

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 448/2007

promossa

████████████████████
con sede in Conegliano, via Cavallotti, s

contro

[omissis] con sede in [omissis]

Giudice Esecutore dotto Alberto VALLE

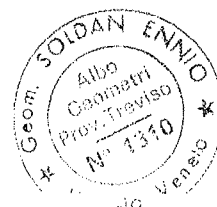
RELAZIONE DEL C.T.D.

Il sottoscritto SOLDAN geom. Elmio domiciliato in Vittorio Veneto, via Dante, 67, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 1310, nonché all'albo dei consulenti del Tribunale di Treviso al n. 229, con provvedimento datato 26.02.2008 del Giudice Esecutore del Tribunale di Treviso, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione in corso. Nel provvedimento è stabilito che la consulenza dovrà essere depositata in Tribunale, nonché trasmessa all'esecutato ed ai creditori, almeno 45 giorni prima dell'udienza di comparizione fissata per il 17.09.2008, conseguentemente entro la data del 03.08.2008.

PREMESSA

Al fine della redazione della consulenza il C.T.U. ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- Ufficio del Territorio di Treviso, per eseguire le opportune visure catastali, ottenere estratti di mappa e planimetrie catastali;
- Ufficio dei Registri Immobiliari di Treviso, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- Ufficio Tecnico del Comune di VITTORIO VENETO, per deposito della



richiesta a recepire i dati relativi alla destinazione urbanistica degli immobili secondo il P.R.G., nonché ottenere copia delle concessioni edilizie rilasciate per la costruzione, ampliamento o ristrutturazione degli edifici oggetto d'esecuzione e successivo ritiro;

- Studio del notaio BLANDALEONE Robelto di Vittorio Veneto, per richiesta e ritiro copia degli atti di provenienza degli immobili oggetto d'esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di esecuzione comprendono unità immobiliari ben distinte che possono essere oggetto di vendite separate; per questo motivo sono stati suddivisi e predisposti distinti LOTTI, identificati e catastalmente censiti secondo quanto sotto riportato.

LOTTO n.1

AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI-PER L'INTERO

Ditta:[omissis]

Comune di VITTORIO VENETO

Sezione F - Foglio IO

mapp. 181 - Via G. Boni PT-I - Cat. A/2 -- Cl. 2 - Vani 4,0 - R.C. 328,05.

LOTTO n.2

AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI - PER L'INTERO

Ditta: [omissis]

Comune di VITTORIO VENETO

Sezione F - Foglio 1

mapp. 182 sub 3 - Via G. Boni PT - Cat. A/IO - Cl. I - Vani 2,5 - R.C. 355,06.

LOTTO n.3

AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI - PER L'INTERO

Ditta: [omissis]

Comune di VITTORIO VENETO

Sezione F - Foglio I



mapp. 344 sub IO – Via E. De Amicis, 13 - PT - Area Urbana di mq. 66;
mapp. 344 sub II -12 – 13 -14 – Via E. De Amicis PS1 - Cat. C/6 - Cl. 3 - Mq. 46
R.C.61,97.

LOTTO n.4

AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI - PER L'INTERO

Ditta: [omissis]

Comune di VITTORIO VENETO

Sezione E - Foglio 5

mapp. 201 sub 15 – Via Lungomeschio PT - Area Urbana di mq. 155.

LOTTO n.5

AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI - PER L'INTERO

Ditta: [omissis]

Comune di VITTORIO VENETO

Sezione E - Foglio 9

mapp. 165 sub 23 – Via B. De Marchi PT - Area Urbana di mq. 5;

mapp. 165 sub 24 - Via B. De Marchi PT - Area Urbana di mq. 2.

CONFINI

LOTTO n.1

Il fabbricato contraddistinto dal mappale 181 confina: a nord, est, sud ed ovest con il mappale 1507.

LOTTO n.2

L'unità immobiliare contraddistinta dal mappale 182 sub 3, confina: a nord con area scoperta mappale 182 sub 6, ad est il mappale 1510, a sud con area scoperta mappale 182 sub 6 e mappale 1509, ad ovest con il mappale 1507.

LOTTO n.3

L'area scoperta di cui al mappale 344 sub IO confina: a nord con il mappale 344 sub 7, ad est con via Lazzaretto, a sud con i mappali 1337 sub I - sub 7 - sub 8 - sub 9 (già mappale 94). ad ovest con via De Amicis.

Le unità immobiliari contraddistinte dai mappali 344 sub II - sub 12 - sub 13 - sub 14, confinano: a nord con i mappali 344 sub 15 e sub 16, ad est ed ovest con muro perimetrale, a sud con i mappali 1337 sub 3 e sub 8.

LOTTO n.4

L'area urbana di cui al mappale 201 sub 15 confina: a nord con i mappali 201 sub 8 - sub 9 - sub 10 - sub 11 e sub 14, ad est con via Lungomeschio, a sud con i mappali 201 sub 5 - sub 6 - sub 7, ad ovest con il mappale 188.

LOTTO 11.5

L'area urbana di cui al mappale 165 sub 23 confina: a nord, sud ed ovest con il mappale 159, ad est con i mappali 165 sub 7 e sub 9.

L'area urbana di cui al mappale 165 sub 24 confina: a nord ed ovest con via B. DE Marchi, ad est con i mappale 1104, a sud con il 165 sub 11.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla ditta [omissis] in forza dei seguenti atti notarili.

LOTTO n.1

- atto di compra-vendita del notaio D'URSO Antonio di Mogliano Veneto del 16.04.1999 - rep. 65490, ivi registrato il 22.04.1999 al n. 27931V;
- verbale di assemblea straordinaria totalitaria dei soci della società [omissis] per modifica della ragione sociale, trasferimento della sedeed altro, del notaio BLANDALEONE Roberto di Vittorio Veneto in data 14.10.1999 - rep. 98811, ivi registrato il 20.10.1999 al n. 1074-serie I°.

LOTTO n.2

- atto di compra-vendita del notaio D'URSO Antonio di Mogliano Veneto del 16.04.1999 - rep. 65490, ivi registrato il 22.04.1999 al n. 27931V;

- verbale di assemblea straordinaria totalitaria dei soci della società [omissis] per modifica della ragione sociale, trasferimento della sedeed altro, del notaio BLANDALEONE Roberto di Vittorio Veneto in data 14.10.1999 - rep. 9881 I, ivi registrato il 20.10.1999 al n. 1074 – serie 1°.

LOTTO n.3

- atto di compra-vendita del notaio BLANDALEONE Roberto di Vittorio Veneto del 09.10.2000 - rep. 102331, ivi registrato il 30.10.2000 al n. 1350 - serie IV.

LOTTO n.4

- atto di compra-vendita del notaio BLANDALEONE Roberto di Vittorio Veneto del 05.04.2001 - rep. 104070, ivi registrato il 24.04.2001 al n. 531 – serie IV.

LOTTO n.5

- atto di compra-vendita del notaio BLANDALEONE Roberto di Vittorio Veneto del 08.07.2003 - rep. 112890, ivi registrato il 24.07.2003 al n. 502 – serie IT.

TUTTI GLI ATTI DI PROVENIENZA SONO STATI ACQUISITI DAL C.T.U.
ED ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA.

ACCERTAMENTO A' SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001

(già art. 17 L. 47/1985)

LOTTO n.1

Il fabbricato d'abitazione è stato eretto in data anteriore al 01.09.1967. Successivamente a tale data, al fine di eseguire opere di manutenzione, ristrutturazione e trasformazione con cambio di destinazione, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n. 270 del 21.06.2004 per lavori di risanamento conservativo di fabbricati industriali;
- Permesso di Costruire n. 352 del 13.08.2004 - per lavori di ristrutturazione di fabbricati industriali con cambio di destinazione d'uso e ricomposizione

volumetrica in attuazione del comparto 6A-P.I.R.U. [omissis];

- Permesso di Costruire n. 269 del 08.08.2005 - VARIANTE n. 1 al progetto di ristrutturazione fabbricati industriali con cambio di destinazione d'uso e ricomposizione volumetrica del comparto 6A-P.I.R.U.;
- Denuncia Inizio Attività n. 100292 del 19.09.2005 - VARIANTE n. 2 al progetto di ristrutturazione fabbricati industriali con cambio di destinazione d'uso e ricomposizione volumetrica del comparto 6A-P.I.R.U.;
- Permesso di Costruire n. 205 del 20.06.2006 - VARIANTE n. 3 al progetto di ristrutturazione fabbricati industriali con cambio di destinazione d'uso e ricomposizione volumetrica del comparto 6A-P.I.R.U.

Al termine dei lavori, in data 22.05.2006 – pro!. 20024, è stata presentata richiesta di rilascio del certificato d'agibilità, alla quale il Comune di Vittorio Veneto ha risposto con lettera del 22.08.2006 - pro!. 32449 affermando che: "essendo trascorsi più di 30 giorni dalla data di presentazione della domanda di agibilità, ai sensi del DPR 380/2001... la medesima può ritenersi attestata.....".

LOTTO n.2

Il fabbricato ove trova sede l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione risulta costruito in data anteriore al 01.09.1967; successivamente a tale data, al fine **di eseguire opere di manutenzione, ristrutturazione e cambio di destinazione, sono stata richiesta e rilasciata dal Comune di Vittorio Veneto:**

- Permesso di Costruire n. 270 del 21.06.2004 per lavori di risanamento conservativo di fabbricati industriali;
- Permesso di Costruire n. 352 del 13.08.2004 - per lavori di ristrutturazione di fabbricati industriali con cambio di destinazione d'uso e ricomposizione volumetrica in attuazione del comparto 6A-P.I.R.U. [omissis];
- Permesso di Costruire n. 269 del 08.08.2005 - VARIANTE n.1 al progetto di ristrutturazione fabbricati industriali con cambio di destinazione d'uso e ricomposizione volumetrica del comparto 6A-P.I.R.U.;



- Denuncia Inizio Attività n. 100292 del 19.09.2005 - VARIANTE n. 2 al progetto di ristrutturazione fabbricati industriali con cambio di destinazione d'uso e ricomposizione volumetrica del comparto 6A-P.I.R.U.;
- Permesso di Costruire n. 205 del 20.06.2006 - VARIANTE n. 3 al progetto di ristrutturazione fabbricati industriali con cambio di destinazione d'uso e ricomposizione volumetrica del comparto 6A-P.I.R.U.

L'inizio dei lavori è avvenuto in data 18.08.2004.

Le opere eseguite nel fabbricato ed nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione risultano conformi ai permessi rilasciati ed ai progetti approvati; per eseguire i lavori di completamento dell'unità, dovrà essere presentata Denuncia di Inizio Attività, a sensi del D.P.R. 380 2001 - art. 22 ed al termine dei lavori dovrà essere richiesto il certificato di agibilità della singola unità immobiliare.

LOTTO n.3

Le unità immobiliari oggetto d'esecuzione, risultano costruite a seguito di rilascio da parte del Comune di Vittorio Veneto delle seguenti autorizzazioni:

- Coucessione Edilizia n. 259 del 06.12.2000 per lavori di nuova costruzione fabbricato pluriresidenziale in aderenza al fabbricato preesistente;
- Concessione Gratuita. Variante alla Concessione Edilizia di cui sopra, n. 13 del 28.01.2002 - Variante n. 1 alla nuova costruzione fabbricato pluriresidenziale in aderenza al fabbricato preesistente consistente in modifiche distributive interne e prospettiche con spostamento sedime,

Al termine dei lavori, in data 13.02.2002 - prot. 7350, è stata presentata richiesta di rilascio del certificato d'agibilità alla quale il Comune di Vittorio Veneto ha risposto con lettera del 04.04.2002 - prot. 15602, affennando che: "essendo trascorsi più di 45 giorni dalla data di presentazione della domanda di agibilità, ai sensi del DPR 380/2001...la medesima può ritenersi attestata.....".

LOTTO n.4

Al fine di accedere dalla strada all'area con automezzi, è stato necessario eseguire l'abbattimento del muro che divideva appunto l'area da via

Lungomeschio; per questo è stata richiesta ed ottenuta dal Comune di Vittorio Veneto l'Autorizzazione Edilizia n. 16871 del 12.09.2001, atta ad eseguire l'apertura di un accesso carraio.

LOTTO n.5

Sulle due aree non esiste alcun fabbricato o manufatto, conseguentemente non sono oggetto di indagine ed accertamento.

DALLE INDAGINI SVOLTE PRESSO IL COMUNE DI VITTORIO VENETO, NON RISULTA SIANO IN CORSO PROCEDURE AMMINISTRATIVE SANZIONATORIA PER ALCUNO DEI LOTTI OGGETTO DI ACCERTAMENTO.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dei sopralluoghi eseguiti dal C.T.U., i giorni 07.06.2008, 12.06.2008, 17.06.2008 con la presenza dell'esecutato, i giorni 16.06.2008 e 18.06.2008 con l'assistenza di personale di studio, in data 27.06.2008 e 02.07.2008 per proprio conto, gli immobili risultavano:

LOTTO n.1

- Il fabbricato risulta abitato dal signor [omissis] nato a [omissis] il [omissis], che lo detiene in forza di un contratto di comodato con rinnovo tacito annuale, sottoscritto con il signor [omissis] per conto della Società [omissis]

LOTTO n.2

- L'unità immobiliare ad uso ufficio, seppure ancora priva del certificato di agibilità in quanto non ultimata, risulta occupata da masserizie, attrezzi e materiale vario di proprietà del signor [omissis] che la detiene in comodato verbale temporaneo



LOTTO n.3

- L'area urbana contraddistinta dal mappale 344 sub IO, risulta occupata ed utilizzata dai signori [omissis], proprietari dell'area confinante posta a nord e contraddistinta dal mappale 344 sub 7, che con la stessa forma unico corpo;
- le porzioni di garage di cui ai mappali 344 sub II – sub 12 – sub 13 e sub 14, risultano occupate ed utilizzate dai signori [omissis], che le usufruiscono anche per accedere dalla via pubblica e dal "tunnel" alle loro porzioni di garage.

LOTTO n.4

- L'area urbana risulta gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 201 sub 6 - sub 7 - sub 8 - sub 9 - sub IO – sub 11 – sub 14, per accesso e recesso a piedi e con automezzi dalla via pubblica (via Lungomeschio); è inoltre gravata del diritto di parcheggio di una autovettura a favore dell'abitazione di cui al mappale 202 sub 1 e sub 2 (nota di trascrizione del 12.08.2005 n. 37693 /23249), nonché del diritto di parcheggio di autovetture a favore di altre unità immobiliari non meglio identificate.

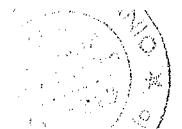
LOTTO n.5

- L'area urbana contraddistinta dal mappale 165 sub 23 è destinata a servitù di passaggio apparente, non opponibile, a favore di alcuni immobili interclusi, per accesso e recesso dalla via pubblica (via De Marchi);
- l'area urbana contraddistinta dal mappale 165 sub 24 è occupata da passaggio pubblico di pedoni e veicoli, non opponibile (via B. DE Marchi).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DETERMINAZIONE DEL VALORE

LOTTO n.1

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è situata in Via Boni, 3, a poca distanza dalla casenna dei Carabinieri di Vittorio Veneto e direttamente



raggiungibile, sia da via Celante, sia da via del Consiglio.

L'immobile è costituito da un fabbricato d'abitazione unifamiliare, privo di area scoperta esclusiva, molto vicina al fiume Meschio sul lato est e confinante con area destinata a parcheggio sugli altri tre lati.

Il fabbricato è stato presumibilmente eretto all'inizio del secolo scorso ed è stato oggetto di totale ristrutturazione tra gli anni 2004-7

La struttura portante dell'edificio è in muratura ordinaria di pietra e mattoni con inserito solaio in laterizio armato, tetto a due falde in orditura lignea con soprastante doppio tavolato (ventilato), manto di copertura in coppi, scala **interna in acciaio e legno, tra mezze divisorie intente in fol'atine di cotto.**

Le finiture presentano:

- **intonaci interni, parte al grezzo e fino, parte a "punta di sasso" (sasso a vista);**
esternamente il fabbricato è completamente intonacato e tinteggiato;
- pavimento del piano terra in tavelle di cotto; al piano primo in tavole di larice;
scala in acciaio con pedate in legno; pavimento del bagno in piastrelle di ceramica, rivestimento in piastrelle di ceramica e mosaico;
- serramenti interni ed esterni in legno con vetro-camera, balconi in legno;
- impianto di riscaldamento centralizzato, di tipo a pavimento, con caldaia **funzionante a gas-metano;**
- impianto elettrico sottotraccia, perfettamente funzionante ed adeguato alla legge **4611990;**
- impianto idrico e sanitario in perfetto stato.

La distribuzione dell'abitazione si sviluppa sui due piani, in conformità al progetto approvato e prevede: unico locale al piano terra destinato a cucina e soggiorno-pranzo; al piano primo, camere da letto, bagno e ripostiglio. La superficie è di circa mq. 44,00 per piano, con altezza di ml. 2,50 al piano terra e variabile da ml. 2,60 e 3,35 al piano primo.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale l'immobile ricade in: "Spazi pubblici o di uso pubblico pedonali", anche se di fatto inserito nel Comparto di cui alla Scheda Normativa n. 6.

LOTTO n.2

Il lotto è costituito da una unità immobiliare destinata ad ufficio, sita in via Boni, n. 5, al piano ten'a di un fabbricato di tre piani, collocato poco a sud di quello descritto al LOTTO n. 1; anch'esso è adiacente al fiume Meschio ed il parcheggio pubblico già sopra citati.

Il fabbricato è stato costruito presumibilmente all'inizio del secolo scorso ed è stato oggetto di totale ristrutturazione negli anni 2004-6, mediante rimozione e **rifacimento di solai, tetto, scale, trmnezze, impianti, pavimenti, serramenti, ecc..**

La struttura portante dell'edificio è costituita da muratura ordinaria di pietra e mattoni, con reinserti solai e tetto in orditura lignea e massetto in calcestruzzo. L'unità immobiliare oggetto di valutazione non risulta ancora completata ed allo "stato grezzo"; in particolare, oltre alla struttura portante, sono state eseguite:

le tramezze divisorie interne, per ricavare un antibagno e water-closet:

- gli intonaci al grezzo su tutte le pareti esterne;

le tubazioni per la distribuzione delle reti degli impianti (elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento);

tutti i serramenti esterni comprensivi di vetri e davanzali, le casse-matte delle porte;

non sono stati realizzati e risultano quindi mancanti: i pavimenti, i rivestimenti del bagno, gli intonaci a fino del locale ufficio e tutti gli intonaci nell'anti-bagno, gli accessori del bagno, la caldaia con le piastre radianti, le tinteggiature, nonché tutte le finiture in genere.

Ultimati i lavori di ristrutturazione e completamento dei lavori, dovrà essere presentata la prevista domanda di agibilità al Comune di Vittorio Veneto.

L'unità immobiliare presenta unico locale, destinato ad ufficio, servito da anti-w.c. e un water-closet; la superficie lorda è di circa mq. 61,00, con altezza di ml. 2,40.

Nelle facciate esterne il fabbricato è stato completamente intonacato, tinteggiato e presenta un ottimo stato di manutenzione.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vittorio

Veneto l'immobile ricade all'interno di nn area nella quale è previsto un progetto di Comparto, stabilito dall'alt. 92 delle Norme Tecniche di Attuazione e, specificatamente, dalla Scheda normativa n. 6".

LOTTO n.3

Il lotto è costituito da un area urbana di mq. 66 catastali (mapp. 344 snb IO), sotto parte della quale si trovano quattro unità catastali, classificate come locali di sgombero e garage (mapp. 344 sub 11-12-13-14), della superficie lorda complessiva di circa mq. 16 ; sia l'area, sia i garage presentano particolari caratteristiche.

L'area urbana, di forma rettangolare molto allungata, si estende tra via De Amicis (ave è posto un cancello d'ingresso) e via Lazzaretto ed è racchiusa tra l'area scoperta di proprietà dei signori [omissis] (nord), altra area scopetta e un fabbricato plurifamiliare (sud); nel tratto finale verso via Lazzaretto sono state costruite le unità ad uso garage e sgombero, parzialmente emergenti dal terreno, ma a quota inferiore rispetto la strada. L'accesso ai locali avviene da via De Amicis, tramite un "tunnel" (spazio di manovra) interrato contraddistinto dal mappale 1337 sub 3, di proprietà di terzi, ed utilizzato anche per l'accesso ad altri garage di altre proprietà. Sopra l'area scoperta, ad alla quota di circa cinque metri da terra, è stata anche collocata una struttura orizzontale in vetro e metallo, della larghezza di circa cm. 100, che funge da collegamento tra il fabbricato posto a sud (mappale 1337, già 94) e quello situato a nord (mappale 344 sub 2-6-8), in conformità al progetto approvato dal Comune di Vittorio Veneto con la Concessione Edilizia n. 259 del 06.12.2000 e Variante alla Concessione Edilizia n. 13 del 28.01.2002. La potenzialità edificatoria dell'area, ai fini urbanistici, è già stata utilizzata.

Le quattro unità catastali sono state costruite alla fine del "tunnel" su menzionato e sono costituite: dalla parte finale dello stesso tunnel (mapp. 344 sub 11 e 12), nonché da porzione di garage (mapp. 344 sub 13 e 14) che risulta accorpato al garage di proprietà dei signori [omissis] -
che la posseggono fin dalla costruzione. Il



“tunnel”, all'altezza delle due unità destinate a sgombero (mapp. 344 sub II e 12), è stato collegato all'area scoperta di cui al mappale 344 sub 10 tramite una porta, utilizzata esclusivamente dai signori [omissis] – tale porta di collegamento è regolarmente prevista nel progetto approvato dal Comune. I locali di sgombero ed il garage sono coperti da un tetto a terrazza, accessibile tramite una scala costruita nella proprietà dei signori [omissis]; gli stessi, che detengono anche questa parte, hanno costruito sopra il tetto una pompeiana in legno, coperta da una lastra di polycarbonato; tale manufatto dovrà essere demolito, in confossibilità alle disposizioni dettate dal D.P.R. n. 380/2001 – art. 33 – comma IO, in quanto costruito abusivamente e non conforme alle norme del Codice Civile, circa il rispetto delle distanze dai confini.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l'area e le unità immobiliari ricadono in: “Zona B3 – edificata di integrazione e di completamento”.

LOTTO n.4

L'area urbana di cui al mappale 201 sub 15 è situata nel quartiere di Meschio, lungo via Lungomeschio e dalla quale è direttamente accessibile tramite un cancello automatizzato in lamiera zincata; L'area risulta recintata: da un muro in pietra lungo la via pubblica, da rete metallica sorretta da paletti di acciaio sul lato ovest, apelia e direttamente comunicante con le altre unità immobiliari sui lati sud e nord; l'area risulta inoltre pavimentata, con massetto di calcestruzzo idoneo al passaggio di automezzi. Sui lati sud e nord sono ubicate ben otto diverse unità immobiliari (posti auto scoperti-locali di sgombero-aree scoperte), che hanno diritto di transito attraverso; risulta inoltre gravata del diritto di parcheggio per autovetture a favore di alcune unità immobiliari, non tutte identificate, che di fatto pregiudica l'utilizzo e conseguentemente il valore dell'area; di fatto l'area può essere considerata un bene accessorio e per questi motivi di non facile alienazione.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale l'area ricade in “Zona A – insediamenti a carattere storico artistico *elo* ambientale”, priva di qualsiasi vocazione edificatoria.

LOTTO n.5

Le due aree urbane oggetto di valutazione risultano poste all'esterno dell'immobile ad uso abitativo nel quale la società esecutata ha eseguito opere di ristrutturazione e che successivamente ha venduto a terzi; non avendo alcun valore ed interesse, in quanto occupate ed utilizzate da moltissimi anni anche fabbricati ed unità immobiliari in proprietà di terzi, la [omisis] al momento della redazione delle variazioni catastali redatte nell'anno 2004, ha individuato le due aree ed ha predisposto il loro accatastamento con proprio mappale subalterno; in particolare:

- il mappale 165 sub 23, di mq. 5, è destinato ad area di passaggio, gravata appunto da servitù di passaggio apparente a favore di tutte le unità immobiliari (sub-alterni) del mappale 165, nonché alle unità immobiliari poste nei fabbricati di cui ai mappali 159 e 162, della stessa sezione e foglio;
- il mappale 165 sub 24, di mq. 2, è occupato dalla strada pubblica (via De Marchi) da molti anni e a tutti gli effetti sede stradale.

Secondo il P.R.G. le aree ricadono:

- mappale 165 sub 23, in "Zona A – insediamenti a carattere storico artistico e/o ambientale;
- mappale 164 sub 24, area destinata alla viabilità esistente.

Da quanto sopra esposto appare difficile addivenire alla vendita delle due aree, in quanto prive di interesse a causa, non solo della esigua superficie (mq. 7), ma soprattutto delle occupazioni e delle servitù di passaggio su di esse esercitate.

VALUTAZIONE

Sulla base di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, sia dal punto di vista costruttivo dei fabbricati e delle singole unità immobiliari, della loro dislocazione, dei servizi delle zone, dello stato di manutenzione dei fabbricati e delle unità; tenuto conto dello stato e della destinazione delle aree periziate, comprese le occupazioni e le servitù gravanti; tenuto conto dell'occupazione e dei diritti gravanti e dei possessi dei fabbricati e dell'ufficio; tenuto conto delle destinazioni urbanistiche secondo il vigente P.R.G.; infine, tenuto conto del valore di mercato di immobili consimili

recentemente compra-venduti nella zona, viene attribuita la seguente valutazione:

LOTTO n.1

SUPERFICIE DEL FABBRICATO D'ABITAZIONE

- Piano terra e primo mq. 88 x 2200,00 Euro 193600,00

ARROTONTATI Euro 194000,00 (CENTONOVANTAQUATTROMILAIOO)

LOTTO n.2

SUPERFICIE DELL'UNITA' AD USO UFFICIO

- Piano terra mq. 61 x 1500,00 Euro 91500,00

ARROTONDATI ad Euro 92000,00 (NOVANTADUEMILAIOO)

LOTTO n.3

SUPERFICIE DELL'AREA URBANA E DEL GARAGE

Area scoperta mq. 66 x 40,00 Euro 2640,00

Superficie garage mq. 16 x 800,00 Euro 12800,00

TOTALE Euro 15440,00

ARROTONDATI a Euro 15400,00 (QUINDICIMILAQUATTROCENTO/OO)

LOTTO n.4

SUPERFICIE DELL'AREA URBANA

- Areascopelta mq. 155 x 10,00 Euro 1550,00

EURO 1550,00 (MILLECINQUECENTOCINQUANTA/OO)

LOTTO n.5

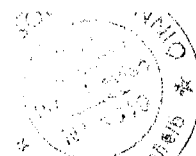
SUPERFICIE DELLE DUE AREE URBANE

- Area scoperta mq. 7 x 5,00 Euro 35,00

EURO 35,00 (TRENTACINQUE/OO)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

accertate alle date del 27.06.2008 e 04.07.2008



TRASCRIZIONI

LOTTO n.1

- CONVENZIONE EDILIZIA del 06.08.2004 - rep. 4006 del dotto Lorenzo TRAINA Segretario del Comune di Vittorio Veneto a favore del COMUNE di VITTORIO VENETO, trascritta a Treviso il 25.08.2004 ai n. 35659/23056;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 21.08.2007 - rep. 1537/2007 del Tribunale di Treviso - trascritto a Treviso il 04.09.2007 ai n. 43071/23819, a favore di [omissis], nata a [omissis] il [omissis];

- DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA in data 25.07.2007 – rep. 1557 del Tribunale di Treviso - Sez. Staccata di Conegliano- trascritta a Treviso il 20.11.2007 ai n. 54985/30182, a favore di [omissis] nata a [omissis] il [omissis].

LOTTO n.2

- CONVENZIONE EDILIZIA del 06.08.2004 - rep. 4006 del dotto Lorenzo TRAINA Segretario del Comune di Vittorio Veneto a favore del COMUNE di VITTORIO VENETO, trascritta a Treviso il 25.08.2004 ai n. 35659/23056;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 21.08.2007 - rep. 1537/2007 del Tribunale di Treviso - trascritto a Treviso il 04.09.2007 ai n. 43071/23819, a favore di [omissis], nata a [omissis] il [omissis];

- DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA in data 25.07.2007 - rep. 1557 del Tribunale di Treviso – Sez. Staccata di Conegliano- trascritta a Treviso il 20.11.2007 ai n. 54985/30182, a favore di [omissis], nata a [omissis] il [omissis].

LOTTO n.3

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 21.08.2007 - rep. 1537/2007 del Tribunale di Treviso - trascritto a Treviso il 04.09.2007 ai n.

43071/23819, a favore di [omissis], nata a [omissis] il [omissis].

LOTTO n.4

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 21.08.2007 - rep. 1537/2007 del Tribunale di Treviso - trascritto a Treviso il 04.09.2007 ai n. 43071/23819, a favore di [omissis] nata a [omissis] il [omissis].

LOTTO n.5

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 21.08.2007 - rep. 1537/2007 del Tribunale di Treviso - trascritto a Treviso il 04.09.2007 ai n. 43071/23819, a favore di [omissis], nata a [omissis] il [omissis]

ISCRIZIONI

LOTTO n.1

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DJ APERTURA DJ CREDITO del 26.11.2004 - rep.]]8860 del notaio BLANDALEONE Roberto di Vittorio Veneto, per la somma totale di Euro 1440000,00 a favore deJJa [REDACTED], iscritta a Treviso il 24.12.2004 ai n. 55003113222;
- IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602173 MODIFICATO DAL D.LGS 46/99 E DAL D. LGS 193/01 del 22.08.2007 - rep. 1248711113 di EQUITALJA NOMOS S.P.A. con sede in Torino, per la somma totale di Euro 2664,36 a favore di [REDACTED], iscritta a Treviso il 31.08.2007 ai n. 4258311 I 1652.
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 11.09.2007 - rep. 126894 del notaio BLANDALEONE Roberto di Vittorio Veneto, per la somma totale di Euro 1440000,00 a favore deJJa

[REDACTED]

[REDACTED], iscritta a Treviso il 27.09.2007. ai n. 12785/46114.

LOTTO n.2

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 26.11.2004 - rep. 118860 del notaio BLANDALEONE Roberto di Vittorio Veneto, per la somma totale di Euro 1440000,00 a favore della [REDACTED].

[REDACTED], iscritta a Treviso il 24.12.2004 ai n. 55003113222.

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 11.09.2007 - rep. 126894 del notaio BLANDALEONE Roberto di Vittorio Veneto, per la somma totale di Euro 1440000,00 a favore della [REDACTED].

[REDACTED], iscritta a Treviso il 27.09.2007. ai n. 12785/46114.

LOTTO 11.3

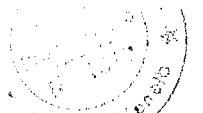
- IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI TREVISO in data 25.07.2006 - rep. 951 a favore di [omissis], per la somma complessiva di Euro 53000,00, iscritta a Treviso il 03.08.2006 ai n. 40510/10388.

LOTTO 11.4

- IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI TREVISO in data 25.07.2006 - rep. 951 a favore di [omissis] per la somma complessiva di Euro 53000,00, iscritta a Treviso il 03.08.2006 ai n. 40510/10388.

LOTTO 11.5

- IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI TREVISO in data 25.07.2006 - rep. 951 a favore di [omissis], per la somma complessiva di Euro 53000,00,

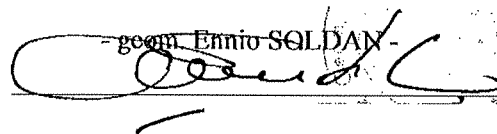


iscritta a Treviso il 03.08.2006 ai n. 4051011 03 88.

Con ciò il sottoscritto perito ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli.

Vittorio Veneto lì 14 luglio 2008

Il C.T.U.


- geom. Emilio SQLDAN -

ALLEGATI:

- FASCICOLO TECNICO LOTTO n. 1;
- FASCICOLO TECNICO LOTTO n 2;
- FASCICOLO TECNICO LOTTO n 3;
- FASCICOLO TECNICO LOTTO n 4;
- FASCICOLO TECNICO LOTTO n 5;
- ISPEZIONI PRESSO CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI;
- ATTI DI PROVENIENZA.