TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 694/2009 e riunita 127/2016

Giudice delle Esecuzioni Dott. FRANCESCA VORTALI

Esecuzione promossa da:

[redacted]

e l'intervento di

[redacted]

contro

[redacted]

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Aggiornamento al 06.03.2017

Esecuzione n. 694/2009 e riunita 127/2016 C.T.U. Parpinello geom. Giovanni n. 389 Albo Consulenti Tecnici
Via Degli Alpini, 10- 31046 Oderzo - Tel. 0422-716320 Fax 0422-716326 –e.mail giovanni.parpinello@geopec.it

Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

PREMESSA:

Lo scrivente Geometra Giovanni PARPINELLO, con studio in Via Degli Alpini n°10 a Oderzo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1540, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del 01 settembre 2014, dal G.E. Dott. Antonello Fabbro del Tribunale di Treviso, nella Esecuzione Immobiliare promossa da [redacted] contro [redacted] il cui verbale di giuramento contenente tutti i quesiti viene, per comodità e completezza, allegato alla presente (sub 1), dava inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione, le verifiche presso i competenti uffici pubblici ed un sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente E.I. effettuato in data 08 giugno 2015; successivamente, espletate le operazioni e redatta la documentazione, il sottoscritto depositava, in data 07.08.2015, la perizia con i relativi allegati.

All'udienza del 14 ottobre 2015, il G.E. dottor Francesca Vortali, rilevato il riferimento al mappale 194 di proprietà dell'esecutato ma non sottoposto a pignoramento, rimandava al sottoscritto per chiarire *"se il compendio staggito risulta intercluso se trasferito senza il suddetto mappale 194"*; con rinvio all'udienza del 11 novembre 2015, in cui il sottoscritto forniva i richiesti chiarimenti.

All'udienza del 18 gennaio 2017, il G.E. dottor Francesca Vortali disponeva che il sottoscritto, richiamato il giuramento già prestato, procedesse all'integrazione della perizia già in atti mediante stima del mappale 194, oggetto del procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 127/2016.

Il sottoscritto, rilevato che, per i motivi per cui si chiede integrazione, i beni staggiti devono essere considerati non divisibili o quantomeno non comodamente divisibili, procede alla richiesta integrazione ed a contestuale aggiornamento della perizia resa. Il presente elaborato peritale, riferentesi

Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

all'intera proprietà dell'esecutato, deve pertanto ritenersi integrativo e sostitutivo rispetto a quanto precedentemente depositato.
Dall'esito delle risultanze, dalle opportune ricerche di mercato e dell'operato svolto, di seguito relaziona.

INDICE

VERIFICA DOCUMENTAZIONE	**PAGINA**	**3-4**
DESCRIZIONE DEI BENI	**PAGINA**	**4-8**
CONFORMITA' DATI	**PAGINA**	**9**
CONFORMITA' CATASTALE	**PAGINA**	**9**
UTILIZZAZIONE PREVISTA	**PAGINA**	**9**
CONFORMITA' URBANISTICA	**PAGINA**	**9**
DIVISIBILITA' QUOTE	**PAGINA**	**9**
VALUTAZIONE	**PAGINA**	**10-14**

RELAZIONE - RISPOSTE AI QUESITI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Dalla documentazione disposta dalla cancelleria e messami a disposizione, si rileva che il creditore ha provveduto allegare certificazione prevista dal 2° comma art. 567 c.p.c., attestante, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sulla base delle quali è stata predisposta relazione istruttoria contenente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Esecuzione n. 694/2009 e riunita 127/2016 C.T.U. Parpinello geom. Giovanni n. 389 Albo Consulenti Tecnici
Via Degli Alpini, 10- 31046 Oderzo - Tel. 0422-716320 Fax 0422-716326 --e.mail giovanni.parpinello@geopec.it

Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

pregiudizievoli che si allega (sub 2) unitamente ad ispezioni ipotecarie di aggiornamento sino al 06.03.2017. Si è ottenuta copia atto di provenienza in capo all' esecutato dei beni oggetto di pignoramento: atto di donazione in data 10 luglio 1999 repertorio 45.803 notaio dott. Francesco Candido Baravelli che si allega (sub 3). Inoltre si sono acquisite, a mezzo reiterati accessi telematici all'Agenzia del Territorio, la mappa catastale, le visure catastali, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico, che si allegano (sub 4).

Trattandosi di compendio parzialmente allibrato al Catasto Terreni ed avente superficie complessiva superiore a mq. 5000 è stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica, così come disposto dal 2° comma art. 30 D.P.R. 380 del 06 giugno 2001, che si allega (sub 5).

DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso ai luoghi è avvenuto, previa comunicazione alle parti, nella mattinata del giorno 08 giugno 2015 unitamente ad un collaboratore di studio, alla presenza di incaricato del custode (IVG Treviso), successivamente reiterato secondo necessità.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati sono così catastalmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio di Treviso, Catasto Terreni, con Comune di Monastier di Treviso, Foglio 13:

Mappale 173, Ente Urbano di ha 0.09.40;

Mappale 194, seminativo arborato classe 3, ha 0.57.65, RD € 31,08 RA € 19,35.

L'Ente Urbano trova altresì riscontro presso il medesimo Dipartimento, Catasto Edilizio Urbano, con Comune di Monastier di Treviso, Sezione B, Foglio 3, Mappale n° 173:

- Sub. 1, Area scoperta B.C.N.C., comune ai subalterni 2 e 3;
- Sub. 2, cat. A/7, cl. 1, cons. 7,5 vani, Piano T- 1, rendita € 697,22;

Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

- Sub. 3, cat. C/2, cl. 4, cons. 25 mq, Piano T, rendita € 47,77.

Trattasi di terreno agricolo con abitazione e pertinenze relative, in unico corpo, nel territorio comunale di Monastier di Treviso, posizione decentrata zona agricola, in via Bosco, al civico n° 9/a, posta fra confini costituiti dal mappale 185 ad ovest, dal mappale 192 a nord, dai mappali 195, 211 e 174 ad est, da Via Pubblica a sud.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto della presente costituiscono un piccolo fondo rurale con costruzione unifamiliare e relative pertinenze, in zona agricola secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Monastier di Treviso.

Il compendio, complessivamente esteso ha 0.67.05, è da considerarsi modesto in relazione alla superficie dei fondi agricoli della zona; il terreno ha forma rettangolare, regolare, consistenza argillosa di medio impasto, giacitura in piano, ben esposto e di buona redditività.

Il fabbricato, quale ampliamento, per il ricavo di una seconda unità abitativa, di preesistente fabbricato rurale, rispetto al quale si trova ora in contiguità, è stato edificato in totale assenza di standard ed opere di urbanizzazione, in fregio a preesistente asse viario sopraelevato rispetto alla quota campagna e di rilevanza per il tessuto urbanistico della zona, in posizione decentrata rispetto all'abitato del capoluogo, dal cui dista circa 4 chilometri, ed equidistante (2,5 Km) dagli abitati della località di San Pietro Novello e dal comune di Zenson di Piave. Il territorio è caratterizzato da fabbricati residenziali generalmente di modesta entità volumetrica e frammiste costruzioni per attività agricola, in fregio alla preesistente viabilità vicinale, fra loro distanti alcune centinaia di metri.

Anche il terreno pertinenziale al fabbricato è di entità modesta in rapporto alla zona, ha forma rettangolare regolare, prospiciente via Bosco, totalmente recintato, con zoccolatura in calcestruzzo e rete metallica sui fronti est e sud, rete metallica su pali in legno gli altri lati, acque demaniali fra la proprietà e la

Esecuzione n. 694/2009 e riunita 127/2016 C.T.U. Parpinello geom. Giovanni n. 389 Albo Consulenti Tecnici
Via Degli Alpini, 10- 31046 Oderzo - Tel. 0422-716320 Fax 0422-716326 –e.mail giovanni.parpinello@geopec.it

Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

strada; l'ingresso alla proprietà avviene nel mappale 194 ove ampio spazio inghiaiato e dotato di conveniente accesso, funge da parcheggio e disimpegna le percorrenze destinate all'abitazione ed al contiguo terreno agricolo. Una recinzione costituita da rete metallica su pali in legno, delimita l'area scoperta di pertinenza dell'abitazione, ricomprendendo porzione del mappale 194; in relazione a quanto sopra la Superficie Agricola Utile (S.A.U.) deve intendersi ridotta a ha 0.45.00, il differenziale di mq 1265 rispetto al totale di ha 0.57.65 rappresentando tare ed incolti.

La costruzione, con struttura intelaiata e tamponamenti in muratura, in fatto frutto di recente edificazione, si sviluppa su due livelli nella disposizione di zona giorno al pianterreno e zona notte al primo piano, ha pianta rettangolare regolare quasi quadrata, volumi ben definiti in assenza di logge e/o aggetti, tetto a due falde con manto di copertura in coppi; in contiguità ed aderenza sono due locali accessori, porzione del preesistente fabbricato rurale.

L'accesso all'abitazione avviene circa a metà del fronte sud (lato strada), protetto da un tettuccio; tale accesso immette in un ampio ingresso, che disimpegna l'accesso al piano superiore, la cucina pranzo, il soggiorno e la lavanderia, all'interno della quale è ricavato un servizio. Al primo piano un disimpegno fra le tre camere doppie, il bagno ed un ripostiglio con finestra. I locali sono ariosi e luminosi, di dimensioni generose, ben disposti e convenientemente esposti.

L'abitazione, vetusta circa un ventennio, ha aspetto sobrio, apparentemente in ordine ed in stato conservativo e manutentivo buono, finiture essenziali accurate, non prive di alcune leziosità, all'attuale ancora pregevoli per funzionalità, fruibilità ed aspetto esteriore, in linea con le aspettative estetiche e funzionali richieste dal mercato.

Le finiture sono comuni alle coeve costruzioni dell'intorno, constano di pavimentazioni in gres con piastrelle 25x25" a posa normale e fuga larga per la

Esecuzione n. 694/2009 e riunita 127/2016 C.T.U. Parpinello geom. Giovanni n. 389 Albo Consulenti Tecnici
Via Degli Alpini, 10- 31046 Oderzo - Tel. 0422-716320 Fax 0422-716326 –e.mail giovanni.parpinello@geopec.it

Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

zona giorno; listoni in rovere 10x80" con posa a correre per zona notte; nel bagno pavimenti e rivestimenti con piastrelle 20x20"; serramenti in legno di essenza scura con vetrocamera e guarnizioni di tenuta; scuri in legno fissati a muro; porte interne tamburate con specchiature cieche; battiscopa in legno ramino; scala interna in legno tinto per alzata e pedata con corrimano in legno; caminetto a fiamma libera nel soggiorno. L'impianto di riscaldamento è autonomo del tipo a termosifone, con radiatori in acciaio, caldaia a produzione di acqua calda per uso sanitario e di riscaldamento tipo IMMERGAS modello "Zeus 21 iono", posta nella lavanderia. Impianto elettrico del tipo sottotraccia con apparecchi di comando "Vimar" ed interuttori magnetotermici; intonaci a base cementizia ed idropittura. Esistono certificazioni di conformità degli impianti contestuali all'abitabilità/agibilità del fabbricato, dopo di che non sembra siano intervenute modifiche.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si è provveduto redigere Attestato di Prestazione Energetica con metodo di calcolo da documentazione a corredo istanza di autorizzazione reperita presso il Comune, con riferimento alle norme UNI/TS 11300, secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici D.M.26.06.2009); a ragion veduta, si certifica l'appartenenza del bene alla classe "E", come da attestato che si allega (sub 6).

Nel merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio, si ribadisce che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio rilasciato anteriormente al 20.02.1998, pertanto, nello specifico non corre l'obbligo del rispetto dei requisiti di cui al D.P.C.M. 05.12.1997. Considerate comunque la tipologia e la consistenza dell'immobile, lo stato generale, il tipo di finiture, la qualità delle stesse ed analizzato lo schema strutturale, valutate le tecniche costruttive, e della struttura e dell'involucro edilizio e degli impianti fissi, si ritiene che lo stesso abbia prestazioni acustiche modeste.

Esecuzione n. 694/2009 e riunita 127/2016 C.T.U. Parpinello geom. Giovanni n. 389 Albo Consulenti Tecnici
Via Degli Alpini, 10- 31046 Oderzo - Tel. 0422-716320 Fax 0422-716326 –e.mail giovanni.parpinello@geopec.it

Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

In riguardo al disposto di cui alla L. 13/89, successive modificazioni ed integrazioni, recante disposizioni circa il superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti recanti abilità diverse, l'unità è dichiarata soddisfacente il requisito della "ADATTABILITA'" nella relazione a fine lavori a firma del direttore degli stessi.

I locali accessori in corpo staccato sono una autorimessa ed un magazzino, entrambi di dimensioni generose, frutto di adattamento di preesistente fabbricato rurale con impiantistica e finiture essenziali all'uso.

CONSISTENZA

Le unità immobiliari hanno consistenza catastale di 7,5 vani l'abitazione e mq 25 l'autorimessa (in fatto un locale di sgombero adatto al ricovero di una autovettura). La superficie netta assomma a mq 24,75 per l'autorimessa, ed a mq 125,99 per l'abitazione, per quest'ultima così determinati: vani principali (cucina, soggiorno, camere) mq 82,26, accessori diretti (ingresso, servizi, disimpegni, lavanderia) mq 32,77, oltre a mq 10,96 di accessori indiretti (magazzino). Altresì le unità immobiliari hanno superficie lorda di: mq 164,05 l'abitazione, mq 40,04 gli accessori (autorimessa e magazzino), per un totale di mq 204,09 oltre allo scoperto esclusivo di mq 816.

La superficie lorda convenzionale vendibile, determinata così come in uso, in loco, in sede di trasferimento a titolo oneroso, è determinata dalle superfici lorde: dell'unità abitativa per l'intero, degli accessori (autorimessa e magazzino) per quota di ¼ anche in ragione della loro vetustà, dello scoperto in uso esclusivo per quota di 1/10 per la superficie pari all'abitazione, 1/20 oltre, assomma complessivamente a mq 223,06.

La volumetria urbanistica risulta di mc 604, ai fini della presente perizia la volumetria edificata V x P viene assunta pari a mc 680.

Il terreno agricolo è complessivamente esteso mq 5.765, 21,94% l'incidenza di tare ed incolti.

Esecuzione n. 694/2009 e riunita 127/2016 C.T.U. Parpinello geom. Giovanni n. 389 Albo Consulenti Tecnici
Via Degli Alpini, 10- 31046 Oderzo - Tel. 0422-716320 Fax 0422-716326 –e.mail giovanni.parpinello@geopec.it

Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

CONFORMITA' DATI.

Esiste precisa identità tra i dati descrittivi ed identificativi del bene e quelli indicati nel pignoramento, i beni sono pertanto univocamente determinati, univoca anche l'identificazione catastale.

CONFORMITA' CATASTALE

Esiste precisa identità fra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, del che si rende attestazione di conformità ai sensi art 19, comma 14, L. 122/2010 che si allega (sub. 7).

UTILIZZAZIONE PREVISTA

Come già specificato il compendio immobiliare ricade in zona agricola, l'edificazione è sostanzialmente regolata dal disposto artt. 43, 44, 45 e 50 L.R. 23 aprile 2004 n° 11; la capacità edificatoria è stata utilizzata con l'edificazione; l'attuale costruzione residenziale si presta comunque ad eventuale ristrutturazione ed ampliamento come previsto dalle LL.RR. in sostegno al settore edilizio note come "piano casa".

CONFORMITA' URBANISTICA

La costruzione ricomprendente le unità immobiliari in oggetto è stata edificata in forza di concessione edilizia n° 104/93 del 23 ottobre 1993, successiva variante in corso d'opera n° 021/96 del 15 aprile 1996; certificato di agibilità relativo rilasciato in data 10 giugno 1996, documenti tutti allegati (sub. 8), lo stato dei luoghi è conforme all'assentito.

DIVISIBILITA' IN QUOTE

I beni in oggetto sono pignorati per l'intero e non comodamente divisibili.

Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

VALUTAZIONE in data 03 agosto 2015

"In zona agricola caratterizzata da costruzioni rade, in posizione decentrata rispetto agli insediamenti urbanizzati in zona, è fabbricato residenziale in classe energetica "E", vetusto circa un ventennio, in buono stato manutentivo, con sagoma compatta e buona distribuzione interna correttamente disposta, articolata su cinque locali e servizi, suddivisi fra zona giorno al pianterreno e zona notte al primo piano, su lotto pertinenziale di convenienti dimensioni, locali accessori in corpo staccato frutto di adattamento di preesistente fabbricato rurale con impiantistica e finiture essenziali all'uso.

Il sottoscritto perito, interpellati vari operatori del settore ed avute notizie circa il corrispettivo pattuito in transazioni aventi per oggetto il trasferimento di beni simili nelle immediate vicinanze e/o in posizioni assimilabili (range di oscillazione € 950–1.100/mq), consultati i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2014 relativamente ad immobili di tipologia residenziale siti in posizione case sparse nel comune di Monastier (range di oscillazione € 890-1.100/mq), consultati vari siti internet per rilevare che al momento, nel comune di Monastier di Treviso sono reclamizzati in vendita cinque case singole ad un prezzo medio di € 1.010/mq, accertato quanto fin qui descritto in loco, sulla scorta degli atti e dei documenti consultati nonché delle proprie, personali, esperienze e conoscenze, considerati i costi di costruzione e ricostruzione per fabbricati urbani aventi analoghe caratteristiche identifica in € 1.000/mq il prezzo medio di beni simili in zona, pervenendo ad un valore di riferimento di € 223.060,00 (223,06 x 1.000) ; parimenti considerata: la volumetria globale, di mc 680; in € 350/mc il costo di costruzione/ricostruzione a nuovo all'attuale di beni aventi medesime caratteristiche; in anni 80 la vita media di fabbricati a struttura ordinaria, in anni 20 la vetustà, e conseguentemente in anni 60 (80-20) la vita residua della costruzione, in mc 604 la volumetria urbanistica ed in € 60,00/mc il valore

Esecuzione n. 694/2009 e riunita 127/2016 C.T.U. Parpinello geom. Giovanni n. 389 Albo Consulenti Tecnici
Via Degli Alpini, 10- 31046 Oderzo - Tel. 0422-716320 Fax 0422-716326 –e.mail giovanni.parpinello@geopec.it

Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

attuale della capacità edificatoria in zona (costo del terreno che consenta l'edificazione di 1 mc), si perviene ad un valore di rimpiazzo o costo di riproduzione deprezzato dei beni di € 214.740,00 (680 x 350 x 60/80 + 604 x 60); identificando quindi in € 220.000,00 (duecentoventimila) il più probabile, possibile, valore di mercato dei beni pignorati.

Tenuto debito conto di tutti i fattori contingenti e del particolare momento economico, considerato una cifra che possa agevolmente ricomprendere le spese per cancellazione delle formalità, parziale rifacimento della recinzione e più in generale ogni onere anche indiretto a carico dell'acquirente, dato che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico dal proprio investimento, e che, stante la prevedibile stagnazione della dinamica dei prezzi tale incentivazione può ora essere rappresentata esclusivamente da uno sconto all'acquisto, il sottoscritto perito identifica pertanto in € 175.000, (centosettantacinquemila) il valore di libero mercato, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto nella loro interezza e totalità."

AGGIORNAMENTO dei valori espressi in data 03 agosto 2015

Considerati gli elementi oggettivi della valutazione eseguita in data 03.08.2015 e paragonati con gli stessi elementi oggettivi disponibili alla data odierna, si rileva che:

- i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2016 (ultimo dato noto), relativamente ad immobili di tipologia residenziale in posizione case sparse del comune di Monastier di Treviso, hanno registrato una contrazione del 10,5% rispetto al 2° semestre 2014 (ultimo dato noto all'epoca della precedente perizia).

Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

- I prezzi medi delle abitazioni poste in vendita nel comune di Monastier di Treviso nel mese di febbraio 2017 registrano una contrazione del 15,57% rispetto allo stesso dato riferito al mese di agosto 2015 (fonte immobiliare.it).
– I prezzi medi delle abitazioni con tipologia a schiera poste in vendita nel comune di Monastier di Treviso ad agosto 2015 rispetto a febbraio 2017 indicano un modesto incremento del 1,8% (fonte immobiliare.it).
- Interpellati alcuni operatori del settore per avere notizie circa il corrispettivo pattuito in transazioni aventi per oggetto il trasferimento di beni simili nelle immediate vicinanze e/o in posizioni assimilabili, questi hanno espresso valori fra 900 e 1.100 €/mq, in sostanziale identità con quanto indicato due anni fa.
- Consultati i principali siti internet di pubblicità immobiliare, si è rilevato che al momento, nel comune di Monastier di Treviso sono poste in vendita tre case singole ad un prezzo medio di 1.023 €/mq (1.010 nel 2015).
In conseguenza di quanto sopra espresso il sottoscritto identifica, ora come allora, in €/mq 1.000 il prezzo medio di beni simili in zona ed il relativo valore di riferimento di € 223.060,00; il costo di produzione deprezzato si riduce a 207.582 €, in virtù dell'aumentata vetustà. Per il che il sottoscritto indica il valore di mercato dell'abitazione e pertinenze relative in € 215.000.

VALUTAZIONE DEL TERRENO

In considerazione della destinazione agricola si sono in primo luogo consultati i Valori Agricoli Medi (VAM) espressi nella Banca dati dei VAM c/o l'Agenzia delle Entrate, per la regione agraria n° 7 della provincia di Treviso, denominata pianura di Treviso, rileva quanto in appresso.
I valori VAM per quanto in oggetto e per l'anno 2015 (ultimo dato noto), sono indicati in € 80.000 per ettaro per i seminativi, tali valori sono riferiti a terreni considerati liberi da contratti agrari, con dati raccolti l'anno precedente (2014), in considerazione di una consistenza che permetta la gestione di una attività

Esecuzione n. 694/2009 e riunita 127/2016 C.T.U. Parpinello geom. Giovanni n. 389 Albo Consulenti Tecnici
Via Degli Alpini, 10- 31046 Oderzo - Tel. 0422-716320 Fax 0422-716326 --e.mail giovanni.parpinello@geopec.it

Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

agricola, cioè circa 20-30 ettari. I valori VAM risultano al momento mediamente superiori di circa il 20% in una comparazione con i prezzi espressi dal mercato, probabilmente perché recepiscono valori per la determinazione dell'indennità di esproprio, alla quale sono principalmente destinati.

Operatori del settore sentiti circa il corrispettivo pattuito attualmente e nell'immediato recente in transazioni aventi per oggetto il trasferimento oneroso di beni simili, nelle immediate vicinanze ed in condizioni assimilabili hanno indicato in 7 €/mq. il valore dei terreni agricoli condotti a seminativi in rotazione.

Si rileva inoltre che: il terreno non è molto esteso il che dovrebbe favorire il fattore "appetibilità", al momento unica condizione di mercato; il fondo è ben posizionato e ben servito da viabilità pubblica e poderale, la giacitura è in piano senza zone depresse; il terreno ha forma geometrica regolare al fine di consentire un ottimale uso delle macchine operatrici ed inoltre comodo per irrigabilità e scoli; la fertilità è buona e comunque non dissimile da altri appezzamenti in zona; la redditività deve considerarsi inferiore alla media in ragione della limitata estensione che non consente una corretta gestione dell'attività agricola, della presenza di tare ed incolti superiori alla media; nell'immediato il mercato attende una riduzione dei valori.

Preso atto di quanto sopra il sottoscritto individua, con riferimento allo stato ed al momento attuale, in € 7,66 il valore a mq dei terreni a seminativo, ed identifica in € 45.000 (5.765x7,66=44.159,90) valore di mercato della piena proprietà del terreno agricolo oggetto del presente procedimento.

Nei fatti all'esecutato appartiene la sola nuda proprietà per destinazione dei suoi aventi causa, il terreno è gravato del diritto di usufrutto in favore di un soggetto nato il 15.05.1939, quindi dell'età di anni 77. Per tale posizioni le tabelle relative per l'anno corrente determinano: usufrutto 30% = € 13.500; nuda proprietà 70% = € 31.500.

Esecuzione n. 694/2009 e riunita 127/2016 C.T.U. Parpinello geom. Giovanni n. 389 Albo Consulenti Tecnici
Via Degli Alpini, 10- 31046 Oderzo - Tel. 0422-716320 Fax 0422-716326 –e.mail giovanni.parpinello@geopec.it

Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Per quanto sopra espresso il sottoscritto identifica in € 246.500 (215.000+31.500) il valore di mercato del compendio staggito. Tenuto debito conto di tutti i fattori contingenti e del particolare momento economico, considerato una cifra che possa agevolmente ricomprendere le spese per cancellazione delle formalità e più in generale ogni onere anche indiretto a carico dell'acquirente, dato che l'aggiudicatario di pubblica asta, come ogni altro, attende un ritorno economico dal proprio investimento, e che, stante la prevedibile stagnazione della dinamica dei prezzi tale incentivazione può ora essere rappresentata esclusivamente da uno sconto all'acquisto, accertato che il gap fra il prezzo mediamente richiesto e quello pagato è attualmente del 14,7% (fonte idealista.it per la provincia), il sottoscritto perito identifica in € 200.000, (duecentomila) il valore di libero mercato (Open Market Value), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) per i beni in oggetto nella loro interezza e totalità."

Oderzo, 10 marzo 2017

Il **C.T.U.**

Geom. Giovanni PARPINELLO

Esecuzione n. 694/2009 e riunita 127/2016 C.T.U. Parpinello geom. Giovanni n. 389 Albo Consulenti Tecnici
Via Degli Alpini, 10- 31046 Oderzo - Tel. 0422-716320 Fax 0422-716326 –e.mail giovanni.parpinello@geopec.it

Firmato Da: PARPINELLO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e3b9b2c24d1c8caeed55fd27cdf2eea

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 694/2009 e riunita 127/2016

Giudice delle Esecuzioni Dott. FRANCESCA VORTALI

Esecuzione promossa da:

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE – CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

Con Avv.ti Massimo Malvestio e Antonella Lillo

e l'intervento di

EQUITALIA NOMOS S.p.A.

contro

[redacted]

ALLEGATI

1) Verbale di giuramento C.T.U.;
2) Relazione Istruttoria e Ispezione Ipotecaria;
3) Atto di provenienza;
4) Documentazione catastale;
5) Certificato di Destinazione Urbanistica;
6) Attestato di Prestazione Energetica;
7) Attestazione di Conformità;
8) Documentazione urbanistica;
9) Documentazione fotografica;
10) Scheda sintetica;
11) Scheda per l'ordinanza di vendita;

Copia ricevute di invio della documentazione alle parti.

Il C.T.U.

Geom. Giovanni PARPINELLO

Via Degli Alpini, 10- 31046 Oderzo - Tel. 0422-716320 Fax 0422-716326 –e.mail giovanni.parpinello@geopec.it

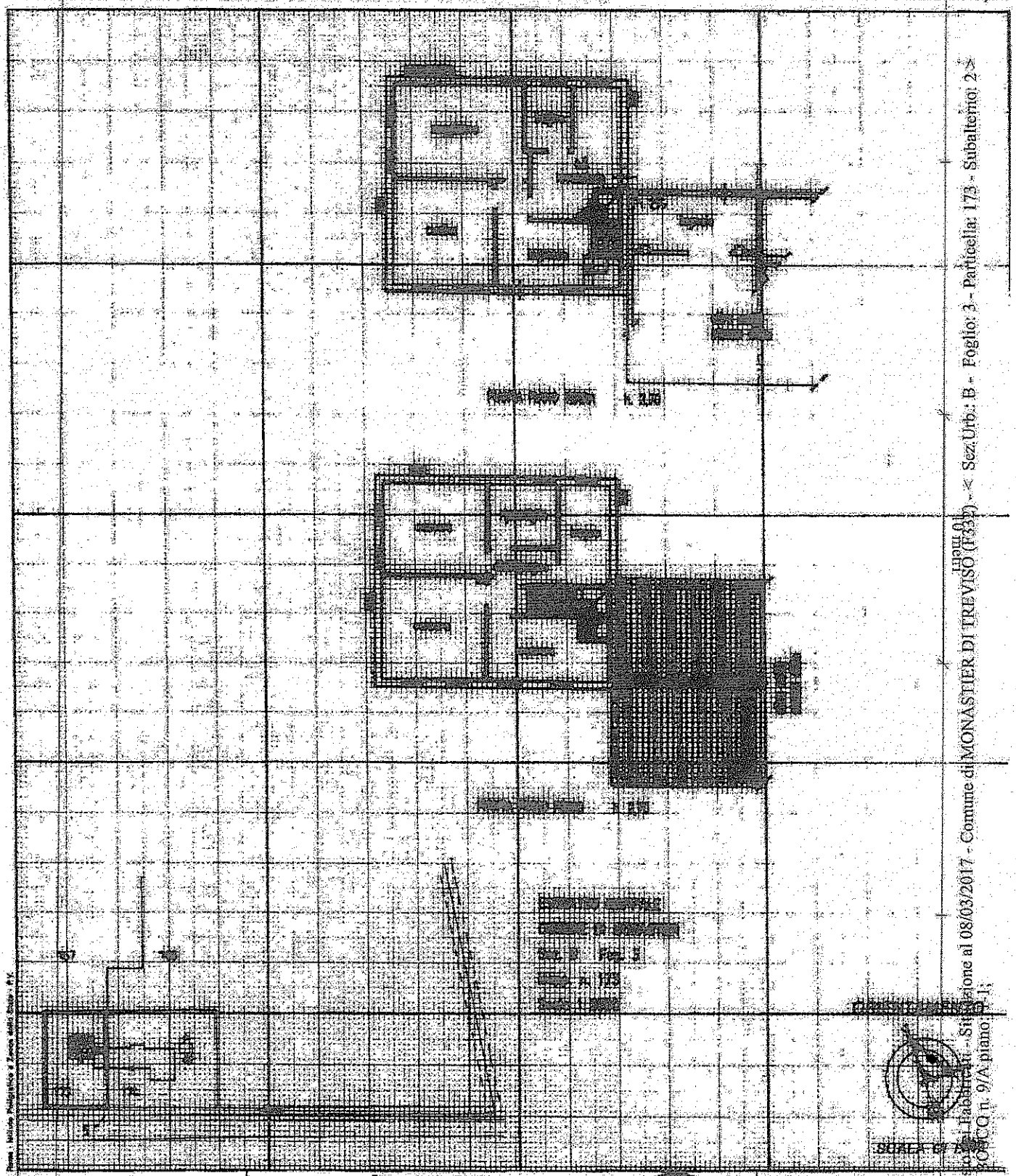
MODULARIO
F. to rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONASTIER Via Bosco civ. 9/A



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2017 - Comune di MONASTIER DI TREVISO (F333) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 3 - Particella: 173 - Subalterno: 2 >
VIA BOSCO n. 9/A piano: T-1;

Dichiarazione di N.C. [X]
Denuncia di variazione [ ]
Ultima planimetria in atti
Estratto per uso interno
Data presentazione: 08/03/2017 - Data: 08/03/2017 - n. T131534 - Richiedente: PRPGNI33T42C957Q
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Compilata dal Geom. Lucio FATTORI
(Titolo, cognome e nome)
Geometri
della provincia di Treviso al n. 1738

n. 173 sub. 2

data 15.06.99 Firma

Geom. Fattori Lucio
Albo Geometri Provincia di Treviso n. 1738
S. BIAGIO DI CALLALTA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 22/06/1999 - Data: 08/03/2017 - n. T131535 - Richiedente: [redacted]

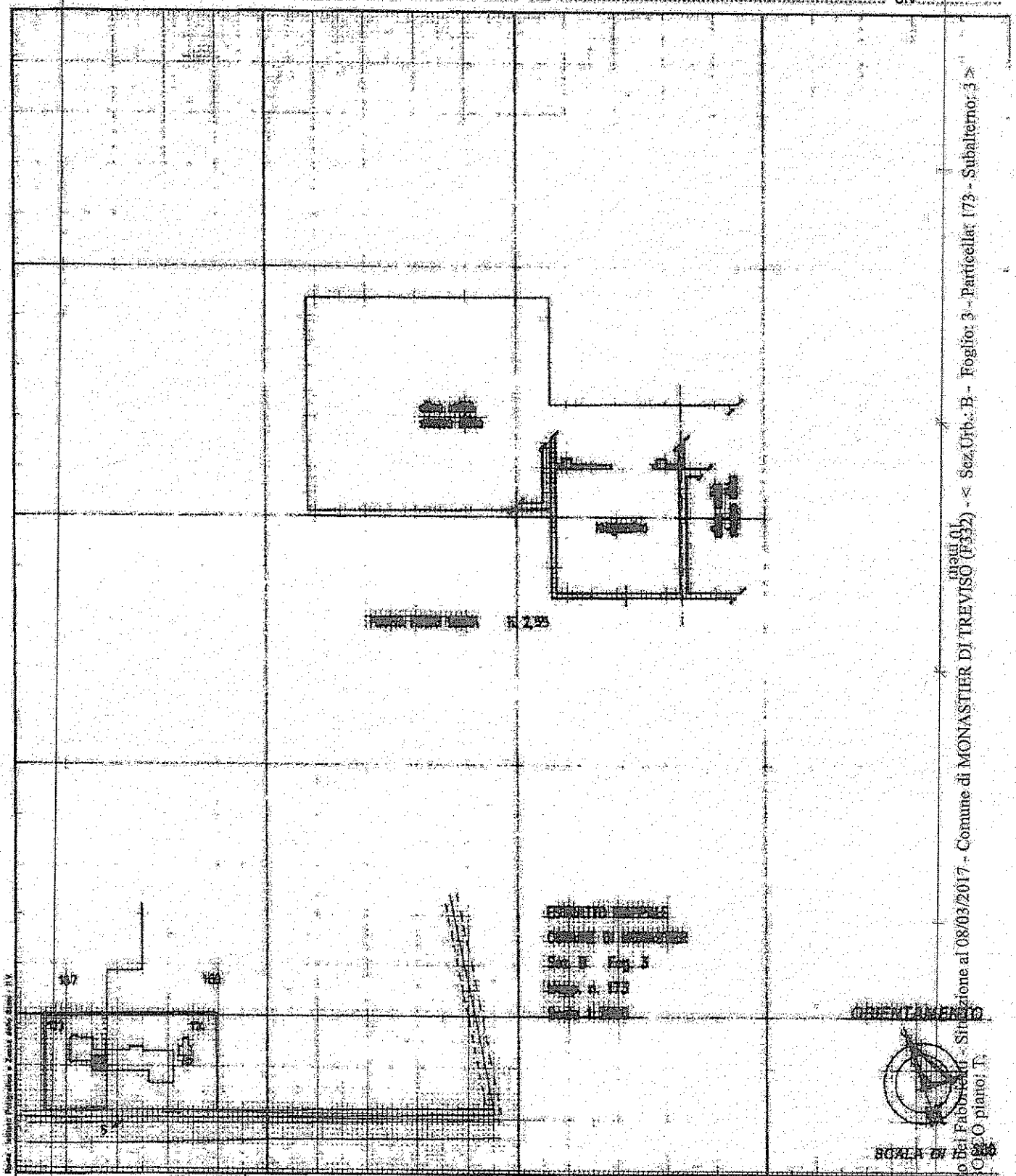
MODULARIO
F. rig. cont. 407

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONASTIER via Bosco civ.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2017 - Comune di MONASTIER DI TREVISO (F332) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 3 - Particella: 173 - Subalterno: 3 >
VIA BOSCO piano: T;

Dichiarazione di N.C. [X]
Denuncia di variazione [ ]
Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali: Sez. (B) Foglio 3 n. 173 sub. 3

Compilata dal Geom. Lucio FATTORI (Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo dei Geometri
data 14.06.99 Firma

Geom. Fattori Albo Geometri Treviso n. 1739 BIAGIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 22/06/1999 - Data: 08/03/2017 - n. T131535 - Richiedente: PRPGNN[illegible]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: 1:200 (A3) - Formato di stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO
F. - Catasto - 422

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

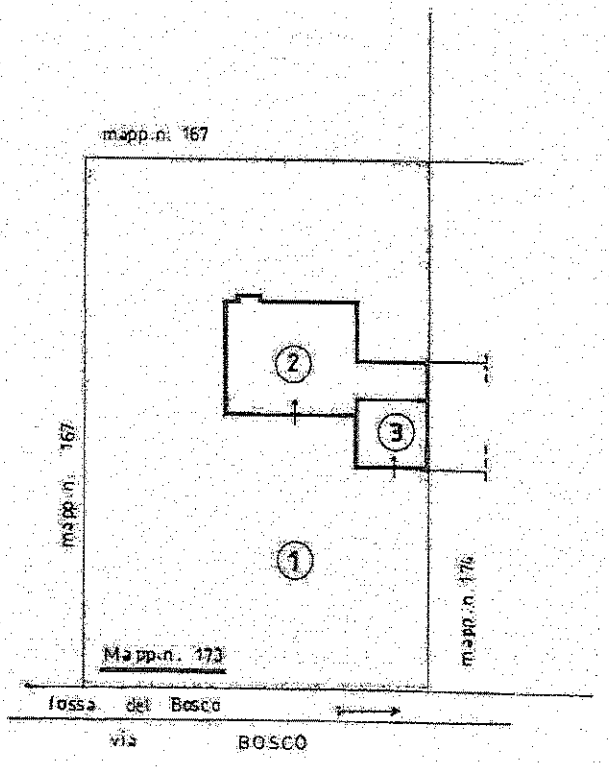
Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

ELABORATO PLANIMETRICO

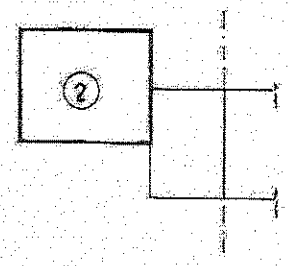
Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
MONASTIER	B	3	173	34	07.01.99

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI — scala 1: 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo Co 277/99		14.06.99
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.		
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.		

Ultima planimetria inserita
Data presentazione:22/06/1999 - Data: 08/03/2017 - n. T128609 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non uniforme
Fabbricati - Situazione al 08/03/2017 - Comune di MONASTIER DI TREVISO (F332) - Sez.Urb.: B - Foglio: 3 - Particella: 173 - Elaborato planimetrico