

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 18/2010 R.G.

di

con sede in

nonché dei soci

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Caterina Passarelli

CURATORE: Dott. Massimo Tesser

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI IN
COMUNE DI VEDELAGO (TV) DI PROPRIETÀ DELLA DITTA
NONCHÉ DEI SOCI FALLITI**

A seguito dell'incarico del Curatore Dott. Massimo Tesser con nomina del 22/03/2010 per la stima di beni immobili in Comune di Vedelago (TV) di proprietà della ditta fallita

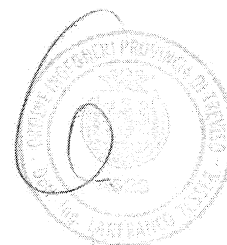
nonché dei suoi soci sig. _____ il

sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in piazza

G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al

fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'identificazione catastale dei confini;
- l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;



Dott. Ing. LANFRANCO TESSER

Pizza G. Marconi, 6/2 - Tel. 0423.21676 - 31044 MONTEBELLUNA (TV)
c. fisc. TSS LFR 49C25 F443S - part. iva 00568030266

- la ditta intestataria;
- la descrizione dei beni;
- 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;
- la provenienza in capo all'esecutata;
- il valore di mercato attuale dei lotti.

FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono tre unità immobiliari distinte, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione dei seguenti tre lotti i cui beni sono così descritti all'Agenzia del Territorio di Treviso.

LOTTO 1 (UNO)

per l'intero della nuda proprietà

1) CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI VEDELAGO

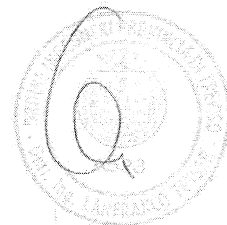
Sez. D - Foglio 15

M.N. 10 sub 1, via Nazionale, area scoperta di superficie catastale pari a m² 714

M.N. 10 sub 2, via Nazionale, p. T-1, cat. A/7, cl. 1, v. 10,5, R.C. € 1.030,33
abitazione

M.N. 10 sub 3, via Nazionale, p. T, cat. C/6, cl. U, m² 20, R.C. € 58,88
autorimessa

con la precisazione che l'area coperta e scoperta, su cui è eretto il fabbricato che comprende le U.I. oggetto di stima, è identificata al C.T. nel F° 42 con il



M.N. 10, ente urbano di m² 957, di cui al Tipo Mappale in data 04/01/86 al N. 1058.1/1986 in atti dal 31/08/04 prot. N. TV0294577, derivante dai mappali N. 10 di are 1.91, N. 168 di are 0.81, N. 11 di are 4.90 e N. 98 di are 1.95.

2) CATASTO TERRENI

COMUNE DI VEDELAGO

Foglio 42

M.N. 182 di ha 0.00.17, area fabb. rurale, R.D. € --- , R.A. € ---

con la precisazione che tale mappale deriva da frazionamento con tipo approvato il 12/05/83 ai nn. 16189/45 il cui originale trovasi allegato sub "A" all'atto in data 16/09/83 al n. 55981 di rep. Notaio Parolin di Montebelluna.

LOTTO 2 (DUE)

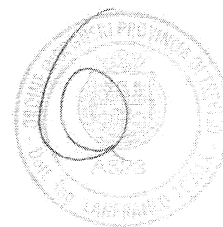
per 1/2 della piena proprietà

CATASTO TERRENI

COMUNE DI VEDELAGO

Foglio 42

M.N. 27	di ha 0.03.13	s.a.i.	cl. 4	R.D. € 2,36	R.A. € 1,70
M.N. 104	di ha 0.34.60	s.a.i.	cl. 4	R.D. € 25,02	R.A. € 18,76
M.N. 108	di ha 0.22.49	sem.	cl. 3	R.D. € 16,26	R.A. € 11,03
M.N. 101	di ha 0.08.50	s.i.	cl. 3	R.D. € 7,24	R.A. € 4,83
M.N. 105	di ha 0.01.94	s.a.i.	cl. 4	R.D. € 1,40	R.A. € 1,05
M.N. 106	di ha 0.22.50	s.i.	cl. 4	R.D. € 13,94	R.A. € 12,20
M.N. 109	di ha 0.79.41	sem.	cl. 3	R.D. € 57,42	R.A. € 38,96
M.N. 185	di ha 0.00.02	p.i.a.	cl. 2	R.D. € 0,01	R.A. € 0,01



M.N. 186 di ha 0.00.21 p.i.a. cl. 2 R.D. € 0,10 R.A. € 0,07

Totali ha 1.72.80

LOTTO 3 (TRE)

per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI VEDELAGO

CATASTO FABBRICATI

Sez. C - Foglio 6

M.N. 2211 sub 11, via G. Marconi, (con graffato il sub 12 – area scoperta esclusiva di superficie catastale pari a m² 118), p. T, cat. A/2, cl. 2, v. 3,5, R.C. € 343,44

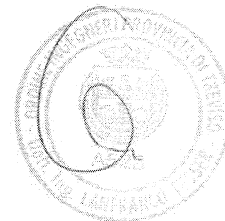
abitazione

M.N. 2211 sub 17, via G. Marconi, p. S1, cat. C/6, cl. U, m² 27, R.C. € 79,48

autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare sui beni comuni non censibili (B.C.N.C.) tra cui:

- M.N. 2211 sub 3 (area scoperta di manovra) comune ai sub 4, 6, 16, 17, 18, 19, 20 e 21;
- M.N. 2211 sub 4 (rampa scivolo e corsia carraia) comune ai sub 6, 16, 17, 18, 19, 20 e 21;
- M.N. 2211 sub 5 (corsia pedonale) comune ai sub 6, 7, 9, 11, 13, 14 e 15;
- M.N. 2211 sub 6 (vano scale) comune ai sub 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21;



e con la precisazione che il terreno, su cui è stato realizzato il fabbricato condominiale che comprende i beni oggetto di stima, risulta censito al Catasto Terreni in Comune di Vedelago nel F° 24 (ex Sez. C- F° 6) con il M.N. 2211 di are 11.97 derivante dall'unificazione dei mappali N. 2054 di are 2.66, N. 2047/a di are 3.79, N. 2045/a di are 4.06 e N. 2050/a di are 1.46 effettuata con mod. 3/SPC n. 92667/4288 del 16/03/2001.

CONFINI

PER IL LOTTO 1 (UNO)

1) CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI VEDELAGO

Sez. D - Foglio 15

M.N. 10 sub 1, M.N. 10 sub 2 e M.N. 10 sub 3

I confini dell'area coperta e scoperta, su cui è eretto il fabbricato che comprende le U.I. oggetto di stima, risultano da nord in senso orario: strada via Nazionale, mappali N. 253, N. 182, N. 181, N. 179 e N. 147, salvo altri e più precisi.

2) CATASTO TERRENI

COMUNE DI VEDELAGO

Foglio 42

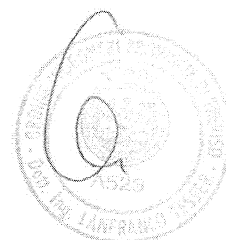
M.N. 182

I confini risultano da nord in senso orario: mappali N. 253, N. 183 e N. 10, salvo altri e più precisi.

PER IL LOTTO 2 (DUE)

CATASTO TERRENI

COMUNE DI VEDELAGO



Foglio 42

Mappali N. 27, N. 104, N. 108, N. 101, N. 105 , N. 106, N. 109, N. 185, N. 186

I confini risultano da nord in senso orario: mappali N. 184, N. 254, N. 253, N. 28, N. 237, N. 238, N. 111, N. 32, N. 167, N. 149, N. 194 e N. 12, salvo altri e più precisi.

PER IL LOTTO 3 (TRE)

COMUNE DI VEDELAGO

CATASTO FABBRICATI

Sez. C - Foglio 6

1) M.N. 2211 sub 11

I confini dell'appartamento, unitamente alla sua area scoperta, risultano con i seguenti subalterni del mappale N. 2211: sub 5, sub 1, sub 3, sub 8, sub 7 e sub 6;

2) M.N. 2211 sub 17

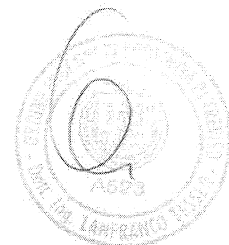
I confini dell'autorimessa risultano con i seguenti subalterni del mappale N. 2211: sub 16, sub 4 e sub 6.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

PER IL LOTTO 1 (UNO)

La compravendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti ed esercitate.

In particolare si richiama il fatto che su una fascia avente larghezza 4 m facente parte dell'area scoperta di cui al M.N. 10 sub 1, compresa fra il solarium ed il fabbricato, viene esercitata servitù di passaggio a favore del



M.N. 12 di proprietà di terzi che risulta di fatto intercluso.

Poiché i beni formanti il lotto 2 sono interclusi, si dovrà costituire a loro favore servitù di passaggio sulla stessa fascia per poter accedere e recedere da via Nazionale.

PER IL LOTTO 2 (DUE)

La compravendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti ed esercitate.

Poiché i beni formanti il lotto 2 sono interclusi, si dovrà costituire a loro favore servitù di passaggio di larghezza di 4 m sull'area di manovra del M.N. 10 sub 1 facente parte del lotto 1 per poter accedere e recedere da via Nazionale.

Infatti esiste poi già la stradina insistente sul M.N. 12 i terzi che collega l'area scoperta di cui al citato M.N. 10 sub 1 ai terreni oggetto di stima.

PER IL LOTTO 3 (TRE)

La compravendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti ed esercitate.

DITTA INTESTATARIA

PER IL LOTTO 1 (UNO)

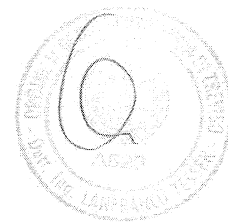
1) CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI VEDELAGO

Sez. D - Foglio 15

M.N. 10 sub 1, M.N. 10 sub 2 e M.N. 10 sub 3

La Ditta intestataria risulta:



per la nuda proprietà

in forza dell'atto di donazione in data 16/09/83 al rep. N. 55982 del notaio B. Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso il 13/10/83 ai nn. 22017/18359, con il quale il sig. _____ si è riservato l'usufrutto per sé e, dopo la sua morte, a favore della moglie _____. Alla data attuale rimane l'usufrutto a favore della sola moglie essendo intervenuta la successione legittima di _____ apertasi in data 07/03/99, dichiarata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto in data 31/08/99 al n. 92 vol. 202;

2) CATASTO TERRENI

COMUNE DI VEDELAGO

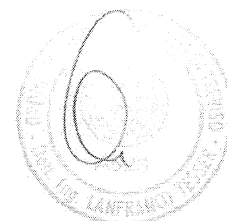
Foglio 42

M.N. 182

La Ditta intestataria risulta:

per la nuda proprietà

in forza dell'atto di compravendita in data 16/09/83 al rep. N. 55982 del notaio B. Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso il 13/10/83 ai nn. 22018/18360, con il quale l'usufrutto vitalizio è stato venduto a _____ in comunione legale. Alla data attuale rimane l'usufrutto a favore della sola moglie essendo intervenuta la successione legittima di _____ apertasi in data 07/03/99, dichiarata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto in data 31/08/99 al n. 92 vol. 202



PER IL LOTTO 2 (DUE)

La Ditta intestataria dei beni formanti il lotto 2 (due) risulta:

per 1/3 della nuda proprietà

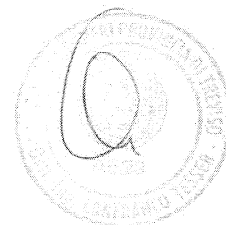
- in quanto ad 1/3 in forza di successione legittima di
apertasi in data 07/03/99, dichiarata all'Ufficio del Registro di
Castelfranco Veneto in data 31/08/99 al n. 92 vol. 202, trascritta a
Treviso il 03/11/01 ai nn. 44689/31904 nonché per rinuncia
all'eredità fatta da _____ con dichiarazione ricevuta dal
Cancelliere presso il Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di
Castelfranco Veneto il 25/08/99 n. 227/99 N.C. n. 2543 cron.,
registrata a Castelfranco Veneto il 31/08/99 al n. 513 serie 4.
- in quanto alla quota di 1/6 della piena proprietà in forza dell'atto di
cessione di quota di comproprietà in data 12/11/99 al rep. 142986 del
notaio Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna il 26/11/99
al n. 3417/1/p. 1V e trascritto a Treviso il 01/12/99 ai nn.
42076/26945.

PER IL LOTTO 3 (TRE)

La Ditta intestataria dei beni formanti il lotto 3 (tre) risulta:

per la piena proprietà

in forza dell'atto di compravendita in data 13/09/02 al rep. N. 2394 del
notaio A. Dominijanni di Vedelago, registrato a Castelfranco Veneto il



20/09/07 al n. 957 serie 1V Atti Pubblici e trascritto a Treviso il 17/09/02 ai nn. 40389/29171.

DIVISIBILITÀ DEI BENI

Il problema della divisibilità sorge esclusivamente per il lotto 2 che è formato da beni spettanti alla ditta fallita per la quota di $\frac{1}{2}$ indivisa.

Pertanto si studia la divisibilità per tali beni.

LOTTO 2 (DUE)

Il lotto è formato da terreni tutti sostanzialmente tenuti allo stesso modo, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e che pertanto risultano comodamente divisibili.

La divisione, a parere dello scrivente, non recherebbe alcun pregiudizio al valore dell'intero.

Si propone il progetto divisionale con la formazione dei due seguenti sottolotti:

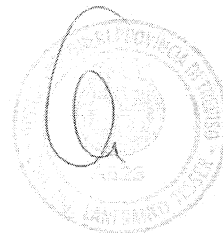
Lotto 2.1

Esso sarà formato dai mappali N. 109 e N. 186 e dalla fascia del M.N. 108 per tutta la sua lunghezza e per la larghezza di circa 3,495 m, ricavata a confine con il M.N. 109:

M.N. 109 di	m ²	7.941
M.N. 186 di	m ²	21
Fascia del M.N. 108: m 194 x m 3,495 =	m ²	<u>678</u>
Totale sottolotto 2.1	m ²	8.640

Lotto 2.2

Esso sarà formato dai mappali N. 101, N. 105, N. 27, N. 106, N. 104, N. 185 e dalla restante porzione del M.N. 108:



M.N. 101 di	m ²	850
M.N. 105 di	m ²	194
M.N. 27 di	m ²	313
M.N. 106 di	m ²	2.250
M.N. 104 di	m ²	3.460
M.N. 105 di	m ²	194
M.N. 185 di	m ²	2
Restante porzione del M.N. 108: m ² (2249 – 678)	<u>m²</u>	<u>1.571</u>
Totale sottolotto 2.1	m ²	8.640

Conclusione

Il frazionamento del M.N. 108 verrà effettuato a seguito di eventuale esplicito incarico.

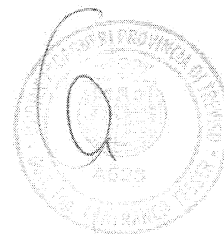
DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1 (UNO)

Il lotto 1 (uno) è formato:

- dall'abitazione di cui alla Sez. D - Foglio 15 - M.N. 10 sub 2 che costituisce la porzione ovest di un fabbricato a schiera, a due piani fuori terra, la cui origine risale ad epoca anteriore al 01/09/1967 e che comprende due alloggi;
- dall'autorimessa di cui alla Sez. D - Foglio 15 - M.N. 10 sub 3 ricompresa nella porzione ovest del fabbricato;
- dall'area scoperta di cui alla Sez. D - Foglio 15 - M.N. 10 sub 1 di catastali m² 714;
- dall'area scoperta di cui al F° 42 - M.N. 182 di catastali m² 17.

Il complesso è sito a Vedelago (TV) in via Nazionale, in zona periferica a



circa 2,0 km dal centro del Comune.

1) Descrizione dell'abitazione

L'abitazione si sviluppa al piano terra e primo con pianta rettangolare di dimensioni pari a m 22,0 x m 11,0.

Tale porzione di fabbricato presenta una struttura portante verticale in muratura prevalentemente di laterizio con qualche elemento in elemento in c.a.

I solaio di interpiano e quello di copertura sono in latero-cemento.

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

Le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata.

I divisori interni sono in muratura di laterizio.

Tutte le murature e i soffitti sono intonacati a civile.

Esternamente il fabbricato presenta dipintura di colore "rosa antico".

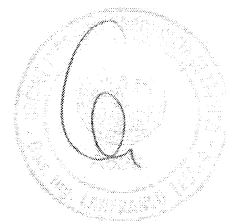
I serramenti esterni da porta e da finestra sono costituiti da balconi a due ante in legno per tutto il piano terra e per la parte ovest del piano primo. Per la parte restante del piano primo i serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica di tonalità marrone.

I serramenti interni da porta e da finestra, ad un'unica anta, sono costituiti da telai in legno portanti vetro-camera.

I davanzali e le soglie sono in marmo tipo Trani.

La porzione oggetto di stima, comprende di fatto due alloggi:

- un alloggio, posto ad ovest del piano terra e per l'intero piano primo, occupato dalla famiglia del fallito
- un alloggio, posto ad est del piano terra, occupato da usufruttuaria dell'intero.



Descrizione dell'alloggio ubicato ad ovest del P.T. e in tutto il P.1

Il piano terra ha altezza utile di circa m 2,55, comprende la cucina, il soggiorno, il locale ripostiglio-dispensa (già autorimessa), la wc-lavanderia-centrale termica ed il vano scale.

Il piano primo, per la parte ubicata sopra l'alloggio del piano terra, ha altezza utile di circa m 2,60 e comprende il vano scale, il corridoio, il ripostiglio-corridoio, tre camere ed il bagno.

La parte rimanente, ubicata sopra l'alloggio occupato da _____ è ancora allo stato grezzo con altezza utile, riferita all'intradosso di una struttura metallica destinata a sostenere una soffittatura piana non ancora realizzata, di circa m 2,80. Comprende un unico grande locale ad uso soffitta.

Al piano terra dell'alloggio si accede attraverso due ingressi, entrambi posto sul fronte sud: uno collegante l'area scoperta con il soggiorno e il secondo collegante la stessa area con il locale ripostiglio-dispensa (già autorimessa).

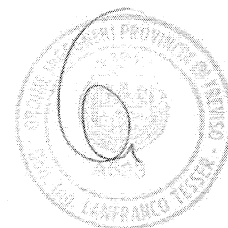
Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura di tonalità chiara.

L'angolo sud-ovest del soggiorno presenta decori geometrici con colorazione bicolore bianco-arancione.

Le porte interne sono in legno con manigliera in ottone.

La cucina e il soggiorno nel piano terra ad ovest presentano pavimentazione in lastre di granito "grigio del Piemonte". La zona cottura della cucina è rivestita con piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di colore bianco ghiaccio con bordino rosso.

Il pavimento del locale wc-lavanderia-c.t. presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica di tonalità marrone con posa dritta. Le pareti sono



rivestite con piastrelle di ceramica di tonalità beige fino ad un'altezza di cm 200. Il wc-lavanderia-c.t. comprende il lavabo, il bidet, il water, l'attacco per la lavatrice e un lavello di tipo "profondo" per il lavaggio della biancheria. La rubinetteria è in acciaio monocomando per l'adduzione di acqua calda e fredda per il lavabo e il bidet e di tipo bicomando per l'adduzione di acqua calda e fredda per il lavello. Nel locale è ubicata anche la caldaia con funzionamento a gasolio, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le scale, che collegano il piano terra al piano primo, sono rivestite con lastre di granito "grigio del Piemonte" e presentano corrimano in legno. Il corridoio e le camere da letto hanno pavimentazione in linoleum di diversa colorazione con tonalità prevalentemente grigia.

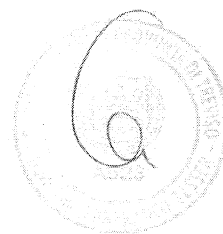
Tutti i locali hanno battiscopa in legno.

Le pareti sono intonacate a civile con soprastante dipintura di colore chiaro.

Il bagno del piano primo è pavimentato con lastre di granito "grigio del Piemonte" e rivestimento, per tutta l'altezza del locale, con piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di colore bianco con inserite delle piastrelle a scacchi bianco-marrone formanti decori di tipo geometrico a modo di cornici e con listelli di altezza 5 cm con posa a correre per formare una fascia.

Sono presenti due muretti rivestiti, che separano la vasca da bagno e la zona water e bidet, di altezza 90 cm e di spessore 20 cm. Sopra i muretti sono poste copertine in granito "grigio del Piemonte".

Il bagno comprende il lavandino, il water, il bidet e la vasca da bagno, tutti di ceramica marrone con rubinetteria ottonata di tipo monocomando per



l'adduzione di acqua fredda e calda.

La soffitta non è ancora terminata. Risultano in corso d'opera i lavori di coibentazione delle pareti perimetrali e di controsoffittatura.

Manca la pavimentazione, e i serramenti interni da finestra.

Descrizione dell'alloggio ubicato ad est al P.T.

L'alloggio ha altezza utile di circa m 2,35, comprende lo studio, il locale wc-lavanderia-c.t., la cucina, il soggiorno, il corridoio, il bagno, due camere e un ripostiglio.

All'alloggio della parte est, occupato da _____ si accede attraverso due ingressi, entrambi collocati nel porticato e che comunicano l'uno con lo studio e l'altro con il soggiorno.

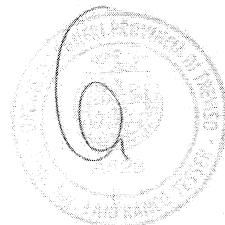
La cucina e il soggiorno hanno pavimentazione in piastrelle tipo granito di dimensioni 30x30 cm di tonalità grigia. La zona cottura è rivestita con piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di colore "grigio" fino ad un'altezza di circa 160 cm. Nella parte nord della cucina è presente una cappa da caminetto. Le pareti del soggiorno presenta dipintura di colore "giallo".

Il locale wc-lavanderia-c.t. ha pavimentazione di piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di tonalità sabbia con posa dritta e sfalsata.

Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di tonalità grigio chiaro fino ad un'altezza di 210 cm.

Il bagno comprende lavello, water, doccia e attacco per lavatrice. La rubinetteria è in acciaio monocomando per l'adduzione di acqua calda e fredda.

Nel locale è installata una caldaietta di tipo murale a gas per il riscaldamento



dei locali e per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'ufficio presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore grigio con posa in diagonale.

Le pareti sono intonacate a civile con soprastante dipintura di colore bianco.

All'ufficio si accede attraverso una porta in legno dotata di vetro-camera.

Affianca la porta di ingresso una luce formata da elementi di vetro cemento di varie tonalità di colore.

Il corridoio, le camere da letto ed il ripostiglio sono pavimentati con piastrelle di ceramica di dimensioni 25x25 cm di colore arancione con sfumature diagonali, con posa dritta.

Il battiscopa è in legno.

Le pareti sono intonacate a civile con soprastante dipintura di colore bianco.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica di colore marrone con sfumature "maculate" con posa diritta e sfalsata.

Il rivestimento, fino ad un'altezza di 210 cm, con piastrelle di ceramica di tonalità rosa.

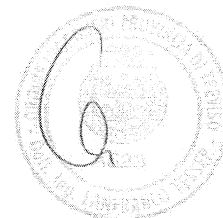
Il bagno comprende lavabo, water, bidet e la vasca da bagno.

Il ripostiglio, posto tra le due camere da letto, presenta un foro sul soffitto in quanto è già predisposto per contenere una scala in grado di collegare il piano terra alla soffitta del piano primo.

Il foro è provvisoriamente chiuso da pannelli di legno.

Il porticato prospiciente il fronte sud dell'alloggio è chiuso su tre lati. Si accede al portico attraverso larghi varchi.

Il pavimento del portico è in palladiana di marmo bianco perimetrata da lastre a correre di marmo "rosso Verona".



Nelle murature perimetrali esterne sono presenti macchie di muffa e di umidità da risalita.

2) Descrizione del locale ad uso ripostiglio-dispensa (ex autorimessa)

L'autorimessa di cui al M.N. 10 sub 3 è stata adibita a locale ripostiglio-dispensa dell'abitazione.

Presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica di dimensione 25x25 cm di tonalità marrone con posa dritta. I muri sono intonacati a civile con soprastante dipintura di colore bianco. Nell'angolo sud est del locale sono presenti importanti macchie di muffa e di umidità da risalita. Il locale comunica con l'esterno mediante una grande porta vetrata a tre ante ed internamente con i due alloggi mediante due porte in legno.

3) Stato di conservazione e di manutenzione del complesso

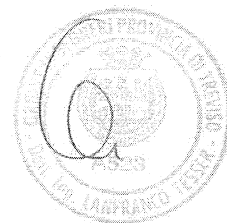
L'abitazione si presenta in sufficienti condizioni manutentive e conservative.

Le murature perimetrali abbisognano di qualche intervento manutentivo per bloccare la risalita di umidità.

4) Impianti del complesso

I due alloggi sono dotati di:

- impianto elettrico sottotraccia con prese e comandi ben distribuiti in tutti i locali;
- impianto termico con centrale termica a gasolio nell'alloggio ad ovest e a gas nell'alloggio ad est, entrambe per il riscaldamento con elementi radianti in tutte le stanze e per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto telefonico;



- impianto di antenna televisiva;
- impianto fognario.

Tutti gli impianti sono da verificare ai sensi delle vigenti normative.

5) Descrizione dell'area scoperta

L'area scoperta è formata dall'unione dell'area scoperta di cui al M.N. 10 sub 1 e dell'area di cui al M.N. 182.

Complessivamente misura catastali m² 731.

L'accesso avviene da via pubblica denominata via Nazionale attraverso una stradina privata pavimentata con bettonelle di calcestruzzo autobloccanti di colore rosa e grigio che è stata realizzata a cavallo del confine fra i mappali N. 147 di terzi e N. 10 di proprietà della ditta fallita.

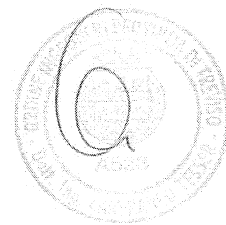
L'area è recintata, in parte con siepe a confine con via Nazionale e con muretto in calcestruzzo con soprastante rete metallica a confine con le proprietà di terzi.

L'area scoperta a nord del fabbricato è tenuta a verde.

A sud del fabbricato l'area scoperta è separata dalla corsia carraia di ingresso tramite un muretto portante un cancelletto pedonale e un cancello carraio, entrambi metallici. I cardini di tali cancelli sono sostenuti da pilastri di sezione circolare con sovrastante capitelli in pietra lavorati.

L'area scoperta a sud del fabbricato è per lo più pavimentata con bettonelle di calcestruzzo autobloccanti di colore rosa e grigio.

L'area comprende una zona ove è ubicata una piscina ad uso domestico di dimensioni di circa 7,00 m x 3,00 m e il manufatto di calcestruzzo contenente gli organi di comando dei relativi impianti e un'area di contorno ad uso solarium.



Il solarium è separato dalla restante area scoperta mediante un muretto alto circa 1,0 m realizzato con blocchi di tufo.

Ad ovest della piscina è presente una struttura provvisoria costituita da una tettoietta in legno utilizzata come parcheggio per le autovetture di dimensioni di circa m 4 x m 5.

Sull'area scoperta ubicata fra il fabbricato e la zona a solarium si dovrà individuare la fascia avente larghezza 4 m che sarà adibita a servitù di passaggio per poter raggiungere i terreni di cui al lotto 2 della presente relazione di stima.

6) Generalità

Per quanto è stato possibile accertare, non esistono contratti di affitto.

Nell'alloggio ad ovest risiede la famiglia del fallito, in quella ad est la madre

_____ che risulta usufruttuaria generale del complesso.

7) Superficie commerciale convenzionale

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

Abitazione:

alloggi P.T.	m ²	211,0 x 1,00	211,0 m ²
--------------	----------------	--------------	----------------------

(il locale ripostiglio-dispensa ex autorimessa è stato ricompreso nella superficie dell'alloggio)

portico	m ²	31,0 x 0,33	10,2 m ²
---------	----------------	-------------	---------------------

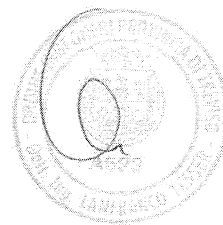
alloggio P.1	m ²	107,8 x 1,00	107,8 m ²
--------------	----------------	--------------	----------------------

soffitta	m ²	134,2 x 0,5 x 0,6	40,3 m ²
----------	----------------	-------------------	---------------------

(con coefficiente riduttivo 0,6 in quanto

lo stato della soffitta è al grezzo)

Area scoperta ad uso esclusivo:	m ²	731,0 x 0,1	<u>73,1 m²</u>
---------------------------------	----------------	-------------	---------------------------



(con max 30% della coperta e nel caso specifico
e con coefficiente 1,0 mancando fattori
incrementativi caratterizzanti un particolare
livello di qualità ambientale: $369,3 \times 0,3 \times 1,0 = 110,8$)

Totali

442,4 m²

LOTTO 2 (DUE)

Il lotto 2 (due) è formato da un terreno agricolo sito a Vedelago in via Nazionale, a circa 2,0 km dal centro.

Esso ha giacitura pianeggiante, di catastali 17.280 m². Il terreno ha forma grossomodo irregolare in quanto formato da più mappali di diverse dimensioni.

Il terreno è intercluso.

L'accesso avviene attraverso l'area scoperta di cui al M.N. 10 sub 1 di cui al lotto 1 (uno) di proprietà della ditta fallita e poi attraverso una stradina di proprietà di terzi sulla quale viene di fatto esercitata servitù di passaggio a favore dei terreni oggetto di stima.

Il terreno, di medio impasto, è tenuto a seminativo con la presenza di qualche filare di gelsi.

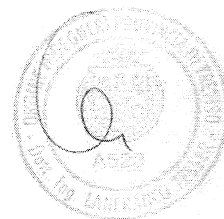
L'appezzamento usufruisce di acqua consortile.

Generalità

Per quanto è stato riferito, il terreno risulta direttamente coltivato congiuntamente dai due fratelli comproprietari.

LOTTO 3 (TRE)

Il lotto è formato da un appartamento al piano terra con pertinenziale area scoperta e da un'autorimessa al primo piano sottostrada, facenti parte di un



fabbricato condominiale, ultimato nel 2002, ubicato a Vedelago (TV) in via Marconi al civ. 11, in zona residenziale, a circa 650 m dal centro.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano terra, parte sud, del fabbricato condominiale.

1) **Descrizione del fabbricato residenziale comprendente le U.I. oggetto di stima**

Il fabbricato condominiale comprende 6 appartamenti, di cui tre al piano terra e tre al piano primo e 6 autorimesse nel piano interrato.

Trattasi di un fabbricato con pianta a "T" realizzato in c.a. e muratura di laterizio intonacata.

I solai del piano interrato sono in lastre "predalles" e quelli dei piani superiori sono in latero-cemento.

Il tetto è a due falde inclinate con manto di copertura in coppi e con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

Le pareti esterne sono intonacate a civile con soprastante dipintura di colore giallo.

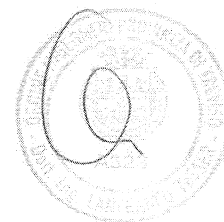
I serramenti esterni da finestra e da porta sono in doghe verticali di legno, con apertura a libro.

I davanzali e le soglie sono in marmo.

All'ingresso condominiale si accede dalla via pubblica tramite un cancelletto metallico ed un vialetto pedonale, ad uso comune, pavimentato con piastrelle di gres di colore giallo opaco.

Il portoncino condominiale di ingresso è metallico portante specchiatura in vetro-camera.

L'ingresso è pavimentato in lastre granito grigio e il battiscopa è in legno.



Anche la scala condominiale è rivestita in lastre di granito grigio.

I contatori del gas sono collocati all'esterno del fabbricato in appositi armadietti in cemento armato posti lungo la recinzione del lato sud.

I contatori del gas sono nel locale costituente B.C.N.C.

Al piano interrato, ove sono ubicate le autorimesse, si accede a piedi mediante la scala condominiale interna o con i veicoli mediante la corsia e rampa carraie costituenti B.C.N.C.

Le autorimesse e le parti comuni del piano interrato presentano una pavimentazione in calcestruzzo finito a quarzo.

Le parti comuni interne del piano interrato sono pavimentate in piastrelle di ceramica monocottura di colore sabbia.

Stato di conservazione e di manutenzione del complesso

Il fabbricato condominiale risente del degrado d'uso dovuto al tempo intercorso dalla sua realizzazione (2002).

Le pareti esterne del lato sud est (proprie dell'U.I. oggetto della presente relazione di stima) presentano tracce di umidità da risalita.

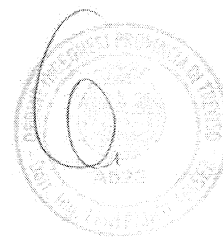
2) Descrizione dell'appartamento di cui al M.N. 2211 sub 11 graffato al sub 12

L'U.I. comprende l'alloggio ubicato al piano terra, lato sud e l'area scoperta di uso esclusivo avente la superficie catastale di m² 118.

L'alloggio è composto da una cucina-soggiorno, una camera, un bagno e un ripostiglio.

Il piano ha altezza utile di 2,70 m.

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



Il portoncino di ingresso all'alloggio è in legno di tipo rinforzato.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato, con manigliera di ottone.

I serramenti interni da finestra sono costituiti da telai in legno con apertura anta-ribalta e dotati di vetro camera.

Il pavimento della cucina-soggiorno è pavimentato in piastrelle di cotto di dimensioni 30x30 cm di colore beige.

La zona cottura è rivestita solamente per una fascia di altezza circa pari a 60 cm con lastre di marmo giallo.

Il pavimento della zona notte è in palchetti in legno con posa a correre.

Tutti i locali presentano hanno il battiscopa in legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle 20x20 cm di ceramica di colore "azzurro".

Le pareti del bagno sono rivestite fino all'altezza di 80 cm con piastrelle identiche a quelle del pavimento e successivamente fino all'altezza di 2,40 m con piastrelle 20x20 cm di tonalità grigio chiaro.

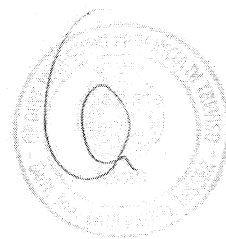
Il bagno comprende il lavabo, il bidè, il water e la doccia con rubinetteria di tipo monocomando per l'adduzione dell'acqua calda e fredda. È presente inoltre l'attacco per la lavatrice.

Tutti i locali sono riscaldati tramite elementi radianti a muro.

L'area scoperta, ad uso esclusivo dell'appartamento, è recintata da un muretto di calcestruzzo con soprastante ringhiera metallica zincata.

All'area si può accedere direttamente dal marciapiede ad uso pubblico mediante un cancelletto pedonale collocato lungo la recinzione sud.

Una fascia di area scoperta, lungo il perimetro dell'alloggio, è pavimentata per una larghezza di circa m 1,2 con piastrelle di gres simili a quelle del



violetto pedonale condominiale.

Tale fascia forma un marciapiede che risulta di fatto protetto dal terrazzo del superiore alloggio di proprietà di terzi.

La restante parte dell'area scoperta è tenuta a verde.

3) Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 2148 sub 17

L'autorimessa è ubicata nel primo piano sottostrada.

Trattasi della prima autorimessa ubicata ad ovest del vano scala condominiale. Essa ha forma rettangolare, con dimensioni in pianta pari a 8,5 m di lunghezza e a 3,5 m di larghezza.

La superficie catastale misura m² 27.

Il portone di accesso carraio è metallico zincato di tipo basculante.

All'autorimessa si può accedere a piedi anche dal corridoio condominiale del piano interrato mediante una porta metallica zincata.

Il pavimento è di tipo industriale in calcestruzzo.

Le pareti sono intonacate a civile con soprastante dipintura di colore bianco. Il battiscopa è di legno.

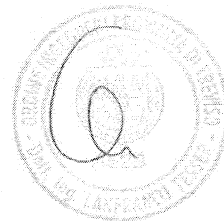
Stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento e dell'autorimessa

L'appartamento e l'autorimessa presentano uno stato manutentivo e conservativo che risente del degrado d'uso.

4) Impianti dell'alloggio e dell'autorimessa

L'alloggio è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario sottotraccia;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto fognario;



- impianto del gas metano;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto videocitofonico;
- impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti di tipo lamellare in tutte le stanze con centrale termica di tipo murale.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono verifiche di conformità alla vigente normativa.

5) Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

Appartamento:

alloggio p. t	m ²	58,8 x 1,0	58,8 m ²
area scoperta esclusiva	m ²	118,0 x 0,1	11,8 m ²

(con max 30% della coperta e nel caso specifico

con coefficiente 1,0 mancando fattori

incrementativi caratterizzanti il particolare

livello di qualità ambientale: $72,3 \times 0,3 \times 1,0 = 21,7$)

Autorimessa: piano S1	m ²	29,4 x 0,5	<u>14,7 m²</u>
-----------------------	----------------	------------	---------------------------

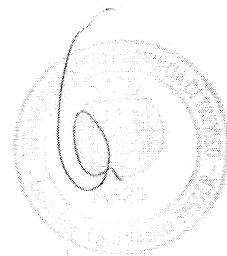
Totale			85,3 m ²
--------	--	--	---------------------

6) Stato locativo

L'U.I. oggetto di stima risulta locata al sig. _____ nato a _____

_____, residente a _____

_____, con contratto di locazione ad uso abitativo in data 01/05/07, registrato a Castelfranco Veneto il 18/05/07 al N. 1949 serie 3, della durata di quattro anni a partire dal 01/05/07, che alla scadenza si



intenderà automaticamente rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui nessuna delle due parti abbia comunicato all'altra disdetta di contratto almeno sei mesi prima della scadenza, così come è stabilito nell'art. 1 del contratto medesimo.

La prima scadenza rimane quindi fissata al 30/04/11.

Il prezzo è stato convenuto in € 500,00 mensili da pagarsi in rate anticipate entro il 05 di ogni mese.

Nell'art. 3 è stabilito che a partire dal secondo anno di durata della locazione, e successivamente di anno in anno, il canone verrà aggiornato annualmente ed automaticamente in misura pari al 100% della variazione assoluta dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

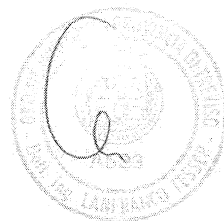
Il canone di mercato applicato nella zona per immobili simili a quello oggetto di stima, stante le attuali condizioni di ristagno del mercato immobiliare locativo, può ritenersi pari a € 500,00 mensili.

Pertanto il sottoscritto conclude che il canone praticato non è inferiore di almeno ad 1/3 rispetto a quello di mercato.

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

La verifica di conformità dei fabbricati, ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche, ha significato esclusivamente per i fabbricati di cui ai lotti 1 e 3.

Il lotto 2 è infatti costituito da terreni.



PER IL LOTTO 1 (UNO)

Il fabbricato originario risale ad epoca anteriore al 1967.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Vedelago e precisamente:

- C.E. N. 20/83 in data 14/02/1983 per la costruzione di recinzione;
- C.E. N. 112/84 in data 30/08/84 per la ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione;
- Permesso di abitabilità N. 170/83 del 19/03/86;
- C.E. N. 158/88 in data 16/11/88 per la ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione;
- Richiesta in data 31/08/88, al prot. 15463 del 17/11/88 del Comune, di autorizzazione allo scarico con pozzo perdente ad anelli forati posto alla profondità di 3 m e di diametro 100 cm per m³ 40 di acque reflue all'anno;
- Autorizzazione in data 12/10/86 del sig. Pizzolato Alessandro, al prot. 13714 del 12/10/86 del Comune, di spostamento del foro finestra al piano terra del fabbricato del sig. _____ fino alla distanza di 50 cm dal confine di proprietà.

Verifica di conformità dello stato attuale all'ultimo progetto assentito

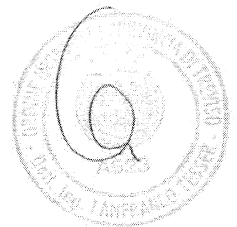
I beni risultano conformi a quanto risulta rappresentato nell'ultimo progetto assentito, a meno delle seguenti principali difformità:

- qualche modifica della forometria esterna;

ed inoltre:

al piano terra

- mancata esecuzione del porticato antistante il locale dispensa



dell'alloggio ad ovest, con conseguente mantenimento delle dimensioni della preesistente autorimessa, ma con cambio di destinazione da autorimessa a locale ripostiglio-dispensa;

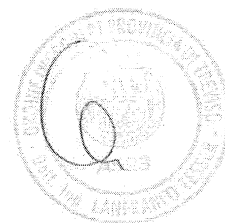
- cambio di destinazione nell'alloggio ad est del locale autorimessa a studio;
- esecuzione di un vano porta fra il locale ripostiglio-dispensa dell'alloggio ad ovest con il locale studio dell'alloggio ad est;
- esecuzione di un vano porta fra il locale studio dell'alloggio ad est ed il locale soggiorno dello stesso alloggio;
- cambio di destinazione del locale ripostiglio dell'alloggio ad est a wc-lavanderia-c.t.;
- mancata esecuzione del vano scala nell'alloggio ad est;

al piano primo

- mancata esecuzione della loggia-terrazzo con mantenimento delle dimensioni della preesistente soffitta;
- mancata esecuzione del vano scala ad est;
- mancata esecuzione del muro portante di fianco al mancato vano scala e sua sostituzione con un secondo pilastro, in allineamento con il preesistente, per il sostegno del colmo;
- esecuzione di un vano porta fra il locale ripostiglio dell'alloggio ad est e la soffitta, con conseguente trasformazione del vano da ripostiglio a corridoio-ripostiglio;

sull'area scoperta

- esecuzione di una tettoia di tipo provvisorio di dimensioni m 4 x m 5, avente struttura precaria, per il ricovero di autovetture;



- esecuzione di una piscina con relativo manufatto in calcestruzzo per il contenimento degli organi di controllo e di comando dei relativi impianti;
- esecuzione di muretto in elementi di tufo di altezza di circa m 1 per separare l'area adibita a solarium dalla restante area scoperta.

Verifica conformità della planimetria catastale

Anche le planimetrie catastali andranno sostituite per dare le stesse conformi alla stato di fatto sopra descritto.

Oneri conseguenti agli abusi accertati

A seguito di accesso effettuato presso l'U.T. del comune di Vedelago il sottoscritto stima come probabile costo da sostenere per ottenere il necessario permesso di costruire in sanatoria per tutte le opere abusive accertate, comprese le spese tecniche per la pratica edilizia e per la pratica catastale ed ogni altro onere accessorio, in € 8.912,00.

PER IL LOTTO 3 (TRE)

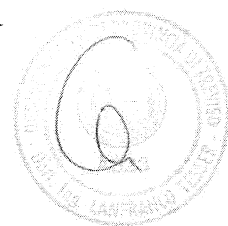
Il fabbricato di cui i beni oggetto di stima fanno parte è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- C.E. N. 117 del 24/09/99 (pratica 18/99 – prot. 886);
- C.E. di variante in corso d'opera n. 206 del 19/02/02 (pratica 18/99 – prot. 11891);
- Certificato di abitabilità/agibilità n. 46/2002 in data 14/05/02.

Verifica di conformità dello stato attuale all'ultimo progetto assentito

I beni risultano conformi a quanto risulta rappresentato nell'ultimo progetto assentito.

Anche le planimetrie catastali risultato sostanzialmente conformi.



DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Vedelago stabilisce la destinazione della zona, in cui si trovano i beni nel seguente modo:

PER IL LOTTO 1 (UNO)

L'area coperta e scoperta, su cui è eretto il fabbricato che comprende l'U.I. oggetto di stima, ricade in zona "nucleo rurale" di tipo E4 le cui norme sono stabilite dall'art. 42 ter delle N.T.A.

PER IL LOTTO 2 (DUE)

I beni oggetto di stima ricadono in zona agricola di tipo E3b le cui norme sono stabilite dall'art. 42 delle N.T.A.

PER IL LOTTO 3 (TRE)

L'area coperta e scoperta, su cui è edificato il fabbricato che comprende le U.I. oggetto di stima, ricade in zona residenziale di espansione estensiva C1.2 le cui norme sono stabilite nell'art. 31 N.T.A.

PROVENIENZA IN CAPO ALLA DITTA FALLITA

PER IL LOTTO 1 (UNO)

1) CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI VEDELAGO

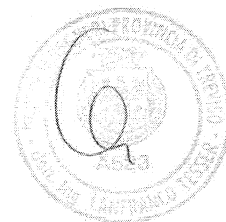
Sez. D - Foglio 15

M.N. 10 sub 1, M.N. 10 sub 2 e M.N. 10 sub 3

Al ventennio i beni risultavano intestati:

- a _____ nato a _____

C.F. _____, che in forza dell'atto di donazione in data 16/09/83 al rep. N. 55982 del notaio B. Parolin di Montebelluna,



trascritto a Treviso il 13/10/83 ai nn. 22017/18359, riceveva da

_____ che si riservava l'usufrutto per sé e, dopo la sua morte, a favore della moglie _____ data attuale rimane l'usufrutto a favore della sola moglie essendo intervenuta la successione legittima di _____ apertasi in data 07/03/99, dichiarata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto in data 31/08/99 al n. 92 vol. 202), la nuda proprietà dei seguenti beni immobili:

Comune di Vedelago

Catasto Terreni – Sez. D - F° 15

Mappali N. 10 di are 1.91, N. 168 di are 0.81, N. 11 di area 4.90 e N. 98 di are 1.95 ora tutti unificati nel M.N. 10 di are 9.57, su cui sono eretti i beni oggetto di stima.

2) CATASTO TERRENI

COMUNE DI VEDELAGO

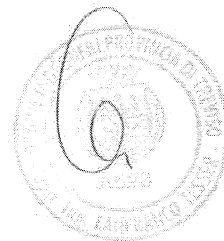
Foglio 42

M.N. 182

Al ventennio i beni risultavano intestati:

- a _____ nato a _____
_____ che con atto di compravendita in data 16/09/83 al rep. N. 55982 del notaio B. Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso il 13/10/83 ai nn. 22018/18360, riceveva da

_____ nata a _____ il _____



la nuda proprietà dei

seguenti beni immobili:

Comune di Vedelago

Catasto Terreni – Sez. D - F° 15

Mappali N. 182 di are 0.17

PER IL LOTTO 2 (DUE)

Al ventennio i beni risultavano intestati:

relativamente ai mappali N. 185 e 186

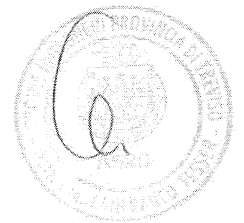
- a

che in forza dell'atto di permuta per regolamento di confini in data 16/09/83 al rep. 55981 del notaio Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna il 03/10/83 al n. 3610 serie IV e trascritto a Treviso il 13/10/83 ai nn. 22016/18358, riceveva da fra l'altro, la piena proprietà dei mappali N. 185 e N. 186 oggetto di stima.

in quanto alla quota di 1/3 della piena proprietà di tutti i beni oggetto di stima

- a

che in forza della successione legittima di apertasi in data 07/03/99, dichiarata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto in data 31/08/99 al n. 92 vol. 202, trascritta a Treviso il 03/11/01 ai nn. 44689/31904 nonché per rinuncia all'eredità fatta da con dichiarazione ricevuta dal Cancelliere presso il Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Castelfranco Veneto il 25/08/99 n. 227/99 N.C.



n. 2543 cron., registrata a Castelfranco Veneto il 31/08/99 al n. 513 serie 4, riceveva la quota di 1/3 della piena proprietà dei beni oggetto di stima.

in quanto alla quota di 1/6 della piena proprietà di tutti i beni oggetto di stima

- a

_____ che in forza della successione legittima di _____ apertasi in data 07/03/99, dichiarata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto in data 31/08/99 al n. 92 vol. 202, trascritta a Treviso il 03/11/01 ai nn. 44689/31904 nonché per rinuncia all'eredità fatta da _____ con dichiarazione ricevuta dal Cancelliere presso il Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Castelfranco Veneto il 25/08/99 n. 227/99 N.C. n. 2543 cron., registrata a Castelfranco Veneto il 31/08/99 al n. 513 serie 4, riceveva la quota di 1/3 della piena proprietà dei beni oggetto di stima

- a

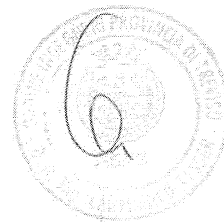
nato a

_____ che con atto di cessione di quota di comproprietà in data 12/11/99 al rep. 142986 del notaio Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna il 26/11/99 al n. 3417/1/p. IV e trascritto a Treviso il 01/12/99 ai nn. 42076/26945, riceveva da _____ la quota di 1/6 della piena proprietà dei beni oggetto di stima.

PER IL LOTTO 3 (TRE)

Al ventennio i beni risultavano intestati:

- a



_____ che con atto di compravendite e costituzione di servitù in data 19/07/99 al rep. 146582 del notaio A. Gagliardi di Castelfranco Veneto, registrato a Castelfranco Veneto il 04/03/99 al n. 199 serie 1V, trascritto a Treviso il 26/03/99 ai nn. 6594÷6598/4411÷4415, ricevevano:

- _____ i seguenti beni:

Comune di Vedelago

Catasto Terreni - F° 24

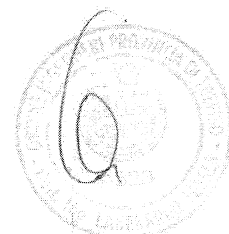
M.N. 2048 (ex 340/a), M.N. 2050 (ex 340/c), M.N. 2054 (ex 377/a) su cui è stato successivamente il complesso che comprende i beni oggetto di stima;

- a _____

_____ che con atto di compravendita in data 13/09/02 al rep. N. 2394 del notaio A. Dominijanni di Vedelago, registrato a Castelfranco Veneto il 20/09/07 al n. 957 serie 1V Atti Pubblici e trascritto a Treviso il 17/09/02 ai nn. 40389/29171, riceveva da _____ la piena proprietà dei beni oggetto di stima.

VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI LOTTI

Il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, della ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento ai tre lotti



formati, è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

LOTTO 1 (UNO)

per l'intero della nuda proprietà

1) CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI VEDELAGO

Sez. D - Foglio 15

M.N. 10 sub 1, via Nazionale, area scoperta di superficie catastale pari a m² 714

M.N. 10 sub 2, via Nazionale, p. T-1, cat. A/7, cl. 1, v. 10,5, R.C. € 1.030,33
abitazione

M.N. 10 sub 3, via Nazionale, p. T, cat. C/6, cl. U, m² 20, R.C. € 58,88
autorimessa

con la precisazione che l'area coperta e scoperta, su cui è eretto il fabbricato che comprende le U.I. oggetto di stima, è identificata al C.T. nel F° 42 con il M.N. 10, ente urbano di m² 957, di cui al Tipo Mappale in data 04/01/86 al N. 1058.1/1986 in atti dal 31/08/04 prot. N. TV0294577, derivante dai mappali N. 10 di are 1.91, N. 168 di are 0.81, N. 11 di are 4.90 e N. 98 di are 1.95.

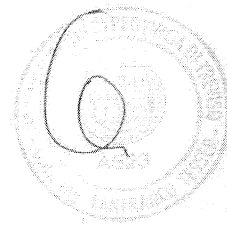
2) CATASTO TERRENI

COMUNE DI VEDELAGO

Foglio 42

M.N. 182 di ha 0.00.17, area fabb. rurale, R.D. € ---, R.A. € ---

con la precisazione che tale mappale deriva da frazionamento con tipo approvato il 12/05/83 ai nn. 16189/45 il cui originale trovasi allegato sub "A" all'atto in data 16/09/83 al n. 55981 di rep. Notaio Parolin di



Montebelluna, costituente un fabbricato di civile abitazione con due alloggi e
pertinente area scoperta di m² 731, sito nel comune di Vedelago in via
Nazionale al civ. 65, di superficie lorda convenzionale commerciale di m²
442,4:

442,4 m² x 900,00 €/m² = € 398.151,00

a detrarre costi per permesso di costruire in
sanatoria e relative pratiche edilizie e catastali,
compresi gli oneri per l'abbattimento della
tettoia provvisoria e comprese le spese tecniche
ed ogni altro onere, il tutto stimato a corpo in

€ 8.151,00

Rimane il valore del complesso

€ 390.000,00

A detrarre il valore dell'usufrutto vitalizio
spettante a _____ di anni _____, pari al
30%

€ 390.000,00 x 30% =

€ 117.000,00

VALORE DEL LOTTO 1 (UNO)

€ 273.000,00

diconsi euro duecentosettantatremila / 00.

LOTTO 2 (DUE)

per 1/2 della piena proprietà

CATASTO TERRENI

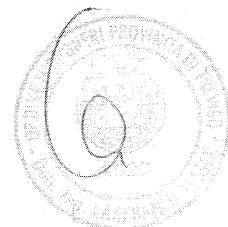
COMUNE DI VEDELAGO

Foglio 42

M.N. 27 di ha 0.03.13 s.a.i. cl. 4 R.D. € 2,36 R.A. € 1,70

M.N. 104 di ha 0.34.60 s.a.i. cl. 4 R.D. € 25,02 R.A. € 18,76

M.N. 108 di ha 0.22.49 sem. cl. 3 R.D. € 16,26 R.A. € 11,03



M.N. 101	di ha 0.08.50	s.i.	cl. 3	R.D. € 7,24	R.A. € 4,83
M.N. 105	di ha 0.01.94	s.a.i.	cl. 4	R.D. € 1,40	R.A. € 1,05
M.N. 106	di ha 0.22.50	s.i.	cl. 4	R.D. € 13,94	R.A. € 12,20
M.N. 109	di ha 0.79.41	sem.	cl. 3	R.D. € 57,42	R.A. € 38,96
M.N. 185	di ha 0.00.02	p.i.a.	cl. 2	R.D. € 0,01	R.A. € 0,01
M.N. 186	di ha <u>0.00.21</u>	p.i.a.	cl. 2	R.D. € 0,10	R.A. € 0,07
Totali	ha 1.72.80				

costituente un terreno di medio impasto ad uso seminativo e di giacitura pianeggiante,

di superficie catastale di m² 17.280:

17.280 m² x 10,00 €/m² = € 172.800,00

Valore della quota di ½ della piena proprietà spettante a

€ 172.800,00 x ½ = € 86.400,00

VALORE DEL LOTTO 2 (DUE) € **86.400,00**

diconsi euro ottantaseimilaquattrocento / 00.

LOTTO 3 (TRE)

per l'intero della piena proprietà

COMUNE DI VEDELAGO

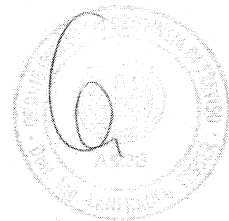
CATASTO FABBRICATI

Sez. C - Foglio 6

M.N. 2211 sub 11, via G. Marconi, (con graffato il sub 12 – area scoperta esclusiva di superficie catastale pari a m² 118), p. T, cat. A/2, cl. 2, v. 3,5,

R.C. € 343,44

abitazione



M.N. 2211 sub 17, via G. Marconi, p. S1, cat. C/6, cl. U, m² 27, R.C. € 79,48

autorimessa

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare sui beni comuni non censibili (B.C.N.C.) tra cui:

- M.N. 2211 sub 3 (area scoperta di manovra) comune ai sub 4, 6, 16, 17, 18, 19, 20 e 21;
- M.N. 2211 sub 4 (rampa scivolo e corsia carraia) comune ai sub 6, 16, 17, 18, 19, 20 e 21;
- M.N. 2211 sub 5 (corsia pedonale) comune ai sub 6, 7, 9, 11, 13, 14 e 15;
- M.N. 2211 sub 6 (vano scale) comune ai sub 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21;

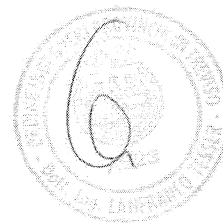
e con la precisazione che il terreno, su cui è stato realizzato il fabbricato condominiale che comprende i beni oggetto di stima, risulta censito al Catasto Terreni in Comune di Veduggio nel F° 24 (ex Sez. C- F° 6) con il M.N. 2211 di are 11.97 derivante dall'unificazione dei mappali N. 2054 di are 2.66, N. 2047/a di are 3.79, N. 2045/a di are 4.06 e N. 2050/a di are 1.46 effettuata con mod. 3/SPC n. 92667/4288 del 16/03/2001,

costituenti un alloggio al piano terra con pertinente area scoperta di m² 118 e un' autorimessa al piano interrato,

di superficie lorda convenzionale commerciale di m² 85,3:

85,3 m² x 1.500,00 €/m² = € 127.890,00

A detrarre per contratto di affitto con scadenza



30/04/2011 che risulta non essere stato disdetto
almeno sei mesi prima della scadenza e quindi
rinnovabile per anni 4 fino al 30/04/2015

15% di € 127.890,00 € 19.183,50

VALORE DEL LOTTO 3 (TRE) € 108.706,50

che si arrotonda a € **109.000,00**

diconsi euro centonovemila / 00.

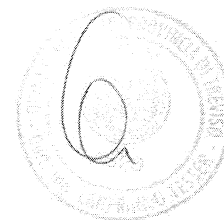
ALLEGATI

PER IL LOTTO 1

- 1) estratto di mappa;
- 2) visura catastale;
- 3) elaborato planimetrico e tre planimetrie catastali;
- 4) documentazione fotografica – LOTTO 1 (UNO);
- 5) permesso di abitabilità N. 170/83 del 19/03/86;
- 6) concessione edilizia N. 158/88 del 16/11/88 con relativo grafico progettuale;
- 7) estratto della tavola di P.R.G.;
- 8) estratto art. 42 ter delle N.T.A. del P.R.G. di Vedelago;
- 9) atto di donazione con riserva di usufrutto e di compravendita in data 16/09/83 al rep. 55982 del notaio B. Parolin di Montebelluna;

PER IL LOTTO 2

- 10) estratto di mappa;
- 11) visura catastale;
- 12) documentazione fotografica – LOTTO 2 (DUE);
- 13) estratto della tavola di P.R.G.;



- 14) estratto art. 42 delle N.T.A. del P.R.G. di Vedelago;
- 15) atto di permuta per regolamento di confini in data 16/09/83 al rep. 55981 del notaio B. Parolin di Montebelluna;
- 16) dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto al N. 92 vol. 202;
- 17) atto di cessione di quota di comproprietà in data 12/11/1999 al N. 142986 di rep. Notaio B. Parolin di Montebelluna;

PER IL LOTTO 3

- 18) estratto di mappa;
- 19) visura catastale;
- 20) elaborato planimetrico e due planimetrie catastali;
- 21) documentazione fotografica – LOTTO 1 (UNO);
- 22) concessione edilizia N. 117 del 24/09/99;
- 23) autorizzazione allo scarico di acque reflue N. 715 del 13/05/02;
- 24) certificato di abitabilità/agibilità N. 46/2002 in data 14/05/02;
- 25) estratto art. 31 delle N.T.A. del P.R.G. di Vedelago;
- 26) atto di compravendita in data 13/09/02 al rep. 2394 del notaio A. Dominijanni di Vedelago;
- 27) contratto di locazione ad uso abitativo in data 01/05/2007 registrato a Castelfranco Veneto in data 18/05/2007 al N. 1949 serie 3 Atti Privati;

Montebelluna, 29 novembre 2010

IL C.T.U.
Dott. Ing. Lanfranco Tesser

