

- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- attestato di prestazione energetica;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Il giorno 27/01/2015, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione ipocatastale depositata per l'esecuzione immobiliare N. 17/2011 R.G.E.

Successivamente ha acquisito gli estratti di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha accertato che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare non risultano locati.

In data 18/02/2015 il sottoscritto effettuava accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crocetta del Montello (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti e per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Il Comune di Crocetta del Montello (TV) ha rilasciato il C.D.U. richiesto in data 02/03/2015.

Previi accordi con il sottoscritto, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso,

custode, fissava il sopralluogo.

Nel luogo, giorno e ora concordati il sottoscritto effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima ed effettuava pure un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Successivamente il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava tramite comunicazione e-mail in data 29/05/2015 all'Avv. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] agli Avv. [REDACTED]

[REDACTED] al custode e al sig. [REDACTED] esecutato, assegnando a tutti tempo fino al giorno 03/07/2015 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono unità immobiliari distinte, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di 2 (due) lotti i cui beni vengono qui di seguito descritti e stimati.



Per la quota di 1/4 della piena proprietà

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CROCETTA DEL
MONTELLO (TV)**

Sez. A - Foglio 6

M.N. 702 sub 2, via Del Cristo, p. T, cat. C/2, cl. 3, m² 76, R.C. €
168,78 (L. 326.800)

e con la precisazione che detta U.I. insiste sul terreno descritto al C.T. in
Comune di Crocetta del Montello nel F° 6 con il M.N. 702 di are 3.96,
ente urbano, in forza del tipo mappale in data 08/05/1987 n.
41921.1/1987, in atti dal 22/01/2004, prot. n. TV0012851.

Le visure catastali al C.F., l'elenco dei subalterni del M.N. 702, l'elaborato
planimetrico del M.N. 702, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e le
visure catastali al C.T. sono allegati da sub 1 a sub 11 alla presente
relazione.

Solo per completezza lo scrivente fa presente di aver escluso dal lotto 1 il
M.N. 213 in quanto, anche se l'atto di pignoramento comprende detto
mappale (cfr. immobile indicato con il numero 4 a pagina 5 dell'atto di
pignoramento), la certificazione notarile lo esclude e perché i procuratori del
creditore esecutante e della creditrice intervenuta [REDACTED] hanno
depositato al Tribunale di Treviso istanza di rinuncia parziale agli atti
esecutivi in data 20/05/2015, e perché è stato comunicato il nulla osta al
deposito dell'istanza di rinuncia da parte dell'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. documento allegato sub 12 alla presente
relazione).

CONFINI DEI BENI DEL LOTTO 1

registrata a Montebelluna il 30/12/1966 al N. 7336 vol. 91 atti privati che viene allegata sub 14 alla presente relazione.

DITTA INTESTATARIA DEL BENE DEL LOTTO 1

La Ditta intestataria del bene costituente il lotto 1 risulta:

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/4 della piena proprietà
- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 3/4 della piena proprietà

in forza della denuncia di successione di [REDACTED] apertasi il 22/02/2006 e registrata a Montebelluna (TV) in data 14/02/2007 al n. 118, trascritta a Treviso il 16/08/2007 ai nn. 41241/22938.

Non risulta trascritta a favore del sig. [REDACTED] alcuna accettazione di eredità espressa o tacita.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 25/05/2015 è emerso che successivamente alla data del 08/06/2011, alla quale è aggiornata la certificazione sostitutiva della documentazione ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. A. Degan, notaio in Conegliano, non risultano ulteriori formalità contro pregiudizievoli.

Dalla documentazione ipocatastale in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate dallo scrivente si evince che a tutto il 25/05/2015 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso esistono le seguenti formalità contro:

A carico di [REDACTED]

TRASCRIZIONI

* Prima ed unica trascrizione

Trascrizione N. 5448 del 10/03/2011 - N. generale 8414

Atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Montebelluna del 14/12/2010 al rep. 1535/2010 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] che riguarda i beni del lotto 1.

ISCRIZIONI

Non risultano formalità contro con riferimento al bene oggetto di stima.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare N. 17/2011 R.G.E. risultano i seguenti intervenuti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO 1

Il lotto 1 è formato da un fabbricato di civile abitazione con pertinente area pertinenziale (bene 1 di cui al M.N. 195) e da un complesso edilizio ad uso magazzino (bene 3 di cui al M.N. 702 sub 2) con pertinente area pertinenziale (bene 2 di cui al M.N. 702 sub 1), il tutto ubicato a Crocetta del Montello in via Del Cristo al civ. 26, a circa 1,8 km dal municipio di Crocetta.

I beni sono rappresentati nella documentazione fotografica allegata sub 14

alla presente relazione di stima.

1) Descrizione del bene 1 di cui al M.N. 195

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione con pertinente area scoperta pertinenziale.

Esso è parte di un lungo e datato complesso a schiera.

Descrizione dell'unità abitativa

Il fabbricato ha struttura verticale in muratura di sasso e laterizio.

I solai sono in latero-cemento.

Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in coppi.

Lo smaltimento delle acque meteoriche raccolte dal tetto avviene mediante grondaie e pluviali.

Le pareti esterne sono intonacate a civile con soprastante dipintura di tonalità grigio.

I serramenti esterni sono costituiti da oscuri in legno a due ante.

Quelli interni da finestra sono costituiti da telai in legno di vecchia fattura.

I telai sono verniciati e portano vetri semplici.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato e quasi tutte cieche. Le porte sono verniciate e montano maniglieria in acciaio cromato.

I davanzali e le soglie sono in marmo.

All'unità abitativa si accede attraverso tre portoncini, di cui uno ubicato nel fronte sud e due ubicati nel fronte nord, che si affacciano direttamente sull'area scoperta pertinenziale.

Quello a sud è installato fra la veranda ed il soggiorno, è in legno a due ante, con specchiature in vetro stampato protette da inferriate.

Quelli a nord hanno struttura metallica con specchiature in vetro stampato



montanti metallici.

L'abitazione si sviluppa al piano terra, al piano primo e su un parziale piano seminterrato.

Il piano terra comprende due verande, il soggiorno, il locale cucina-pranzo, il ripostiglio, il vano scale ed un bagno posto a livello del primo pianerottolo della scala.

Il piano primo comprende il vano scale e quattro camere.

Il piano seminterrato comprende una piccola cantina.

L'altezza del piano terra è variabile e compresa fra 2,28 m e 2,59 m per la diversa quota dei solai.

L'altezza del piano primo è variabile e compresa fra 2,63 m e 2,85 m per la diversa quota dei solai.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera prevalentemente di colore bianco.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica al piano terra (zona giorno) e in palchetti di tipo lamellare 10x10 cm² al piano primo (zona notte).

Il battiscopa è in legno.

L'angolo cottura della cucina è rivestito con piastrelle di ceramica ad effetto mosaico.

I gradini e il battiscopa della scala sono in legno.

Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica portanti decori di tipo geometrico.

Il bagno comprende il lavabo, il bidet, il water, e la vasca con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione di acqua calda e fredda.



Esso contiene anche l'attacco per la lavatrice.

La veranda a nord ha struttura portante verticale muraria e tetto inclinato avente struttura di legno e manto di copertura in lastre ondulate di vetroresina.

Dei tettucci in vetroresina coprono la zona che precede l'ingresso alla veranda e l'ingresso al ripostiglio.

La veranda a sud ha struttura metallica con ampie specchiature vetrate e copertura in lastre ondulate di lamiera.

Alla cantina si accede attraverso una corta scala avente accesso dalla veranda a nord.

La cantina ha pavimento in calcestruzzo liscio e muratura intonacata a rinzaffo.

L'unità abitativa è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto citofonico;
- impianto fognario privato;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto di riscaldamento, con caldaia funzionante a gas fornito da un bombolone collocato sull'area scoperta di cui al M.N. 702 sub 1 (bene 2 del presente lotto), ed elementi radianti distribuiti in tutti i locali;

Tutti gli impianti risentono del naturale degrado d'uso e della vetustà.

Sono pertanto necessarie verifiche per accertare il loro stato funzionale e la loro rispondenza, o meno, alle norme di sicurezza e più in generale alle



vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica si precisa che l'immobile, di cui l'abitazione, fa parte risulta edificato in data posteriore al 08/10/2005. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

Il sottoscritto ha provveduto pertanto a far redigere dal Dott. Paolo Fantato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Treviso al N. A1696, l'attestato di prestazione energetica.

Di tale attestato di prestazione energetica si evince che la classe energetica globale dell'edificio è G.

L'attestato di prestazione energetica viene depositato unitamente alla presente relazione di stima e pure allegato sub 15 alla presente relazione.

Descrizione dell'area scoperta pertinenziale

L'area scoperta si estende in parte in prospicienza al fronte sud (porzione anteriore rispetto al fabbricato) ed in parte in prospicienza al fronte nord (porzione posteriore rispetto al fabbricato).

A sud l'area scoperta è quasi interamente pavimentata con quadroni di ghiaino lavato. La parte rimanente è tenuta ad aiuole con piante da fiore.

Tale area scoperta è recintata con muretto e soprastante ringhiera metallica lungo i confini sud ed est e con muretto portante retti metallici e rete da recinzione lungo il confine ovest.

All'area scoperta sud si accede direttamente da via Del Cristo tramite un cancello carraio ad apertura manuale a due ante ed un cancelletto pedonale ad unica anta, entrambi metallici.



L'area scoperta a nord è senza soluzione di continuità con l'area scoperta di cui al M.N. 702 di cui al bene 2 del lotto 1 descritto nel successivo paragrafo 2.

L'area scoperta a nord è interamente inghiaia ad eccezione delle piccole zone coperte dai tettucci in vetroresina che proteggono gli ingressi a nord, che sono pavimentate in calcestruzzo liscio.

A tale area si accede e recede dalla via pubblica denominata via Del Cristo, tramite la servitù di passaggio esercitata sulla fascia carraia a carico del mappali N. 74 e N. 701 (già M.N. 183).

A sua volta su una fascia carraia, insistente sull'area scoperta posteriore facente parte del M.N. 195, viene esercitato il passaggio che consente di accedere anche al M.N. 213 di proprietà della stessa ditta ma che non è oggetto della presente procedura esecutiva per rinuncia agli atti esecutivi avanzata da procuratori del creditore esecutante e della creditrice intervenuta

████████████████████

Stato di conservazione

L'U.I. presenta nel suo complesso sufficienti condizioni manutentive e conservative.

Stato locativo

Il bene è occupato dalla sig.ra ██████████ comproprietaria per la quota di $\frac{3}{4}$ e madre dell'esecutato, che ivi risiede.

2) Descrizione del bene 2 di cui al M.N. 702 sub 1 e del bene 3 di cui al M.N. 702 sub 2

Trattasi di due beni che formano un complesso edilizio ad uso magazzino (M.N. 702 sub 2) e l'area scoperta ad esso pertinenziale (M.N. 702 sub 1).



Descrizione del bene 2 di cui al M.N. 702 sub 1

Trattasi di un'area urbana che di fatto costituisce area scoperta pertinenziale del complesso edilizio ad uso magazzino costituente il bene 3 di cui al M.N. 702 sub 2 che verrà di seguito descritto.

L'area è in parte inghiaiaata ed in parte tenuta a verde.

Sull'area scoperta insistono delle baracche in legno avente struttura precaria e provvisoria che, alla luce degli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono in via cautelativa da considerare non sanabili e quindi da demolire, come verrà meglio esposto nel successivo paragrafo "Verifica conformità del fabbricato ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche".

All'area scoperta si accede e recede dalla via pubblica denominata via Del Cristo, tramite la servitù di passaggio esercitata sulla fascia carraia a carico del mappali N. 74 e N. 701 (già M.N. 183) di terzi e successivamente transitando sull'area scoperta nord del precedente bene 1 (M.N. 195) di proprietà della stessa ditta.

A sua volta sull'area scoperta in esame insiste il passaggio carraio che consente di accedere al M.N. 213 di proprietà della stessa ditta del bene in esame ma che non è oggetto della presente procedura esecutiva per rinuncia agli atti esecutivi avanzata da procuratori del creditore esecutante e della creditrice intervenuta XXXXXXXXXX

Descrizione del bene 3 di cui al M.N. 702 sub 2

Trattasi di un complesso di annessi ad uso magazzino.

Alla luce degli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il complesso è da considerare in via cautelativa non sanabili e quindi da



demolire, come verrà meglio esposto nel successivo paragrafo “Verifica conformità del fabbricato ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche”

La struttura portante del complesso è prevalentemente lignea.

La copertura ha struttura di legno portante in parte un manto di copertura in coppi ed in parte delle lastre ondulate di lamiera zincata.

I tamponamenti sono per la maggior parte costituiti da tavolato di legno.

La tipologia del complesso indica che esso è stato eretto da tempo per porzioni successive e senza un organico disegno edilizio.

Le varie porzioni che lo compongono hanno altezza tutte diverse e comunque mediamente di circa 3 m.

Il bene comprende anche un wc dotato di solo water, avente ingresso autonomo direttamente dall'area scoperta.

I portoni di accesso sono quasi tutti di legno ad ante. Alcuni sono protetti esternamente da lamiera zincata.

Il complesso è privo di finestre.

Il pavimento è in battuto di calcestruzzo.

Il bene è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto elettrico;

Gli impianti risentono del naturale degrado d'uso e della vetustà.

Sono pertanto necessarie verifiche per accertare il loro stato funzionale e la loro rispondenza, o meno, alle norme di sicurezza e più in generale alle vigenti disposizioni di legge.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico



Comunale non sono stati rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

In merito alla certificazione energetica si precisa che l'immobile non rientra tra gli edifici con obbligo di certificazione.

Stato di conservazione

L'U.I. presenta nel suo complesso scadenti condizioni manutentive e conservative.

Stato dei beni

I beni sono in uso della sig.ra [REDACTED] comproprietaria per la quota di $\frac{3}{4}$ e madre dell'esecutato.

3) Superficie commerciale dei beni costituenti il lotto 1

U.I. di cui al M.N. 195 (bene 1):

piano terra: locali	m ²	69,5 x 1,0	m ²	69,5
piano primo	m ²	63,7 x 1	m ²	63,7
piano seminterrato cantina	m ²	7,8 x 0,3	m ²	2,3
area scoperta fino alla coperta	m ²	84,0 x 0,1	m ²	8,4
area scoperta eccedente	m ²	62,0 x 0,03	m ²	1,8

U.I. di cui al M.N. 702 (beni 2 e 3):

complesso edilizio a magazzino

da considerare in via caute-

lativa abusivo e non sanabile m² 76,0 m² 0,0

area totale del M.N. 702 m² 396

L'area del M.N. 702 di m² 396 verrà valutata come area urbana ma inserita in zona agricola

Totale superficie commerciale convenzionale del lotto 1 m² 151,5

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE DEL LOTTO 1

Il vigente P.R.G. del Comune di Crocetta del Montello (TV) stabilisce che i beni di cui al lotto 1 ricadono in zona Agricola E2 con la prescritta normativa di cui all'art. 32 delle Norme Tecniche.

A seguito dell'approvazione del PAT i Piani Regolatori Vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

Il PAT destina il terreno a:

- in quanto al M.N. 195 per porzione a fasce di rispetto stradali – art. 7 comma 6;
- in quanto ai mappali N. 702, N. 195 per intero a classificazione sismica (classe 2°) – art. 7 comma 25, 26;
- in quanto ai mappali N.702, N. 195 per intero a ambiti di importanza paesaggistica – art. 8 comma 2-11;
- in quanto ai mappali N.702, N. 195 per intero a terreni idonei – art. 12 comma 2;
- in quanto ai mappali N.702, N. 195 per intero a aree stabili suscettibili di amplificazione sismica – art. 12 comma 9;
- in quanto ai mappali N.702, N. 195 per intero a ATO n. 5 – art. 21-27;
- in quanto ai mappali N.702, N. 195 per intero a ambiti di importanza paesaggistica – art. 8-11.

Il C.D.U. è allegato sub 16 alla presente relazione.

VERIFICA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E

SUCCESSIVE MODIFICHE

Presso il Comune di Crocetta del Montello è stata rinvenuta una sola licenza edilizia relativa al fabbricato di cui al M.N. 195.

In particolare risulta rilasciata la licenza edilizia N. 959 del 07/06/1971 a ditta [REDACTED] per l'ampliamento del piano terra con il ricavo di un bagno.

Il grafico progettuale contiene la pianta del solo piano terra, senza quotature. La licenza ed il relativo grafico progettuale vengono allegati sub 17 alla presente relazione.

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 195

Con la scorta dei grafici di progetto di cui alla licenza edilizia N. 959 del 07/06/1971, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato è grossomodo conforme allo stato autorizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente, in forza di quanto è stato possibile desumere dal grafico progettuale privo di quotature, reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della seguente difformità:

- realizzazione al piano terra di due verande al piano terra in prospicienza ai fronti sud e nord del fabbricato;
- realizzazione di due tettucci a protezione degli ingressi lato nord.

Dovendo considerare in via cautelativa tali difformità non sanabili, lo scrivente dal valore dell'immobile porterà in detrazione il costo per la loro demolizione e lo smaltimento del materiale di risulta in pubblica discarica autorizzata.

Non è stato possibile verificare la conformità fra stato di fatto e stato di progetto autorizzato del piano primo mancando agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale qualsiasi grafico progettuale.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 702 sub 2

Non si è rinvenuta alcuna pratica edilizia agli atti del Comune, ma solo l'avvenuto accatastamento del complesso nel 1987 e la pratica relativa alla licenza edilizia N. 959 risalente all'anno 1971 con cui l'allora stesso proprietario [REDACTED] aveva chiesto l'ampliamento per ricavo servizi igienici nel vicino M.N. 195.

In detta pratica non c'è alcuna rappresentazione planimetrica del complesso ad uso magazzino di cui al M.N. 702 sub 2.

Pertanto cautelativamente lo scrivente valuta che l'intero complesso sia abusivo e non sanabile e di conseguenza dal valore dell'immobile porterà in detrazione il costo per la demolizione, il trasporto e lo smaltimento in pubblica discarica autorizzata del materiale di risulta.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 195

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 195 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente, in forza di quanto è stato possibile desumere dal grafico progettuale privo di quotature, reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Per le lievissime modifiche interne il sottoscritto valuta che non è necessaria la presentazione di alcuna denuncia di variazione catastale.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 702 sub 2



La rappresentazione è di massima conforme allo stato di fatto, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente, in forza di quanto è stato possibile desumere dalla planimetria catastale, reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, ad eccezione di alcune baracche erette a nord ed una ad est del complesso edilizio rappresentato nella planimetria catastale del 1987.

Poiché cautelativamente lo scrivente ha considerato tutto il complesso e le altre baracche erette sull'area scoperta non sanabili e quindi da demolire, si renderà necessario presentare al C.F. una denuncia di variazione.

Lo scrivente pertanto porterà in detrazione dal valore dell'immobile il costo per detta variazione catastale.

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATA DEL BENE DEL LOTTO 1

1) Al ventennio, i beni costituenti il lotto 1

erano in ditta a:

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà
- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà

in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio M. Malabotta, già di Montebelluna in data 18/12/1963 al rep. 19865, registrato a Montebelluna in data 07/01/1964 al N. 1407 vol. 90 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 09/01/1964 ai nn. 376/316 (cfr. allegato sub 18 alla presente relazione).

2) In forza di successione legittima in morte di [REDACTED] apertasi il

22/02/2006 e di dichiarazione di successione registrata a Montebelluna al N. 118 del 14/02/2007 in Montebelluna (TV) trascritto alla Cons. RR.II. di Treviso in data 16/08/2007 ai nn. 41241/22938 i beni costituenti il lotto 1

sono in ditta a:

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/4 della piena proprietà
- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 3/4 della piena proprietà

VALORE ATTUALE DEL BENE DEL LOTTO 1

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, tenuto conto della sua consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della sua ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto formato, sono a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

- **BENE 1 (UNO)**

Per la quota di 1/4 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (TV)

Sez. A - Foglio 6

M.N. 195, via Del Cristo, p. T-1, cat. A/6, cl. 2, v. 5, R.C. € 258,23 (L. 500.000)

e con la precisazione che detta U.I. insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Crocetta del Montello nel F° 6 con il M.N. 195 di are 2.30,

ente urbano, in forza del tipo mappale in data 08/05/1987 n. 41923.171987, in atti dal 22/01/2004, prot. n. TV0012903

- **BENE 2 (DUE)**

Per la quota di 1/4 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (TV)

Sez. A - Foglio 6

M.N. 702 sub 1, via Del Cristo, area urbana, di m² 320

e con la precisazione che detta U.I. insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Crocetta del Montello nel F° 6 con il M.N. 702 di are 3.96, ente urbano, in forza del tipo mappale in data 08/05/1987 n. 41921.1/1987, in atti dal 22/01/2004, prot. n. TV0012851

- **BENE 3 (TRE)**

Per la quota di 1/4 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (TV)

Sez. A - Foglio 6

M.N. 702 sub 2, via Del Cristo, p. T, cat. C/2, cl. 3, m² 76, R.C. € 168,78 (L. 326.800)

e con la precisazione che detta U.I. insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Crocetta del Montello nel F° 6 con il M.N. 702 di are 3.96, ente urbano, in forza del tipo mappale in data 08/05/1987 n. 41921.1/1987, in atti dal 22/01/2004, prot. n. TV0012851

il cui fabbricato ha una superficie commerciale di m² 151,5:

151,5 m² x 800,00 €/m² = € 121.200,00



e la cui area urbana (M.N. 702) è di m² 396

396 m² x 10,00 €/m² = € 3.960,00

Valore lordo dell'immobile € 125.160,00

A detrarre cautelativamente per:

- demolizione, trasporto e smaltimento in pubblica discarica autorizzata delle verande abusive a nord e a sud del fabbricato di cui al M.N. 195, a corpo € - 700,00

- demolizione, trasporto e smaltimento in pubblica discarica autorizzata del complesso di cui al M.N. 702 sub 2 e degli altri annessi eretti sull'area di cui al M.N. 702 sub 1, per variazione catastale al C.F. ed ogni altro onere, a corpo € - 5.000,00

Valore di mercato del bene per l'intero della piena proprietà € 119.460,00

Per la quota indivisa di 1/4 della piena proprietà:

€ 127.380,00 x 1/4 = € 29.865,00

A detrarre per la valutazione di una quota indivisa:

€ 31.845,00 x 20% = € - 5.973,00

Resta il valore della quota di 1/4 della piena proprietà in capo all'esecutato € 23.892,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20%



rispetto al valore di mercato stimato:

€ 25.476,00 x 20% =

€ - 4.778,40

**VALORE BASE DELLA QUOTA INDIVISA DI
1/4 DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO**

1

€ 19.113,60

che si arrotonda a

€ **19.100,00**

diconsi euro diciannovemilacento / 00.



LOTTO 2 (DUE)

Lo scrivente relaziona sul bene che formano il lotto 2.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE DEL LOTTO 2

- BENE 1 (UNO)

Per la piena proprietà

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CROCETTA DEL
MONTELLO (TV)**

Sez. B - Foglio 6

M.N. 779 sub 1, viale Rimembranza, area urbana, di m² 496

e con la precisazione che detta U.I. insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Crocetta del Montello nel F° 6 con il M.N. 779 di are 6.60, ente urbano, in forza del tipo mappale in data 15/06/1985 n. 30262.1/1985, in atti dal 25/11/2003, prot. n. 508103

- BENE 2 (DUE)

Per la piena proprietà

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CROCETTA DEL
MONTELLO (TV)**

Sez. B - Foglio 6

M.N. 779 sub 2, viale Rimembranza, p. SM-T, cat. A/7, cl. 1, v. 12,

R.C. € 1.177,52

e con la precisazione che detta U.I. insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Crocetta del Montello nel F° 6 con il M.N. 779 di are 6.60, ente urbano, in forza del tipo mappale in data 15/06/1985 n. 30262.1/1985, in atti dal 25/11/2003, prot. n. 508103

- BENE 3 (TRE)

Per la piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (TV)

Sez. B - Foglio 6

M.N. 779 sub 3, viale Rimembranza, p. SM, cat. C/6, cl. 2, m² 42, R.C.

€ 86,76

e con la precisazione che detta U.I. insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Crocetta del Montello nel F° 6 con il M.N. 779 di are 6.60, ente urbano, in forza del tipo mappale in data 15/06/1985 n. 30262.1/1985, in atti dal 25/11/2003, prot. n. 508103

Le visure catastali al C.F., l'elenco dei subalterni del M.N. 702, l'elaborato planimetrico del M.N. 702, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e la visura catastale al C.T. sono allegati da sub 19 a sub 28 alla presente relazione.

CONFINI DEL BENE DEL LOTTO 2

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 779 del F° 12 del C.T. su cui è eretto il fabbricato descritto al C.F. con il M.N. 779, i confini, da nord in senso orario, risultano:

strada pubblica denominata viale Rimembranza, mappali N. 69, N. 778 e N. 780, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI SUL BENE DEL LOTTO 2

La vendita del bene costituente il lotto 2 avrà luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui detto bene attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti, così come pervenuto alla parte eseguita in forza dell'atto



di compravendita in data 06/08/1983 al rep. N. 28744 del notaio R. Greco di Valdobbiadene, registrato a Montebelluna (TV) in data 25/08/1983 al n. 3181 atti Pubbl., trascritto presso l'Agencia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 03/09/1983 ai nn. 19756/16551.

DITTA INTESTATARIA DEL BENE DEL LOTTO 2

La Ditta intestataria del bene costituente il lotto 2 risulta:

- [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà

in forza dell'atto di compravendita in data 06/08/1983 al rep. N. 28744 del notaio R. Greco di Valdobbiadene, registrato a Montebelluna (TV) in data 25/08/1983 al n. 3181 atti Pubbl., trascritto presso l'Agencia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 03/09/1983 ai nn. 19756/16551.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 25/05/2015 è emerso che successivamente alla data del 08/06/2011, alla quale è aggiornata la certificazione sostitutiva della documentazione ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. A. Degan, notaio in Conegliano, non risultano ulteriori formalità contro pregiudizievoli.

Dalla documentazione ipocatastale in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate dallo scrivente si evince che a tutto il 25/05/2015 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso esistono le seguenti formalità contro:

A carico di [REDACTED]

TRASCRIZIONI

* Prima ed unica trascrizione

Trascrizione N. 5448 del 10/03/2011 - N. generale 8414

Atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Montebelluna del 14/12/2010 al rep. 1535/2010 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] che riguarda i beni del lotto 2.

ISCRIZIONI

* Prima ed unica iscrizione

Iscrizione N. 4585 del 22/05/2003 - N. generale 19816

Concessione a garanzia di mutuo dipendente da atto della Dott.ssa G. Barone, notaio in data 13/05/2003, al rep. N. 37204, notaio in Cornuda per la somma capitale di € 100.000,00 e per il totale di € 200.000,00 a favore di [REDACTED], che

riguardano i beni costituenti il lotto 2.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare N. 17/2011 R.G.E. risultano i seguenti intervenuti:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO 2

Il lotto 2 è formato da una villetta di civile abitazione a due piani, con

autorimessa ed area scoperta pertinenziale, il tutto ubicato a Crocetta del Montello in via Delle Furlane (laterale di viale Rimembranza) al civ. 1, in prossimità del centro di Crocetta, a circa 600 m dal Municipio.

I beni sono rappresentati nella documentazione fotografica allegata sub 29 alla presente relazione di stima.

Descrizione generale della villetta comprendente le U.I. di cui ai mappali N. 779 sub 2 e N. 779 sub 3

Il fabbricato ha pianta grossomodo formata da due rettangoli sfalsati di circa 50 cm.

I due rettangoli sono anche posti su piani lievemente diversi, il cui dislivello è di circa 35 cm ossia di due gradini.

Il fabbricato ha struttura verticale in elementi di calcestruzzo armato e muratura di laterizio.

I solai sono in latero-cemento.

Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in coppi.

Lo smaltimento delle acque meteoriche raccolte dal tetto avviene mediante grondaie e pluviali.

Le pareti esterne sono intonacate a civile con soprastante dipintura di tonalità chiara.

I serramenti esterni sono costituiti da oscuri in legno con finitura a doghe verticali, a due ante con apertura a libro al piano rialzato.

Al piano seminterrato le finestre sono prive di serramenti esterni, ma sono dotate di inferriata.

Quelli interni da finestra sono costituiti da telai in legno portanti vetro camera.



Le porte interne sono finite in legno noce con specchiature cieche al piano primo. Le porte sono verniciate e montano manigliera ottonata.

Al piano seminterrato le porte sono di tipo tamburato e prive di specchiature. I davanzali e le soglie sono di marmo.

1) **Descrizione generale dell'U.I. ad uso abitazione di cui al M.N. 779 sub 2**

All'unità abitativa si accede dal porticato tramite una porta di ingresso direttamente all'unico grande locale formante la zona giorno.

L'abitazione si sviluppa al piano seminterrato e al piano rialzato.

Il piano seminterrato, di altezza di circa 2,50 m, comprende il vano scale interno ed un sottoscale, il corridoio, la taverna, il ripostiglio, la cantina, la lavanderia-centrale termica, un bagno ed un locale di sgombero.

Il piano seminterrato comprende anche l'autorimessa di cui al M.N. 779 sub 3.

Il piano rialzato, di altezza media di circa 2,75 m, comprende il porticato di ingresso, la zona giorno, costituita da un unico grande locale ad uso cottura e pranzo, il salotto, il vano scale interno ed una terrazza, e la zona notte formata da un corridoio centrale, dalla camera matrimoniale, da due camere singole, dal bagno e da una terrazza.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a calce rasata nella zona giorno e a tempera nella zona notte e nel piano seminterrato.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica nella zona giorno del piano rialzato, nel corridoio della zona notte e nel piano seminterrato fatta eccezione per la cantina e per il ripostiglio che hanno pavimento in

calcestruzzo lisciato.

La pavimentazione della zona giorno presenta delle fasce con qualche inserto di tipo geometrico a mosaico.

Le camere hanno pavimento in palchetti di rovere con posa a correre.

Il battiscopa è prevalentemente di legno.

L'angolo cottura della cucina e della taverna è rivestito con piastrelle di ceramica di tonalità chiara.

Nel locale cucina – pranzo sono stati inseriti un caminetto ad angolo ed una stube.

Anche nella taverna c'è un caminetto ad angolo.

I gradini della scala che conduce al piano seminterrato sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Il bagno del piano seminterrato ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica portante qualche decoro floreale.

Esso comprende il lavabo, il bidet, il water, e la doccia con rubinetteria acciaio cromato per l'adduzione di acqua calda e fredda.

La lavanderia – centrale termica contiene gli attacchi e lo scarico per la lavatrice e la caldaia per il riscaldamento del fabbricato.

Il bagno e la lavanderia – centrale termica sono comunicanti tra loro da un lungo foro a livello soffitto.

Il bagno del piano rialzato ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica portante qualche decoro tipo paesaggio lacustre.

Esso comprende il lavabo, il bidet, il water, e la vasca con rubinetteria acciaio cromato bicomando per l'adduzione di acqua calda e fredda.

L'unità abitativa è dotata dei seguenti impianti:



- impianto idrico-sanitario;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto citofonico;
- impianto fognario privato;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto di riscaldamento, con caldaia funzionante a gasolio ed elementi radianti distribuiti in tutti i locali;
- impianto di climatizzazione costituito da un unico split collocato nel corridoio della zona notte;
- impianto telefonico.

Tutti gli impianti risentono del naturale degrado d'uso e della vetustà.

Sono pertanto necessarie verifiche per accertare il loro stato funzionale e la loro rispondenza, o meno, alle norme di sicurezza e più in generale alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica si precisa che l'immobile, di cui l'abitazione, fa parte risulta edificato in data posteriore al 08/10/2005. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica, ma solamente la documentazione tecnica relativa all'isolamento termico dell'edificio di abitazione, ex legge 373/76.

Il sottoscritto ha provveduto pertanto a far redigere dal Dott. Paolo Fantato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Treviso al N. A1696, l'attestato di prestazione energetica.

Di tale attestato di prestazione energetica si evince che la classe energetica



globale dell'edificio è F.

L'attestato di prestazione energetica viene depositato unitamente alla presente relazione di stima e pure allegato sub 30 alla presente relazione.

2) Descrizione generale dell'U.I. ad uso autorimessa di cui al M.N. 779 sub 3

L'autorimessa comprende un unico grande locale pavimentato con piastrelle di ceramica.

Ad essa si accede dall'area scoperta tramite un portone metallico di tipo basculante ad apertura manuale.

Per accedere ai locali del piano seminterrato, di cui al M.N. 779 sub 2, è necessario transitare attraverso l'autorimessa.

Anche la scala interna che collega il piano rialzato con il piano seminterrato conduce direttamente all'autorimessa.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico sottotraccia collegato a quello dell'U.I. ad uso abitazione di cui al M.N. 779 sub 2.

3) Descrizione generale dell'area scoperta di cui al M.N. 779 sub 1

L'area scoperta è di complessivi m² 496 ed è finita in parte ad area di manovra e di sosta ed in parte a giardino con qualche arbusto e pianta a medio fusto.

L'area di manovra e di sosta è pavimentata con betonelle di calcestruzzo.

Di fronte al porticato l'area scoperta è a piano inclinato che collega il livello dell'ingresso pedonale dal marciapiede con il livello del portico.

L'area è recintata lungo i confini mediante un muretto intonacato interrotto da strette ringhiere metalliche fiancheggiato all'interno da una siepe.

All'area scoperta si accede direttamente da via Delle Furlane, mediante un



cancelletto pedonale ed un cancello carraio di tipo scorrevole con comando a distanza.

4) Stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato residenziale di cui al M.N. 779 e suoi sub

Il fabbricato presenta discrete condizioni conservative e manutentive ancorché derivanti dal naturale degrado dovuto all'ordinario uso e alla vetustà.

5) Stato dei beni

Il fabbricato è occupato dall'esecutato e dai componenti della sua famiglia, che ivi risiedono.

6) Superficie commerciale convenzionali dei beni formanti il lotto 2

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 779 sub 2:

piano rialzato: locali	m ²	148 x 1,0	m ²	148,0
terrazza nord	m ²	8,6 x 0,25	m ²	2,1
terrazza sud	m ²	5,8 x 0,25	m ²	1,5
porticato ovest	m ²	16,6 x 0,35	m ²	5,8
piano seminterrato				
locali	m ²	114,4 x 0,5	m ²	57,2

U.I. di cui al M.N. 779 sub 3:

piano seminterrato				
autorimessa	m ²	50,2 x 0,5	m ²	25,1

U.I. di cui al M.N. 779 sub 1:

area scoperta fino alla coperta	m ²	164 x 0,1	m ²	16,4
area scoperta eccedente	m ²	164 x 0,03	<u>m²</u>	<u>4,9</u>



L'area scoperta eccedente il doppio dell'area coperta,
ossia m² 168, verrà valutata come terreno agricolo

Totale superficie commerciale convenzionale del lotto 2 m² 261,0

VERIFICA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Il fabbricato costituente il lotto 2 della presente perizia di stima, esso è stata edificato negli anni 1983-1985.

Il Comune di Crocetta del Montello (TV) ha rilasciato i seguenti provvedimenti e precisamente:

- concessione edilizia N. 378 del 20/09/1983 al prot. 4215 avente per oggetto i lavori di "*costruzione casa di civile abitazione*" rilasciata al sig. ██████████ (cfr. allegato sub 31 alla presente relazione);
- permesso di abitabilità N. 378/85 in data 04/09/1985 (cfr. allegato sub 32 alla presente relazione).

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Con riferimento alle U.I. di cui ai mappali N. 779 sub 2 e N. 779 sub 3

Con la scorta dei grafici di progetto, allegati alla concessione edilizia N. 378 del 20/09/1983 al prot. 4215, il sottoscritto ha accertato che quanto è stato realizzato al piano rialzato è grossomodo conforme allo stato autorizzato, a meno di lievi differenze sulla posizione di tramezzature interne e a meno della mancata realizzazione di divisori nella zona giorno fra cucina, studio, ingresso e soggiorno che è stato di fatto realizzato come un grande unico locale.



Anche il piano seminterrato è grossomodo conforme allo stato autorizzato, a meno di differenze sulla posizione di alcune tramezzature interne e a meno della mancata realizzazione di divisori fra la zona autorimessa ed il resto del piano.

Sono state realizzate due finestre in più nel prospetto est del piano seminterrato per dare aria e luce all'autorimessa.

Le finestre del piano seminterrato del prospetto est sono protette da un tettuccio con struttura in legno e manto di copertura in coppi.

Il tettuccio non risulta essere stato autorizzato.

Lo scrivente, sentito il personale dell'Ufficio Tecnico Comunale reputa le difformità come sanabili.

Di conseguenza porterà in detrazione dal valore dell'immobile i costi per la sanatoria.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento alle U.I. di cui ai mappali N. 779 sub 2 e N. 779 sub 3

La rappresentazione planimetrica delle U.I. di cui ai mappali N. 779 sub 2 e N. 779 sub 3 sono pressoché conformi a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della mancata realizzazione di divisori nella zona giorno fra cucina, studio, ingresso e soggiorno che è stato di fatto realizzato come un grande unico locale.

Per dare la conformità fra planimetria e stato di fatto sarà necessario presentare al C.F. una denuncia di variazione.

**DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI
TROVA IL BENE DEL LOTTO 2**



Il vigente P.R.G. del Comune di Crocetta del Montello (TV) stabilisce che i beni di cui al lotto 2 ricadono in zona C1 n. 66 con la prescritta normativa di cui all'art. 16 delle Norme Tecniche.

A seguito dell'approvazione del PAT i Piani Regolatori Vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

Il PAT destina il terreno a:

- in quanto al M.N. 779 per porzione a fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica – art. 7, comma 13-16;
- in quanto al M.N. 779 per intero a classificazione sismica (classe 2°) – art. 7, comma 25, 26;
- in quanto al M.N. 779 per intero a terreni idonei – art. 12 comma 2;
- in quanto al M.N. 779 per intero a aree stabili suscettibili di amplificazione sismica – art. 12, comma 9;
- in quanto al M.N. 779 per intero a ATO n. 4 – art. 21-27;
- in quanto al M.N. 779 per intero a aree di urbanizzazione consolidata – art. 14, comma 1-3.

Il C.D.U. è allegato sub 16 alla presente relazione.

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATA DEL BENE DEL LOTTO 2

1) Al ventennio, il bene costituente i beni costituenti il lotto 2

erano in ditta a:

- [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/4 della piena proprietà

in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio R. Greco, già di Valdobbiadene in data 06/08/1983 al rep. 28744, registrato a

Montebelluna in data 25/08/1983 al N. 3181 Pubbl. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 03/09/1983 ai nn. 19756/16551 (cfr. allegato sub 33 alla presente relazione).

VALORE ATTUALE DEL BENE DEL LOTTO 2

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, tenuto conto della sua consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della sua ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto formato, sono a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

- BENE 1 (UNO)

Per la piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (TV)

Sez. B - Foglio 6

M.N. 779 sub 1, viale Rimembranza, area urbana, di m² 496

e con la precisazione che detta U.I. insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Crocetta del Montello nel F° 6 con il M.N. 779 di are 6.60, ente urbano, in forza del tipo mappale in data 15/06/1985 n. 30262.1/1985, in atti dal 25/11/2003, prot. n. 508103

- BENE 2 (DUE)

Per la piena proprietà

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (TV)

Sez. B - Foglio 6



M.N. 779 sub 2, viale Rimembranza, p. SM-T, cat. A/7, cl. 1, v. 12,
R.C. € 1.177,52

e con la precisazione che detta U.I. insiste sul terreno descritto al C.T. in
Comune di Crocetta del Montello nel F° 6 con il M.N. 779 di are 6.60,
ente urbano, in forza del tipo mappale in data 15/06/1985 n.
30262.1/1985, in atti dal 25/11/2003, prot. n. 508103

- **BENE 3 (TRE)**

Per la piena proprietà

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CROCETTA DEL
MONTELLO (TV)**

Sez. B - Foglio 6

M.N. 779 sub 3, viale Rimembranza, p. SM, cat. C/6, cl. 2, m² 42, R.C.
€ 86,76

e con la precisazione che detta U.I. insiste sul terreno descritto al C.T. in
Comune di Crocetta del Montello nel F° 6 con il M.N. 779 di are 6.60,
ente urbano, in forza del tipo mappale in data 15/06/1985 n.
30262.1/1985, in atti dal 25/11/2003, prot. n. 508103

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 261:

261 m ² x 1.100,00 €/m ² =	€ 287.100,00
168 m ² x 15,00€/m ² =	€ <u>2.520,00</u>
Valore lordo dell'immobile	€ 289.620,00

A detrarre:

- per s.c.i.a. in sanatoria per dare lo stato di
progetto conforme allo stato di fatto, per
variazioni catastali al C.F., comprese le spese



amministrative e tecniche, ed ogni altro onere, a corpo	€ <u>- 3.000,00</u>
Rimane il valore di mercato del bene per l'intero della piena proprietà	€ 286.620,00
Considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato: € 289.620,00 * 20% =	€ <u>57.324,00</u>
VALORE BASE DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO 2	€ 229.296,00
che si arrotonda a	€ 230.000,00
diconsi euro duecentotrentamila / 00.	



ALLEGATI LOTTO 1

- 1) visura al C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. A, F° 6, M.N. 195;
- 2) visura al C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. A, F° 6, M.N. 702 sub1;
- 3) visura al C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. A, F° 6, M.N. 702 sub 2;
- 4) planimetria C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. A, F° 6, M.N. 195;
- 5) elenco subalterni C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. A, F° 6, M.N. 702;
- 6) elaborato planimetrico C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. A, F° 6, M.N. 702;
- 7) planimetria C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. A, F° 6, M.N. 702 sub 1;
- 8) planimetria C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. A, F° 6, M.N. 702 sub 2;
- 9) estratto di mappa al C.T. Comune di Crocetta del Montello F° 6;
- 10) visura catastale al C.T. Comune di Crocetta del Montello F° 6, M.N. 195;
- 11) visura catastale al C.T. Comune di Crocetta del Montello F° 6, M.N. 702;
- 12) nota e-mail dell'Avv. Mauro per 1 [REDACTED]
- 13) copia della convenzione privata in data 14/12/1966;
- 14) documentazione fotografica bene lotto 1;



- 15) attestato di prestazione energetica per il fabbricato Comune di Crocetta del Montello Sez. A, F° 6, M.N. 195;
- 16) certificato di destinazione urbanistica;
- 17) licenza edilizia N. 959 del 07/06/1971;
- 18) atto di compravendita in data 18/12/1963 al rep. 19865 del notaio Malabotta e relativa nota di trascrizione.



ALLEGATI LOTTO 2

- 19) visura al C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. B, F° 6, M.N. 779 sub 1;
- 20) visura al C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. B, F° 6, M.N. 779 sub 2;
- 21) visura al C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. B, F° 6, M.N. 779 sub 3;
- 22) elenco subalterni C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. B, F° 6, M.N. 779;
- 23) elaborato planimetrico C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. B, F° 6, M.N. 779;
- 24) planimetria C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. B, F° 6, M.N. 779 sub 1;
- 25) planimetria C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. B, F° 6, M.N. 779 sub 2;
- 26) planimetria C.F. Comune di Crocetta del Montello Sez. B, F° 6, M.N. 779 sub 3;
- 27) estratto di mappa al C.T. Comune di Crocetta del Montello F° 12;
- 28) visura catastale al C.T. Comune di Crocetta del Montello F° 12, M.N. 779;
- 29) documentazione fotografica bene lotto 2;
- 30) attestato di prestazione energetica per il fabbricato Comune di Crocetta del Montello Sez. B, F° 6, M.N. 779;
- 31) concessione edilizia N. 378 del 20/09/1983 al prot. 4215 con relativi grafici progettuali;



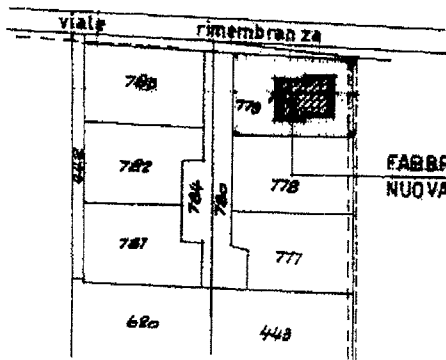
- 32) permesso di abitabilità N. 378/85 in data 04/09/1985;
- 33) atto di compravendita in data 06/08/1983 al rep. 28744 del notaio Greco.

Montebelluna, 01 luglio 2015

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Lanfranco Tesser



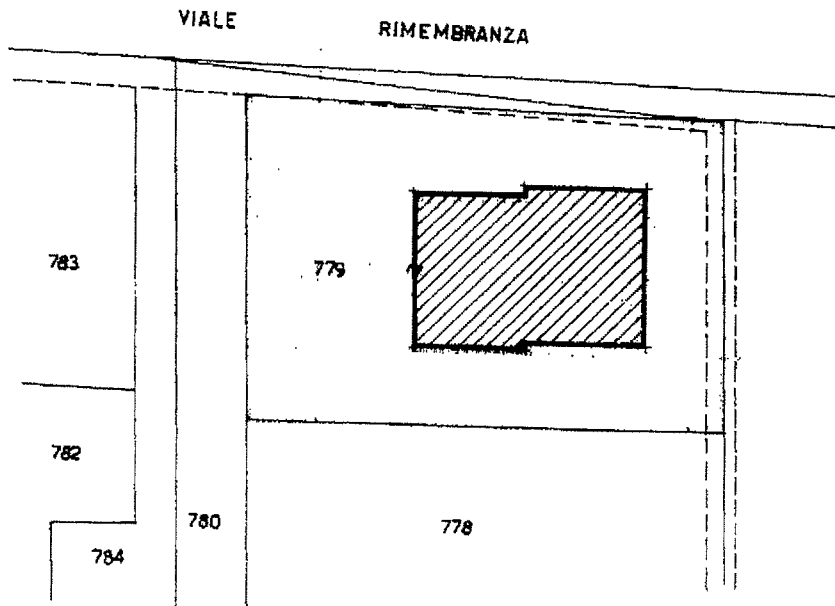


Comune di Crocatta del Montello
 Foglio 12° (ex sezione "B" - Ciano - foglio 6°)
 MAPPA N. 779

FABBRICATO IN OGGETTO
 NUOVA COSTRUZIONE

Area scoperta = mq. 496

Estratto di mappa
 SCALA 1:2000



Particolare planimetrico
 SCALA 1:500

ORIENTAMENTO



SCALA DI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 DAL ZOTTO GIANMARCO

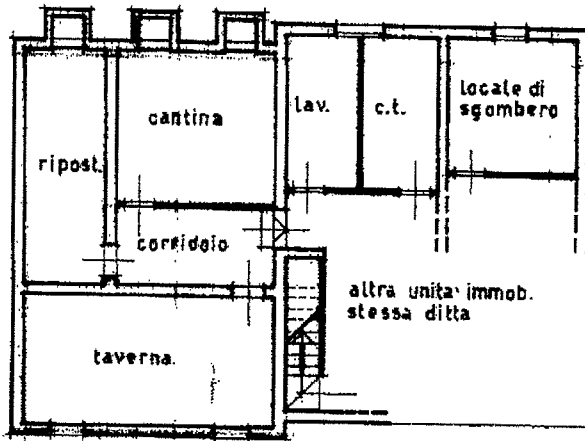
Iscritto all'Albo de GEOMETRI N.122
 della Provincia di TREVISO

DATA 14 AGOSTO 1985

ATA
 LOT. N°

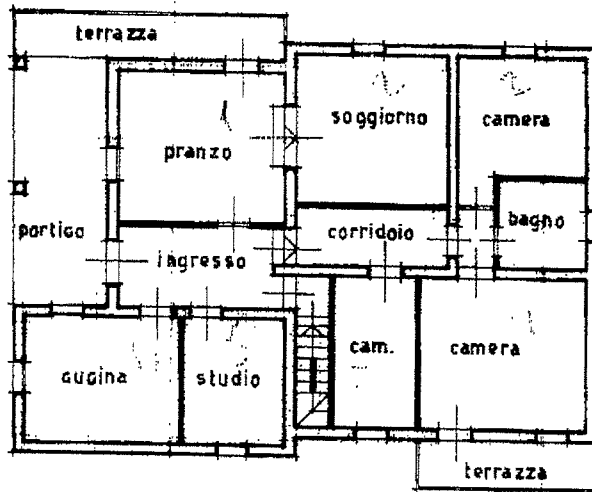
1019

B
 6
 1149



Piano seminterrato

H = ml. 2,70



Piano rialzato

H = ml. 2,70

NORD

ORIENTA



SCALA DI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
DAL ZOTTO GIANMARCO

Iscritto all'Albo de GEOMETRI N. 122
della Provincia di TREVISO

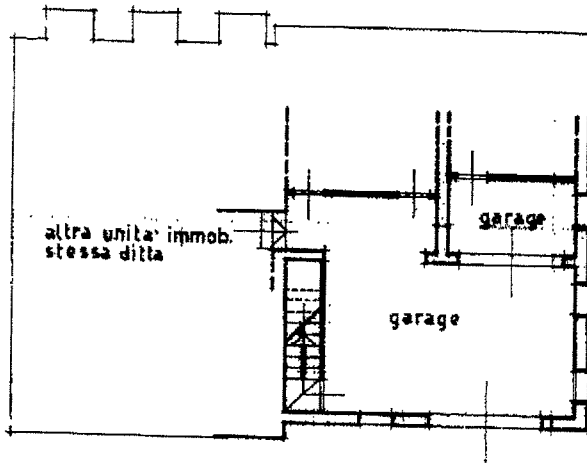
DATA 14 AGOSTO 1985

ITA

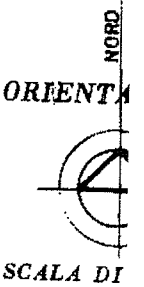
TOT. N°

1017

R
O
MMA



Piano seminterrato
H=mt. 2.50



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

ITA
 LOT. N°
 1084

E
 6
 449

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 DAL ZOTTO GIANMARCO
 Iscritto all'Albo de GEOMETRI N.121
 della Provincia di TREVISO
 DATA 14 AGOSTO 1985