittima apertasi in data 07/08/1996, denuncia n. 17 vol. 458 registrata presso Ufficio del Registro di Montebelluna il 05/02/1997 e trascritta il 15/07/2000 ai nn. 27396/19074 (*vedasi allegato n. 1*);

- atto di rinuncia ad eredità in data 26/11/1997, rep. n. 52.015 Notaio Francesco Giopato;

- atto di donazione Notaio Francesco Giopato del 26/11/1997, trascritto il 23/12/1997 ai nn. 37915/27305 (*allegato n. 1*).

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare - risultano gravanti sugli immobili in oggetto, considerando come arco temporale il ventennio fino alla data del 02/01/2017, le sotto elencate

formalità pregiudizievoli:

**A - TRASCRIZIONI**

1- Trascrizione del 09/04/2013 ai nn. 11218/7261;

a favore: Veneto Banca S.c.p.a. - Montebelluna (TV);

contro: [REDACTED]

titolo: *domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione emessa da Tribunale di Treviso sezione di Montebelluna in data 25/03/2013.*

2- Trascrizione del 03/05/2013 ai nn. 14101/8937;

a favore: Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. - Vicenza;

contro: [REDACTED]

titolo: *domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione emessa da Tribunale di Treviso sezione di Montebelluna in data 02/04/2013.*

3- Trascrizione del 20/12/2016 ai nn. 42150/28785

a favore: Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. - Vicenza;

contro: [REDACTED] per le rispettive quote di proprietà;

titolo: *pignoramento n. 12924/2016 del 01/12/2016 - Ufficiale Giudiziario di Treviso .*

**B - ISCRIZIONI**

1 - Iscrizione in data 03/01/2013 ai nn. 198/27

*Decreto ingiuntivo* in data 21/12/2012 n. 3733/2012 Tribunale di Vicenza;

a favore: Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. - Vicenza;

contro: [REDACTED] per le rispettive quote di proprietà.

2 - Iscrizione in data 15/02/2013 ai nn. 5867/615.

*Decreto ingiuntivo* in data 08/02/2013 n. 109/2013 Tribunale di Treviso

sezione distaccata di Montebelluna;



a favore: Veneto Banca S.c.p.a. - Montebelluna;

contro: [REDACTED] per le rispettive quote di proprietà.

3 - Iscrizione in data 25/03/2014 ai nn. 7517/1125.

*Decreto ingiuntivo* in data 02/10/2012 n. 34743/2012 Tribunale di Milano;;

a favore: Banca Italease S.p.a. - Milano;

contro: [REDACTED] per le rispettive quote di proprietà.

### **2.3 - DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO**

Gli immobili in esecuzione sono rappresentati da due costruzioni (ex laboratorio di falegnameria con annesso porticato e magazzino) ad un piano fuori terra e pertinenziale area scoperta.

#### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

I due fabbricati sono ubicati in Comune di Volpago del Montello, frazione Selva del Montello, in Via Luigi Pastro. Nel raggio di 500 metri circa sono ubicati alcuni servizi pubblici e privati, tra cui scuola materna e vari esercizi commerciali. Il capoluogo dista 2 km. circa.

Il lotto ha accesso diretto da Via Pastro e confina a nord-ovest e sud-est con altri lotti, alcuni dei quali con edificazione di tipo residenziale, mentre a nord-est si estende una vasta zona agricola.

#### **CARATTERISTICHE PROPRIE DELL' U.I. DI CUI AL SUB. 15 (EX LABORATORIO) OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.**

EPOCA DI COSTRUZIONE: la prima costruzione risale al 1960, successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in data 05.10.1996 per ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale, con interventi riguardanti anche la parte artigianale.

TIPOLOGIA: la costruzione, che ospitava un'attività artigianale di

falegnameria, ha la parte principale con tetto a due falde e copertura in cemento-amianto (eternit), struttura portante in blocchi di cemento. La parte fronte strada ha simili caratteristiche, con pareti intonacate e pavimentazione in piastrelle. La parte retrostante ha copertura a falda unica, con porzione adibita a lavanderia a servizio della contigua abitazione.

LIVELLO DI PIANO: piano terra.

#### COMPOSIZIONE E DIMENSIONI

Il fabbricato è costituito internamente da tre parti distinte.

La parte centrale ha pianta rettangolare ed è costituita da un vano principale, da un piccolo servizio igienico e da un vano accessorio separato e chiuso da pareti e solaio. Da questo si accede alla parte fronte strada, dotata di pavimentazione in piastrelle, intonaco alle pareti e serranda avvolgibile in metallo sul lato strada. La parte posteriore è suddivisa in tre porzioni, di cui l'ultima verso nord-ovest è chiusa da parete e solaio ed adibita a lavanderia-ripostiglio, con pavimento in piastrelle e pareti intonacate.

Superficie utile complessiva : mq. 312 circa.

Superficie lorda complessiva: 342 mq. circa, equivalente ad un volume vuoto per pieno pari a mc. 1085 circa.

L' ALTEZZA varia da m. 2,85 a m. 4,38.

Le FINITURE possono così sintetizzarsi:

pavimento in cemento liscio di tipo industriale, pareti interne prive di intonacatura con la sola eccezione della parte fronte strada e della lavanderia.



Serramenti: serramento avvolgibile in ferro sul fronte strada, porte esterne ed interne in legno, finestratura su tutti i prospetti in legno-vetro.

Impianti: impianto elettrico obsoleto, ad eccezione della lavanderia.

GRADO DI FINITURA: mediocre

STATO DI CONSERVAZIONE: in generale scadente

DISPONIBILITÀ: l'unità immobiliare risulta inutilizzata.

**CARATTERISTICHE PROPRIE DELL'U.I. SUB 16 (MAGAZZINO) OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.**

TIPOLOGIA: la rustica costruzione, adibita a portico-magazzino, comprende sostanzialmente un'unica porzione con tetto ad una falda e copertura in lamiera ondulata. Internamente sono stati ricavati due ripostigli. La struttura è in blocchi di cemento a vista, con pilastri in acciaio sul fronte e travature in legno, il pavimento è in cemento liscio. Il prospetto sud-est è quasi del tutto aperto, privo di serramenti.

LIVELLO DI PIANO: piano terra.

COMPOSIZIONE E DIMENSIONI

La struttura ha altezza variabile da m. 3,18 a m. 3,80, per una superficie utile complessiva pari a mq. 75 circa, corrispondente ad una superficie lorda di mq. 81 circa e ad un volume vuoto per pieno di mc. 283 circa.

DISPONIBILITÀ: l'unità immobiliare risulta inutilizzata.

**CARATTERISTICHE PROPRIE DELL'U.I. SUB 17 (PORTICO-GARAGE) OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.**

TIPOLOGIA : vano unico compreso tra il sub. 15 e la parte abitativa, con copertura piana corrispondente alla terrazza a servizio del sub. 13. La struttura del solaio è in travi in c.a. precompresso con tavelloni in laterizio a



vista, il pavimento è in cemento liscio. Il prospetto sud-ovest è aperto, privo di serramenti.

**LIVELLO DI PIANO:** piano terra.

**COMPOSIZIONE E DIMENSIONI**

Il vano ha altezza pari a m. 3,10, per una superficie pari a mq. 58, corrispondente ad un volume vuoto per pieno pari a mc. 180 circa.

**2.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA.**

Dalle indagini svolte presso l'Uff. Tecnico del Comune di Volpago del Montello e dagli accertamenti e rilievi effettuati dal sottoscritto esperto stimatore, è emerso quanto segue.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

In base al Piano degli Interventi, Variante n. 3 anno 2018, l'area su cui insistono il fabbricato e le unità immobiliari "de quo" è assegnata alla Z.T.O. di tipo C3: di ristrutturazione urbanistica.

Per tale zona l'art. 10 delle Norme Tecniche Operative prevede che si applichino i seguenti parametri edificatori:

- indice territoriale 1,5 mc/mq
- rapporto di copertura 40%
- altezza massima 8,70 ml.

*Si riportano comunque in allegato (allegato n. 2) l'estratto di planimetria del P.I. e le relative N.T.O.*

**PROCEDURE AMMINISTRATIVE SANZIONATORIE**

Agli atti degli uffici del Comune di Volpago del Montello non risultano, per i beni del lotto, procedure in tal senso.

**PRATICHE EDILIZIE**



Presso l' Uff. Tecnico comunale di Volpago del Montello risultano le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili in esecuzione (vedasi allegato n. 2):

- licenza edilizia n. 32/1959 rilasciata a [REDACTED] per costruzione di capannone artigiano in Via L. Pastro; successivamente non risulta essere stata rilasciata autorizzazione di abitabilità/agibilità.

- Concessione n. 43/1996 rilasciata a [REDACTED] per i seguenti lavori: ristrutturazione di fabbricato residenziale in Via Luigi Pastro su terreno censito in Catasto al fgl. 35 del Comune di Volpago del Montello, mappale n. 159.

#### **AGIBILITÀ**

Per la ristrutturazione del fabbricato sito in via Luigi Pastro n. 39, Volpago del Montello, foglio 35 mappale 159 risulta rilasciato a [REDACTED] in data 01/010/2002 certificato di abitabilità n. 54.

#### **CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE (EDILIZIA E CATASTALE)**

Ad una lettura comparata della situazione di fatto, rilevata mediante sopralluoghi e misurazioni, e degli elaborati grafici, si evidenziano le seguenti difformità relative al sub. 15:

- internamente alla parte centrale è stato ricavato un vano lungo il prospetto sud-ovest, non segnalato nemmeno delle planimetrie catastali.

#### **2.5 - STIMA DEL LOTTO DUE**

Il mandato affidato al sottoscritto C.T.U., considerate le caratteristiche dei beni del lotto, porta ad individuare per la risoluzione del quesito estimativo l'aspetto economico denominato "valore di demolizione o a sito e cementi", un particolare valore di trasformazione dei fabbricati destinati

alla demolizione per il riutilizzo dell'area, consistente nella differenza tra il valore dell'area risultante dalla demolizione e i costi della demolizione stessa.

Il ricorso a tale aspetto economico è giustificato dal fatto che le costruzioni di cui ai sub 15, 16, 17, di mediocri caratteristiche, erano utilizzate principalmente per un'attività artigianale da tempo dismessa e che il P.I. favorisce in ogni caso il trasferimento degli insediamenti produttivi, prevedendo la riqualificazione edilizia ed urbanistica delle aree di pertinenza. L'art. 10 delle Norme Tecniche Operative relativo alle zone di tipo C3 (zone di ristrutturazione urbanistica) cui appartiene anche il mappale n. 159, ammette la ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, con destinazione residenziale.

Considerato l'indice territoriale pari a 1,5 mc/mq e l'ipotesi di frazionamento del mappale n. 159 con la creazione di due lotti e l'assegnazione al lotto 2 di una superficie pari a mq. 1.500, al lotto 2 può essere attribuita una potenzialità edificatoria a scopo residenziale pari complessivamente a mc. 2.250 (1,5 mc/mq x 1.500 mq).

#### **CONTEGGI ESTIMATIVI**

Le informazioni di mercato e l'analisi dei valori di riferimento per le aree fabbricabili adottati dall'amministrazione comunale di Volpago del Montello ai fini dell'applicazione dell'I.M.U., hanno permesso di individuare un prezzo unitario medio per aree edificabili di simili caratteristiche pari a € 50,00/mc, per cui il probabile valore attribuibile al lotto in questione, considerato edificabile, è pari a: € 50,00/mc x mc 2.250 = € 110.250,00.



A tale importo vanno detratte le spese di demolizione dei manufatti, trasporto dei materiali in discarica e smaltimento copertura in eternit di parte del sub. 15, stimabili sinteticamente come segue:

Descrizione lavoro	Importo unitario	Misura	Importo totale
Demolizione di fabbricato fuori terra con struttura in laterizio, solai in legno/ferro.	€ 16,00/mc di volume vuoto per pieno	mc. 1.548	€ 24.768,00
Sgombero e trasporto in discarica del materiale di risulta	€ 15,00/mc di volume effettivo	mc. 155	€ 2.325,00
<b>Bonifica amianto:</b>			
- predisposizione piano di lavoro e piano della sicurezza	€ 800,00 a corpo		€ 800,00
- allestimento, delimitazione e sicurezza del cantiere	€ 3.000,00 a corpo		€ 3.000,00
- rimozione lastre di cemento-amianto, trasporto e smaltimento in discarica	€ 20,00/mq	mq. 145	€ 2.900,00
<b>Totale</b>			<b>€ 33.793,00</b>

Valore di demolizione "a sito e cementi": € 110.250,00 - € 33.793,00 = € 76.457,00

## **2.6 - VALORE DEL LOTTO DUE :**

in sintesi, si ritiene equo e più probabile un valore del lotto (valore a sito e cementi) pari a € 76.457,00 (EURO SETTANTASEMILAQUATTROCENTOCINQUANSETTE).

## **2.7 - STIMA DEL PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA DEL**



**LOTTO DUE:**

Per determinare il prezzo al quale l'immobile potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, occorre considerare i seguenti specifici elementi:

- vendita senza garanzia

Ciò premesso, si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere probabilmente pari a € 68.800,00 (EURO SESSANTOTTOMILAOTTOCENTO).

**DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.**

E' allegata agli atti la certificazione notarile con le risultanze delle visure ventennali catastali e dei registri immobiliari (*allegato 5*). Si allegano inoltre le planimetrie catastali (*allegato 3*).

Si specifica che l'elaborato peritale è stato inviato con le modalità previste alle parti (Creditore: Banca Popolare di Vicenza S.p.A., c/o studio legale avv.to Varso Andrea Stefani, a mezzo P.e.c.

Debitore: sig. Zanatta Gastone, a mezzo raccomandata postale r.r..

Custode giudiziario: dott. Marco Parpinel, a mezzo P.e.c.).

Montebelluna, 23 agosto 2019

L'esperto stimatore

dr. agr. Gino Bolzonello



**ALLEGATI:**

1. COPIA ATTI DI PROPRIETA'
2. PRATICHE EDILIZIE E DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
4. SCHEDE DEI COMPARABILI



5. CERTIFICATO NOTARILE

6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

7. SCHEDA PER L'ORDINANZA DI VENDITA



RECEIVED

STATE OF CALIFORNIA

DEPARTMENT OF REVENUE

1915