

**TRIBUNALE DI TREVISO****SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2006****PROMOSSA DA****[omissis]****Contro****[omissis]****[omissis]****GIUDICE DELL'ESECUZIONE:****Illmo Giudice Dott. A. Valle****C.T.U.****Dott. Ing. Elisabetta Monaci residente in via Scarpa n. 1/D, Treviso****Con studio in Venezia-zelarino via Carpaccio n. 3****Tel. 0415461823-fax 0415461824****Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. 1902****Udienza di giuramento 12/12/07 ;****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA  
DEI BENI IMMOBILI****PREMESSA ED OGGETTO DELLA STIMA**

Trattasi della stima di un complesso di beni immobili a prevalente destinazione residenziale siti in Comune di Pederobba ( TV) via delle Cente n. 13 e in comune di Crocetta del Montello ( TV) via Rivette n. 20/b. La identificazione dei beni oggetto di stima e le quote di proprietà deriva dall'Atto di Pignoramento Immobiliare registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai n.ri 36534/21253 in data 18/7/2006, dalla rinuncia parziale agli atti esecutivi depositata presso la Cancelleria di Codesto spett.le Tribunale e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per attestazione delle proprietà e delle quote di proprietà delle stesse non coincidenti con quelle riportate nell'atto di Pignoramento di cui sopra.

Vista la tipologia, la consistenza e la collocazione dei beni oggetto di perizia la scrivente reputa opportuno suddividere la stessa in due lotti coincidenti il primo con i beni siti in Comune di Pederobba e il secondo con quelli situati in Comune di Crocetta del Montello.

ING. ELISABETTA MONACI

STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITI

VIA CARPACCIO, 3

30174 ZELARINO - VENEZIA

TEL. 0415461823

FAX 0415461824

DOMICILIO FISCALE

VIA SCARPA, 1/D

31100 TREVISO

C.F. MNCLB164A67L736Z

P.IVA 03134760267

**SUDDIVISIONE IN LOTTI****LOTTO 1***[omissis]***LOTTO 2****Il lotto risulta composto di n. 2 beni come a seguire:****BENE 1 (LOTTO 2)**

Comune di Crocetta del Montello ( TV)

Via Rivette n. 20/b

Identificato al NCEU al sez. B FG 6 mapp.488 sub. 1-3-4

Trattasi di unità residenziale del tipo unifamiliare edificata in data non nota (ante 1967) del tipo porzione di casa a schiera tipologica in zona agricola con annessi; l'unità si trova in aderenza ad altra unità altra proprietà.

Il bene è occupato dall'esecutato e dai comproprietari (*[omissis]* nuda proprietaria  $\frac{1}{2}$  , *[omissis]* usufruttuario per  $\frac{1}{2}$  e *[omissis]* usufruttuaria per  $\frac{1}{2}$ )  
Nuda Proprietà  $\frac{1}{2}$  : *[omissis]***BENE 2 (LOTTO 2)**

Comune di Crocetta del Montello ( TV)

Via Rivette n. 20/b

Identificato al C.T. al FG 12 mapp.487

Trattasi di terreno agricolo a destinazione seminativo e seminativo arboreo della superficie totale di 948 mq posto sul fronte nord del bene 1-2.

Il bene è occupato dall'esecutato e dai comproprietari (*[omissis]* nuda proprietaria  $\frac{1}{2}$  , *[omissis]* usufruttuario per  $\frac{1}{2}$  e *[omissis]* usufruttuaria per  $\frac{1}{2}$ )  
*[omissis]* Nuda Proprietà  $\frac{1}{2}$  : *[omissis]*

A seguire si riporta dettagliata perizia di stima per ognuno dei lotti sopra elencati e brevemente descritti.

ING. ELISABETTA MONACI

STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITI

VIA CARPACCIO, 3

30174 ZELARINO - VENEZIA

TEL. 0415461823

FAX 0415461824

DOMICILIO FISCALE

VIA SCARPA, 1/D

31100 TREVISO

C.F. 04154610267

P.IVA 03134760267

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 107- 438/2006**  
**LOTTO 1**

*[omissis]*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 107-438/2006**  
**LOTTO 2**

**METODO DI STIMA**

I valori esposti nella presente perizia sono il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati .

In particolare si precisa che la stima avverrà per l'intero lotto 1 comprendente il bene 1 e il bene 2 non risultando opportuna per tipologia, collocazione e consistenza, la vendita frazionata.

**BENE 1 ( LOTTO 2)**

**INDIVIDUAZIONE BENE**

Come sopra definito nel lotto 2 al bene 1 si identifica il seguente bene così descritto al NCEU:

Comune di Crocetta del Montello ( TV)  
 Via Rivette 20/b  
 Identificato al NCEU al sez. B FG 6 mapp.488 sub. 1-3-4

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE – INDIRIZZO - CONFINI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune di Crocetta del Montello ( TV)  
 Via Rivette n. 20/b  
 Identificato al NCEU al sez. B FG 6 mapp.488 sub. 1-3-4

**IDENTIFICAZIONE ANAGRAFICA**

Comune di Crocetta del Montello (TV)  
 Via Rivette n. 20/b

**map. 488 sub 1**

area scoperta 220 mq

In atti come attuale dal 11/8/97 variazione del 11/8/97 n. 10410/97 rettifica su istanza di parte del 11/8/97 prot. N. 10410/1005

**DESCRIZIONE CONFINI**

Nord: FG 6 mapp. 488 sub.4

Sud: FG 6 mapp. 218

Est: FG 6 mapp. 416 mapp. 488 sub. 4-3

Ovest : FG 6 mapp. 212

**map. 488 sub 4**

categoria : A/7

consistenza: 9 vani

rendita : € 883,14

In atti come attuale dal 3/10/2000 per variazione di classamento

**DESCRIZIONE CONFINI**

Nord: FG 6 mapp. 487

Sud: FG 6 mapp. 488 sub1

Est: FG 6 mapp. 416

Ovest : FG 6 mapp. 212

**map. 488 sub 3**

categoria : C/6

consistenza: 18 mq

rendita : € 51,13

In atti come attuale dal 15/2/1999 per variazione di classamento

ING. ELISABETTA MONACI

STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITI

VIA CARPACCIO, 3

30174 ZELARINO - VENEZIA

TEL. 0415461823

FAX 0415461824

DOMICILIO FISCALE

VIA SCARPA, 1/D

31100 TREVISO

C.F. MNCLBT64A671736Z

P.IVA 03134760267

DESCRIZIONE CONFINI

Nord: FG 6 mapp. 488 sub. 1-4

Sud: FG 6 mapp. 488 sub4

Est: FG 6 mapp. 416

Ovest : FG 6 mapp. 212

INTESTAZIONE – PROPRIETA' mapp. 488 sub. 1-3-4

Nuda Prop. 500/1000

*[omissis]*(usufrutto ½ *[omissis]*; usufrutto ½ *[omissis]*; Nuda proprietà ½ *[omissis]*)PROVENIENZA – TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI-SOGGETTI A FAVORE E CONTROPROVENIENZA

Atto di donazione in data 24/10/1996 rep. 56129 Notaio F. Imparato di Asole (TV) trascritto a Treviso in data 13/11/1996 ai nn. 29745/21249

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria di £ 340.000.000= capitale £ 170.000.000= iscritta a Treviso in data 15/1/97 ai nn. 1696/161 in forza di contratto di mutuo in data 8/1/97 rep. N. 17790 Notaio Graziella Barone di Cornuda (TV) a favore di *[omissis]*;
- Ipoteca volontaria di £ 225.00.000= capitale £ 150.000.000= iscritta a Treviso in data 1/4/99 ai nn. 10868/2135 in forza di contratto di mutuo in data 29/3/99 rep. N. 23960 Notaio Graziella Barone di Cornuda (TV) a favore di *[omissis]*;
- Ipoteca giudiziale di € 12.000,00= capitale € 6.605,79= iscritta a Treviso in data 7/10/2005 ai nn. 44801/10541 in forza del Decreto Ingiuntivo in data 5/10/2005 rep. N. 922/2005 Tribunale di Treviso a favore di *[omissis]*.
- Ipoteca giudiziale di € 110.000,00= capitale € 89630,72= iscritta a Treviso in data 26/5/2005 ai nn. 22273/5190 in forza del Decreto Ingiuntivo in data 6/5/2005 rep. N. 285/5 Tribunale di Treviso a favore di *[omissis]*
- Ipoteca giudiziale di € 85.068,50= capitale € 74.833,93= iscritta a Treviso in data 6/12/2005 ai nn. 55024/13159 in forza del Decreto Ingiuntivo in data 30/11/2005 rep. N. 3314 Tribunale di Treviso a favore di *[omissis]*
- Ipoteca giudiziale di € 12.000,00= capitale € 6.605,79= iscritta a Treviso in data 14/10/2005 ai nn. 46034/10804 in forza del Decreto Ingiuntivo in data 13/10/2005 rep. N. 948/2005 Tribunale di Treviso a favore di *[omissis]*. L'atto di cui sopra risulta a carico per 1/6 del sig.ri *[omissis]*, *[omissis]* e *[omissis]*. Come sopra precisato e riportato nella relazione notarile allegata al fascicolo le quote di *[omissis]* e *[omissis]* non sono legittimate da alcun titolo. Le stesse risulterebbero legittimate da denuncia di successione, mai presentata, in morte della madre *[omissis]* comproprietaria con *[omissis]* del bene in oggetto.
- Atto di Pignoramento Immobiliare in data 6/7/2006 n. 2531 di rep. Del Tribunale di Treviso (TV) trascritto Treviso il 18/7/2006 ai nn. 36534/21253 a *[omissis]*. Come riportato nella relazione notarile allegata al fascicolo si conferma che le quote di proprietà pignorate risultano errate.
- Vincolo d'uso ai sensi dell'art. 6 LR. 24/85 in data 9/2/93 rep. 8450 Notaio Graziella Barone di Cornuda (TV) trascritto a Treviso in data 26/2/1993 ai nn. 4859/3765;
- Atto di Pignoramento Immobiliare in data 2/3/2007 n.809 di rep. Del Tribunale di Treviso (TV) trascritto Treviso il 28/3/2007 ai nn. 14880/8805 a favore del *[omissis]*

ING. ELISABETTA MONACI

STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITE

VIA CARPACCIO, 3

30174 ZELARINO - VENEZIA

TEL. 0415461823

FAX 0415461824

DOMICILIO FISCALE

VIA SCARPA, 1/D

31100 TREVISO

C.F. MNCLB164A671736Z

P.IVA 03134760267

NOTA DI TRASCRIZIONE -SOGGETTI A FAVORE E CONTROQUADRO B-IMMOBILI

N.progressivo unità negoziale: LOTTO n. 02

Prog. Imm. Per unità negoziale : BENE n. 01

Comune: Crocetta del Montello (TV)

Via Rivette n. 20/b FG. 6 mapp. 488 sub. 1-3-4

map. 488 sub 1

area scoperta 220 mq; nella stima il sub. 1 è ricompreso nei sub. 3 e sub. 4

map. 488 sub 4

categoria : A/7

consistenza: 9 vani

rendita : € 883,14

map. 488 sub 3

categoria : C/6

consistenza: 18 mq

rendita : € 51,13

QUADRO CSOGGETTI CONTRO

*[omissis]*

Nuda Prop. 500/1000

(usufrutto  $\frac{1}{2}$  *[omissis]*; usufrutto  $\frac{1}{2}$  *[omissis]*; Nuda proprietà  $\frac{1}{2}$  *[omissis]*)

SOGGETTI A FAVORE oltre ai creditori intervenuti

• *[omissis]*

• *[omissis]*

• *[omissis]*

• *[omissis]*

*[omissis]*

DESCRIZIONE DEL BENEDESCRIZIONE

Trattasi di unità edilizia con porzione di casa a schiera tipologica delle zone agricole a destinazione residenziale con scoperto privato e pertinenze sita in via rivette 20/b Crocetta del Montello (TV).

La zona di edificazione dista circa 1500 m dal centro di Crocetta del Montello. E' caratterizzata esclusivamente da edilizia residenziale di piccole dimensioni e risulta limitatamente servita da mezzi pubblici e dagli esercizi commerciali.

Le unità oggetto di stima risultano con probabilità di impianto antecedente al 1967 ed hanno subito nell'anno 1997 interventi di modifica e ristrutturazione come riportato nella documentazione tecnica allegata.

Allo stato attuale il bene consta di una porzione di casa a schiera su due piani a destinazione residenziale ( mapp. 488 sub. 4), di un fabbricato a due piani con destinazione rimesse e legnaia ( mapp. 488 sub. 1) e di un garage ( mapp. 488 sub. 3). Il tutto come evidenziato dalle planimetrie catastali comunali allegata alla presente.

Nel sub. 4, fabbricato principale, a piano terra sono disposti ingresso, centrale termica, lavanderia, servizio igienico e cucina; a piano primo, al quale si accede tramite una scala esterna, è presente un grande soggiorno con angolo cottura, una bagno e un locale ripostiglio ; il tutto diversamente da quanto riportato negli atti autorizzativi nei quali risultavano presenti un soggiorno cucina tre camere e un bagno. Dal piano primo con una scala interna a struttura metallica e gradini in legno di ottima fattura, si accede ai locali sottotetto nei quali sono state ricavate due camere da letto e un bagno.

Tale destinazione non appare legittimata dagli atti autorizzativi nei quali il sottotetto è indicato come soffitta a destinazione non abitabile.

Per quanto attiene al piano terra i pavimenti sono in ceramica e le murature sono intonacate e dipinte. I serramenti sono in legno con vetrocamera. Porte interne in legno. Il piano primo presenta pavimenti in legno, serramenti in legno con vetrocamera, pareti e soffitti finiti con intonaco rasato a calce e in parte con travi a vista. Il tutto di ottima fattura e stato manutentivo.

L'unità è servita da impianto di riscaldamento del tipo a gas GPL. Gli impianti tecnici sono in regola con le vigenti normative relativamente all'epoca della costruzione. I locali sono serviti da impianto di condizionamento a split. La costruzione è tipologica realizzata con muratura piena e solai prevalentemente in legno. La superficie totale lorda è di 222 mq circa.

Sempre nel sub. 4 è presente un fabbricato a due piani a destinazione tavernainvece di un ripostiglio come indicato nella planimetria catastale e ripostiglio a p.t. e ripostiglio a piano primo. Le murature sono a blocchi in cls intonacate al grezzo. Le finiture sono di semplice fattura come si addice alla destinazione. Non è presente impianto di riscaldamento. La superficie totale lorda risulta di 98 mq circa.

In adiacenza si trova un locale con destinazione garage ( sub. 3) realizzato in muratura con copertura in laterocemento e finitura in guaina.

Si segnala la presenza di due tettoie in legno, la prima con copertura in coppi che collega l'abitazione con il garage, la seconda che si estende lungo tutto il fronte nord sempre in legno utilizzata come ricovero auto. Entrambe non risultano legittimate da atti autorizzativi.

In generale il tutto appare in sufficiente stato manutentivo viste le necessità di ordinaria manutenzione soprattutto delle finiture esterne.

ING. ELISABETTA MONACI

STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITI

VIA CARPACCIO, 3

30174 ZELARINO - VENEZIA

TEL. 041 5461823

FAX 041 5461824

DOMICILIO FISCALE

VIA SCARPA, 1/D

31100 TREVISO

C.F. MNCLB164A67L736Z

P.IVA 03134760267

#### STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare è in generale in buono stato di conservazione e sufficiente manutenzione.

#### DISPONIBILITA'

Il bene è occupato dall'esecutato dai comproprietari e dagli usufruttuari sopra indicati.

#### VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA

##### VERIFICA EDILIZIA

Il bene è legittimato attualmente nei contenuti riportati alla pratica edilizia in sanatoria allegata agli atti n. 1574 del 19/2/98.

Abitabilità n. 9170/97.

Dal confronto con lo stato attuale e gli elaborati grafici autorizzati si riscontrano significative modifiche relative al piano primo dell'abitazione principale consistenti in:

- Piano terra: diversa destinazione del locale ripostiglio che ora è utilizzato come cucina;
- Piano primo: diversa disposizione degli spazi con destinazione a soggiorno con angolo cottura, ripostiglio e locale bagno completo, il tutto come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata;
- Piano sottotetto: scala di collegamento con il piano primo, una camera matrimoniale, una camera singola e un locale bagno completo
- Copertura: sono stati ricavati cinque lucernari;

Per quanto attiene alle modifiche realizzate al piano primo è possibile l'inoltro di un permesso di costruire in sanatoria per il quale, trattandosi di opere interne, comporta una spesa di circa € 3500,00 compresi oneri professionali.

I locali ricavati nel sottotetto invece non possono essere legittimati in quanto non presentano i requisiti igienico sanitari ( altezze) previsti dalla Legge Regionale n. 12/99 del 6/4/99 es successive modifiche ed integrazioni. Per quanto attiene ai lucernari in copertura, trattandosi difatto di manufatti a

servizio di locali non abitabili, è compito della commissione edilizia comunale approvare la pratica in sanatoria o chiedere la rimozione. Stessa procedura va seguita per per le due tettoie.

Si precisa che l'immobile è inserito in progetto e al catasto come un'unica abitazione con un solo civico in difformità rispetto all'uso riscontrato dove di fatto sono presenti due unità abitative complete e distinte.

Per quanto attiene agli annessi e al mapp. 488 sub. 3 non sono rilevabili difformità rispetto a quanto previsto in progetto e al NCEU.

**VERIFICA URBANISTICA  
PRG VIGENTE- COMUNE DI S.ZENONE DEGLI EZZELINI  
ZONA E2**

Prg approvato con delibera Giunta Regionale Veneto n. 3463 del 7/11/2006  
Nessun vincolo specifico.

Sotto zona E2. agricola di primaria importanza. Interventi previsti quelli regolari dagli artt. 3-4-6-7 della L.R. 5/3/1985 n. 24 e L.R. 27/12/2002 n. 35  
Indici e parametri edificatori come riportati all'art. 37 NTA Comune di Crocetta del Montello.

**PROGETTO DI DIVISIBILITA'**

Il bene oggetto della presente per tipologia e caratteristiche non è opportunamente divisibile. Non risulta conveniente la vendita frazionata. Si prevede quindi la vendita nel Lotto 2.

**VALORE DI STIMA  
VALORE DI STIMA DEL BENE**

Visto il bene oggetto della presente per la redazione della stima appare possibile l'utilizzo della stima a confronto con il più probabile valore di mercato tenendo conto di ogni dettaglio ed informazione afferenti la consistenza e la qualità del bene oggetto della presente, le difformità, i vincoli, le trascrizioni a favore e contro come sopra riportato o meglio descritto negli allegati come sotto elencati in relazione alle informazioni ed ai rilievi che è stato possibile assumere anche e soprattutto in relazione alla conformazione del bene. Si precisa che la stima è assunta esclusivamente per i locali legittimati.

Valore di mercato di beni simili per tipologia, consistenza e vetustà

€ 1300,00/mq di superficie per un totale di:

piano terra e primo abitazione ( mapp. 488. sub. 4)

€ 1300,00/mq \* (222,00) mq = € 288.600,00=/  
Annesso ripostiglio-legnaia ( mapp. 488 sub. 4)

€ 600,00/mq \* (98,00 mq) = 58.800,00=/  
Garage ( mapp. 488 sub. 3)

€ 500,00/mq \* (18,00 mq) = 9.000,00=/  
Totale: ( € 288.600,00+€58.800,00+€9.000,00)=€356.400,00=/  
VALORE DI STIMA DEL BENE € 356.400,00=/  
  
**VALORE DI STIMA DELLA QUOTA**

Quota in esecuzione 500/1000 nuda proprietà

Si stima un ulteriore deprezzamento del 20% sul valore di stima della quota dovuto al probabile minore interesse commerciale vista la sola quota di NUDA proprietà in esecuzione nei termini e consistenze sopraesposte.

€ (178.200,00)\*80%=€ 142.560,00=\  
  
**VALORE DI STIMA QUOTA BENE 1 LOTTO 2**

**€ 142.560,00(centoquarantaduecinquecentosessanta/00 )**

ING. ELISABETTA MONACI

STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITI

VIA CARPACCIO, 3

30174 ZELARINO - VENEZIA

TEL. 0415461823

FAX 0415461824

DOMICILIO FISCALE

VIA SCARPA, 1/D

31100 TREVISO

C.F. MNCLBT64A67L736Z

P.IVA 03134760267

ING. ELISABETTA MONACI

STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITI

VIA CARPACCIO, 3

30174 ZELARINO - VENEZIA

TEL. 0415461823

FAX 0415461824

DOMICILIO FISCALE

VIA SCARPA, 1/D

31100 TREVISO

C.F. MNCLB164A67L7367

P.IVA 03134760267

**BENE 2 ( LOTTO 2)****INDIVIDUAZIONE BENE**

Come sopra definito nel lotto 2 al bene 2 si identifica il seguente bene così descritto al C.T.:

Comune di Crocetta del Montello ( TV)  
Via Rivette 20/b  
Identificato al C.T. al FG 12 mapp.487

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE – INDIRIZZO - CONFINI****IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune di Crocetta del Montello ( TV)  
Via Rivette n. 20/b  
Identificato al C.T. al FG 12 mapp.487

**IDENTIFICAZIONE ANAGRAFICA**

Comune di Crocetta del Montello (TV)  
Via Rivette n. 20/b

**map. 487**

qualità/classe : seminativo arboreo / 3 – seminativo/2

consistenza: seminativo

ha00-are 08-ca 00 =800 mq

seminativo arboreo

ha00-are 01-ca 48 =148 mq

Reddito dominicale: seminativo € 6.82

seminativo arboreo € 1.11

Reddito agrario: seminativo € 3.31

seminativo arboreo € 0.57

In atti come attuale dal 8/3/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3/10/2006;

Su istanza della scrivente in data 23/11/2007 è stata rettificata la numerazione in mappa dei mapp.li 488-487 diversamente ed erroneamente indicati

**DESCRIZIONE CONFINI**

Nord: FG 12 mapp. 1046-219

Sud: FG 12 mapp. 212-488

Est: FG 12 mapp. 486

Ovest : FG 12 mapp. 213

ING. ELISABETTA MONACI

STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITI

VIA CARPACCIO, 3

30174 ZELARINO - VENEZIA

TEL. 0415461823

FAX 0415461824

DOMICILIO FISCALE

VIA SCARPA, 1/D

31100 TREVISO

C.F. MNCLB164A67L7367

P.IVA 03134760267

**INTESTAZIONE – PROPRIETA' mapp. 488 sub. 1-3-4**

Nuda Prop. 500/1000

[omissis] (usufrutto ½ [omissis]; usufrutto ½ [omissis]; Nuda proprietà ½ [omissis])

**PROVENIENZA – TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI-SOGGETTI A FAVORE E CONTRO****PROVENIENZA**

Atto di donazione in data 24/10/1996 rep. 56129 Notaio F. Imparato di Asolo (TV) trascritto a Treviso in data 13/11/1996 ai nn. 29745/21249

**TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

- Ipoteca volontaria di £ 340.000.000= capitale £ 170.000.000= iscritta a Treviso in data 15/1/97 ai nn. 1696/161 in forza di contratto di mutuo in data 8/1/97 rep. N. 17790 Notaio Graziella Barone di Cornuda (TV) a favore di [omissis];
- 1. Ipoteca volontaria di £ 225.00.000= capitale £ 150.000.000= iscritta a Treviso in data 1/4/99 ai nn. 10868/2135 in forza di contratto di mutuo in data 29/3/99 rep. N. 23960 Notaio Graziella Barone di Cornuda (TV) a favore di [omissis];
- 1. Ipoteca giudiziale di € 12.000,00= capitale € 6.605,79= iscritta a Treviso in data 7/10/2005 ai nn. 44801/10541 in forza del Decreto



Ingiuntivo in data 5/10/2005 rep. N. 922/2005 Tribunale di Treviso a favore di [omissis].

2. Ipoteca giudiziale di € 110.000,00= capitale € 89630,72= iscritta a Treviso in data 26/5/2005 ai nn. 22273/5190 in forza del Decreto Ingiuntivo in data 6/5/2005 rep. N. 285/5 Tribunale di Treviso a favore di [omissis]
  3. Ipoteca giudiziale di € 85.068,50= capitale € 74.833,93= iscritta a Treviso in data 6/12/2005 ai nn. 55024/13159 in forza del Decreto Ingiuntivo in data 30/11/2005 rep. N. 3314 Tribunale di Treviso a favore di [omissis]
  4. Ipoteca giudiziale di € 12.000,00= capitale € 6.605,79= iscritta a Treviso in data 14/10/2005 ai nn. 46034/10804 in forza del Decreto Ingiuntivo in data 13/10/2005 rep. N. 948/2005 Tribunale di Treviso a favore di [omissis]. L'atto di cui sopra risulta a carico per 1/6 del sig.ri [omissis], [omissis] e [omissis]. Come sopra precisato e riportato nella relazione notarile allegata al fascicolo le quote di [omissis] e [omissis] non sono legittimate da alcun titolo. Le stesse risulterebbero legittimate da denuncia di successione, mai presentata, in morte della madre [omissis] comproprietaria con [omissis] del bene in oggetto.
- Atto di Pignoramento Immobiliare in data 6/7/2006 n. 2531 di rep. Del Tribunale di Treviso (TV) trascritto Treviso il 18/7/2006 ai nn. 36534/21253 a favore del [omissis]. Come riportato nella relazione notarile allegata al fascicolo si conferma che le quote di proprietà pignorate risultano errate.
  - Vincolo d'uso ai sensi dell'art. 6 LR. 24/85 in data 9/2/93 rep. 8450 Notaio Graziella Barone di Cornuda (TV) trascritto a Treviso in data 26/2/1993 ai nn. 4859/3765
  - Atto di Pignoramento Immobiliare in data 2/3/2007 n.809 di rep. Del Tribunale di Treviso (TV) trascritto Treviso il 28/3/2007 ai nn. 14880/8805 a [omissis];

ING. ELISABETTA MONACI

STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITI

VIA CARPACCIO, 3

30174 ZELARINO - VENEZIA

TEL. 0415461823

FAX 0415461824

DOMICILIO FISCALE

VIA SCARPA,1/D

31100 TREVISO

C.F. MNCLB164A6717362

P.IVA 03134760267

#### NOTA DI TRASCRIZIONE -SOGGETTI A FAVORE E CONTRO

##### QUADRO B-IMMOBILI

N.progressivo unità negoziale: LOTTO n. 02

Prog. Imm. Per unità negoziale : BENE n. 02

Comune: Crocetta del Montello (TV)

Via Rivette n. 20/b

FG 12 mapp.487

##### IDENTIFICAZIONE ANAGRAFICA

Comune di Crocetta del Montello (TV)

Via Rivette n. 20/b

map. 487

qualità/classe : seminativo arboreo / 3 – seminativo/2

consistenza: seminativo

ha00-are 08-ca 00 =800 mq

seminativo arboreo

ha00-are 01-ca 48 =148 mq

##### QUADRO C

##### SOGGETTI CONTRO

[omissis]

Nuda Prop. 500/1000

(usufrutto ½ [omissis]; usufrutto ½ [omissis]; Nuda proprietà ½ [omissis])

##### SOGGETTI A FAVORE oltre ai creditori intervenuti

- [omissis].
- [omissis].
- [omissis].
- [omissis].
- [omissis].

**DESCRIZIONE DEL BENE****DESCRIZIONE**

Trattasi di unità edilizia a destinazione terreno agricolo identificato al CT con al FG 12 mapp.le 487 come Seminativo ha00-are 08-ca 00 =800 mq e seminativo arboreo ha00-are 01-ca 48 =148 mq.

Il terreno è sul fronte nord del mapp. 488 ( bene 1 stesso lotto) e di fatto ne costituisce naturale adiacenza. Nell'uso riscontrato la porzione prossima al fabbricato ( mapp. 488 sub. 4) sul fronte nord risulta utilizzato come parcheggio mentre il residuo è a verde. Allo stato attuale su terreno sono presenti baracche e oggetti di risulta come evidente dalla documentazione fotografica allegata.

La tessitura appare a medio impasto e il terreno è in piano.

**STATO DI CONSERVAZIONE**

L'unità è in generale in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

**DISPONIBILITA'**

Il bene è occupato dall'esecutato dai comproprietari e usufruttuari.

**VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA****VERIFICA EDILIZIA**

Non si riscontrano per il bene oggetto della presente pratiche edilizie.

La posizione presso il NCEU è regolare.

Il bene oggetto di stima è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutti i diritti, ragioni, servitù attive e passive allo stesso inerenti.

**VERIFICA URBANISTICA****PRG VIGENTE- COMUNE DI S.ZENONE DEGLI EZZELINI  
ZONA E2**

Prg approvato con delibera Giunta Regionale Veneto n. 3463 del 7/11/2006

Nessun vincolo specifico.

Sotto zona E2. agricola di primaria importanza. Interventi previsti quelli regolari dagli artt. 3-4-6-7 della L.R. 5/3/1985 n. 24 e L.R. 27/12/2002 n. 35 Indici e parametri edificatori come riportati all'art. 37 NTA Comune di Crocetta del Montello.

**PROGETTO DI DIVISIBILITA'**

Il bene oggetto della presente per tipologia e caratteristiche non è opportunamente divisibile. Non risulta conveniente la vendita frazionata. Si prevede quindi la vendita nel Lotto 2.

**VALORE DI STIMA****VALORE DI STIMA DEL BENE**

Visto il bene oggetto della presente per la redazione della stima appare possibile l'utilizzo della stima a confronto con il più probabile valore di mercato tenendo conto di ogni dettaglio ed informazione afferenti la consistenza e la qualità del bene oggetto della presente, i vincoli, le trascrizioni a favore e contro come sopra riportato o meglio descritto negli allegati come sotto elencati in relazione alle informazioni ed ai rilievi che è stato possibile assumere anche e soprattutto in relazione alla conformazione del bene.

Valore di mercato di beni simili per tipologia, consistenza e vetustà

€ 10,00/mq di superficie per un totale di:

€ 10,00/mq \* (948,00) mq = € 9.480,00=

VALORE DI STIMA DEL BENE € 9.480,00=

**VALORE DI STIMA DELLA QUOTA**

ING. ELISABETTA MONACI  
STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITI  
VIA CARPACCIO, 3  
30174 ZELARINO - VENEZIA  
TEL. 0415461823  
FAX 0415461824  
DOMICILIO FISCALE  
VIA SCARPA, 1/D  
31100 TREVISO  
C.F. MNCLBT64A671736Z  
P.IVA 03134760267

Quota in esecuzione 500/1000 nuda proprietà

S stima un ulteriore deprezzamento del 20% sul valore di stima della quota dovuto al probabile minore interesse commerciale vista la sola quota di NUDA proprietà in esecuzione nei termini e consistenze sopraesposte.

€ ( 4.740,00)\*80%=€ 3.792,00=\\

**VALORE DI STIMA QUOTA BENE 2 LOTTO 2**

**€ 3.792,00,00 (tremilasettecentonovantadue/00 )**

**VALORE DI STIMA LOTTO 2**

	VALORE DEL BENE E TOTALE DEL LOTTO	VALORE QUOTA DEL BENE E DEL LOTTO IN ESECUZIONE
BENE 1	356.400,00	142.560,00
BENE 2	9.480,00	3.792,00
<b>TOTALE LOTTO 2</b>	<b>365.880,00</b>	<b>146.352,00</b>

ING. ELISABETTA MONACI

STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITI

VIA CARPACCIO, 3

30174 ZELARINO - VENEZIA

TEL. 0415461823

FAX 0415461824

DOMICILIO FISCALE

VIA RISORGIMENTO, 34

31100 TREVISO

C.F. MNCLBT64A671736Z

P.IVA 03134760267

**ALLEGATI LOTTO 2:**

1. Documentazione Comunale
2. Documentazione Catastale
3. Documentazione Conservatoria
4. Documentazione Fotografica

**AVVISO D'ASTA****TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2006****LOTTO 1***[omissis]***LOTTO 2****BENE 1 (LOTTO 2)****COMUNE** : Crocetta del Montello (TV)**INDIRIZZO** : via Rivette n. 20/b**CONSERVAZIONE** : Sufficiente**DISPONIBILITA'** :

Il bene è occupato dall'esecutato oltre che dal comproprietario e dagli usufruttuari

**QUOTA DI PROPRIETA' IN ESECUZIONE:**

Nuda Prop. 500/1000

*[omissis]* (usufrutto  $\frac{1}{2}$  *[omissis]*; usufrutto  $\frac{1}{2}$  *[omissis]*; Nuda proprietà  $\frac{1}{2}$  *[omissis]*)**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Comune di Crocetta del Montello ( TV)

Via Rivette n. 20/b

Identificato al NCEU al sez. B FG 6 mapp.488 sub. 1-3-4

**IDENTIFICAZIONE ANAGRAFICA**

Comune di Crocetta del Montello (TV)

Via Rivette n. 20/b

map. 488 sub 1

area scoperta 220 mq

In atti come attuale dal 11/8/97 variazione del 11/8/97 n. 10410/97  
rettifica su istanza di parte del 11/8/97 prot. N. 10410/1005**DESCRIZIONE CONFINI**

Nord: FG 6 mapp. 488 sub.4

Sud: FG 6 mapp. 218

Est: FG 6 mapp. 416 mapp. 488 sub. 4-3

Ovest : FG 6 mapp. 212

map. 488 sub 4

categoria : A/7

consistenza: 9 vani

rendita : € 883,14

In atti come attuale dal 3/10/2000 per variazione di classamento

**DESCRIZIONE CONFINI**

Nord: FG 6 mapp. 487

Sud: FG 6 mapp. 488 sub1

Est: FG 6 mapp. 416

Ovest : FG 6 mapp. 212

ING. ELISABETTA MONACI

STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITI

VIA CARPACCIO, 3

30174 ZELARINO - VENEZIA

TEL. 0415461823

FAX 0415461824

DOMICILIO FISCALE

VIA SCARPA,1/D

31100 TREVISO

C.F. MNCLB164A6717362

P.IVA 03134760267

map. 488 sub 3

categoria : C/6

consistenza: 18 mq

rendita : € 51,13

In atti come attuale dal 15/2/1999 per variazione di classamento

**DESCRIZIONE CONFINI**

Nord: FG 6 mapp. 488 sub. 1-4

Sud: FG 6 mapp. 488 sub4

Est: FG 6 mapp. 416

Ovest : FG 6 mapp. 212

**DESCRIZIONE:**

Trattasi di unità edilizia con porzione di casa a schiera tipologica delle zone agricole a destinazione residenziale con scoperto privato e pertinenze sita in via rivette 20/b Crocetta del Montello (TV).

La zona di edificazione dista circa 1500 m dal centro di Crocetta del Montello. E' caratterizzata esclusivamente da edilizia residenziale di piccole dimensioni e risulta limitatamente servita da mezzi pubblici ed egli esercizi commerciali.

Le unità oggetto di stima risultano con probabilità di impianto antecedente al 1967 ed hanno subito nell'anno 1997 interventi di modifica e ristrutturazione come riportato nella documentazione tecnica allegata.

Allo stato attuale il bene consta di una porzione di casa a schiera su due piani a destinazione residenziale ( mapp. 488 sub. 4), di un fabbricato a due piani con destinazione rimesse e legnaia ( mapp. 488 sub. 1) e un garage ( mapp. 488 sub. 3). Il tutto come evidenziato dalle planimetrie catastali comunali allegate alla presente.

Nel sub. 4 , fabbricato principale, a piano terra sono disposti ingresso, centrale termica, lavanderia, servizio igienico e cucina; a piano primo, al quale si accede tramite una scala esterna, è presente un grande soggiorno con angolo cottura, una bagno e un locale ripostiglio ; il tutto diversamente da quanto riportato negli atti autorizzativi nei quali risultavano presenti un soggiorno cucina tre camere e un bagno. Dal piano primo con una scala interna a struttura metallica e gradini in legno di ottima fattura, si accede ai locali sottotetto nei quali sono state ricavate due camere da letto e un bagno. Tale destinazione non appare legittimata dagli atti autorizzativi nei quali il sottotetto è indicato come soffitta a destinazione non abitabile.

Per quanto attiene al piano terra i pavimenti sono in ceramica e le murature sono intonacate e dipinte. I serramenti sono in legno con vetrocamera. Porte interne in legno. Il piano primo presenta pavimenti in legno, serramenti in legno con vetrocamera , pareti e soffitti finiti con intonaco rasato a calce e in parte con travi a vista. Il tutto di ottima fattura e stato manutentivo.

L'unità è servita da impianto di riscaldamento del tipo a gas GPL . Gli impianti tecnici sono in regola con le vigenti normative relativamente all'epoca della costruzione. I locali sono serviti da impianto di condizionamento a split. La costruzione è tipologica realizzata con muratura piena e solai prevalentemente in legno. La superficie totale lorda è di 222 mq circa.

Sempre nel sub. 4 è presente un fabbricato a due piani a destinazione taverna invece di ripostiglio come indicato nella planimetria catastale allegata e ripostiglio a p.t. e ripostiglio a piano primo. Le murature sono a blocchi in cls intonacate al grezzo. Le finiture sono di semplice fattura come si addice alla destinazione. Non è presente impianto di riscaldamento. La superficie totale lorda risulta di 98 mq circa.

ING. ELISABETTA MONACI

STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITI

VIA CARPACCIO, 3

30174 ZELARINO - VENEZIA

TEL. 0415461823

FAX 0415461824

DOMICILIO FISCALE

VIA SCARPA, 1/D

31100 TREVISO

C.F. MNCLB164A671736Z

P.IVA 03134760367

In adiacenza si trova un locale con destinazione garage ( sub. 3) realizzato in muratura con copertura in laterocemento e finitura in guaina.

Si segnala la presenza di due tettoie in legno, la prima con copertura in coppi che collega l'abitazione con il garage, la seconda che si estende lungo tutto il fronte nord sempre in legno utilizzata come ricovero auto.entrambe non risultano legittimate da atti autorizzativi.

In generale il tutto appare in sufficiente stato manutentivo viste le necessità di ordinaria manutenzione soprattutto delle finiture esterne.

**VALORE DI STIMA DELLA QUOTA DEL BENE 1 LOTTO 2**  
**€ 142.560,00 (centoquarantaduecinquecentosessanta/00 )**

**BENE 2 (LOTTO 2)**

**COMUNE** : Crocetta del Montello (TV)

**INDIRIZZO** : via Rivette n. 20/b

**CONSERVAZIONE** : Sufficiente

**DISPONIBILITA'** :

Il bene è occupato dall'esecutato oltre che dal comporpietraio e dagli usufruttuari

**QUOTA DI PROPRIETA' IN ESECUZIONE:**

Nuda Prop. 500/1000

[omissis] (usufrutto ½ [omissis]; usufrutto ½ [omissis]; Nuda proprietà ½ [omissis])

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune di Crocetta del Montello ( TV)

Via Rivette n. 20/b

Identificato al C.T. al **FG 12 mapp.487**

**IDENTIFICAZIONE ANAGRAFICA**

Comune di Crocetta del Montello (TV)

Via Rivette n. 20/b

map. 487

qualità/classe : seminativo arboreo / 3 – seminativo/2

consistenza: seminativo

ha00-are 08-ca 00 =800 mq

seminativo arboreo

ha00-are 01-ca 48 =148 mq

Reddito domenicale: seminativo € 6.82

seminativo arboreo € 1.11

Reddito agrario: seminativo € 3.31

seminativo arboreo € 0.57

Su istanza della scrivente in data 23/11/2007 è stata rettificata la numerazione in mappa dei mapp.li 488-487 diversamente ed erroneamente indicati

**DESCRIZIONE CONFINI**

Nord: FG 12 mapp. 1046-219

Sud: FG 12 mapp. 212-488

Est: FG 12 mapp. 486

Ovest : FG 12 mapp. 213

**DESCRIZIONE:**

ING. ELISABETTA MONACI

STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITI

VIA CARPACCIO, 3

30174 ZELARINO - VENEZIA

TEL. 0415461823

FAX 0415461824

DOMICILIO FISCALE

VIA SCARPA,1/D

31100 TREVISO

C.F. MNCL8164A67L736Z

P.IVA 03134760267

Trattasi di unità edilizia a destinazione terreno agricolo identificato al CT con al FG 12 mapp.le 487 come Seminativo ha00-are 08-ca 00 =800 mq e seminativo arboreo ha00-are 01-ca 48 =148 mq.

Il terreno è sul fronte nord del mapp. 488 ( bene 1 stesso lotto) e di fatto ne costituisce naturale adiacenza. Nell'uso riscontrato la porzione prossima al fabbricato ( mapp. 488 sub. 4) sul fronte nord risulta utilizzato come parcheggio mentre il residuo è a verde. Allo stato attuale su terreno sono presenti baracche e oggetti di risulta come evidente dagli elaborati grafici allegati.

La tessitura appare a medio impasto e il terreno è in piano.

**VALORE DI STIMA DELLA QUOTA DEL BENE 1 LOTTO 2**  
**€ 3.792,00 (tremilasettecentonovantadue/00)**

ING. ELISABETTA MONACI

STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITI

VIA CARPACCIO, 3

30174 ZELARINO - VENEZIA

TEL. 0415461823

FAX 0415461824

DOMICILIO FISCALE

VIA SCARPA, 1/D

31100 TREVISO

C.F. MNCLB164A671736Z

P.IVA 03134760267

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2006**

### **QUADRO RIASSUNTIVO ESECUZIONE**

#### **LOTTO 1 – BENI 1-2-3**

**Comune di Pedrobba via delle Cente n. 13**

#### **LOTTO 2 – BENI 1-2**

**Comune di Crocetta del Montello via Rivette n. 20/b**

<u>LOTTO</u>	<u>BENE</u>	<u>QUOTA IN ESECUZIONE</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>VALORE DI STIMA IN ESECUZIONE DEL BENE EURO</u>	<u>VALORE DI STIMA IN ESECUZIONE DEL LOTTO</u>
1	1	1/2	Unità residenziale del tipo unifamiliare	145.665,00	
1	2	1/2	Laboratorio artigianale	215.100,00	
1	3	1/2	Terreno agricolo	8.315,50	
<b><u>LOTTO 1</u></b>					<b><u>369.080,50</u></b>
2	1	1/2 NUDA PROP.	Unità residenziale del tipo monofamiliare porzione di schiera con annessi	142.560,00	
2	2	1/2 NUDA PROP.	Terreno agricolo	3.792,00	
<b><u>LOTTO 2</u></b>					<b><u>146.352,00</u></b>
<b><u>VALORE ESECUZIONE</u></b>	<b><u>€ 515.432,50=/(cinquecentoquindicimilaquattrocentotrentadue/50)</u></b>				

Il CTU

Dott. Ing. Elisabetta MONACI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2006****INDICE**

<b>PREMESSA E OGGETTO DELLA STIMA</b>	<b>PAG 01</b>
<b>SUDDIVISIONE IN LOTTI</b>	<b>PAG 02</b>
<b>LOTTO 1</b>	<b>PAG 04</b>
<b>LOTTO 1 BENE 1</b>	<b>PAG 04</b>
<b>LOTTO 1 BENE 2</b>	<b>PAG 09</b>
<b>LOTTO 1 BENE 3</b>	<b>PAG 14</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>PAG 18</b>
<b>LOTTO2 BENE 1</b>	<b>PAG 18</b>
<b>LOTTO2 BENE 2</b>	<b>PAG 24</b>
<b>AVVISO D'ASTA LOTTO 1 BENE 1</b>	<b>PAG 28</b>
<b>AVVISO D'ASTA LOTTO 1 BENE 2</b>	<b>PAG 29</b>
<b>AVVISO D'ASTA LOTTO 1 BENE 3</b>	<b>PAG 31</b>
<b>AVVISO D'ASTA LOTTO 2 BENE 1</b>	<b>PAG 32</b>
<b>AVVISO D'ASTA LOTTO 2 BENE 2</b>	<b>PAG 34</b>
<b>QUADRO RIASSUNTIVO ESECUZIONE</b>	<b>PAG 36</b>

ING. ELISABETTA MONACI

STUDI DI PROGETTAZIONE RIUNITI

VIA CARPACCIO, 3

30174 ZELARINO - VENEZIA

TEL. 0415461823

FAX 0415461824

DOMICILIO FISCALE

VIA SCARPA, 1/D

31100 TREVISO

C.F. MNCLBT64A671736Z

P.IVA 03134760267



MODULARIO  
f. rig. rend. 497

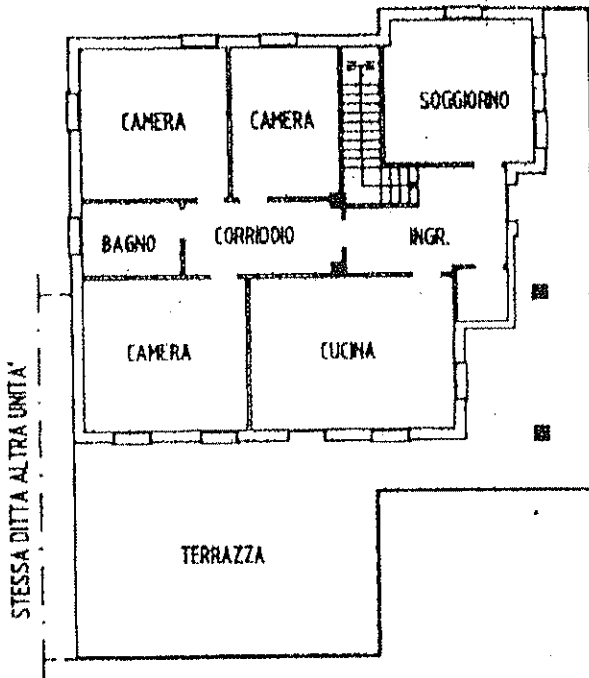


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

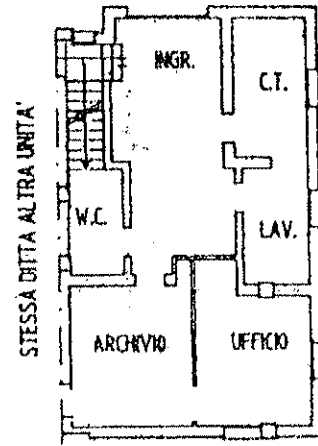
MOD. 98 (CEU)

LIRE  
500

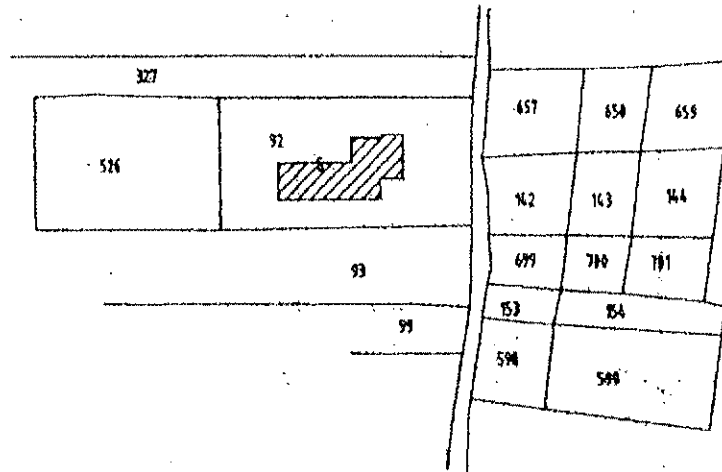
Planimetria di u.i.u. in Comune di PEDEROBBA via DELLE CENTE civ. 13



PIANTA PIANO PRIMO  
H=2.80



PIANTA PIANO TERRA  
H=2.25



ORIENTAMENTO



ESTRATTO DI MAPPA SEZ. C FG. 11  
MAPP. 92 SCALA 1:2.000

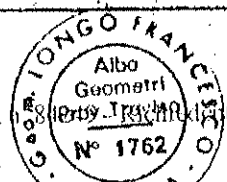
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Dichiarazione di abitazione

Compilata dal GRON. LONGO FRANCESCO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

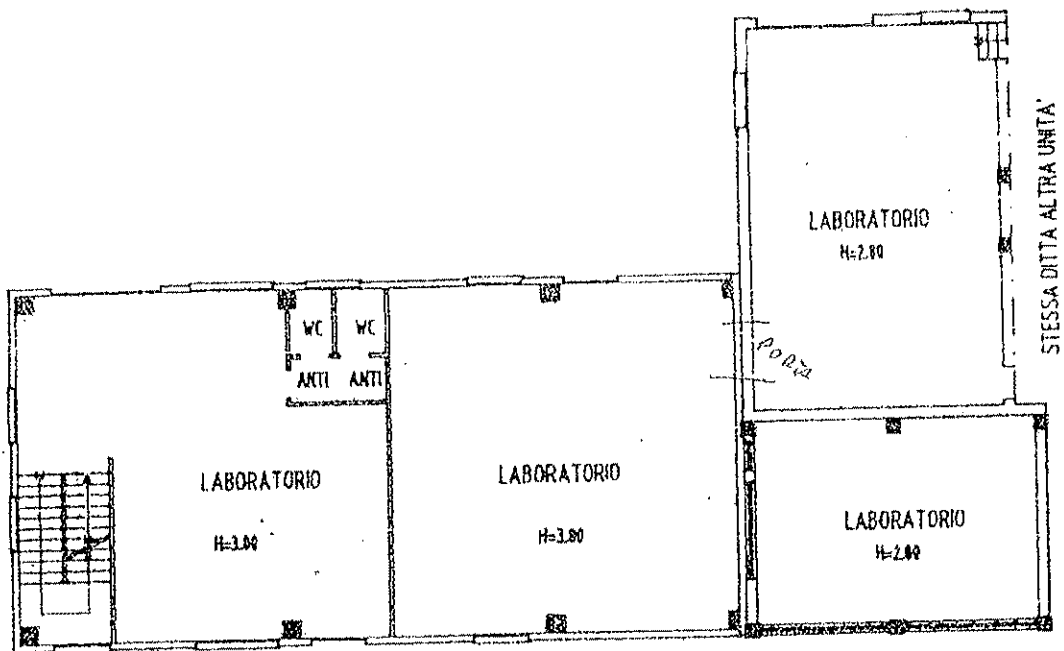
Data di presentazione: 06/09/1996 - Data di rilievo: 15/11/2007 - Vis. GEOMETRI 1637 - Richiesta  
di planimetria catastale 18/11/2007  
Catasto 18/11/2007  
Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:100  
della provincia di TREVISO n. 1762



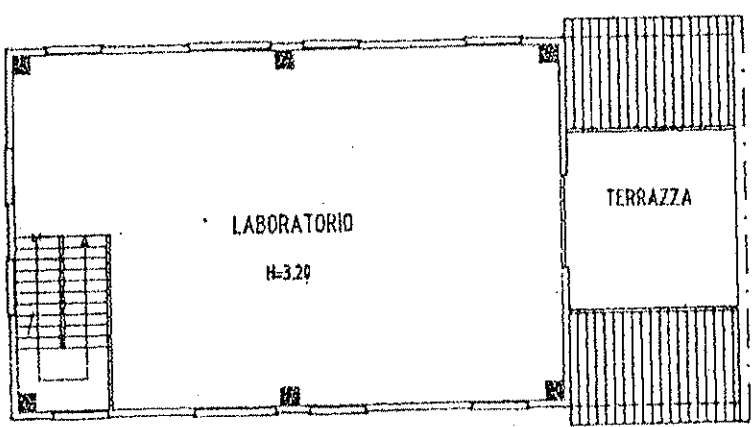
ING. MONACI ELISABETTA

Registro dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2007 - Comune di PEDERCOBBA (G408) - < Sezione Urbana: C Foglio: 11 Particella: 92 - Subalt DELLE CENTE n 13 piano: T-1.

Data presentazione: 06/09/1996 - Data: 15/11/2007 - Vis. n. TY0484642 - Richiesta n. 84249 - Richiedente ING. MONACI ELISABETTA  
Formato di acq.: A3(298x420) - Part. di scala: 1:1  
Pianta Planimetria in atti.



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

N=3000

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. GIUSEPPE SACCONI

Visura telematica (0.90 euro)

D=5700

I Particella: 526



Comune: PEDEROBBA  
Foglio: 35

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

12-Dic-2012 13:37  
Prot. n. T212869/2012