

**TRIBUNALE DI TREVISO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*

Esecuzione immobiliare N. 644/2010 R.G.E.

promossa

da **Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi** – soc. coop., con gli avv.ti

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

del Geometra Carlo Cason

\*\*\*

**PREMESSA**

Con comunicazione di cancelleria in data 09.10.2014 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, nato a Miane il 08/02/1968, con studio tecnico in Follina Piazza IV Novembre civico 15, Cod. Fisc. CSN CRL 68B08 F190R, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina ad esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione di comparire innanzi al Giudice delle esecuzioni dott. ANTONELLO FABBRIO all'udienza del 15.01.2015, per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento.

Lo scrivente ausiliario del Giudice ha eseguito presso le P.A. le verifiche del caso sia allo sportello sia on-line, richiedendo copia dei documenti disponibili

ovvero il rilascio di certificati riguardanti lo stato agli atti; i predetti documenti e certificati sono qui allegati e nel proseguo sarà fatto puntuale riferimento.

L'accesso all'immobile è stato preceduto dagli accertamenti presso:

- l'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza o meno di contratti d'affitto e l'acquisizione dei dati catastali ed ipotecari;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino per accertare la regolarità edilizio-urbanistica;

I sopralluoghi presso gli immobili hanno permesso di acquisire i dati necessari alla stima e nell'occasione sono state eseguite riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

\*\*\*

## **RELAZIONE DI STIMA**

### **1 - FORMAZIONE DEI LOTTI**

Trattasi di due lotti distinti:  
primo lotto, terreno con sopra edificato un fabbricato residenziale condominiale, non ultimato, di n. 8 unità allo stato grezzo avanzato, disposte su due piani fuori terra ed uno interrato; secondo lotto, terreno agricolo a bosco.  
Entrambi i lotti risultano in piena proprietà agli esecutati.

\*\*\*

### **2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI**

Gli immobili sono siti nel Comune di Cison di Valmarino, il lotto edificato appena oltre in centro storico, in via B. Brandolini con la quale confina direttamente e dalla quale ha accesso; il lotto agricolo il località "Busa de Biasi" ai margini dell'abitato, è accessibile percorrendo per circa due chilometri la pista

forestale "Izza, Laste" a partire dalla località Belvedere.

Entrambi i lotti sono comodamente raggiungibili a piedi e con ogni mezzo.

\*\*\*

### 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva è così allibrata presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio – servizi catastali, Ufficio provinciale di Treviso:

**Comune di CISON DI VALMARINO**

**Catasto Terreni**

**-- LOTTO 1 --**

Foglio 14

– particella n. **1667** - prato. arbor. - 3<sup>a</sup> - ha 0.08.50 – R.D. € 2,63 - R.A. € 1,76

– particella n. **2348** - pascolo - 1<sup>a</sup> - ha 0.01.44 – R.D. € 0,22 - R.A. € 0,07

– particella n. **2350** - prato. arbor. - 3<sup>a</sup> - ha 0.04.17 – R.D. € 1,29 - R.A. € 0,86

Intestazione

**proprietà per 1/1**

Non risulta per il fabbricato edificato sul terreno suddetto la denuncia all'Agenzia delle Entrate – Territorio – servizi Catastali, non essendo lo stesso né ultimato né utilizzabile secondo la destinazione di progetto.

In ogni caso, essendo definitivi gli ingombri esterni, il lotto risulterebbe meglio identificato procedendo alla denuncia dei cambiamenti introdotti nello stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova stabile costruzione, ottemperando così anche all'obbligo gravante sui fabbricati da considerarsi immobile urbano ai sensi della vigente normativa in materia catastale.

-- LOTTO 2 --

Foglio 15

– particella n. **24** - bosco misto - 1<sup>^</sup> - ha 0.30.39 – R.D. € 5,49 - R.A. € 0,94

– particella n. **888** - bosco misto - 1<sup>^</sup> - ha 0.45.40 – R.D. € 8,21 - R.A. € 1,41

Intestazione

**Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni

(Estratti di mappa vedi **documento n. 1** )

(Visure vedi **documento n. 2** - Planimetrie e grafici vedi **documento n. 3**)

\*\*\*

**4 – CONFINI DEL LOTTO**

Confini in mappa del C.T. delle unità immobiliari pignorate:

Lotto 1 - foglio 14

a nord con le particelle n. **403, 1663, 1465**, ad est con via B. Brandolini, a sud con il m.n. **1665**, ad ovest con il m.n. **2473**.

Lotto 2 – foglio 15

a nord con le particelle n. **23, 25**, ad est con il m.n. **27**, a sud con il m.n. **63** e ad ovest con il m.n. **22**.

\*\*\*

**5 – TITOLI DI PROVENIENZA**

Gli immobili come sopra catastalmente individuati sono pervenuti agli esecutati in forza dei dei seguenti atti di compravendita:

quanto al lotto 1: compravendita ai rogiti del notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, rep. N° 53646 del 27/03//2003, trascritto a Treviso il 04/04/2003 col n. R.G. 13794 e col n. R.P. 9514;

quanto al lotto 2: compravendita ai rogiti del notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo, rep. N° 29843 del 26/11//2007, trascritto a Treviso il 05/12/2007 col n. R.G. 57580 e col n. R.P. 31581.

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E., è qui allegata la copia dei predetti atti di acquisto, in quanto non già allegati alle note di deposito dell'esecutante (**documento n. 9**).

\*\*\*

## **6 – SERVITU'**

Gli atti notarili di provenienza citati al precedente punto non menzionano servitù in particolare se non quelle richiamate con la generica formula di rito:

a) all'art. 3 del rogito del notaio Licia Brescancin, " Ciascuna compravendita si intende effettuata come gli immobili suddescritti attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni, servitù attive e passive inerenti .... ";

b) all'art. 5 punto 3 del rogito del notaio Lorenzo Ferretto, "Il conferimento dei diritti reali sui predetti immobili viene fatto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come la parte conferente ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato".

Vi è sul lotto 1 una cabina per la distribuzione dell'energia elettrica della quale non è noto se debba costituire servitù a carico del condominio o se sia oggetto di futura cessione all'ente gestore secondo gli accordi intercorsi fra questo ultimo e la ditta esecutata.

\*\*\*

**7 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI**

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotto il certificato notarile ex art. 567, 2° comma, C.P.C., con l'esito della consultazione dei registri catastali ed immobiliari dalla data di trascrizione delle provenienze anteriormente al ventennio e fino al 03.02.2011.

Dalle ispezioni eseguite sul nominativo degli esecutati, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare (vedasi **documento n. 4**), al 11.11.2015 **non risultano altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli** oltre a quelle elencate nella citata documentazione notarile agli atti.

\*\*\*

**8 – DESCRIZIONE DEI BENI**

Il provvedimento de quo ha per oggetto due lotti distinti, uno residenziale edificato ed uno agricolo.

Il lotto residenziale, edificato senza ultimazione dei lavori, è di forma pressoché regolare e confina ad est con la strada comunale via B. Brandolini dalla quale ha accesso attraverso una strada privata ortogonale alla suddetta via pubblica.

Il fabbricato ivi eretto ha sostanzialmente esaurito la capacità edificatoria del lotto urbano; si compone di due blocchi fra loro ortogonali, l'uno ad est grossomodo parallelo a via Brandolini l'altro ad ovest parallelo alla via privata. E' costituito da n. 8 unità abitative collegate al piano interrato da scale comuni. Le unità al piano terra del blocco ovest sono direttamente collegate alle porzioni interrate di competenze mediante scale esclusive. Complessivamente l'immobile

edificato si compone di due piani fuori terra, oltre all'interrato, destinato ad ospitare i garage ed i locali accessori alle abitazioni. Le unità immobiliari sono ben distribuite rispetto all'immobile condominiale così come è ben sfruttato lo spazio distribuito interno di ogni singola unità.

La costruzione non è improntata al risparmio e quello che appare si può ritenere eseguito alla regola dell'arte.

Le murature del piano interrato sono in calcestruzzo armato come la struttura in elevazione fuori terra. Il solaio del piano terra-primo e del piano primo-soffitta sono in latero-cemento, come appare essere parte del solaio del piano interrato, tranne la zona tunnel di manovra che invece è di tipo "Predalle" con superficie inferiore a vista. Le logge e le finiture in vista del tetto sono con travi di legno così come alcuni solai degli appartamenti al piano primo. Il tetto è parzialmente con travi di legno. Nel sottotetto sono ricavate delle superficie e dei volumi accessori, in difformità dal progetto autorizzato, alcuni già collegati all'unità principale mediante scala in calcestruzzo, altri presuntivamente collegabili con scala prefabbricata ancora da installare. La muratura di tamponamento perimetrale è in laterizio da centimetri 30 con termointonaco sulla parte esterna. Le facciate sono completate con intonaco pigmentato. I muri divisorii interni sono pure laterizi finiti con intonaco a civile, come i soffitti. I pavimenti sono al grezzo ma con massetto di posa completato. Vi è la predisposizione dell'impianto elettrico, apparentemente senza cablatura e quello dell'impianto termoidraulico in stato molto avanzato di completamento. Sono posate sulle aperture le soglie in pietra. Lo stato di completamento del fabbricato è al grezzo avanzato.

Al piano interrato vi sono delle infiltrazioni d'acqua e manifestazioni d'umidità di risalita sulle pareti del piano terra, il tutto apparentemente riconducibile al

mancato completamento delle opere di impermeabilizzazione e allo stato di abbandono in cui versa l'immobile piuttosto che a difetti progettuali o costruttivi.

Il distributivo interno e le caratteristiche estetiche sono meglio rappresentati e descritti nelle tavole progettuali (documenti n. 3) e nella documentazione fotografica.

Nonostante lo stato di manutenzione inesistente l'immobile è nella sostanza in buono stato di conservazione per la maggior parte della consistenza.

Sulla porzione nord est vi è una cabina interrata per la fornitura dell'energia elettrica ai fabbricati circostanti, edificata in virtù di un accordo fra la ditta esecutrice e l'ente erogante l'energia, così come si legge nella relazione tecnica accompagnatoria dei progetti. Detta cabina al momento non ha accesso autonomo da via Brandolini. Non è noto se la stessa debba essere oggetto di futura cessione all'ente erogatore di energia, secondo gli accordi, ovvero se costituisca servitù a carico del condominio.

Il terreno agricolo è moderatamente acclive, è coltivato a bosco misto con discreta consistenza legnosa; lo stato di conservazione è buono. E' comodamente raggiungibile con ogni mezzo attraverso una pista forestale parzialmente cementata come meglio rappresentata nella foto aerea **documento n. 8.**

Consistenza.

La consistenza immobiliare del lotto 1 è indicata con riferimento alla **superficie commerciale** (superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie relativa ai muri di confine), ponderata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti e raggugliata secondo la destinazione dei vani, la cui distinta applicazione è più oltre riportata.

Alla superficie commerciale è applicato il valore venale unitario desumibile dal mercato locale per la tipologia immobiliare esaminata, detratti i costi di sistemazione e finitura.

Per il terreno agricolo la consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla superficie catastale del lotto.

Calcolo delle superfici.

#### SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

**Lotto 1:** per la finalità della presente stima, come già accennato, la quantificazione della superficie è il parametro primario da individuarsi per la definizione del più probabile valore venale in comune commercio ed è qui ottenuto applicando alla superficie lorda i rapporti mercantili relativi alla "destinazione":

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	rapp. merc.	SUP. COMM. mq
Superficie residenziale P.T e 1	581	1	581,00
Superficie residenziale al P. int.	512	0,5	256,00
Terrazzi e logge	90	0,3	27,00
Area scoperta	725	0,08	58,00
Lastrici solari	180	0,1	18,00
Superficie commerciale complessiva mq			<b>940</b>

La superficie delle aree a parcheggio condominiale, della rampa di accesso ai garage e quella occupata dalla cabina elettrica e sua pertinenza, non sono qui conteggiate, in quanto il loro valore deve intendersi già ricompreso in quello della superficie commerciale sopra calcolata.

La superficie commerciale (o convenzionale) dell'immobile alla quale verrà applicato il valore unitario di mercato per la determinazione del più

probabile valore venale in comune commercio risulta di **mq. 940.**

**Lotto 2:** per la finalità della presente stima è assunta la superficie catastale delle particelle.

DESTINAZIONE

SUPERFICI mq

m.n. 24 bosco misto

3.039

m.n. 888 bosco misto

4.540

Superficie catastale complessiva

**7.579**

La superficie commerciale del terreno alla quale verrà applicato il valore unitario di mercato per la determinazione del più probabile valore venale in comune commercio risulta di **mq. 7.579.**

\*\*\*

## 9 – DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'

E' stato richiesto al Comune di Cison di Valmarino e rilasciato dal responsabile del servizio il certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che i lotti sono ubicati nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- m.n. 1667, 2348, 2350 (lotto 1) **C1** "residenziali parzialmente edificate";
- m.n. 24 e 888 del foglio 15 (lotto 2) "**aree agricole integre**" (ex E1).

Entrambi i lotti ricadono in area soggetta a vincolo paesaggistico e di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 smi, art. 136).

Per una puntuale lettura delle norme richiamate si rimanda integralmente al certificato di destinazione urbanistica **documento n. 5** qui allegato.

## CONFORMITA' EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Cison di Valmarino accertando la sussistenza delle sotto elencate autorizzazioni amministrative alle opere realizzate sul lotto n. 1 (vedi

documenti n. 6):

1) **Permesso di costruire n. C-20/03/2003 del 21.02.2005 prot. 2078/12267 -**

per la costruzione di fabbricato residenziale ;

2) **Permesso di costruire n. C-20/03/2005 del 23.05.2005 prot. 11694/5127 -**

per variante in corso d'opera;

L'inizio dei lavori è avvenuto in data 28.02.2005 come da denuncia in pari data.

**DIFFORMITA' DALL'AUTORIZZATO**

Risultano delle difformità fra il costruito e l'autorizzato relativamente a:

– modifiche distributive interne, sanabili, modeste ai piani interrato e terra, più consistenti al piano primo, con particolare riferimento alle unità della porzione

est;

– modifiche prospettiche, sanabili urbanisticamente previa acquisizione del parere di compatibilità ambientale, conseguenti la riduzione del numero dei fori finestra complessivamente realizzati sui fronti est ed ovest;

– modifiche prospettiche, sanabili urbanisticamente previa acquisizione del parere di compatibilità ambientale, conseguenti la realizzazione in posizione invertita di una porta con la finestra, al piano primo del prospetto sud, porzione est;

– modifiche prospettiche, sanabili urbanisticamente previa acquisizione del parere di compatibilità ambientale, conseguenti la variazione di pendenza delle falde di copertura;

– realizzazione di nuovi volumi accessori avendo reso in corso d'opera accessibili le soffitte; le opere non sono sanabili urbanisticamente essendo il complesso immobiliare ricadente in zona di tutelata ex D.Lgs 42/2004 s.m.i.;

– modeste variazioni all'accesso della cabina Enel, sanabili urbanisticamente  
previa acquisizione del parere di compatibilità ambientale.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

L'esecuzione delle opere appena elencate è avvenuta in assenza di titolo  
abilitativo. La richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria potrà assumere un  
costo per pratica edilizio-amministrativa, sanzioni, diritti tributi e bolli, lavori edili  
di ripristino e verifiche strutturali, stimabile in € 20.000,00 (diconsi euro  
ventimila).

Relativamente alle verifiche di sanabilità delle difformità dall'autorizzato  
di cui sono affitti gli immobili, lo scrivente rileva l'impossibilità pratica di poter  
fornire un quadro dettagliato, esaustivo e conclusivo sul punto, nel rispetto  
dell'incarico ricevuto, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni  
complete.

D'altronde, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non  
pare plausibile intenderlo teso fin tanto a sostituire l'espressione che compete  
per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e  
l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli Uffici  
medesimi, è da ribadire, subordinano le proprie manifestazioni all'esito  
dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di  
elaborati scritto-grafici di dettaglio.

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle  
limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi  
esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene  
gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di  
massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

E' da precisarsi, pertanto, che le indicazioni peritali possono essere soggette a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Il fabbricato non è completato.

\*\*\*

#### 10 – DIVISIBILITA'

**Lotto 1:** il bene sarebbe per sua natura divisibile, trattandosi di fabbricato composto da unità immobiliari residenziali in condominio, tuttavia il compendio non risulta ultimato, particolarmente nelle parti che sono necessariamente comuni.

Il completamento di una o più unità immobiliari, ma non dell'intero condominio, ai fini del rilascio dell'agibilità, farebbe sorgere in capo alle predette unità l'obbligo di ultimazione delle parti comuni con evidente sproporzione fra costi, che sono inversamente proporzionali al numero delle unità che andrebbero per prime ultimate, ed utilità economica dell'investimento legato all'acquisto indipendente di una dall'altra delle singole unità abitative. Le scelte delle caratteristiche da imprimere alle parti comuni, anche solo estetiche, che dovrebbero essere operate, necessariamente, in caso di vendita frazionata, a partire dalla prima delle unità alienate, ricadrebbero passivamente a cascata sulle successive, generando condizionamenti che, nel caso di vendita forzata, costituirebbero un deterrente all'acquisto, per l'incertezza dei costi da sostenere in seguito all'assegnazione.

Non risultano agli atti ripartizioni millesimali delle predette parti comuni.

L'ultimazione del condominio demandata per stralci ai singoli condomini assegnatari della vendita forzata, nel caso in esame, appare del tutto incompatibile con la convenienza all'acquisto da parte di singoli compratori. Occorre che tale incombenza sia portata a termine da un unico soggetto affinché le unità immobiliari siano collocate alla vendita frazionata senza perdita di valore rispetto all'intero.

Non appare conveniente la vendita del lotto in maniera frazionata.

**Lotto 2:** trattasi di terreno agricolo a bosco, di non eccessive dimensioni, che non appare ulteriormente frazionabile in unità colturali appetibili; si ritiene che il lotto non sia comodamente divisibile.

#### **11 – DISPONIBILITA'**

Stato dei possessi e delle occupazioni.

E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che il lotto n. 1 **non è attualmente occupato**, versando in stato di completo abbandono. Per il lotto n. 2, trattandosi di bosco, non è possibile conoscere se sia coltivato senza titolo, ma dall'indagine presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di affitto a nome dell'esecutato. Non risultano contratti d'affitto nemmeno a carico della titolarità del lotto n. 1 (**documento n. 7**).

\*\*\*

#### **12 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

Gli elementi attinti dalle indagini innanzi esposte al fine di raffrontare il bene da stimare con quelli di valore cognito, mediante opportune scale di merito, sono

sufficienti per la formulazione del giudizio.

Il modello di procedimento comparativo diretto adottato fa riferimento alle linee guida del "Codice delle valutazioni immobiliari" di TECNOBORSA.

Tale raffronto viene sintetizzato nel valore del parametro mq lordo, che è espressione di tutte le considerazioni come dette in precedenza, dato dalla diretta conoscenza del mercato immobiliare locale confortata da indagini svolte presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, nonché in comparazione con le banche dati dei valori immobiliari di NOMISMA, società di studi economici, le cui risultanze sono state, dallo scrivente, opportunamente valutate.

Alla luce delle fonti bibliografiche che si riconducono a indagini di mercato svolte da istituti di ricerca e osservatori del mercato immobiliare, si profila un mercato immobiliare che mostra tiepido interesse verso immobili condominiali in piccoli centri abitati, essendo variato il tradizionale rapporto tra valore e reddito capitale. Gli apici caratterizzati dalle contrattazioni dei primi anni duemila non sono ipotizzabili neppure a medio termine.

Rimane invece buona la richiesta di terreni agricoli a destinazione boschiva se dotati, come nel caso esaminato, di comoda strada di accesso.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

**Lotto 1 m.n. 1667, 2348, 2350**

Destinazione	valore a mq	consist. mq	valore
Condominio	€ 700,00	940	<b>€ 658.000,00</b>

al suddetto valore occorre detrarre il costo della sanatoria edilizio urbanistica stimato in € 20.000,00.

Valore in comune commercio dell'immobile € 658.000,00 - € 20.000,00 = €

638.000 che arrotondati per leggero difetto importano € **635.000,00** (diconsi Euro seicentotrentacinquemila).

### **Lotto 2 m.n. 24, 888**

Destinazione	valore a mq	consist. mq	valore
--------------	-------------	-------------	--------

Bosco	€ 1,20	7579	<b>€ 9.094,80</b>
-------	--------	------	-------------------

Valore in comune commercio dell'immobile, arrotondato per leggero eccesso, pari ad € **9.100,00** (diconsi Euro novemilacento).

\*\*\*

### **13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

**Lotto 1:** tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, dello stato di non completa ultimazione e di conservazione, della dotazione di accessori, delle finiture e della necessità di interventi di pulizia esterna, della questione della cabina Enel, tenuto anche conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, considerato anche che non mancano sul mercato offerte di beni ad analoga destinazione, si ritiene congruo valutare il valore per la vendita forzata in misura pari al 80% del valore in comune commercio.

€ 635.000,00 x 0,80 = € **508.000,00** (diconsi euro cinquecentottomila).

\*\*\*

### **14 – RIEPILOGO**

#### **1. Tipologia del lotto:**

Lotto 1: terreno con sopra edificato un fabbricato residenziale condominiale, non ultimato, di n. 8 unità allo stato grezzo avanzato, disposte su due piani fuori terra ed uno interrato.

Lotto 2: terreno agricolo a bosco.

**2. Ubicazione:**

Lotto 1: Comune di Cison di Valmarino, via B. Brandolini.

Lotto2: Comune di Cison di Valmarino loc. Buse de Biasi

Entrambi i lotti sono comodamente raggiungibili ed accessibili a piedi e con automezzi.

**3. Identificativi catastali:**

Comune di CISON DI VALMARINO - Catasto Terreni

Lotto 1: Foglio 14

– particella n. **1667** - prato. arbor. - 3<sup>a</sup> - ha 0.08.50 – R.D. € 2,63 - R.A. € 1,76

– particella n. **2348** - pascolo - 1<sup>a</sup> - ha 0.01.44 – R.D. € 0,22 - R.A. € 0,07

– particella n. **2350** - prato. arbor. - 3<sup>a</sup> - ha 0.04.17 – R.D. € 1,29 - R.A. € 0,86

Lotto 2: Foglio 15

– particella n. **24** - bosco misto - 1<sup>a</sup> - ha 0.30.39 – R.D. € 5,49 - R.A. € 0,94

– particella n. **888** - bosco misto - 1<sup>a</sup> - ha 0.45.40 – R.D. € 8,21 - R.A. € 1,41

**4. Confini:**

Confini in mappa del C.T.

Lotto 1: a nord con le particelle n. **403, 1663, 1465**, ad est con via B. Brandolini, a sud con il m.n. **1665**, ad ovest con il m.n. **2473**, del foglio 14.

Lotto 2 : a nord con le particelle n. **23, 25**, ad est con il m.n. **27**, a sud con il m.n. **63** e ad ovest con il m.n. **22**, del foglio 15.

**5. Intestazione:**

Lotto 1:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1;

Lotto 2:

[REDACTED]

**Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni

**6. Servitù:**

Gli atti notarili di provenienza non menzionano servitù in particolare se non quelle richiamate con la generica formula di rito:

a) all'art. 3 del rogito del notaio Licia Brescancin, " Ciascuna compravendita si intende effettuata come gli immobili suddescritti attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni, servitù attive e passive inerenti ";

a) all'art. 5 punto 3 del rogito del notaio Lorenzo Ferretto, "Il conferimento dei diritti reali sui predetti immobili viene fatto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge , così come la parte conferente ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato".

Vi è sul lotto 1 una cabina per la distribuzione dell'energia elettrica della quale non è noto se debba costituire servitù a carico del condominio o se sia oggetto di futura cessione all'ente gestore secondo gli accordi intercorsi fra questo ultimo e la ditta esecutata.

**7. Trascrizione ed iscrizioni ipotecarie:**

CC.RR.II. Treviso

**Esecutata**

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 04.04.2003 - Registro Particolare 9514 - Registro Generale 13794

Atto di conferimento in società in data 27/03/2003, rep. N. 53646, notaio Lorenzo

Ferretto di Treviso.

ISCRIZIONE CONTRO

- del 11.05.2005 - Registro Particolare 4592 - Registro Generale 19290

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito in data 05/05/2005, rep. N. 56259/12234, notaio Lorenzo Ferretto di Treviso.

TRASCRIZIONE CONTRO

- del 11.01.2010 - Registro Particolare 601 - Registro Generale 869

Atto di nomina arbitro nella procedura arbitrale – Ufficiale Giudiziario rep. 8189 del 24/12/2009.

- del 14.06.2010 - Registro Particolare 13025 - Registro Generale 21238

Decreto di sequestro conservativo – Tribunale di Conegliano rep. 1191 del 10/06/2010.

**Esecutato** [REDACTED]

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 05.12.2007 - Registro Particolare 31581 - Registro Generale 57580

Compravendita in data 26/11/2007, rep. N. 29843, notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo.

**Esecutati** [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO

- del 18.03.2009 - Registro Particolare 1886 - Registro Generale 9529

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13/03/2009, rep. N. 60430/15512, notaio Lorenzo Ferretto di Treviso.

- Annotazione correlata n. 4777 del 28.07.2009 – restrizione beni

TRASCRIZIONE CONTRO

- del 24.09.2010 - Registro Particolare 21234 - Registro Generale 34125

Verbale pignoramento immobili in data 15/09/2010 rep. N. 1990 Ufficiale giudiziario.

**8. Breve descrizione:**

Lotto 1: Terreno edificato con n. 8 unità immobiliari residenziali allo stato grezzo avanzato, da completare.

**Consistenza commerciale**

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	rapp. merc.	SUP. COMM. mq
Superficie residenziale P.T e 1	581	1	581,00
Superficie residenziale al P. int.	512	0,5	256,00
Terrazzi e logge	90	0,3	27,00
Area scoperta	725	0,08	58,00
Lastrici solari	180	0,1	18,00
Superficie commerciale complessiva mq			<b>940</b>

Lotto 2: Terreno agricolo a bosco.

**Consistenza commerciale**

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq
m.n. 24 bosco misto	3.039
m.n. 888 bosco misto	4.540
Superficie catastale complessiva	<b>7.579</b>

**9. Destinazione urbanistica – conformità:**

Il vigente Piano degli Interventi definisce le seguenti destinazioni di zona:

m.n. 1667, 2348, 2350 (lotto 1) **C1** “residenziali parzialmente edificate”;

– m.n. 24 e 888 del foglio 15 (lotto 2) “**aree agricole integre**” (ex E1).

Entrambi i lotti ricadono in area soggetta a vincolo paesaggistico e di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 smi, art. 136).

Risultano i seguenti titoli abilitativi relativi al lotto 1:

1) **Permesso di costruire n. C-20/03/2003 del 21.02.2005 prot. 2078/12267 -**

per la costruzione di fabbricato residenziale;

2) **Permesso di costruire n. C-20/03/2005 del 23.05.2005 prot. 11694/5127 -**

per variante in corso d'opera;

Sono rilevate difformità dall'autorizzato, sanabili previa acquisizione del parere di compatibilità ambientale, conseguenti a modifiche distributive interne e modifiche prospettiche. Non risultano sanabili i nuovi volumi accessori ricavati nel sottotetto, che dovranno essere resi inaccessibili.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

**10. Divisibilità:**

Lotto 1 non divisibile comodamente.

Lotto 2 non divisibile.

**11. Disponibilità dell'immobile:**

Immobili **attualmente non occupati** dagli esecutati.

**12. Stima del più probabile valore di mercato:**

€ 635.000,00 (diconsi euro seicentotrentacinquemila).

**13. Stima del valore di vendita forzata:**

€ 508.000,00 (diconsi euro cinquecentotottomila).

**14. Attesto di prestazione energetica:**

Lotto 1: fabbricato da ultimare

\*\*\*

**14 – ELENCO ALLEGATI**

1 – estratto di mappa

1-1 mappa foglio 14

1-2 mappa foglio 15

2 – visure catastali

2-1 [REDACTED]

2-2 [REDACTED]

3 – Grafici dell'edificato

3-1 piante autorizzate

3-2 prospetti autorizzati

3-3 sezioni autorizzate

3-4 piante rilevate

3-5 prospetti rilevati

3-6 sezioni rilevate

3-7 pianta sottotetto

4 – Ispezione ipotecaria

4-1 ispezione nominativa [REDACTED]

4-2 ispezione nominativa [REDACTED]

5 – Certificato di destinazione urbanistica

6 - documenti urbanistico-edilizi.

7 – Comunicazione Agenzia Entrate

8 – Foto aerea identificativa dell'ubicazione del terreno agricolo

9 – Atti notarili di provenienza

Documentazione fotografica

Attestazione di invio alle parti

\*\*\*

Il presente elaborato unitamente agli allegati è trasmesso  
telematicamente tramite PCT in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni

Immobiliari.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad inoltrare al creditore precedente, ed ai debitori, a mezzo posta elettronica, copia dell'elaborato peritale. Dell'avvenuta spedizione viene fornita prova mediante deposito in cancelleria della "attestazione di invio".

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Follina, 13/11/2015

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason



Documento n. 1-2

Comune: CISON DI VALMARINO  
 Foglio: 15  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 29-Set-2015 10:15:35  
 Prot. n. 167636/2015

I Particella: 24

E=-500

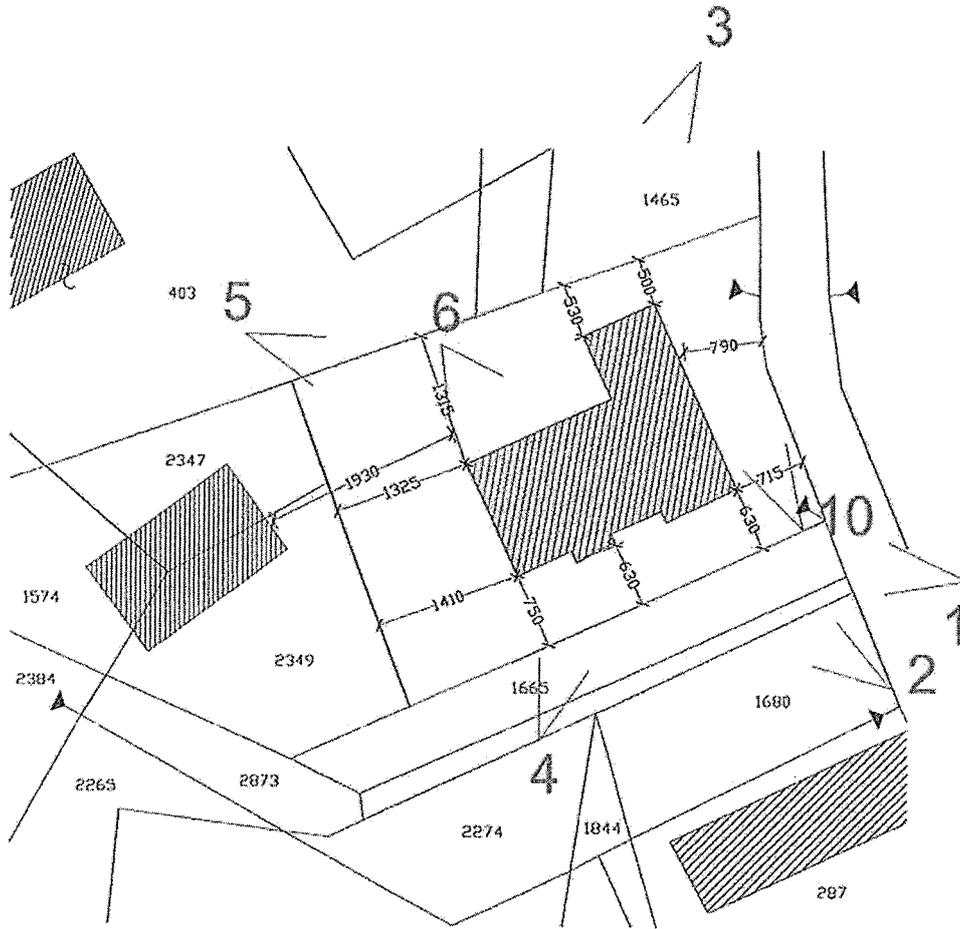
N=800

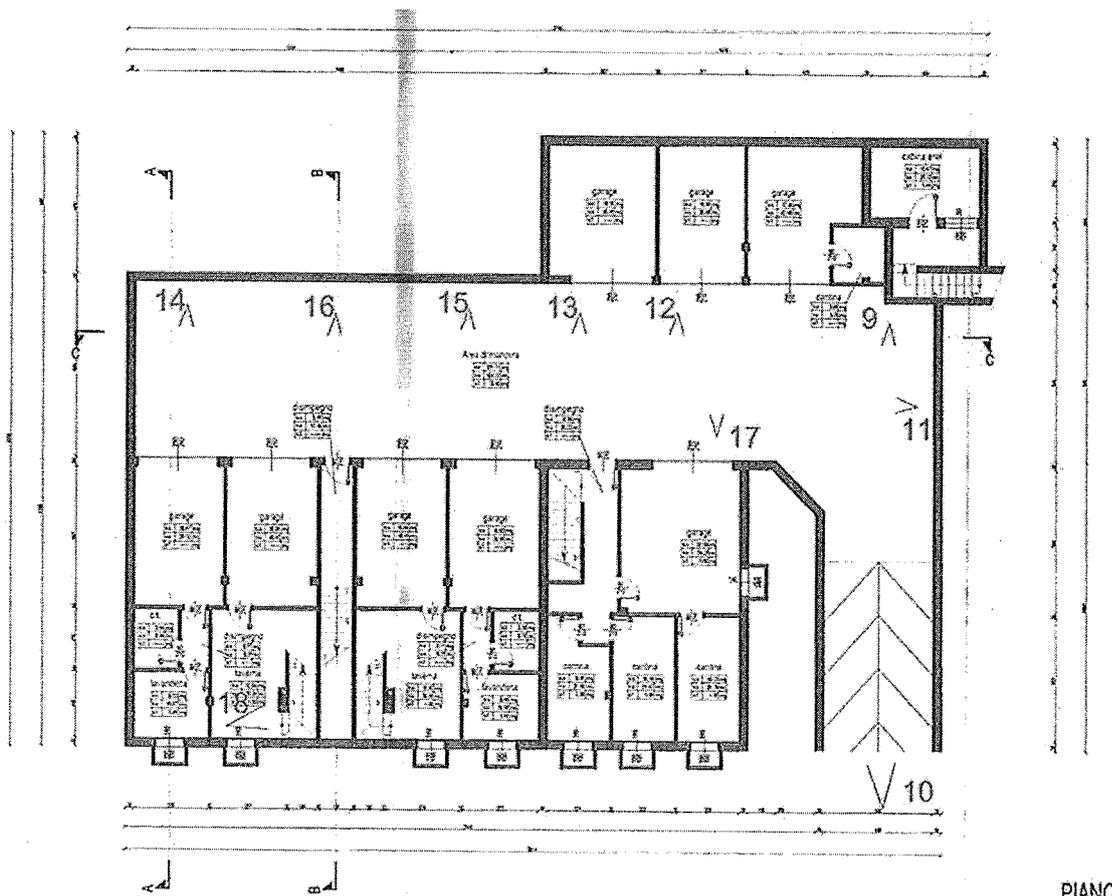


Comune: CISON DI VALMARINO  
 Foglio: 14  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 28-Set-2015 10:13:33  
 Prof. n. 166368/2015

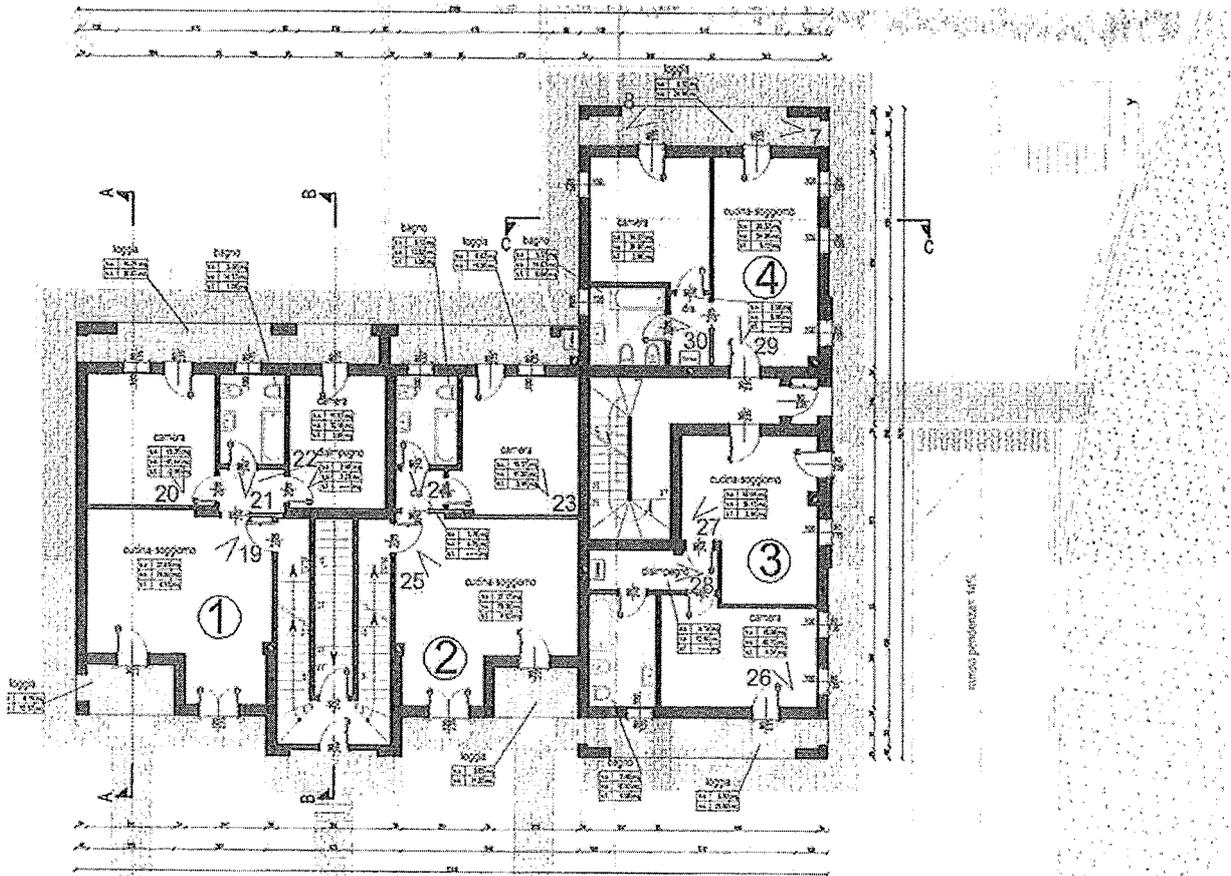
1 Particella: 1667

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

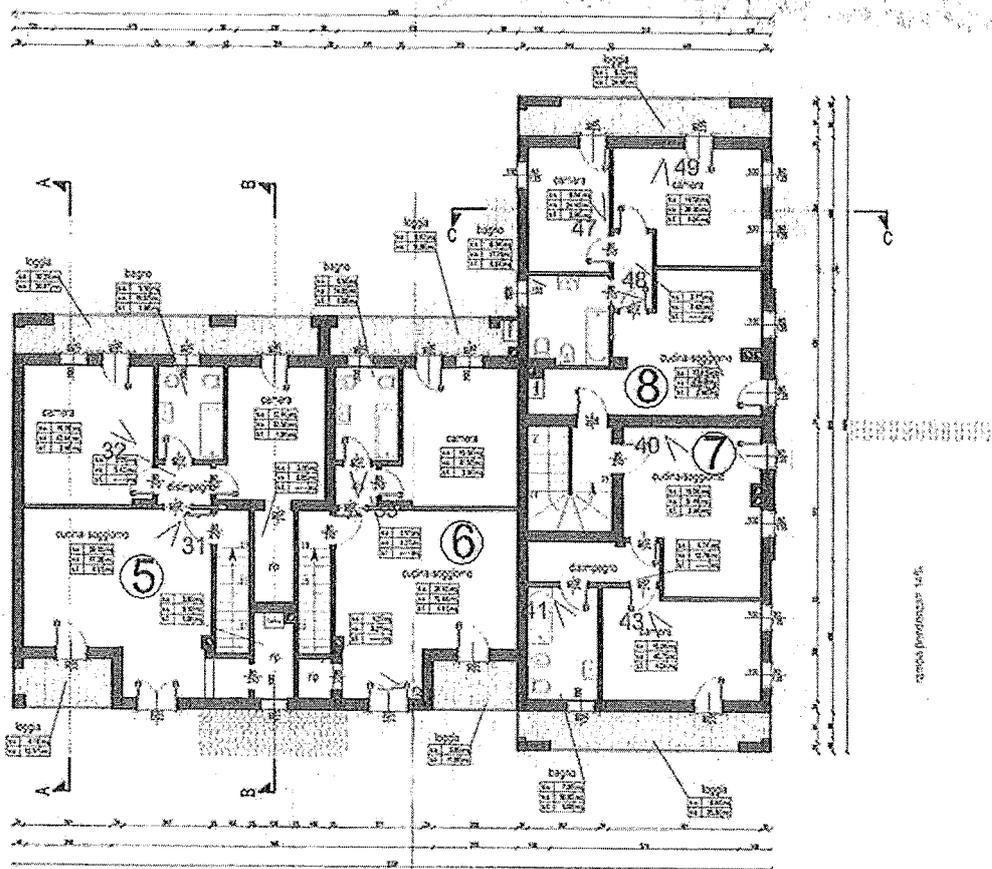




PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



area riservata 146

PIANO PRIMO

FOTO ESTERNE DEL FABBRICATO



foto 1



foto 2

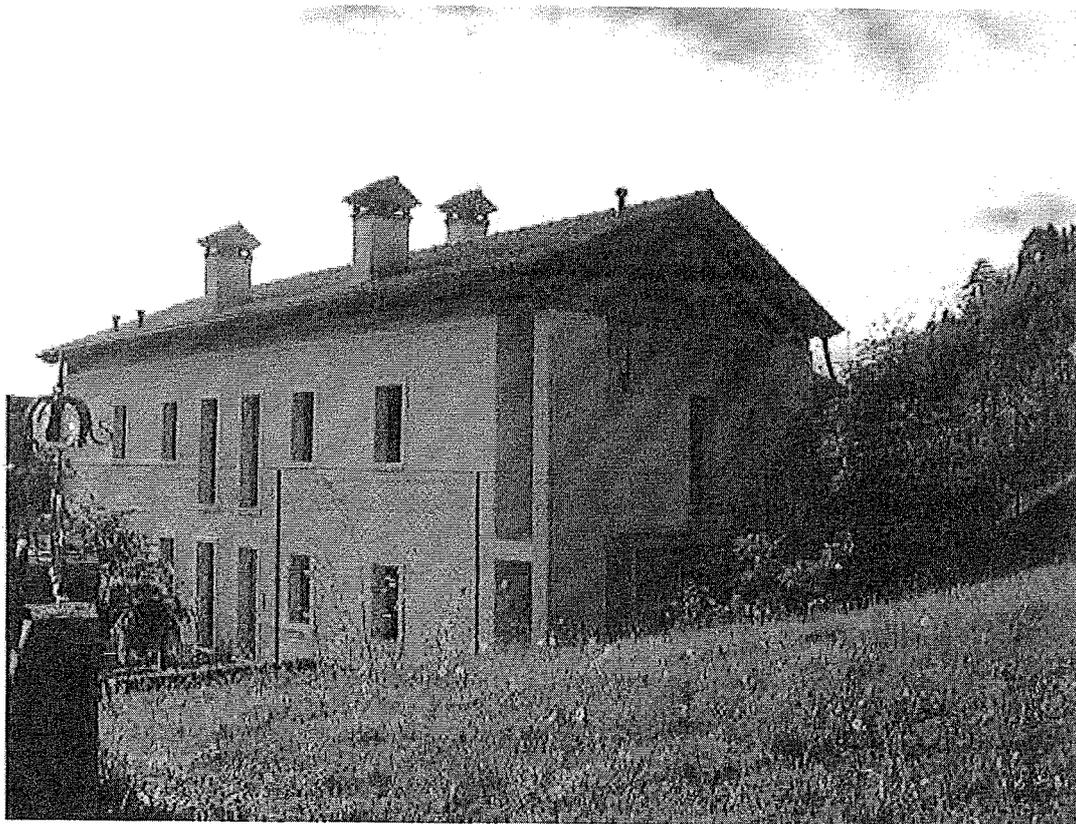


foto 3



foto 4



foto5



foto 6



foto 7

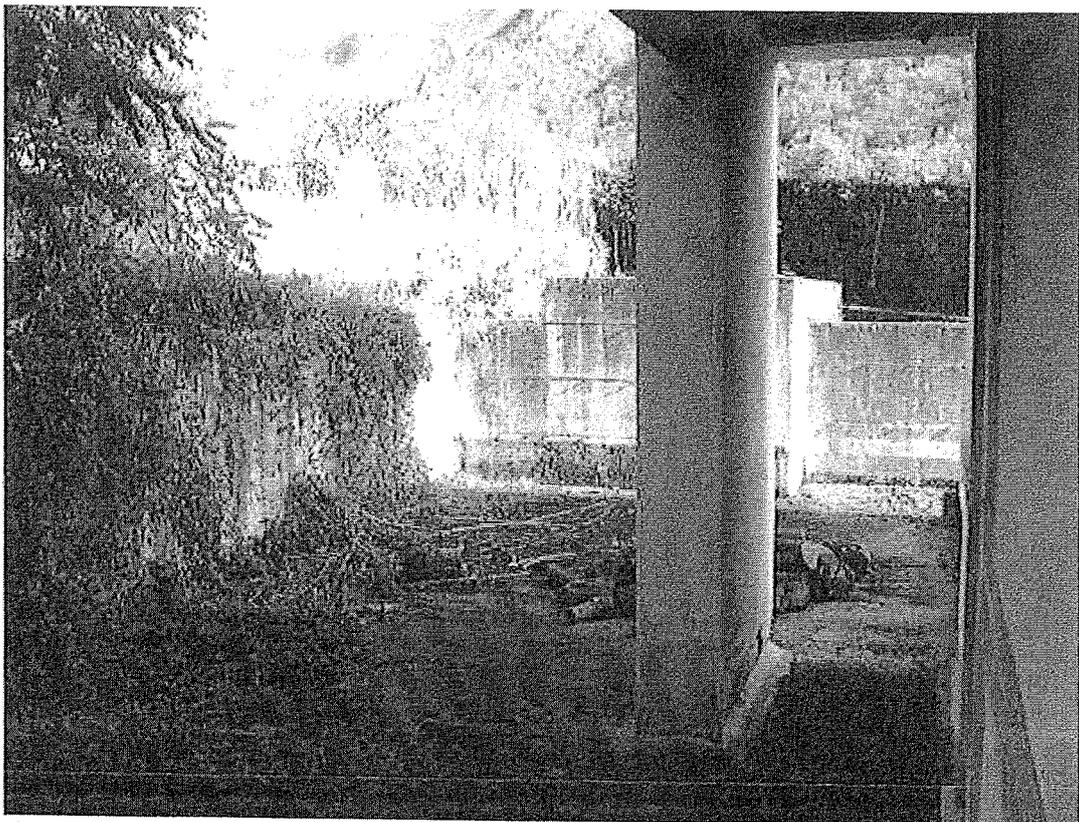


foto 8

# FOTO INTERRATO



foto 9

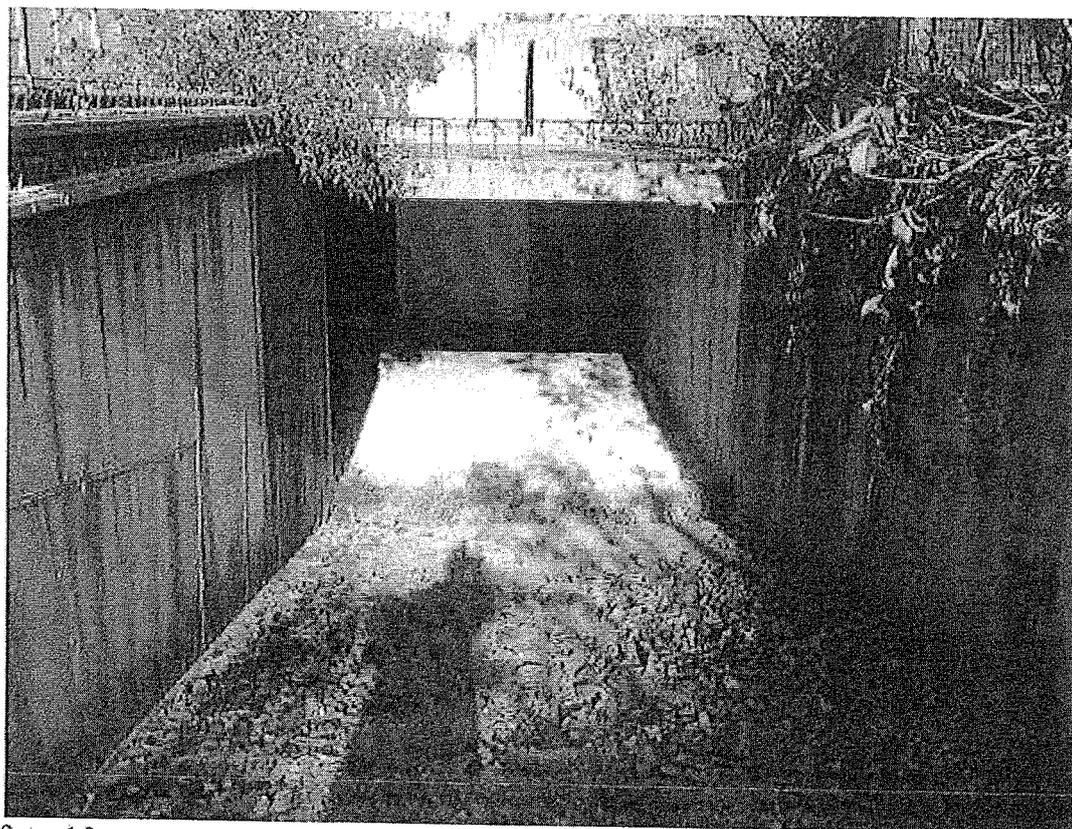
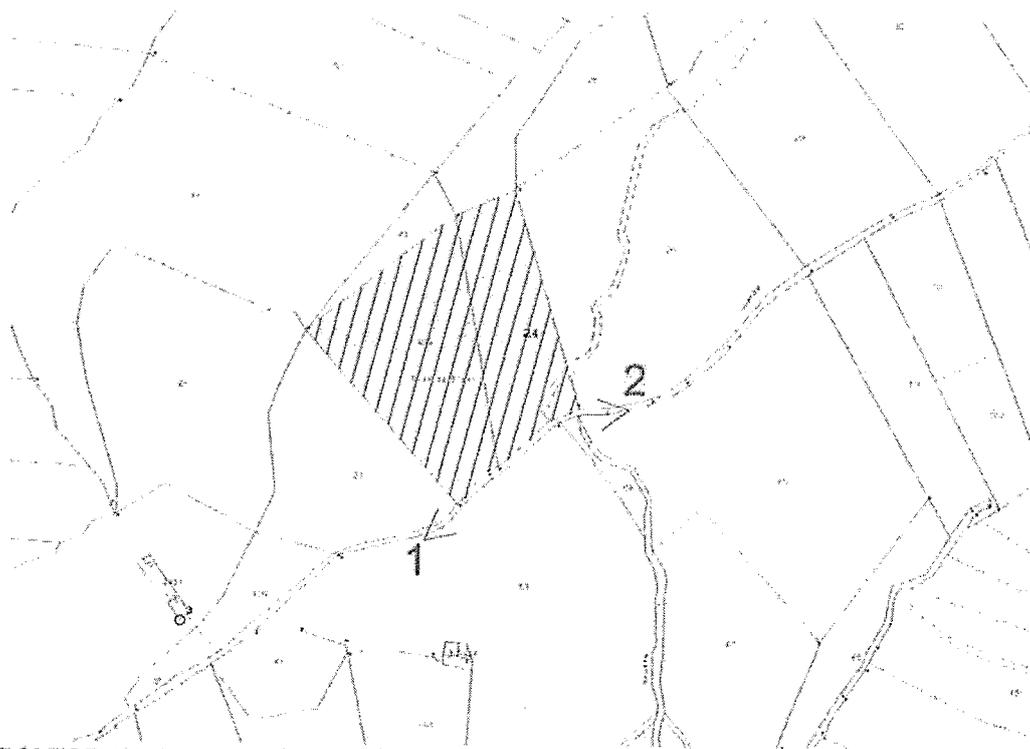


foto 10



*CONU DI VISUALE FOTO BOSCO*



foto 1 bosco



foto 2 bosco