

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

██
contro
██

R.G. ESEC. IMM.RI 503/2008
Riunita con la 804/2012

Giudice: dott. Andrea Valerio CAMBI

RAPPORTO DI STIMA

CTU: Geom. Nello CASAGRANDE

A. PREMESSA

Con provvedimento in data 15.03.2011 il Giudice Esecutore dott. Antonello FABBRO (sostituito poi dal G.E. dott. Andrea Valerio CAMBI) per l'esecuzione RG 503/2008 e con giuramento del 05.02.2013 per l'esecuzione RG 804/2012, è stato nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista con studio in Conegliano via Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito estimatore dei beni immobili di proprietà dell'esecutata [REDACTED]. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] e di seguito descritti.

Più precisamente il compendio immobiliare è composto da:

- **una abitazione contigua (ex fabb. rurale) in Codognè via Palladio n. 3;**
- **un capannone con accessori ed uffici in Codognè via Palladio;**
- **due piccole porzioni di aree urbane;**
- **un lotto di terreno;**
- **piccola porzione di terreno per la quota di una metà.**

Esperate le indagini preliminari e le verifiche ipocatastali ed urbanistiche, compiuti in più volte i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

LOTTO UNICO

Beni siti in Via Palladio n. 3 a Codognè - TV

B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

L'intero compendio immobiliare è costituito dai seguenti beni:

- 1 – Abitazione (Sez. A Fg. 2 Mapp. N. 325 sub 2);
- 2 – Capannone artigianale (Sez. A Fg. 2 Mapp. N. 325 sub 5);
- 3 – Ufficio (Sez. A Fg. 2 Mapp. N. 325 sub 6);
- 4 – Magazzino (Sez. A Fg. 2 Mapp. N. 325 sub 7);
- 5 – Area Scoperta (Sez. A Fg. 2 Mapp. N. 325 sub 4 - b.c.n.c.);
- 6 – Aree rurale (Fg. 2 Mapp. N. 327);
- 7 – Porzione di terreno (Fg. 2 Mapp. N. 330);
- 8 – Lotto di terreno edificabile (Fg. 2 Mapp. N. 331);
- 9 – Fu d Accert (Fg. 2 Mapp. N. 326);

1B. Abitazione contigua di testa (ex fabbricato rurale) disposta su un tre piani fuori terra, sita in comune di Codognè in via Palladio n. 3. Il bene risulta così costituito: piano terra altezza 2.65 m con ingresso, soggiorno, cucina, studio, due piccoli ripostigli, un antibagno ed un bagno, un ripostiglio grande, scala di accesso al piano primo, per una superficie lorda di circa 106 mq; al piano primo con altezza 2.80 m, due camere, due disimpegni, un ripostiglio molto grande e la scala per scendere al piano terra, per una superficie lorda di circa 106 mq, al piano secondo, accessibile solo con scala esterna, una soffitta, vano unico di altezza media di 3.30 m ed una superficie lorda di circa 106 mq. Complessivamente risultano circa 212 mq di abitazione, 106 mq di soffitta, per una volumetria complessiva di circa 960 mc.

Il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Codognè

Sezione A Foglio 2 Mapp. 325 sub 2 cat. A/3 cl. 3 vani 8 R.C. € 516,46

Di proprietà di
[REDACTED]

Confini: da nord in senso orario con mappale 289, 217, 331, 249, 240, 330, 327, 326, 235, 574, tutti del foglio 2 del catasto terreni, salvo altri o variati.

2B.Capannone artigianale disposto su un piano fuori terra, sito in comune di Codognè in via Palladio n. 3. Il bene risulta così costituito: corpo principale composto da 4 locali paralleli più un corpo spogliatoi e servizi, con le seguenti altezze 5.15-4.25-2.85-3.50-2.60 ed una superficie lorda di circa 481 mq, corpo secondario (lungo e stretto) composto da tre locali di piccole dimensioni con le seguenti altezze 3.55-3.55-5.00 ed una superficie lorda di circa 344 mq, su un corpo aggiunto al fabbricato principale, troviamo l'ex forno di verniciatura un locale di circa 29 mq con altezza di 2.65.

Il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Codognè

Sezione A Foglio 2 Mapp. 325 sub 5 cat. D/1 R.C. € 1826,00

Di proprietà di
[REDACTED]

Confini: da nord in senso orario con mappale 289, 217, 331, 249, 240, 330, 327, 326, 235, 574, tutti del foglio 2 del catasto terreni, salvo altri o variati.

3B.Ufficio al servizio del capannone (sub 5) costruito a ridosso dell'abitazione e disposto su un piano fuori terra, sito in comune di Codognè in via Palladio n. 3. Il bene risulta così costituito: ingresso centrale, due uffici ai lati dell'ingresso, disimpegno e wc, per una superficie lorda di circa 55 mq, con altezza di 2.70ml.

Il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Codognè

Sezione A Foglio 2 Mapp. 325 sub 6 cat. A/10 cl. 1 vani 3 R.C. € 534,53

Di proprietà di
[REDACTED]

Confini: da nord in senso orario con mappale 289, 217, 331, 249, 240, 330, 327, 326, 235, 574, tutti del foglio 2 del catasto terreni, salvo altri o variati.

4B.Magazzino costruito a ridosso dell'abitazione e dell'ufficio, disposto su un piano fuori terra, sito in comune di Codognè in via Palladio n. 3. Il bene risulta così costituito da due locali, per una superficie lorda di circa 53 mq, con altezza di 2.70ml.

Il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Codognè

Sezione A Foglio 2 Mapp. 325 sub 7 cat. C/2 cl. U 44 mq R.C. € 99,99

Di proprietà di
[REDACTED]

Confini: da nord in senso orario con mappale 289, 217, 331, 249, 240, 330, 327, 326, 235, 574, tutti del foglio 2 del catasto terreni, salvo altri o variati.

5B.Area scoperta BCNC area scoperta, bene comune non censibile comune atutti i sub sopra citati (2-5-6-7), sito in comune di Codognè in via Palladio n. 3. Il bene risulta costituito dall'area scoperta destinata a cortile camminamenti, zone a verde, zone a parcheggi e viabilità interna, per una superficie di circa 1637 mq.

Il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Codognè

Sezione A Foglio 2 Mapp. 325 sub 4

Di proprietà di
[REDACTED]

Confini: da nord in senso orario con mappale 289, 217, 331, 249, 240, 330, 327,

326, 235, 574, tutti del foglio 2 del catasto terreni, salvo altri o variati.

6B. Area rurale porzione di area a verde, sita in comune di Codognè in via Palladio n. 3. Il bene risulta costituito da una piccola porzione di area a verde della superficie di 70 mq che si unisce all'area scoperta del fabbricato.

Il bene risulta identificato al Catasto Terreni:

Comune di Codognè

Foglio 2 Mapp. 327 Area Rurale sup. 70 mq

Di proprietà di

[REDACTED]

Confini: da nord in senso orario con mappale 326, 330, 24, tutti del foglio 2 del catasto terreni, salvo altri o variati.

7B. Porzione di terreno adibita area a verde, sita in comune di Codognè in via Palladio n. 3. Il bene risulta costituito da una piccola porzione di area a verde della superficie di 73 mq che si unisce all'area scoperta del fabbricato.

Il bene risulta identificato al Catasto Terreni:

Comune di Codognè

Foglio 2 Mapp. 330 Prato Arborato sup. 73 mq RD € 0,45 RA € 0,23

Di proprietà di

[REDACTED]

Confini: da nord in senso orario con mappale 325, 478, 24, 327, tutti del foglio 2 del catasto terreni, salvo altri o variati.

8B. Lotto di terreno edificabile di forma trapezoidale e pianeggiante, adibita area di deposito del capannone (sub 2), sita in comune di Codognè in via Palladio. Il bene risulta costituito da una porzione di terreno classificata nel PRG vigente Residenziale C2/B della superficie di 1442 mq.

Il bene risulta identificato al Catasto Terreni:

Comune di Codognè

Foglio 2 Mapp. 331 Semin Arborato sup. 1442 mq RD € 8,94 RA € 4,84

Di proprietà di

[REDACTED]
Confini: da nord in senso orario con mappale 217, 586, 547, 249, 325, tutti del foglio 2 del catasto terreni, salvo altri o variati.

9B. Fu d Accert porzione di area, sita in comune di Codognè in via Palladio. Il bene risulta costituito da una piccola porzione di area a verde, cortile e viabilità interna, della superficie di 251 mq che si unisce all'area scoperta del fabbricato. Il bene risulta identificato al Catasto Terreni:

Comune di Codognè

Foglio 2 Mapp. 326 Fu d Accert sup. 251 mq

L'ufficio del catasto di Treviso ha classificato l'area come Fabbricato Urbano da Accertare, ma deve essere frutto di un errore in quanto il mappale 326 è privo di fabbricati.

Di proprietà di

[REDACTED] per la quota di 2/4, le rimanenti quote sono di proprietà di altri soggetti non interessati dall'esecuzione.

Confini: da nord in senso orario con mappale 574, 235, 325, 327, 24, 236, tutti del foglio 2 del catasto terreni, salvo altri o variati.

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Tutti i beni dall'1 all'8 (con esclusione del bene 9 mappale 326), sono in piena proprietà dell' [REDACTED]

[REDACTED], il bene 9 mappale 326 è in proprietà per la quota di 1/2 (metà) sempre dell' [REDACTED]

[REDACTED] la restante proprietà è in carico ad altri soggetti non oggetto di

esecuzione.

Tutti i beni sono pervenuti in carico all'esecutata in forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Civile e Penale di Treviso in data 09.04.2003 N. 6135, registrato a Treviso il 16.04.2003 n. 1452.

D. STATO DI POSSESSO

Tutta l'abitazione bene 1 mappale 325 sub 2, è stata regolarmente locata alla Signora [REDACTED] con contratto in data 01.02.2008 valido 4 (quattro) anni dal 01.02.2008, rinnovabile, salvo disdetta, per ulteriori 4 anni, ad un canone annuale di € 2400,00 (euro duemilaquattrocento/00), vale a dire € 200,00 mensili.

Il citato contratto di locazione è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto in data 01.02.2010 al n. 218.

Considerato che il valore medio di locazione per beni simili è di circa € 280/300,00 mensili, ne risulta che il canone applicato non è inferiore ad 1/3 di quello di mercato.

Parte del capannone artigianale 320 mq del bene 2 mappale 325 sub 5, è stata invece locata al signor [REDACTED] con contratto in data 30.01.2010 valido 6 (sei) anni dal 01.01.2010, con scadenza 31.12.2015, rinnovabile, salvo disdetta, ad un canone annuale di € 1.800,00 (euro milleottocento/00), vale a dire € 150,00 mensili.

Il citato contratto di locazione è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto in data 01.02.2010 al n. 216.

Considerato che il valore medio di locazione per beni simili è di circa € 0,65-0,60 mq/mensili, ne risulta che il canone applicato € 0,46 mq/mensili non è inferiore ad 1/3 di quello di mercato.

Tutto il resto degli immobili, risulta utilizzato dalla proprietà.

E. SERVITU' E VINCOLI

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada comunale via Palladio (laterale della SP 15) passando per il mappale 326. Esiste una servitù di passaggio e transito con ogni mezzo ed automezzo e senza limitazioni di orario, su una fascia della larghezza di mt 4 corrente lungo il lato sud-est del MN 327, lungo i lati nord ed est del MN 328, lungo il lato nord del MN 323, ed a favore dei MN 240e 504 di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], costituita con atto in data 10.09.1991 n. 39810 di repertorio Notaio Ferretto di Conegliano, trascritto a Treviso ai numeri 25956/19364.

Per quanto concerne ulteriori servitù e vincoli apparenti e non, non sono state rilevati elementi vincolanti o servitù particolari salvo quanto già sopracitato.

F. ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

a) Nei beni oggetto di perizia dal n. 1 all' 8 risultano formalità:

- 1 Ipoteca volontaria in data 16.03.2004 ai nn. 11321/2619 a favore: della [REDACTED], [REDACTED], in dipendenza di contratto di mutuo in data 27.02.2004 n. 21625 di repertorio Notaio Degan di Conegliano;
- 2 Ipoteca legale accesa in data 21.10.2005 ai nn. 47224/11195 a favore: della [REDACTED], [REDACTED], derivante da ipoteca legale a sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 emesso dalla [REDACTED] in data 13.10.2005 n. 103224 di repertorio;
- 3 Ipoteca legale accesa in data 10.04.2007 ai nn. 17069/4317 a favore: della [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in Treviso via Montegrappa n. 34, derivante da ipoteca legale a sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs.

193/01 emesso dalla [REDACTED] n data 03.04.2007 n. 109507 di repertorio;

- 4 Trascrizione pregiudizievole accesa in data 03.09.2008 ai nn. 34584/21657, a favore di [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Treviso in data 19.08.2008 n. 3649 di protocollo Rep. 2.222 Ufficiale Giudiziario UNEP di Conegliano

b) per il bene 8 mappale n. 326 risultano formalità:

1. Trascrizione pregiudizievole accesa in data 01.10.2012 ai nn. 29294/21402, a favore di [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Conegliano in data 14.09.2012 n. 1975 di repertorio.

1.G. VERIFICA URBANISTICA

Dalla visione del PRG vigente e dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione l'intero compendio immobiliare ricade in:

Mappali 327-330-326 e parte del 325

- ZTO Residenziale C/1 – Zone completamente o parzialmente edificate e classificate come C1 sulla base dei limiti di cui all'art. della L.R. 61/85;

Mappali 331 e parte del 325

- ZTO Residenziale C2/B – Parti di territorio interamente o parzialmente inedificate e classificate come C2 sulla base dei limiti di individuazione cui all'art. della L.R. 61/85;

Nello specifico per l'area oggetto di perizia è consentita la realizzazione di una volumetria residenziale non superiore alla volumetria esistente di circa 3500 mc.

Così come riportato nell'allegato CDU rilasciato dal Comune di S. Lucia di Piave.

1.H. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'intero compendio immobiliare è ubicato in una zona semi periferica nella frazione Cimavilla in Comune di Codognè, in una zona residenziale, leggermente scomoda alle principali infrastrutture ma ben collegata alla viabilità stradale e ciclopedonale.

Servizi offerti nella zona buoni, municipio, ufficio postale, asili, scuole, biblioteca, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, casello autostradale A27 Conegliano a circa 4 chilometri.

1.1. DESCRIZIONE DEI BENI

L'intero compendio immobiliare è sito in Comune di Codognè in via Palladio n. 3, ed è composto da una abitazione singola, un capannone artigianale, dei locali ad uso ufficio, un magazzino, un'area edificabile, e piccole porzioni di area urbana.

Il bene 1 Abitazione è una porzione di testa (ex fabbricato rurale) disposta su un tre piani fuori terra, sita in comune di Codognè in via Palladio n. 3, così costituita:

- piano terra altezza 2.65 m con ingresso, soggiorno, cucina, studio, due piccoli ripostigli, un antibagno ed un bagno, un ripostiglio grande, scala di accesso al piano primo, per una superficie lorda di circa 106 mq;
- al piano primo con altezza 2.80 m, due camere, due disimpegni, un ripostiglio molto grande e la scala per scendere al piano terra, per una superficie lorda di circa 106 mq,
- al piano secondo, accessibile solo con scala esterna, una soffitta, vano unico di altezza media di 3.30 m ed una superficie lorda di circa 106 mq.

Complessivamente risultano circa 212 mq di abitazione, 106 mq di soffitta, per una volumetria complessiva di circa 960 mc.

Struttura dell'edificio di tipo tradizionale con struttura in muratura portante, solai in legno e copertura a due falde con manto in coppi. Le finiture sono di un livello scadente e molto datate, con serramenti in legno e scuri in legno ormai vetusti, porte interne in legno tamburato, pavimenti in piastrelle di ceramica di varia natura e

forma, rivestimenti in ceramica, alcune stanze sono dotate di pavimento in lamparquet, finitura delle parti ad intonaco con idropittura superficiale. Scadente la dotazione degli impianti con impianto elettrico ed idrico, l'impianto di riscaldamento non esiste, viene utilizzata una stufa a legna, grado complessivo di manutenzione- conservazione molto scadente.

Il bene 2 capannone artigianale è disposto su un piano fuori terra, e risulta così costituito: corpo principale composto da 4 locali paralleli più un corpo spogliatoi e servizi, con le seguenti altezze 5.15-4.25-2.85-3.50-2.60 ed una superficie lorda di circa 481 mq, corpo secondario (lungo e stretto) composto da tre locali di piccole dimensioni con le seguenti altezze 3.55-3.55-5.00 ed una superficie lorda di circa 344 mq, su un corpo aggiunto al fabbricato principale, troviamo l'ex forno di verniciatura un locale di circa 29 mq con altezza di 2.65.

Struttura dell'edificio con pilastri, capriate ed arcarecci in acciaio, tamponamenti in muratura, copertura a due falde con pannelli di eternit, blocco servizi interni realizzato in muratura di tipo tradizionale. Le finiture sono di un livello scadente, con serramenti in metallo, porte e portoni in metallo, pavimenti in calcestruzzo liscio, finitura delle parti ad intonaco e titeggiatura. Scadente la dotazione degli impianti con impianto elettrico ed idrico, grado complessivo di manutenzione- conservazione molto scadente. In questa porzione di fabbricato sono state rilevate alcune lievi difformità interne ed esterne, "sanabili" con una semplice comunicazione al Comune di Codognè per una spesa di circa € 1000,00.

Il bene 3 ufficio al servizio del capannone (sub 5) costruito a ridosso dell'abitazione e disposto su un piano fuori terra ed è costituito da ingresso centrale, due uffici ai lati dell'ingresso, disimpegno e wc, per una superficie lorda di circa 55 mq, con altezza di 2.70ml.

Struttura dell'edificio di tipo tradizionale con struttura in muratura portante, solai in laterocemento e copertura piana. Le finiture sono di un livello sufficiente, con

opportune indagini e considerando un valore di realizzo di circa € 45,00 a mc ne risulta un valore complessivo di € 157.500,00 a cui vanno detratti i costi di demolizione del capannone con lo smaltimento dell'eternit, quantificabili in € 20.000,00, ne consegue che il valore dell'area edificabile è di circa € 137.500, inferiore al valore del capannone, pertanto nella valutazione finale si prenderà fra i due il valore del capannone leggermente superiore, mentre si valuterà il terreno di 1442 mq come terreno agricolo.

Il bene 9 Fu d Accert è una porzione di area, di area a verde, cortile e viabilità interna, della superficie di 251 mq che si unisce all'area scoperta del fabbricato.

Si precisa inoltre che solo questo bene è in proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e che l'ufficio del catasto di Treviso, ha classificato l'area come Fabbricato Urbano da Accertare, ma deve essere frutto di un errore in quanto il mappale 326 è privo di fabbricati.

I.L. REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come in origine il fabbricato principale abitazione, sia stato costruito prima del 01.09.1967, mentre tutto il resto è stato costruito e condonato con domanda di Condono Edilizio n. 8578 del 14.12.1985 e conseguente Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 14531 del 27.12.2003. Nel capannone sono inoltre state riscontrate alcune lievi modifiche interne ed esterne, è necessario quindi procedere alla regolarizzazione con una semplice pratica presso il Comune di Codognè.

I.M. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Codognè, non risultano depositati Certificazioni o Attestazioni Energetiche. Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse ed eseguita una verifica sommaria delle

caratteristiche fisiche dello stesso, si presuppone che i fabbricati appartengano ad una classe energetica "G".

1.M. METODO DI STIMA:

Atteso il particolare scopo della stima, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e di ciò si è tenuto opportunamente conto nella relazione :

- a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :
 - il tipo di costruzione;
 - il grado delle rifiniture;
 - le caratteristiche architettoniche e funzionali;
 - il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
 - la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
 - la destinazione d'uso;
 - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
 - la consistenza complessiva ;
- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
 - l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona;
- c) - delle condizioni attuali del mercato:
 - andamento dei prezzi in generale;

nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche particolari, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto

conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta utilizzando la stima per comparazione.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione :

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val.} p_x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val.}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val.x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

p_x = superficie dei locali oggetto di stima.

1.N. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alla visione delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, ha attribuito i seguenti valori unitari ($\sum \text{val.} / \sum p$), precisando che il valore dell'area scoperta e delle piccole porzioni di terreno, costituenti l'area scoperta, è già considerato nel valore dei fabbricati:

Bene 1 - Abitazione

Piano terra	mq 106 x €.	350,00=	€.	37.100,00=
Piano primo	mq 106 x €.	350,00=	€.	37.100,00=

Piano secondo	mq 106 x €.	150,00=	€.	15.900,00=
Bene 2 - Capannone				
Porzione grande	mq 481 x €.	150,00=	€.	72.150,00=
Porzione piccola	mq 344 x €.	120,00=	€.	41.280,00=
Costi regolarizzazione pratica edilizia a corpo			€.	-1.000,00=
Bene 3 - Uffici				
Uffici	mq 55 x €.	250,00=	€.	13.750,00=
Bene 4 - Magazzino				
Magazzino	mq 53 x €.	250,00=	€.	13.250,00=
Bene 8 - Terreno				
Terreno	mq 1442 x €.	8,00=	€.	11.536,00=
TOTALE GENERALE				€. 241.066,00=

(euro duecentoquarantunmilasessantase/00)

O. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto il valore dell'intero compendio immobiliare è di:

€ 241.066,00

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., il CTU ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e o delucidazioni.

Conegliano, 28 agosto 2013

Il C.T.U.

Geom. Nello CASAGRANDE

The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Nello Casagrande". Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: "Albo Geometri Prov. Treviso", "N° 2020", and "Merano di Piave". The name "Nello Casagrande" is also written around the perimeter of the stamp.

ALLEGATI

- documentazione fotografica;
- PRG-CDU
- Documentazione pratiche edilizie;
- documentazione catastale;
- Copia contratti di affitto;
- Copia sentenze ed atto di appello

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 De Lorenzi Angelo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Treviso N. 1662

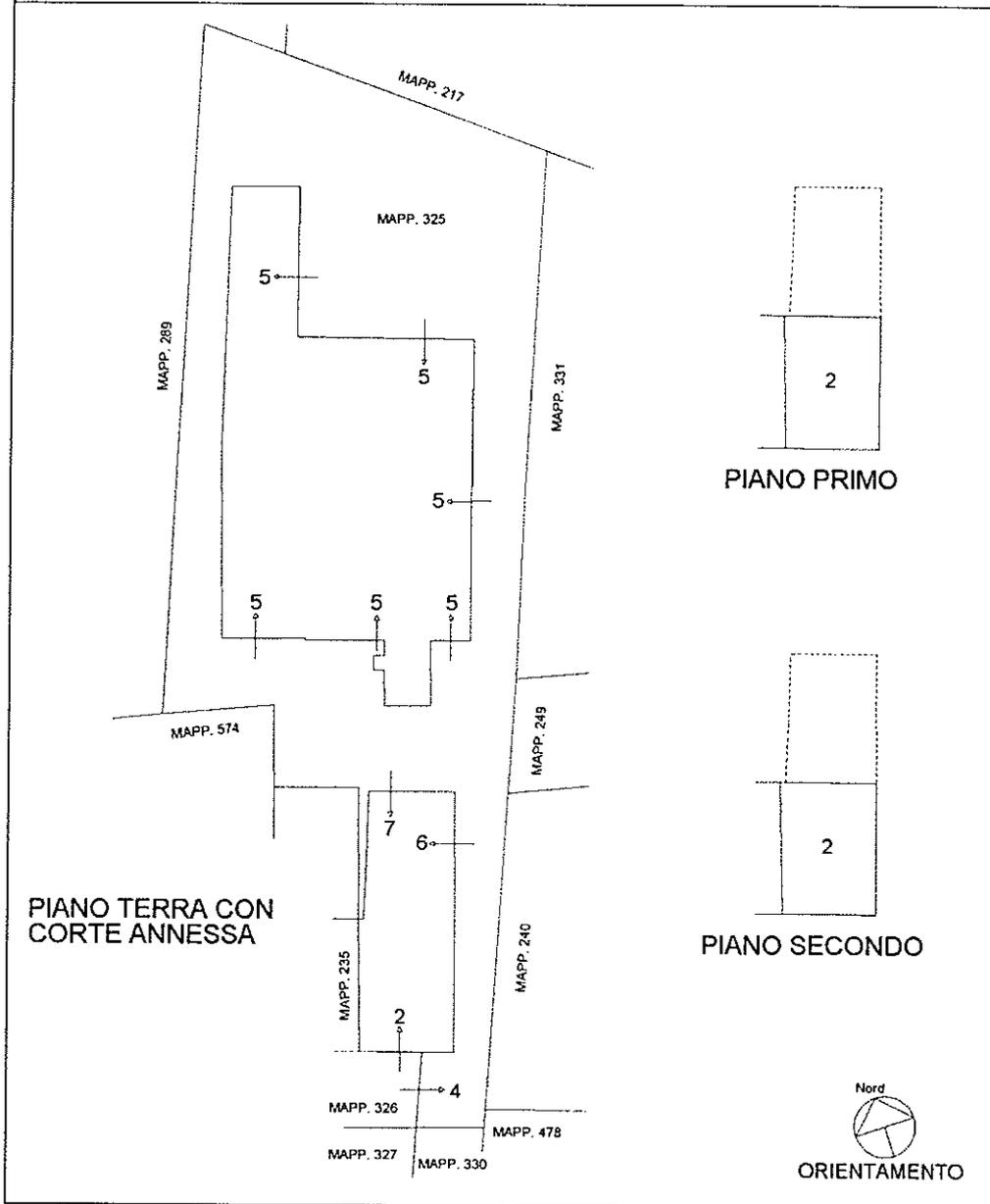
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

Comune di Codogne'
 Sezione: A Foglio: 2 Particella: 325

Protocollo n. TV0429998 del 14/12/2004
 Tipo Mappale n. 325239 del 23/09/2004

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

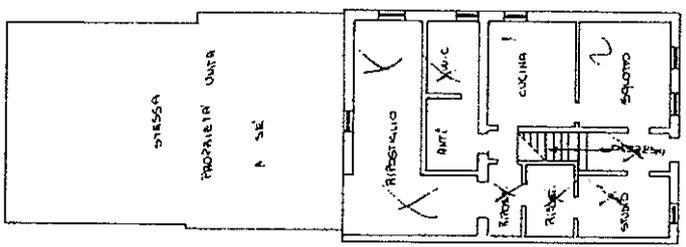


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2011 - Comune di CODOGNE' (C815) - < Sez.Urb.: a - Foglio: 2 - Particella: 325 - Elaborato planimetrico >

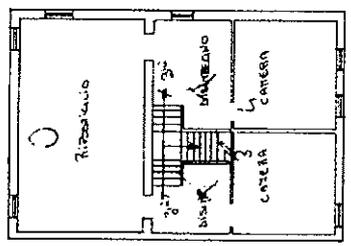
MOD. AN (CEU)
LIRE
400
3
civ.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. IT. EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1938, n. 852)
via **PALLADIO**
Planimetria di u.i.v. in Comune di **CODOGNE'**

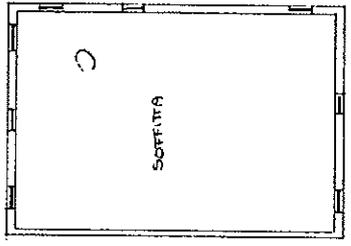
MODULARIO
S. F. 76. 1987. 004
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2011 - Comune di CODOGNE' (C815) - < Sez. Urb.: a - Foglio: 2 - Particella: 325 - Subalterno: 2



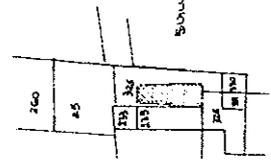
PIANTA DEL PIANO TERRA H: mt 265



PIANTA DEL PIANO PRIMO H: mt 280



PIANTA DEL PIANO SECONDO
H: mt 330



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Identificativi catastali F. A. 2 n. 525 n. 2		Completata dal S. EDINETRA BORNITA VITARIO iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di TREVISO n. 1419 data 08/07/91 Firma Bornita Vitario	RISERVATO ALL'UFFICIO
---	--	--	-----------------------

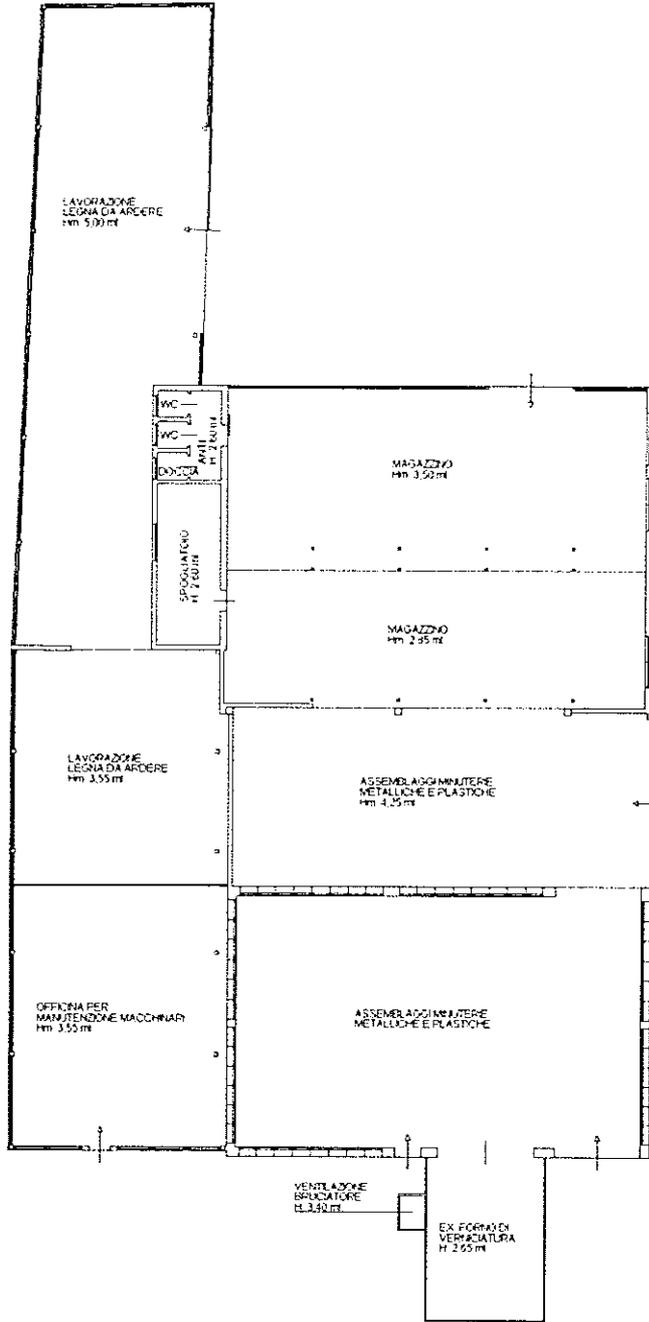
Compilata da:
De Lorenzi Angelo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 1662

Identificativi Catastrali:
Sezione: A
Foglio: 2
Particella: 325
Subalterno: 5

Dichiarazione protocollo n. TV0429998 del 14/12/2004
Lib. n. - Foglio: 2 - Particella: 325 - Subalterno: 5 >
Pianimetria di U.A.V. in Comune di Codogno
Via Palladio
civ.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso

Scala 1: 200



PIANO TERRA = Hm. 5,15 ml.

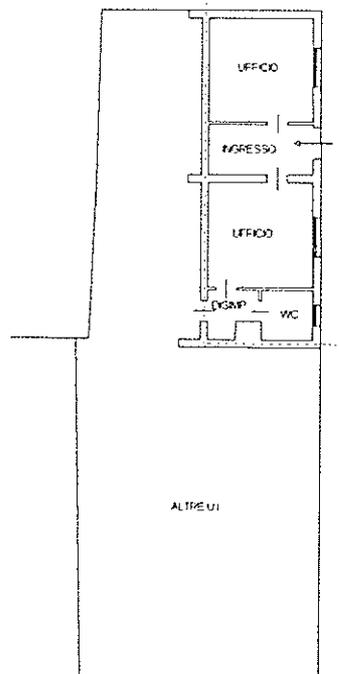


10 metri

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0429998 del 14/12/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Codogne'	
Via Palladio	civ.
Identificativi Catastali: Sezione: A Foglio: 2 Particella: 325 Subalterno: 6	Compilata da: De Lorenzi Angelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 1662

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA = H. 2,70 ml.



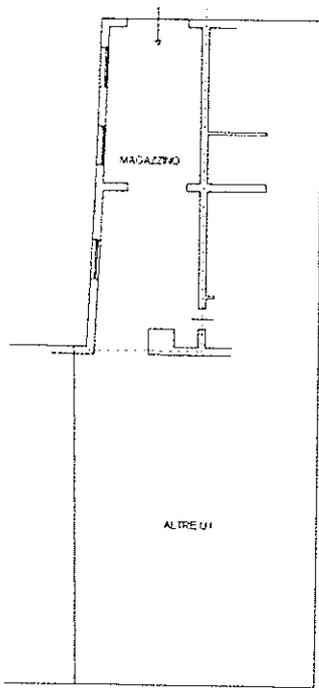
10 metri

Situazione al 09/07/2011 - Comune di CODOGNE' (C815) - < Sez.Urb.: a - Foglio: 2 - Particella: 325 - Subalterno: 6 >
Richiedente: ANDREA PALLADIO piano: T;

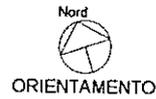
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0429998 del 14/12/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Codogne'	
Via Palladio civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: A	De Lorenzi Angelo
Foglio: 2	Iscritto all'albo:
Particella: 325	Geometri
Subalterno: 7	Prov. Treviso N. 1662

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA = H. 2,70 ml.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2011 - Comune di CODOGNE' (C815) - < Sez.Urb.: a - Foglio: 2 - Particella: 325 - Subalterno: 7 >
ANDREA PALLADIO piano: T;