

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Andrea Valerio Cambi

Udienza 04/06/2014

Nella causa di esecuzione n. 757/2009 R.G. promos-
sa da:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE

dell'Esperto Stimatore.

INDICE

incarico	pag. 2
svolgimento delle indagini	pag. 3
lotto 1	pag. 5
ubicazione ed accessibilità	pag. 5
descrizione catastale	pag. 5
confini	pag. 8
proprietà	pag. 8
provenienza	pag. 8
disponibilità	pag. 10
gravami (iscrizioni e trascrizioni)	pag. 10
classificazione urbanistica	pag. 12
descrizione generale del lotto	pag. 16
divisibilità	pag. 20

esecuzione n. 757/2009 R.G.: [REDACTED]
C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

regolarità edilizia	pag. 20
classificazione energetica	pag. 22
criteri di valutazione	pag. 23
stima del più probabile valore di mercato	pag. 24
stima del valore di vendita forzata	pag. 27
lotto 2	pag. 27
ubicazione ed accessibilità	pag. 28
descrizione catastale	pag. 28
confini	pag. 28
proprietà	pag. 29
provenienza	pag. 29
disponibilità	pag. 30
gravami (iscrizioni e trascrizioni)	pag. 30
classificazione urbanistica	pag. 33
descrizione generale del lotto	pag. 35
divisibilità	pag. 35
criteri di valutazione	pag. 35
stima del più probabile valore di mercato	pag. 35
stima del valore di vendita forzata	pag. 36
allegati	pag. 36
documenti	pag. 37
deposito	pag. 38

INCARICO

L'illustrissimo sig. Giudice, dott. **Andrea**
Valerio Cambi del Tribunale di Treviso, con prov-

vedimento in data 09/09/2013 nominava il sottoscritto ing. Antonio Vascellari, libero professionista in Vittorio Veneto, iscritto presso il Tribunale di Treviso all'Albo dei Consulenti Tecnici col n. 45 e all'Albo dei periti tecnici - categoria Ingegneria e relative specialità - col n. 23, quale Esperto Stimatore nella causa in oggetto, convocandolo all'udienza del 24/09/2013 per il giuramento e per eventuali chiarimenti.

Al sottoscritto veniva posto il quesito e concesso termine di almeno 45 giorni prima dell'udienza (quindi entro il 20/04/2014) per il deposito dell'elaborato peritale.

SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI

Previo accesso in Cancelleria per l'acquisizione dei documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, in comune di Cordignano per i rilievi della pratica edilizia ed effettuate le indagini ipocatastali, dopo accurato studio della documentazione, previi accordi via e-mail con il dott. Luca Annibal dell'I.V.G. e fax in data 06/02/2014 (doc. 1), 17/02/2014 (doc. 2) e 24/02/2014 (doc. 3) all'avv. Antonio Ricci e per conoscenza al dott. Luca Annibal, il sottoscritto dava inizio alle o-

perazioni peritali il giorno 04/03/2014 alle ore 10.00 presso gli immobili per cui è causa, in comune di Cordignano, località Villa di Villa, via General Gantore n. 23.

Presso gli immobili, oltre al sottoscritto assistito dal proprio collaboratore dott. ing. Francesco Valpreda, erano presenti i signori:

- [REDACTED] (esecutato);

- [REDACTED]

Alla loro presenza venne eseguito il rilievo degli immobili sottoposti ad esecuzione.

Presso la casa di abitazione era presente anche la sig.ra [REDACTED], moglie di [REDACTED]

È da precisare che, prima del sopralluogo, il sottoscritto era stato contattato telefonicamente e successivamente via e-mail (doc. 4) dall'avv. Luisa Pola, per significare che dei suoi clienti erano interessati all'acquisto di alcuni mappali e porzioni di altri mappali oggetto dell'esecuzione, riferendo anche la disponibilità dei suoi clienti a partecipare al sopralluogo all'inizio delle operazioni peritali. Peraltro, visto che il valore di tali porzioni di terreno richieste è sicuramente ininfluente sul valore globale del compendio im-

biliare, considerato poi che per effettuare una vendita parziale sarebbe necessario eseguire prima dei frazionamenti, il sottoscritto ha ritenuto di non prendere in considerazione la proposta e la allega alla perizia per opportuna conoscenza dell'Illustrissimo sig. G.E.

LOTTO 1

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

L'immobile si trova su strada larga ed asfaltata, facilmente accessibile, in comune di Cordignano, località Villa di Villa, via General Cantore n. 23 a poche centinaia di metri dal centro della località stessa e a circa 2,7 km dal centro di Cordignano, a circa cinque minuti di automobile.

DESCRIZIONE CATASTALE

Fabbricato, costituito da due unità distinte, una ad abitazione a piano terra, primo e secondo, e l'altra a magazzini e locali deposito, cantine e soffitte, a piano terra e primo, con pertinente area scoperta, il tutto formante un sol corpo altresi identificato al Catasto Terreni, del Comune di Cordignano al Foglio 7 con il mappale 367 ente urbano di mq. 1.726, e così censito:

COMUNE DI CORDIGNANO

esecuzione n. 757/2009 R.G. [REDACTED]
C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

Catasto dei Fabbricati

Sezione A - Foglio 7

- Mappale 367 sub. 2 - Via General Cantore - Piano: T-1-2 - Categoria A/3 - Classe 2 - Vani 10 - Rendita Catastale Euro 449,32,
- Mappale 367 sub. 6 - Via General Cantore n. 23/A - Piano: T-1 - Categoria C/2 - Classe 2 - Mq. 310 - Rendita Catastale Euro 254,56,
- Mappale 367 sub- 5 - Via General Cantore - Piano: T - bene comune non censibile del sub. 2 e 6 - area scoperta di mq. 1192 terreno così censito:

COMUNE DI CORDIGNANO

Catasto dei Terreni

Foglio 7

- Mappale 364 prato arbor. 4[^] Ha. 0.15.20 RD.€. 4,71 RA.€. 2,36
- Mappale 365 semin. arbor. 3[^] Ha. 0.04.27 RD.€. 2,65 RA.€. 1,43
- Mappale 366 semin. arbor. 3[^] Ha. 0.17.63 RD.€. 10,93 RA.€. 5,92
- Mappale 368 semin. arbor. 3[^] Ha. 0.02.26 RD.€. 1,40 RA.€. 0,76
- Mappale 369 semin. arbor. 3[^] Ha. 0.03.25 RD.€. 2,01 RA.€. 1,09

esecuzione n. 757/2009 R.G.:

C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)

tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it

Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

- Mappale 370 prato 4^ Ha. 0.08.44 RD.€. 1,74
RA.€. 0,87
- Mappale 785 prato 3^ Ha. 0.14.43 RD.€. 3,73
RA.€. 1,86
- Mappale 786 vigneto U Ha. 0.03.15 RD.€. 3,58
RA.€. 2,03
- Mappale 790 prato arbor. 2^ Ha. 0.00.35 RD.€.
0,15 RA.€. 0,07
- Mappale 791 prato arbor. 2^ Ha. 0.01.29 RD.€.
0,57 RA.€. 0,27
- Mappale 903 semin. arbor. 3^ Ha. 0.01.67 RD.€.
1,03 RA.€. 0,56
- Mappale 904 prato arbor. 2^ Ha. 0.00.07 RD.€.
0,03 RA.€. 0,01
- Mappale 906 semin. arbor. 3^ Ha. 0.00.58 RD.€.
0,36 RA.€. 0,19
- Mappale 907 prato arbor. 2^ Ha. 0.02.32 RD.€.
1,02 RA.€. 0,48

Precisazioni catastali:

il suddetto mappale 367 ente urbano di mq. 1.726, deriva dall'unificazione degli originari mappali 367 di mq. 875, 1196 (derivante dall'originario mapp. 365) di mq. 89, 1197 (derivante dall'originario mapp. 370) di mq. 489 e 1198 (derivante dall'originario mapp. 785) di mq. 273, giu-

sta tipo mappale n. 40076 del 26.08.1991, a sua volta variato con tipo mappale n. 40984 del 10.09.1997, per l'inserimento in mappa di modifiche del fabbricato e costituisce sedime e scoperto dell'edificio stesso, le cui planimetrie per l'accatastamento sono state presentate al Catasto dei Fabbricati in data 04 settembre 1991 al prot.n. 10740 ed inizialmente censito con i mappali 367 sub. 1 - 2 - 3 e 4. Successivamente i mappali 367 sub 1 - 3 e 4 sono stati variati con le planimetrie presentate in data 29 ottobre 1997 al prot.n. F02065, costituendo gli attuali mappali 367 sub. 5 e 6.

CONFINI

A nord con mappali 1049 e 1268; ad est con mappali 515 e 795; a sud con mappale 1268 e con strada; ad ovest con mappale 511 stessi comune e foglio.

PROPRIETÀ

ZAIA Ettore, nato a Cordignano il 10 aprile 1935.

PROVENIENZA

Atto di compravendita (doc. 5) del 16 luglio 1975 repertorio n. 15056 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto, ivi registrato il 5

agosto 1975 al n. 1360 Mod. I Vol. 150, trascritto nei Registri Immobiliari di Treviso in data 14 agosto 1975 ai n.ri 11492/9900.

Si precisa che, con atto di compravendita in data 20 aprile 2000 repertorio n. 162011 del Notaio Salvatore Romano di Treviso, ivi trascritto il 22 aprile 2000 ai n.ri 16442/11665, il signor

██████████ vendeva alla Società ██████████

██████████ con sede negli Stati Uniti d'America, quanto segue:

* la nuda proprietà dell'abitazione al mappale 367 sub. 2, riservandosene l'usufrutto ed il diritto di abitazione;

* la piena proprietà della quota di 1/2 e la nuda proprietà della quota di 1/2, riservandosi l'usufrutto della quota di 1/2 dello scoperto comune al mappale 367 sub. 5;

* la piena proprietà del magazzino e locale deposito al mappale 367 sub. 6, nonché il terreno ai mappali 364 - 365 - 366 - 368 - 369 - 370 - 785 - 786 - 790 - 791 - 904 - 903 - 906 e 907 del Foglio 7 del Comune di Cordignano.

Che il detto atto è stato dichiarato nullo, per simulazione assoluta di vendita, con sentenza in data 1 marzo 2008 repertorio n. 1821/2008 del

Tribunale di Treviso, annotato a margine della suddetta trascrizione in data 29 settembre 2009 ai n.ri 36128/6081.

DISPONIBILITÀ

Immobile occupato dall'esecutato.

GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI):

I sopradescritti immobili sono gravati dalla seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta presso i Registri Immobiliari di Treviso in data 11 settembre 2000 ai n.ri 34274/6330, per Lire 200.000.000 a fronte di un capitale di pari importo, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano in data 8 settembre 2000 repertorio n. 4214, a favore della [REDACTED] ed a carico del suddetto signor [REDACTED], per i diritti ad esso spettanti, gravante i suddetti mappali 367 sub. 2 e sub. 5 della Sezione A - Foglio 7 del Catasto Fabbricati e del mappale 789 al Foglio 7 del Catasto Terreni, tutti in Comune di Cordignano;
- atto di citazione del Tribunale di Conegliano in data 16 agosto 2002 rep.n. 1616/2001, trascritto a Treviso in data 13 settembre 2002 ai n.ri

esecuzione n. 757/2009 R.G.: [REDACTED]
C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

39779/28639, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] a carico del signor [REDACTED] e della

[REDACTED] suddetti,
affinchè si accerti la simulazione dell'atto di
compravendita in data 20 aprile 2000 repertorio
n. 162011 del Notaio Salvatore Romano di Trevi-
so, chiedendone la nullità a sensi ex art. 1414
del c.c., gravante tutti gli immobili oggetto
della detta compravendita;

- atto di citazione del Tribunale di Conegliano in
data 4 ottobre 2001, trascritto a Treviso in da-
ta 19 ottobre 2001 ai n.ri 42464/30417, a favore
dell'Istituto [REDACTED]

[REDACTED], a carico del signor [REDACTED]

e della Società [REDACTED] sud-
detti, affinchè si accerti la simulazione del-
l'atto di compravendita in data 20 aprile 2000
repertorio n. 162011 del Notaio Salvatore Romano
di Treviso, chiedendone la nullità a sensi ex
art. 1414 del c.c., gravante tutti gli immobili
oggetto della detta compravendita;

- pignoramento immobiliare trascritto presso i Re-
gistri Immobiliari di Treviso in data 15 dicem-
bre 2009 ai n.ri 46607/28288, in dipendenza di

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Treviso in data 26 novembre 2009 rep.n. 6051, a favore della [REDACTED] S.R.L., con sede in Roma, ed a carico del suddetto signor [REDACTED], gravante tutti i succitati immobili;

- pignoramento immobiliare trascritto presso i Registri Immobiliari di Treviso in data 26 agosto 2010 ai n.ri 31852/19817, in dipendenza di Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Treviso in data 23 luglio 2010 rep.n. 4194, a favore della [REDACTED], [REDACTED], ed a carico del suddetto signor [REDACTED] gravante i mappali 367 sub, 2, 367 sub, 5 della Sezione A - Foglio 7 del Catasto dei Fabbricati, tutti del Comune di Cordignano.

aggiornamento ipotecario al 2 dicembre 2013.

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Comunale Generale e relative Norme di Attuazione, con annesso Regolamento Edilizio, il vigente P.A.T.I. e relative N.T.A. e il vigente P.A.T. le relative N.T.A. gli immobili catastalmente censiti in comune di Cordignano, foglio n. 7 sono classificati

come segue

- l'area catastata al/i mappale/i n. 367 ricade nel vigente strumento urbanistico la maggior parte in zona di valore ambientale di conservazione B 1.1, piccola parte in zona residenziali di conferma dello stato di fatto C 1.1 e zona agricola E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva - aree di rispetto e tutela ambientale;
- l'area catastata al/i mappale/i n. 364, 365, 370, 785, 786, 790 e 904 ricadono nel vigente strumento urbanistico tutta in zona agricola E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva di cui tutta in aree di tutela e rispetto ambientale;
- l'area catastata al/i mappale/i n. 906 e 907 ricade nel vigente strumento urbanistico tutta in zona agricola E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva e aree di rispetto e tutela ambientale, di cui parte in fascia di rispetto stradale;
- l'area catastata al/i mappale/i n. 791 e n.ro 903 ricade nel vigente strumento urbanistico tutta in zona agricola E2 aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, in

aree di rispetto e tutela ambientale e fascia di rispetto stradale;

- l'area catastata al/i mappale/i n. 366 ricade nel vigente strumento urbanistico parte in zona agricola E2 aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva e in aree di rispetto e tutela ambientale, e parte in zona residenziale B 1.1 zone di valore ambientale di conservazione;

- l'area catastata al/i mappale/i n. 368 ricade nel vigente strumento urbanistico tutta in zona residenziale B 1.1 zone di valore ambientale di conservazione;

- area catastata al/i mappale/i n. 369 del ricade nel vigente strumento urbanistico tutta in zona C 1.1 residenziali di conferma dello stato di fatto;

- l'area catastata ai mappali n. 364, 365, 366, 367, 369, 370, 785, 786, 790, 791, 903, 904, 906 e n. 907 ricade nel vigente P.A.T.I. in zona:

- o piani di area o di settore vigenti o adottati, art. 19;
- o viabilità - fasce, art. 30;
- o invarianti di natura ambientale, art. 39;

- o "terreno idoneo a condizione" - penalità ai fini edificatori, art. 42;
 - o parte in ATO 1.1 - aree di pregio ambientale, art. 43- ambiti territoriali omogenei;
 - o ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale, art. 48;
- l'area catastata ai mappali n. 364, 365, 366, 367, 367, 369, 370, 786, 790, 791, 903, 904, 906 e n. 907, ricade nel vigente P.A.T. in zona:
- o "terreno idoneo a condizione e in aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche", art. 19 - compatibilità geologica;
 - o maggior parte ATO 2 - riqualificazione e valorizzazione e parte ATO 1.1 - aree di pregio ambientale, art. 24 e 25- disposizioni generali e specifiche;
 - o piccola parte in aree di urbanizzazione consolidata, art. 27;
 - o tutela e trasformabilità del territorio rurale, art. 35;
 - o indirizzi sulle nuove edificazioni in zona agricola, art. 36;

Le norme di attuazione e gli interventi ammessi sono dettagliatamente descritti nell'estratto delle norme dei vigenti P.R.G., P.A.T.I. e P.A.T. allegate al certificato di destinazione urbanistica (doc. 8).

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Trattasi di un podere con all'interno un fabbricato in linea disposto su tre piani (terra, primo e secondo (sottotetto) e parte a due piani (terra e primo), oltre ad una "torre" sopra il piano secondo ed una parte retrostante ad un piano, posto in località Villa di Villa, via General Cantore n° 23 del Comune di Cordignano a poche centinaia di metri dal centro della località stessa e a circa 2,7 km dal centro di Cordignano, a circa cinque minuti di automobile.

Catastalmente il fabbricato è suddiviso in due mappali, ed esattamente mappale 367 sub 2 e mappale 367 sub 6, che vengono descritti separatamente.

Mappale 367 sub 2

Si tratta della porzione a tre piani del fabbricato, oltre alla "torre" posta ad ovest di tale porzione del fabbricato.

Il piano terra è adibito parte ad abitazione

(zona ad ovest) e parte ad uffici, il primo piano è adibito parte ad abitazione e parte a locali di sgombero, mentre il terzo piano è semplicemente un sottotetto.

Il piano terra, di circa 245 m² lordi, per la parte adibita ad abitazione, di circa 150 m² lordi, è composto da entrata, cucina, disbrigo, bagno e cantina mentre la parte adibita ad uffici è di circa 95 m².

Il piano primo, di circa 225 m² lordi, per la parte adibita ad abitazione, di circa 130 m² lordi, è composto da vano scala, corridoio e 4 camere mentre la parte adibita a locali di sgombero, alla quale si accede dal magazzino retrostante l'edificio, è di circa 95 m² lordi.

Il sottotetto, di circa 230 m² lordi, è composto da tre vani praticamente vuoti.

La "torre" di circa 46 m² lordi, è costituito da un unico vano vuoto.

Le altezze sono di 2,60 m al piano terra (2,70 m in cucina, 2,55 m nel disbrigo e 2,20 m nel bagno e cantina), 2,90 m al piano primo (2,45 m nel corridoio) e variabili da 3,20 m a 2,80 m al piano sottotetto.

La struttura portante dell'edificio è in mu-

ratura e gli orizzontamenti (solai di interpiano e tetto) in legno.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica al piano terra, in legno al piano primo per la parte adibita ad abitazione ed inesistenti al piano primo per la parte adibita a locali di sgombero ed al sottotetto.

Le finestre di facciata (lato sud), per la parte adibita ad abitazione sono dotate di serramenti in legno con vetro semplice al piano terra, serramenti in legno con vetrocamera al piano primo, inesistenti al piano secondo e scuri ad anta in legno, mentre per la parte adibita ad uffici al piano terra sono dotate di serramenti in alluminio con vetrocamera.

L'abitazione è dotata di impianto telefonico, elettrico, televisivo, idrico - sanitario, riscaldamento autonomo con una unica stufa posta al piano terra.

Lo stato di manutenzione può definirsi buono per la parte adibita ad abitazione, ottimo per la parte adibita ad uffici, con serramenti, pavimenti e bagno di recente realizzazione, assolutamente scadente per la parte adibita a locali di sgombero per il sottotetto, compresa la struttura del tet-

to.

Mappale 367 sub 6

Si tratta della porzione a due piani del fabbricato, oltre al magazzino ad un piano posto sul retro del fabbricato stesso.

La porzione di fabbricato a due piani è adibito ad uffici di circa 81 m² lordi al piano terra e 70 m² lordi al piano primo.

Le altezze sono di 2,90 m al piano terra, 2,50 m in uno dei due uffici al piano primo e variabili da 1,52 m a 2,94 m e da 2,09 m a 2,94 m nell'altro.

La struttura portante dell'edificio è in muratura e gli orizzontamenti (solai di interpiano e tetto) in legno.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica.

Le finestre di facciata (lato sud), sono dotate di serramenti in alluminio con vetrocamera.

Gli uffici sono dotati di impianto telefonico, elettrico, citofonico, idrico - sanitario, riscaldamento autonomo con caldaia e climatizzazione per una parte di essi.

Lo stato di manutenzione può definirsi ottimo, con serramenti e pavimenti apparentemente di recente realizzazione.

esecuzione n. 757/2009 R.G.:

C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)

tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it

Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

Il magazzino ad un piano posto sul retro del fabbricato principale è costituito da un capannone a pianta rettangolare di 206 m² lordi (20,60 x 10,00 m) ed altezza media di 4,12 m, struttura metallica del tetto con lastre di copertura in fibrocemento, pareti perimetrali sui tre lati non adiacenti al fabbricato principale in cemento armato dello spessore di 30 cm, pavimentazione industriale in cemento armato, a quanto riferito dal proprietario dello spessore di centimetri 30.

DIVISIBILITÀ

Teoricamente il lotto potrebbe essere suddiviso in tre lotti distinti, e cioè la parte adibita ad abitazione, quella adibita ad uffici, e quella adibita a magazzino - locali di sgombero, ma ciò comporterebbe innanzitutto la variazione catastale con dei frazionamenti, e non è detto che i singoli lotti siano più appetibili di un unico lotto e quindi ritengo che convenga vendere il tutto in un unico lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Accertamento di conformità urbanistico-edilizia

In comune di Cordignano esistono varie pratiche edilizie relativamente agli immobili in oggetto, che qui vengono riportati:

tecnico del comune, la pratica si può chiudere, è sanabile ed i versamenti sono già stati fatti. Quando il Comune avrà le integrazioni, potrà procedere a fare le verifiche e determinare l'importo sia degli oneri che dell'oblazione. Pertanto è difficile dire quanto potrà venire a costare la pratica, ma si potrebbe ipotizzare, tra elaborati grafici, eventuali oneri ed oblazione, un importo pari a € 2.500,00.

Accertamento di conformità catastale

Relativamente alle piante, si sono notate lievi difformità relativamente alle opere interne, facilmente sanabili, anche se non è chiaro come gli uffici possono essere accatastati in C/2.

Ma la cosa rilevante è che alcuni mappali (cfr. offerta di acquisto dell'avv. [REDACTED] - doc. 4) sono di fatto occupati dal proprietario della casa bifamiliare di cui al mappale 1268, pur essendo in proprietà dell'esecutato.

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cordignano non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi, la

consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica, per quanto riguarda i locali accessori, medi per quanto riguarda le parti adibite ad abitazione e medio - bassi per quanto riguarda le parti adibite ad uffici. Si presuppone, quindi, mediamente parlando, che il bene appartenga ad una delle classi intermedie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per ottenere la stima degli immobili bisogna calcolare la superficie commerciale, che è la superficie dell'unità immobiliare, al lordo dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con un'altra proprietà, valutata per intero per quanto riguarda i locali principali, moltiplicata per dei coefficienti (rapporti mercantili) per quanto riguarda gli spazi accessori. Ci sono varie riviste, manuali e pubblicazioni che indicano questi coefficienti, molto spesso non coincidenti, ma generalmente abbastanza vicini. Per quanto riguarda gli immobili della presente peri-

zia, ho assunto i seguenti rapporti mercantili:

- cantine e solai inabitabili: 0,20
- superfici scoperte in proprietà esclusiva:
- per la superficie fino a quella dell'unità abitativa: 0,10
- per la superficie eccedente quella dell'unità abitativa: 0,03

Agli Uffici, essendo di recente realizzazione, si può attribuire un valore del 20% superiore a quello dell'abitazione principale, mentre al campanone ad uso magazzino si può attribuire valore pari al 40% dell'abitazione principale.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Se si esamina l'osservatorio delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio - Agenzia Entrate - (allegato 4), relativamente al comune di Cordignano, per abitazioni di tipo economico in zona periferica con stato conservativo ottimo indica un valore di mercato da 710 a 960 €/mq di superficie lorda. Se si esamina la quotazione immobile di "IMMOBILIARE" (allegato 5) relativamente all'immobile in questione (comune di Cordignano, via General Cantore n. 23), indica un valore di riferimento da € 790 a € 1000 /mq di su-

perficie lorda.

Per quanto riguarda la superficie commerciale da considerare, cioè la superficie ragguagliata nella quale sono compresi la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili sopradetti, essa risulta così composta:

mappale 367 sub 2

piano terra

abitazione: circa mq 150

uffici mq 95 x 1,20 = circa mq 114

piano primo

abitazione: circa mq 130

locali di sgombero mq 95 x 0,20 = circa mq 19

piano sottotetto: mq 230 x 0,20 = circa mq 46

"torre": mq 46 x 0,20 = circa mq 9

sommano circa mq 468

mappale 367 sub 6

piano terra

uffici mq 81 x 1,20 = circa mq 97

magazzino mq 206 x 0,40 = circa mq 82

piano primo

uffici mq 70 x 1,20 = circa mq 84

sommano circa mq 263

TOTALE circa mq 731

esecuzione n. 757/2009 R.G.:

C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)

tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it

Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

area scoperta di 1192 m²

mq 731 x 0,10 = circa mq 73

mq (1192 - 731) x 0,03 = circa mq 14

TOTALE GENERALE circa mq 818

Per quanto sopra esposto, considerato lo stato di manutenzione degli immobili, tenuti in evidenza i vincoli di P.R.G., visti e tenuti presenti i prezzi medi di mercato, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza e di quant'altro può influire sul valore venale dei beni, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti sia il seguente:

mq. 818 x € 500,00/mq = € 409.000,00

a dedurre spese sanatoria: € 2.500,00

valore complessivo: € 406.500,00

TERRENO

Al terreno circostante i fabbricati, di complessivi 7491 m², si ritiene di applicare, come valore, gli importi stabiliti dall'ufficio del territorio di Treviso (allegato 6), diminuito del 20% perchè il terreno non è perfettamente pianeggiante, per cui si ha:

prato:

mq. 4210 x € 6,50/mq x 0,80 = € 21.892,00

esecuzione n. 757/2009 R.G.:

C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)

tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it

Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

seminativo:

mq. 2966 x € 8,00/mq x 0,80 = € 18.982,40

vigneto:

mq. 315 x € 10,00/mq x 0,80 = € 2.520,00

TOTALE TERRENO € 43.394,40

TOTALE COMPLESSIVO € 449.894,40

IN TONDO € 450.000,00

(diconsi euro trecentonovantaduemila/00).

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Peraltro, se si esamina la variazione dei valori degli immobili in questi ultimi anni, sempre in diminuzione, e così pure presumibilmente per il futuro prossimo, visto anche l'accanimento fiscale contro gli immobili (IMU e tasse varie), considerando che il valore dell'immobile deve essere inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile un minor valore del 30% e quindi un valore di vendita forzata di

€ 450.000 x 70%: € 315.000,00

(diconsi euro trecentoquindicimila/00).

LOTTO 2

esecuzione n. 757/2009 R.G.: XXXXXXXXXX
C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

L'appezzamento di terreno è in posizione facilmente accessibile, posto alla fine della frazione di Villa di Villa ed è prospiciente la strada via Rangoni, che è quella principale che collega la frazione Villa di Villa con il centro di Cordignano.

DESCRIZIONE CATASTALE

Terreno così censito:

COMUNE DI CORDIGNANO

Catasto dei Terreni

Foglio 11

- Mappale 19 semin.arbor 2[^] Ha. 0.29.87 RD.€. 23,91 RA.€. 13,11
- Mappale 20 seminativo 2[^] Ha. 0.19.34 RD.€. 15,48 RA.€. 8,49
- Mappale 22 seminativo 2[^] Ha. 0.26.32 RD.€. 21,07 RA.€. 11,55
- Mappale 23 prato di 2[^] Ha. 0.01.02 RD.€. 0,37 RA.€. 0,18
- Mappale 486 seminativo 2[^] Ha. 0.25.12 RD.€. 20,11 RA.€. 11,03

CONFINI

A nord con il mappale 485; ad est con strada;
a sud con mappale 840 e con strada; ad ovest con

esecuzione n. 757/2009 R.G.: XXXXXXXXXX
C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

mappale 906, stessi comune e foglio.

PROPRIETÀ

[REDACTED]

PROVENIENZA

- i mappali 19, 20 e 22 al Foglio 11 del Comune di Cordignano sono pervenuti al signor [REDACTED] con atto di compravendita (doc. 6) del 1° agosto 1975 repertorio n. 15095 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto, ivi registrato il 21 agosto 1975 al n. 1459 Mod. I Vol. 150, trascritto nei Registri Immobiliari di Treviso in data 1 settembre 1975 ai n.ri 12144/10460.
- i mappali 23 e 486 al Foglio 11 del Comune di Cordignano sono pervenuti al signor [REDACTED] con atto di compravendita (doc. 7) del 28 giugno 1986 repertorio n. 49384 del Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto, ivi registrato il 18 luglio 1986 al n. 1369 Mod. I Serie I°, trascritto nei Registri Immobiliari di Treviso in data 25 luglio 1986 ai n.ri 16293/12842.
- si precisa che, con atto di compravendita in data 20 aprile 2000 repertorio n. 162011 del Notaio Salvatore Romano di Treviso, ivi trascritto il 22 aprile 2000 ai n.ri 16442/11665, il signor [REDACTED] vendeva alla Società [REDACTED]

[REDACTED] quanto segue:

- la nuda proprietà dei mappali 19, 20, 22, 23 e 486 al Foglio 11 del Comune di Cordignano, riservandosene l'usufrutto:
- Che il detto atto è stato dichiarato nullo, per simulazione assoluta di vendita, con sentenza in data 1 marzo 2008 repertorio n. 1821/2008 del Tribunale di Treviso, annotato a margine della suddetta trascrizione in data 29 settembre 2009 ai n.ri 36128/6081.

DISPONIBILITÀ

Immobile coltivato dall'esecutato.

GRAVAMI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI):

I sopradescritti immobili sono gravati dalla seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta presso i Registri Immobiliari di Treviso in data 22 giugno 2000 ai n.ri 24037/4375, per Lire 105.422.681 a fronte di un capitale di pari importo, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano in data 17 giugno 2000 repertorio n. 603, a favore del [REDACTED], ed a carico del suddetto signor [REDACTED], gravante i suddetti mappali 19, 22 e [REDACTED]

20/a al foglio 11 del Catasto Terreni, Comune di Cordignano;

- ipoteca giudiziale iscritta presso i Registri Immobiliari di Treviso in data 11 settembre 2000 ai n.ri 34274/6330, per Lire 200.000.000 a fronte di un capitale di pari importo, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano in data 8 settembre 2000 repertorio n. 4214, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico del suddetto signor [REDACTED] per i diritti ad esso spettanti, gravante i suddetti mappali 19, 22, 20, 23 e 486 al foglio 11 del Catasto Terreni, tutti in Comune di Cordignano;

- atto di citazione del Tribunale di Conegliano in data 16 agosto 2002 rep.n. 1616/2001, trascritto a Treviso in data 13 settembre 2002 ai n.ri 39779/28639, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] a carico del signor [REDACTED] e della Società [REDACTED] suddetti, affinché si accerti la simulazione dell'atto di compravendita in data 20 aprile 2000 repertorio n. 162011 del Notaio Salvatore Romano di Treviso, chiedendone la nullità a sensi ex art. 1414

del c.c., gravante tutti gli immobili oggetto della detta compravendita;

- atto di citazione del Tribunale di Conegliano in data 4 ottobre 2001, trascritto a Treviso in data 19 ottobre 2001 ai n.ri 42464/30417, a favore dell'Istituto [REDACTED]

[REDACTED] a carico del signor [REDACTED]

e della Società [REDACTED] suddetti, affinché si accerti la simulazione dell'atto di compravendita in data 20 aprile 2000 repertorio n. 162011 del Notaio Salvatore Romano di Treviso, chiedendone la nullità a sensi ex art. 1414 del c.c., gravante tutti gli immobili oggetto della detta compravendita;

- pignoramento immobiliare trascritto presso i Registri Immobiliari di Treviso in data 15 dicembre 2009 ai n.ri 46607/28288, in dipendenza di Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Treviso in data 26 novembre 2009 rep.n. 6051, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico del suddetto signor [REDACTED], gravante tutti i succitati immobili;

- pignoramento immobiliare trascritto presso i Registri Immobiliari di Treviso in data 26 agosto

esecuzione n. 757/2009 R.G. [REDACTED]

C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)

tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it

Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

2010 ai n.ri 31852/19817, in dipendenza di Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Treviso in data 23 luglio 2010 rep.n. 4194, a favore della [REDACTED], [REDACTED], ed a carico del suddetto signor [REDACTED], gravante i mappali 19, 20, 22, 23 e 486 del Foglio 11, tutti del Comune di Cordignano.

aggiornamento ipotecario al 2 dicembre 2013.

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Comunale Generale e relative Norme di Attuazione, con annesso Regolamento Edilizio, il vigente P.A.T.I. e relative N.T.A. per il vigente P.A.T. le relative N.T.A. gli immobili catastalmente censiti in comune di Cordignano, foglio n. 11 sono classificati come segue

- l'area catastata al/i mappale/i n. 19 e n.ro 22 ricade nel vigente strumento urbanistico tutta in zona agricola E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva di cui parte in fascia di rispetto fluviale e paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004;
- l'area catastata al/i mappale/i n. 20, 23 e n.ro 486 ricade nel vigente strumento urbanistico

esecuzione n. 757/2009 R.G.: [REDACTED]

C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

tutta in zona agricola E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva e tutta in fascia di rispetto fluviale e paesaggistico di cui al d.lgs 42/2004;

- l'area catastata ai mappali n. 19, 20, 22, 23 e n. 486 ricade nel vigente P.A.T.I. in zona:

- o vincolo paesaggistico d.lgs 42/2004 - corsi d'acqua, art. 11;
- o Piani di area o settore vigenti o adottati, art. 19;
- o ATO 1.1 - aree di pregio ambientale, art. 43 - ambiti territoriali omogenei;

- l'area catastata ai mappali n. 19, 20, 22, 23 e n. 486 ricade nel vigente P.A.T. in zona:

- o piccola parte in aree di pericolosità idraulica media P2 e aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAT art. 24 del PATI;
- o porzione in zona di tutela dei corsi d'acqua principali e in aree esondabili o a periodico ristagno idrico, art. 22;
- o ATO 1.1 - aree di pregio ambientale art. 24 e 25 - disposizioni generali e specifiche;
- o tutela e trasformabilità del territorio

esecuzione n. 757/2009 R.G. [REDACTED]

C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)

tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it

Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

rurale, art. 35;

- o indirizzi sulle nuove edificazioni in zona agricola, art. 36.

Le norme di attuazione e gli interventi ammessi sono dettagliatamente descritti nell'estratto delle norme dei vigenti P.R.G., P.A.T.I. e P.A.T. allegate al certificato di destinazione urbanistica (doc. 7).

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Trattasi di un appezzamento di terreno di complessivi 10.167 m², di cui 10.065 m² a seminativo e 102 m² a prato.

DIVISIBILITÀ

Considerata la modesta superficie complessiva, si considera l'immobile non convenientemente divisibile e quindi vendibile in un unico lotto.

CRITERI DI VALUTAZIONE

All'appezzamento di terreno, di complessivi 10.167 m², si ritiene di applicare, come valore, gli importi stabiliti dall'ufficio del territorio di Treviso (allegato 6), essendo perfettamente pianeggiante.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per quanto sopra esposto, si ha:

prato:

mq. 102 x € 6,50/mq = € 663,00

seminativo:

mq. 10.065 x € 8,00/mq = € 80.520,00

TOTALE € 81.183,00

IN TONDO € 81.000,00

(diconsi euro ottantunomila/00)

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Peraltro, considerando che il valore dell'immobile deve essere inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile un minor valore del 25% e quindi un valore di vendita forzata di

€ 81.000,00 x 75%: € 60.750,00

IN TONDO € 60.000,00

(diconsi euro sessantamila/00).

ALLEGATI

1. documentazione fotografica;
2. ubicazione dell'immobile del lotto 1;
3. ubicazione dell'immobile del lotto 2;
4. quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio;

esecuzione n. 757/2009 R.G.: [REDACTED]

C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)

tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it

Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

5. quotazione immobile di "IMMOBILIARE";
6. ufficio del territorio di Treviso: valori agricoli medi della provincia;
7. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita lotto 1;
8. avviso d'asta lotto 1;
9. scheda sintetica per l'ordinanza di vendita lotto 2;
10. avviso d'asta lotto 2.

DOCUMENTI

1. fax 06/02/2014 del sottoscritto C.T.U.;
2. fax 17/02/2014 del sottoscritto C.T.U.;
3. fax 24/02/2014 del sottoscritto C.T.U.;
4. offerta di acquisto dell'avv. [REDACTED];
5. copia dell'atto di compravendita del 16 luglio 1975 repertorio n. 15056 del Notaio Roberto Blandaleone, relativo al lotto n. 1;
6. copia dell'atto di compravendita del 1° agosto 1975 repertorio n. 15095 del Notaio Roberto Blandaleone, relativo al lotto n. 2;
7. copia dell'atto di compravendita del 28 giugno 1976 repertorio n. 49384 del Notaio Roberto Blandaleone, relativo al lotto n. 2;
8. certificato di destinazione urbanistica;
9. estratto di P.R.G.;

esecuzione n. 757/2009 R.G.: [REDACTED]
C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

10. pratica edilizia n. 635/76;
11. pratica edilizia n. 105/90;
12. pratica edilizia n. 66 del 1991;
13. pratica edilizia n. 573/1986;
14. pratica per condono n. 41/1995;
15. mappa catastale lotto 1;
16. planimetrie catastali lotto 1;
17. mappa catastale lotto 2;
18. visura per soggetto;
19. visura per soggetto;
20. ispezioni ipotecarie.

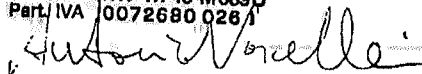
Vittorio Veneto, sabato 19 aprile 2014

DEPOSITO

La presente relazione, assieme agli allegati e documenti, già inviata per posta elettronica ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore ed al custode nominato, viene depositata in Cancelleria in doppio originale cartaceo e in forma elettronica (n. 2 CD-ROM redatti con programmi compatibili con Microsoft Word).

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. ANTONIO VASCHELLARI
V.le della Vittoria, 102 - ☎ 0438/59475
31029 - VITTORIO VENETO (TV)
ALBO INGEGNERI DI TREVISO N. 417
C.F. VSC NTN 41P16 M089P
Part. IVA 00726800281



esecuzione n. 757/2009 R.G. [REDACTED]

C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Andrea Valerio Cambi

Udienza 04/06/2014

Nella causa di esecuzione n. 757/2009 R.G. promossa da:

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

SUPPLEMENTO DI RELAZIONE

dell'Esperto Stimatore.

INDICE

incarico	pag. 1
svolgimento delle operazioni	pag. 3
lotto 1	pag. 4
descrizione catastale	pag. 4
confini	pag. 5
stima del più probabile valore di mercato	pag. 5
stima del valore di vendita forzata	pag. 6
nuovi allegati	pag. 7
nuovi documenti	pag. 7
deposito	pag. 7

INCARICO

L'illustrissimo sig. Giudice, dott. **Andrea Valerio Cambi** del Tribunale di Treviso, con prov-

esecuzione n. 757/2009 R.G.: [REDACTED]
C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

vedimento in data 09/09/2013 nominava il sottoscritto ing. Antonio Vascellari, libero professionista in Vittorio Veneto, iscritto presso il Tribunale di Treviso all'Albo dei Consulenti Tecnici col n. 45 e all'Albo dei periti tecnici - categoria Ingegneria e relative specialità - col n. 23, quale Esperto Stimatore nella causa in oggetto, convocandolo all'udienza del 24/09/2013 per il giuramento e per eventuali chiarimenti.

Al sottoscritto veniva posto il quesito e concesso termine di almeno 45 giorni prima dell'udienza (quindi entro il 20/04/2014) per il deposito dell'elaborato peritale.

Il sottoscritto depositava tempestivamente l'elaborato peritale e successivamente, in data 29/07/2014 l'illustrissimo sig. G.E.

"a scioglimento della riserva che precede,

sentiti i creditori,

ritenuta l'opportunità, in ragione del concreto e serio interesse di terzi al-

l'acquisto di parte dei terreni pignorati;

p.q.m.

invita l'esperto ad effettuare le opportune variazioni catastali necessarie

alla formazione di un lotto autonomo corrispondente alle porzioni di ter-

reno attualmente occupate da terzi proprietari limitrofi e ad aggiornare di

conseguenza il valore della porzione residua dei terreni interessati, asse-

gnandogli a tal fine termine fino al 23.10.2014; fissa per l'ulteriore corso della procedura l'udienza del 19.11.2014 ore 11,00."

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il quesito si riferisce al lotto n. 1 della stima originaria. Il sottoscritto, avvalendosi della collaborazione del geom. Stefano Luzzu di Oderzo, dotato dell'apposita attrezzatura per i rilievi topografici, si è innanzitutto recato sul luogo per individuare con precisione i mappali da frazionare, indi ha eseguito il richiesto frazionamento (allegato 11). Per eseguire il frazionamento delle tre particelle, è stato necessario eseguire preventivamente l'aggiornamento della ditta intestata in catasto, dato che questa risultava ancora la [REDACTED] in base all'atto di compravendita in data 20 aprile 2000 repertorio n. 162011 del notaio Salvatore Romano di Treviso, nonostante che questo, come indicato a pag. 9 della perizia originaria, sia stato dichiarato nullo, per simulazione assoluta di vendita, con sentenza in data 1 marzo 2008 repertorio n. 1821/2008 del Tribunale di Treviso (doc. 21). Dato che il costo dell'aggiornamento è indipendente del numero delle particelle, questo è stato eseguito per tutte quelle relative ai terreni del lotto n.

esecuzione n. 757/2009 R.G.: [REDACTED]
C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

1 e non per quelle relative al catasto fabbricati, perché ciò avrebbe comportato una maggior spesa.

Come si può osservare dal frazionamento le particelle originarie 364, 366 e 790 sono state sostituite rispettivamente dalle 1308-1309, 1310-1311 e 1312-1313.

Di queste, quelle che sono state scorporate dal lotto n. 1 sono le 1309 di 134 m², 1311 di 624 m² e 1313 di 5 m², per complessivi 763 m². Oltre a queste sono stati scorporati i mappali 791 di 129 m², 903 di 167 m², 904 di 7 m², 906 di 58 m² e 907 di 232 m² per complessivi 593 m² per un totale di 1356 m².

Ciò premesso si riportano le variazioni alle descrizioni originarie e viene aggiornata la stima relativamente alla porzione residua dei terreni del lotto n. 1.

LOTTO 1

DESCRIZIONE CATASTALE

terreno così censito:

COMUNE DI CORDIGNANO

Catasto dei Terreni

Foglio 7

- Mappale 1308 prato arbor. 4[^] Ha. 0.13.86 RD.€. 4,29 RA.€. 2,15

esecuzione n. 757/2009 R.G.:

C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

- Mappale 365 semin. arbor. 3[^] Ha. 0.04.27 RD.€. 2,65 RA.€. 1,43
- Mappale 1310 semin. arbor. 3[^] Ha. 0.11.39 RD.€. 7,06 RA.€. 3,82
- Mappale 368 semin. arbor. 3[^] Ha. 0.02.26 RD.€. 1,40 RA.€. 0,76
- Mappale 369 semin. arbor. 3[^] Ha. 0.03.25 RD.€. 2,01 RA.€. 1,09
- Mappale 370 prato 4[^] Ha. 0.08.44 RD.€. 1,74 RA.€. 0,87
- Mappale 785 prato 3[^] Ha. 0.14.43 RD.€. 3,73 RA.€. 1,86
- Mappale 786 vigneto U Ha. 0.03.15 RD.€. 3,58 RA.€. 2,03
- Mappale 1312 prato arbor. 2[^] Ha. 0.00.30 RD.€. 0,13 RA.€. 0,06

CONFINI

A nord con mappale 1049; ad est con mappali 515 e 795; a sud con mappali 1309, 1311 e con strada; ad ovest con mappale 511 e 1313, stessi comune e foglio.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

FABBRICATI CON AREA SCOPERTA DI PERTINENZA:

STIMA ORIGINARIA € 406.500,00

TERRENO

esecuzione n. 757/2009 R.G.: XXXXXXXXXX
C.T.U. dott. ing. Antonio Vascellari, viale della Vittoria 102, 31029 Vittorio Veneto (TV)
tel. e fax 0438-59475 - cell. 328-4811426 - e-mail: izelle@virgilio.it
Albo degli ingegneri di Treviso n. 417 - Albo dei C.T. del Tribunale di Treviso n. 45

Al terreno circostante i fabbricati, di complessivi 6135 m², si ritiene di applicare, come valore, gli importi stabiliti dall'ufficio del territorio di Treviso (allegato 6), diminuito del 20% perchè il terreno non è perfettamente pianeggiante, per cui si ha:

prato:

mq. 3703 x € 6,50/mq x 0,80 = € 19.255,60

seminativo:

mq. 2117 x € 8,00/mq x 0,80 = € 13.548,80

vigneto:

mq. 315 x € 10,00/mq x 0,80 = € 2.520,00

TOTALE TERRENO € 35.324,40

TOTALE COMPLESSIVO € 441.824,40

IN TONDO € 442.000,00

(diconsi euro quattrocentoquarantaduemila/00).

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Peraltro, se si esamina la variazione dei valori degli immobili in questi ultimi anni, sempre in diminuzione, e così pure presumibilmente per il futuro prossimo, visto anche l'accanimento fiscale contro gli immobili (IMU e tasse varie), considerando che il valore dell'immobile deve essere inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto

conto della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile un minor valore del 30% e quindi un valore di vendita forzata di € 442.000 x 70% circa: € 310.000,00 (diconsi euro trecentodiecimila/00).

NUOVI ALLEGATI

11. frazionamento;
12. nuova scheda sintetica per l'ordinanza di vendita lotto 1;
13. nuovo avviso d'asta lotto 1.

NUOVI DOCUMENTI

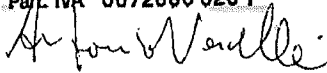
21. sentenza in data 1 marzo 2008 repertorio n. 1821/2008 del Tribunale di Treviso;
 22. mappa catastale dopo il frazionamento.
- Vittorio Veneto, martedì 21 ottobre 2014

DEPOSITO

La presente relazione, assieme agli allegati e documenti, già inviata per posta elettronica ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore ed al custode nominato, viene depositata in Cancelleria in doppio originale cartaceo e in forma elettronica (n. 2 CD-ROM redatti con programmi compatibili con Microsoft Word).

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. ANTONIO VASCELLARI
V. le della Vittoria, 102 - ☎ 0438/59475
31029 - VITTORIO VENETO (TV)
ALBO INGEGNERI DI TREVISO N. 417
C.F. VSC NTN 41P16 M0890
Part. IVA 0072680 026 1



MODULARIO
F. - Celastio - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **TREVISO**

ELABORATO PLANIMETRICO

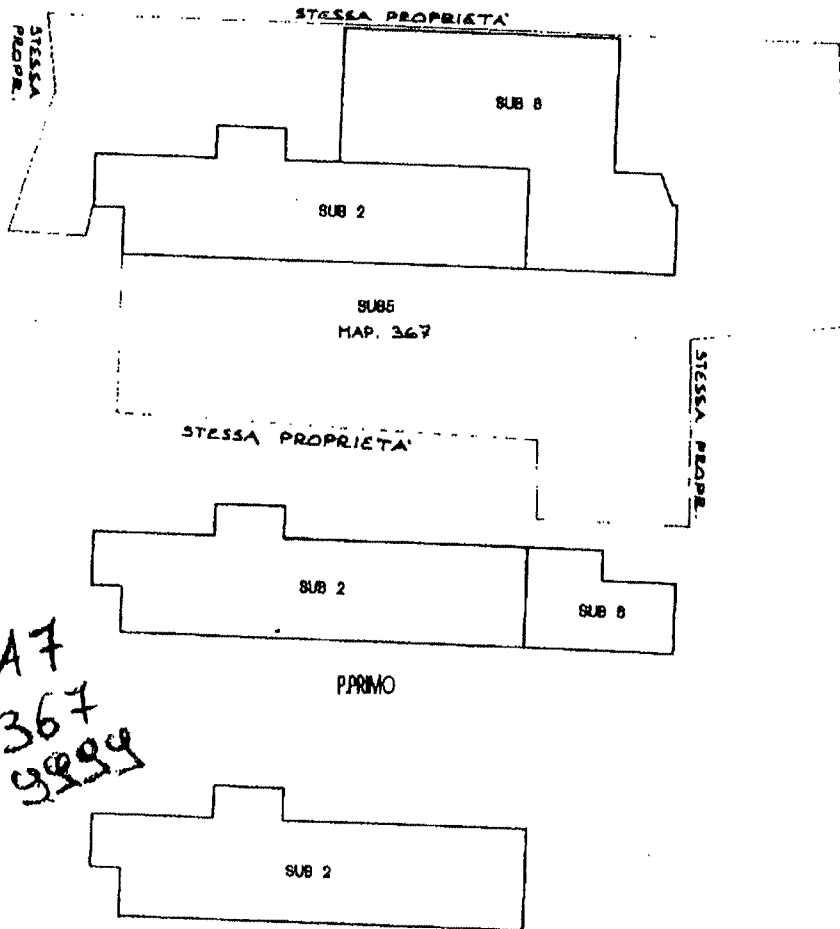
Pag. n. di

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
CORDIGNANO	A	7	367	40984	10/09/97

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500

P.TERRA CON CORTE ANNESSA



A7
367
9999

P.PRIMO

SUB 2

P.SECONDO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

La planimetria in atti


Sostituisce: 29/10/1997 - Data: 03/12/2013 - n. TV0264578 - Richiedente

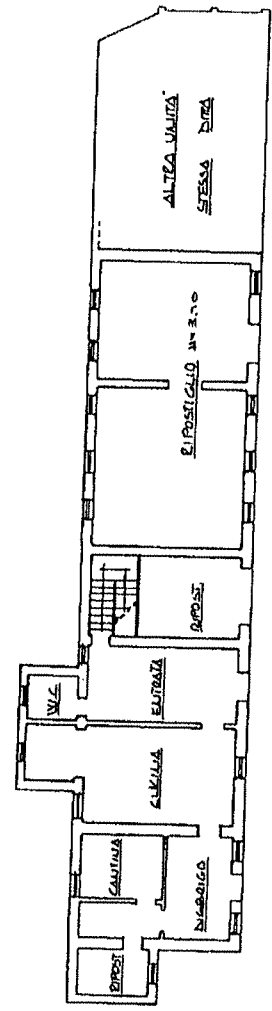
Annunziato e sostituito da mod. EP/2 CEU di scala: 1:1

firma e timbro

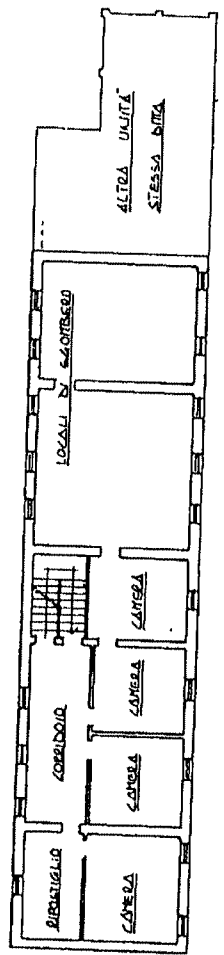
SERVIZIO REGISTRAZIONI - SEZIONE DI CORDIGNANO (3992) - S. Sezione Urbana: Foglio: 7 Particella: 357 - Elaborato planimetrico

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2014 - Comune di CORDIGNANO (C992) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 7 - Particella: 367 - Subalterno: 2 >
 VIA GENERAL CANIORE piano: T.1.2.

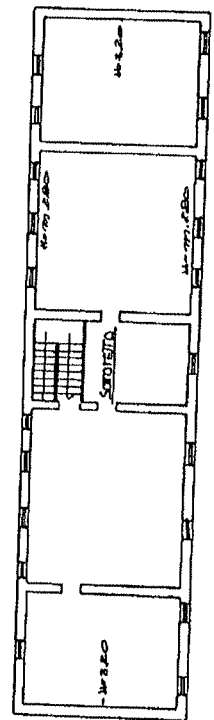

 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 852)
 Planimetria di u.l.u. in Comune di CORDIGNANO via GENERAL CANIORE civ. 400
 MOD. AN (CEU)



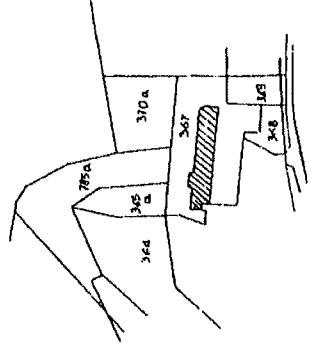
PIANO TERZO
 K=210 mq.



PIANO PRIMO
 K=290 mq.



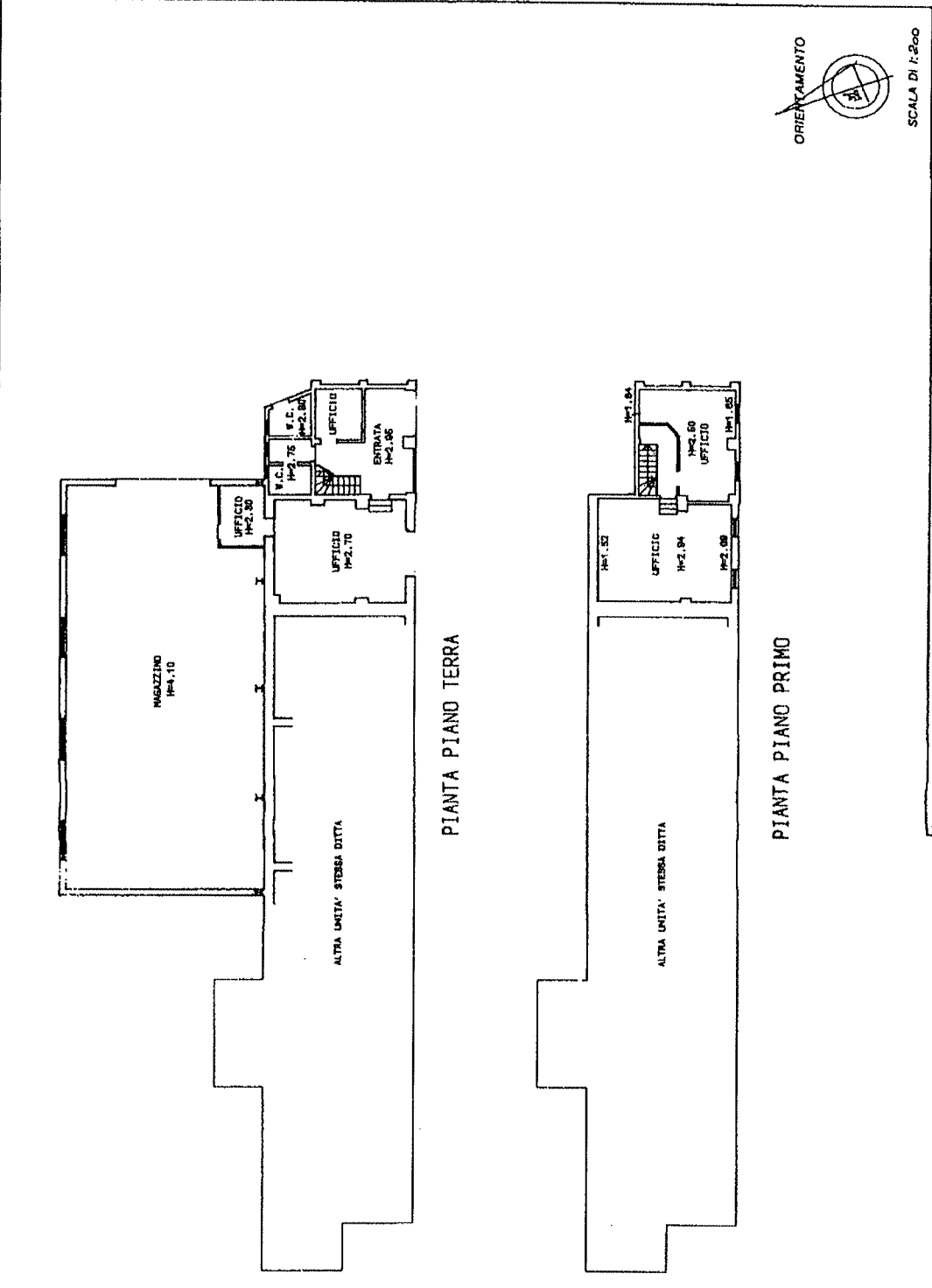
PIANO SECONDO



Dichiarazione di N.C.
 Compilata da SEGRETTA
 Conservatore di CORDIGNANO

Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1989, n. 652)
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di **CORDIGNANO** via **G. CANTORE** n. **21/A**



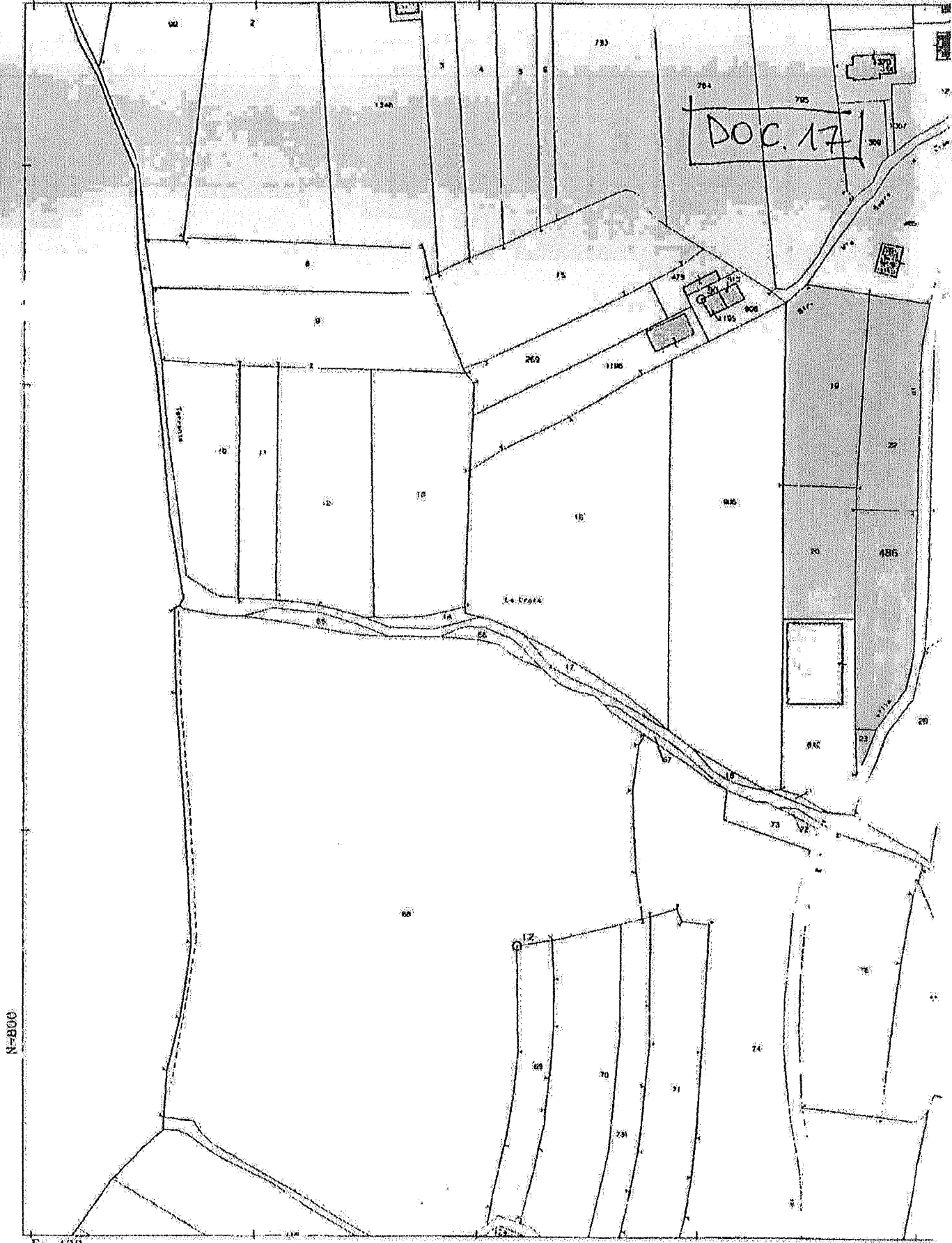
SCALA DI 1:200

INSEPARATO ALL'UFFICIO

Consulente onir **GEOM. DA RE ERNESTO**
(firma, cognome e nome)

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. **A/2** n. **357** sub **6** data **1950**
 Iscritto all'abito di **GEOMETRI** n. **1857**
 della **provincia di TREVISO** data **1950**
 Firma



Cond. nuovo Fog 11

