

TRIBUNALE DI TREVISO

**GIUDICE ESECUTORE:
Dr. ssa BURRA ALESSANDRA**

C.T.U.: geom. GIAMPAOLO GARBUIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 547/2011

P r o m o s s a d a

[REDACTED]

c o n t r o

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari – n. 547/2011

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

1. – Premessa 1.1 – Introduzione 1.2 . QUESITO
2. – Esame dei documenti prodotti
- 3 – Criteri di valutazione.
 - 3.1 Concetti Generali
 - 3.2 Indagini di mercato
 - 3.3 Immobili da valutare
 - 3.4 confini
 - 3.5 titolo di provenienza
 - 3.6 Disponibilità degli immobili
 - 3.7 Descrizione tipologia dell'immobile
 - 3.8 Iscrizioni e trascrizioni
 - 3.9 Destinazione Urbanistica
- 4 – Valutazione degli immobili pignorati
 - 4.1 Criterio di stima



5 – Conclusioni

1 – PREMessa

1.1. INTRODUZIONE

Io sottoscritto GIAMPAOLO GARBUIO geometra, libero professionista in Castelfranco Veneto, sono stato nominato tecnico estimatore con provvedimento del Giudice Esecutore Dott. ssa Alessandra Burra del Tribunale di Treviso nell'udienza del 07 aprile 2015 nella esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

come da atto notificato allo scrivente a mezzo di posta certificata dal Tribunale di Treviso in data 07 aprile 2015 e assunzione di incarico e giuramento in data 27.05.2015 .-

1.2 QUESITO

- 1) **Ritirare** la documentazione in Cancelleria
- 2) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre, sulla base dei documenti in atti**, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga **indispensabili** per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** la certificazione relativa all'atto di provenienza

ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.-

- 3) **Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, - se nominato**, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) **Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E.**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia. L'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 8) **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

- 9) **Dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,
- 10) **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire, ove non vi provveda il custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 11) **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **STIMA: determinare** il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile e considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
- 13) **Acquisire**, se esistente, l'attestato di certificazione energetica. Nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto provvederà alla sua relazione, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, unitamente alla perizia, in duplice copia.
Per tale attività sarà riconosciuto un compenso forfetario omnicomprensivo di € 180,00.

Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

- 14) **Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita

ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- 15) **Depositare**, con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, in doppio originale cartaceo e in forma elettronica (n. 2 CD-ROM redatti con programmi compatibili con Microsoft Word ovvero, in alternativa – e obbligatoriamente dal 31.12.2014 – depositando telematicamente perizia ed allegati tramite PCT) il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;

- 16) **Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

- 17) **Allegare** scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visura effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazione registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.-

- 18) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
Le operazioni peritali avevano inizio nei giorni successivi presso lo studio dello scrivente con lo studio degli atti di causa.-

2 – ESAME DEI DOCUMENTI PRODOTTI

Con atto di deposito ex art. 156 disp. Att. C.p.c. e contestuale istanza di vendita in data 28 giugno 2011 veniva disposta la vendita degli immobili sequestrati ex proprietà [REDACTED] siti in

Comune di Castelfranco Veneto (TV) – SEZ.H – FOGLIO 2

M.N.45 sub 3, terreno di mq. 5.449, Via Boscato n. 4

M.N. 45 sub 4, terreno, Via Boscato n. 4

TRASCRIZIONI, IPOTECHE, PRIVILEGI:

Non risultano formalità pregiudizievoli a carico del Signor [REDACTED] oltre al citato Decreto di Sequestro Conservativo, in oggetto, Repertorio n. 4275 emesso in data 14-06-2005 dal Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso in data 17-06-2005 ai nn. 26410/16729, cui ha fatto seguito la Sentenza di Condanna Esecutiva emessa in data 16-05-2011 al n. 1886 dal Tribunale di Castelfranco Veneto, annotata a margine del predetto Sequestro Conservativo in data 08-06-2011 ai nn. 20181/3094.

3. – CRITERI DI VALUTAZIONE

3.1 – CONCETTI GENERALI

Per la valutazione degli immobili si utilizza normalmente il metodo patrimoniale, per cui si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine equivalente a: “il più probabile prezzo di mercato”) cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra i possibili

valori, di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici di un dato mercato.-

Ciò premesso, è evidente che il valore di un bene dipende dall'aspetto economico da riguardare.-

3.2 – INDAGINI DI MERCATO

Prima di esporre quindi i risultati delle elaborazioni peritali compiute si rende necessario riassumere i criteri economico-estimativi di massima che hanno condotto lo scrivente alla determinazione dei valori ottenuti.-

L'aspetto economico dei beni è quello che riveste particolare rilievo, perché almeno in generale non presenta difficoltà di individuazione e conseguentemente di contrasto nelle interpretazioni dei terzi.-

E' noto che un elemento di particolare importanza nella stima dei fabbricati è rappresentato dalla posizione in cui ricade.-

Il valore di posizione difatti è l'elemento dinamico predominante nella stima di un fabbricato, in quanto l'ubicazione si riflette ad un tempo sia sulla redditività che sul tasso di capitalizzazione.-

Il valore di posizione però, non è l'unico ed esclusivo elemento che caratterizza il grado di appetibilità dei vari beni, dato che altri elementi riflettono la loro azione sulla richiesta di acquisto.-

Precisamente: la destinazione urbanistica della zona, le possibilità di ampliamento, il grado di finitura, ecc..-

Allo scopo di adempiere nel migliore dei modi al mandato ricevuto, ho iniziato le



operazioni con lo studio degli atti di causa effettuandone una accurata lettura, ricercando i beni pignorati, ho effettuato un 1° sopralluogo presso i beni in oggetto, ho raccolto dati e notizie utili e convincenti, ho fatto ricorso a valutazioni fatte precedentemente su beni simili a quelli in esame, facendo riferimento ad immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili nella particolare applicazione della stima per “valori tipici medi” ovvero gli altri criteri di stima dell’estimo urbano. Previa precisazione che “il prezzo” è un dato ipotetico che si determina, si è cercato quindi di ricercare i prezzi noti di beni analoghi o assimilabili, da apportarsi alle condizioni estrinseche ed intrinseche del singolo bene da valutare, costruendo quindi la “scala dei valori” entro cui inserire per confronto gli immobili da valutare.-

3.3 GLI IMMOBILI DA VALUTARE

Gli immobile da valutare sono:

LOTTO UNICO: IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Castelfranco Veneto (TV) – SEZ.H – FOGLIO 2

M.N.45 sub 3, terreno di mq. 5.449, Via Boscato n. 4

M.N. 45 sub 4, terreno, Via Boscato n. 4

M.N. 45 sub 3 e M.N. 45 sub 4 tra loro graffiati –Via Boscato – p.t. – Cat. C/3 – consistenza mq. 204 – R.C. €. 1.021,96

NOTIZIE CATASTALI

- La variazione del quadro tariffario in data 13 agosto 2002 n. 270143;
(elaborati planimetrici e planimetrie relativa si trovano in allegato alla presente);



al Catasto Terreni

l'area coperta e scoperta del fabbricato, corrisponde all'ente urbano Mapp. n. 45 di mq. 5.448 (cinquemilaquattrocentoquarantotto) Foglio 51 (già Sezione H Foglio 2) del Comune di Castelfranco Veneto (TV), giusta Tipo Mappale del 19 ottobre 2004 prot. n. TV0361736. Tale ente urbano Mapp. n. 45 come riportato in visura catastale dall'impianto meccanografico del 2 ottobre 1975 risultava, della medesima consistenza ma allibrato come "SEM IRR ARB 4".-

Dovendosi ricercare un dato catastale che corrisponda a quello contenuto nell'atto di provenienza infra citato, occorre risalire alla consistenza catastale precedente e a tale riguardo si precisa che prima dell'impianto meccanografico – 2 ottobre 1975 - alla partita n. 5.426 del Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Veneto (TV) ed in particolare, per quanto di interesse della presente, dalla nota di voltura n. 250 del 30 dicembre 1964, il Mapp. 45 risultava di mq. 6.600 (seimilaseicento) che con successiva nota di variazione/voltura n. 176 del 9 gennaio 1975 veniva frazionato nei mappali n. 45 (ex 45/a di mq. 5.448 e 183 (ex 45/b) di mq. 1.152. La conformazione del lotto mappale n. 45 riportato nell'estratto di mappa raffigurato negli elaborati planimetrici e nelle planimetrie corrisponde alla sagoma del mappale n. 45 della mappa del catasto terreni foglio 51 rasterizzata.

3.4 CONFINI

Detti beni confinano a nord con il m.n. 427 ad est con i m.n. 46-209 ad ovest strada pubblica Via Boscato, a sud con i m.n. 54-55.



3.5 TITOLI DI PROVENIENZA

Atto di compravendita in data 15 aprile 1964 Rep. n. 24.305 del Notaio Francesco Chiavacci di Castelfranco Veneto ivi registrato il 04 maggio 1964 al n.ro 1095 Vol. 75 pubblici, trascritto a Treviso in data 08 maggio 1964 ai nn. 8178/7500

3.6 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile lo stesso risulta occupato da un numero non bene identificato di extracomunitari di colore, privi di contratto di affitto.

3.7 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta così composta: piano terra con ingresso-corridoio, due stanze adibite a cucina, una serie di w.c. con anti bagno, un lungo corridoio, quattro stanze adibite attualmente a camere da letto.

Essa è ubicato in Via Boscato n.4 nella frazione di Salvatronda di Castelfranco Veneto e dista circa un chilometro dal centro frazionale.

L'unità immobiliare è dotata di una propria area scoperta di pertinenza di mq.

5.217. Trattasi di un capannone ex ricovero attrezzi agricoli

attualmente occupato da extracomunitari di colore e adibito ad uso abitazione.

Di forma ad “ L “ , con semplici intonaci interni ed esterni, serramenti da finestra con semplice vetro da ex stalla, finestre esterne in alluminio nelle camere, manto di copertura in tegole di cemento, pavimenti interni di varia natura, porte interne in semplice legno, privo di impianto di riscaldamento.

L'immobile si trova in Zona Agricola di tipo E4, e può essere trasformato in uso

abitativo ai sensi dell'art. 66.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Nel mappale n. 45 sono ricompresi due lotti liberi edificabili, il primo posto nord ed identificato dal numero " L43 " della superficie di mq. 1.871,40 , attualmente questa area di tipo agricolo risulta incolta ed in stato di abbandono, secondo le informazioni assunte dallo scrivente presso i vicini pare sempre essere rimasta nello stato in cui si presenta e non coltivata da nessuno; il secondo lotto posto a sud est ed identificato dal numero " L 462 " della superficie di mq. 1.038,10 .

All'interno del mappale n. 45 a sud è posta una servitù di passaggio a favore di terzi.

Entrambi i lotti liberi hanno una capacità edificatoria di mc. 600 ciascuno.

In essi è possibile la costruzione di un solo nuovo edificio unifamiliare.

L'immobile ad uso agricolo è stato autorizzato in data 12 maggio 1967 al prot. n. 195 Rep. 208/67 a nome di ██████████ Ampliato con autorizzazione in data 29 luglio 1972 al prot. n. 262 Rep. 175/72

3.8 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Non risultano formalità pregiudizievoli a carico del Signor ██████████ oltre al citato Decreto di Sequestro Conservativo, in oggetto, Repertorio n. 4275 emesso in data 14-06-2005 dal Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso in data 17-06-2005 ai nn. 26410/16729, cui ha fatto seguito la Sentenza di Condanna Esecutiva emessa in data 16-05-2011 al n. 1886 dal Tribunale di Castelfranco Veneto, annotata a margine del predetto Sequestro Conservativo in data 08-06-2011 ai nn. 20181/3094.

3.9 – DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale ricade l'edificio secondo il P.R.G. vigente ricade in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "E" disciplinata principalmente dal titolo XII, artt. Dal 51 al 68, e dai titoli I,II,III,IV,V, seguenti delle Norme di Attuazione del P.R.G.

In particolare l'area è classificata parte a: ZONA E 4 – AGRICOLA INSEDIATIVA DEI COLMELLI.

L'area di riferimento è destinata dal P.R.G. a zona E4 PARZIALMENTE COMPRESA in ambiti perimetrali come lotti edificabili liberi.

Nel mappale n. 45 sono ricompresi due lotti liberi edificabili, il primo posto nord ed identificato dal numero " L43 " della superficie di mq. 1.871,40 , il secondo posto a sud est ed identificato dal numero " L 462 " della superficie di mq. 1.038,10 .

Entrambi i lotti liberi hanno una capacità edificatoria di mc. 600 ciascuno.

In essi è possibile la costruzione di un solo nuovo edificio unifamiliare.

Per i dettagli vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Il fabbricato come epoca di costruzione risale al 1967 – Autorizzazione per costruzioni edili del 12 maggio 1967 Prot. n. 195 Rep. 208/67 per la costruzione di un capannone per uso agricolo a nome del Signor ██████████ – Autorizzazione per costruzioni edili in data 29 luglio 1972 Prot. n. 262 Rep. 175/72 per ampliamento per lavorazione prodotti agricoli – Agli atti del Comune di Castelfranco Veneto risulta anche la presentazione di una domanda di sanatoria per abusi edilizi, il cui fascicolo risulta però smarrito, non si è quindi in grado di conoscere cosa sia stato sanato.



Per quanto riguarda l'Attestato di prestazione Energetica APE, lo stesso non viene prodotto in quanto la norme esclude i fabbricati di tipo agricolo.

4. – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

4.1 – CRITERIO DI STIMA

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

Si è impiegato il secondo metodo e le indagini sono state rivolte unicamente alla conoscenza diretta del mercato edilizio locale.-

Gli elementi attinti da tale indagine al fine di raffrontare il bene da stimare con quello di valore cognito, risultano sufficienti per la formulazione del giudizio di stima.-

Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato nel parametro “metro quadrato”.-

Il valore unitario, quindi, attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informatori del prezzo.-

Il prezzo che viene indicato risulta dalle considerazioni più sopra esposte ed in particolare valutando la posizione in cui ricadono i beni.-

Valore di mercato: tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, nonché di alcune vendite in parte già realizzate ed in parte in corso di realizzazione nella zona, del momento particolare in cui si trova l'edilizia, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui si tratta applicando quindi un prezzo riferito al parametro “metro quadrato”.-

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima potrà essere ricavato applicando il metodo classico della **stima comparativa** in cui si stabilisce il valore unitario parametrico (€/mq. per la superficie lorda commerciale dei fabbricati e dei terreni, oppure €/mc per il volume lordo dei fabbricati, ecc.) dei beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti nella zona.

La stima sarà basata su uno o più dei seguenti presupposti generali:

- a – sui valori correnti di mercato ricavati dall'esperienza personale e dall'archivio del C.T.U. che opera nel settore delle stime immobiliari da trent'anni, sia come libero professionista, sia in qualità di esperto del Tribunale;
- b – sull'indagine personale del C.T.U. eseguita presso colleghi liberi professionisti e/o operatori immobiliari che svolgono la loro attività nella zona;
- c – sui valori delle recenti compravendite di beni simili omettendo di citare gli estremi dei contratti per ovvi motivi di privacy;
- d – la comparazione con i beni simili sarà effettuata sulla base delle caratteristiche strutturali, della destinazione d'uso avuto riguardo alle indicazioni del P.R.G. locale, dell'ubicazione, dell'età degli immobili, della qualità delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc., ecc.
- e – il più probabile valore di mercato che emergerà dalla presente analisi sarà il risultato della somma fra due componenti. La prima componente riguarderà quella parte del valore di stima che scaturirà all'esame dei dati ufficiali raccolti (enti pubblici, associazioni di categoria, ecc...) disponibili nel settore immobiliare.-

Tale componente, qualificata come "oggettiva", costituirà in

termini percentuali la parte preponderante della stima. La seconda componente, si presume comunque minoritaria ma non per questo irrilevante, sarà relativa alla valutazione così detta “soggettiva” ed espressa dal C.T.U. sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.-

VALUTAZIONE

Area mappale n. 45 di mq. 5.449

Fabbricato uso agricolo Piano Terra = Mq.230 e mc. 690
mc. 690,00 x €/mc. 70,00 = € 48.300,00

Ivi compresa area scoperta di pertinenza e spese di demolizione
(mq. 5449 – 1.871,40 – 1.038,10 – 230 = mq. 2.309,50)

Lotto libero n. 43 di mq. 1.871,40 e mc. 600,00
mc. 600,00 x €/mc. 90,00 = € 54.000,00

Lotto libero n. 462 di mq. 1.038,10 e mc. 600,00
mc. 600 x €/mc. 90,00 = € 54.000,00

Totale = € 156.300,00

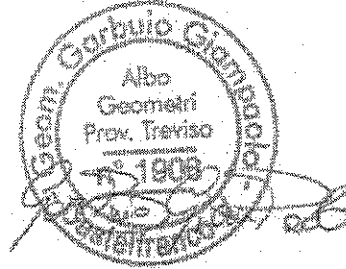
5 – CONCLUSIONI

Sono stati descritti i beni pignorati oggetto della presente esecuzione immobiliare rispondendo al quesito del Giudice e formati da un unico lotto.-

Fa parte della presente relazione il fascicolo “allegati”.-

Castelfranco Veneto - Treviso, 10 settembre 2015

IL C.T.U.
Geom. Giampaolo Garbuio



ALLEGATI

- Visure catastali
- Estratto di mappa
- Estratto PRG
- Planimetrie catastali
- Documentazione fotografica
- Richiesta di accesso agli atti
- Atto di Compravendita del 15-04-1964
- Planimetria di rilievo

MODULARIO
F. - Celso - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

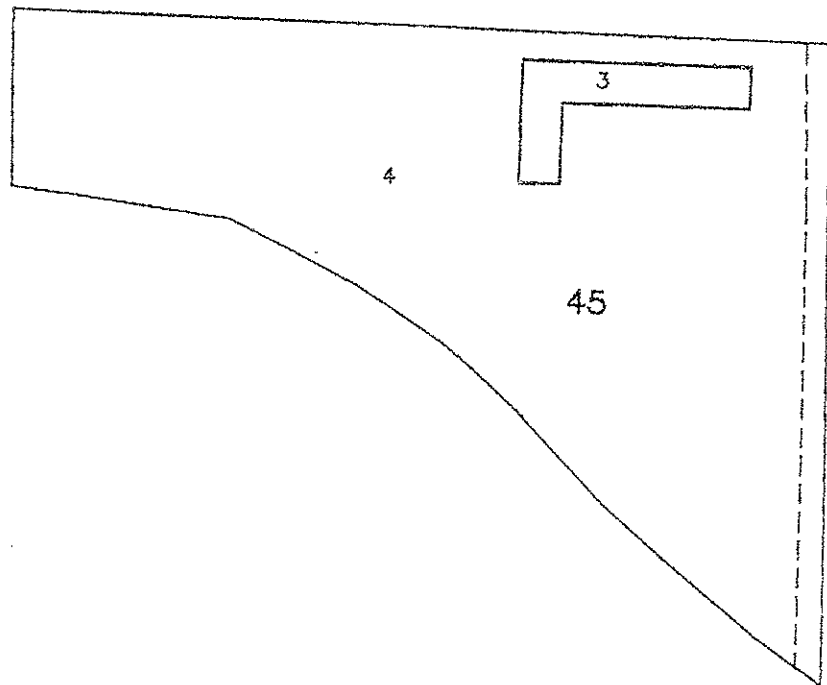
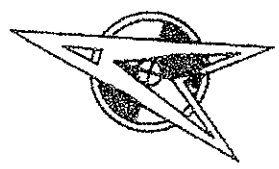
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune <u>CASTELFRANCO V.TO</u>	Sezione <u>H</u>	Foglio <u>2</u>	Numero <u>45</u>	Tipo mappa n. _____ del _____
------------------------------------	---------------------	--------------------	---------------------	-------------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

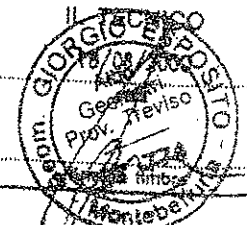
scala 1: 10 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo 84066

L'operatore

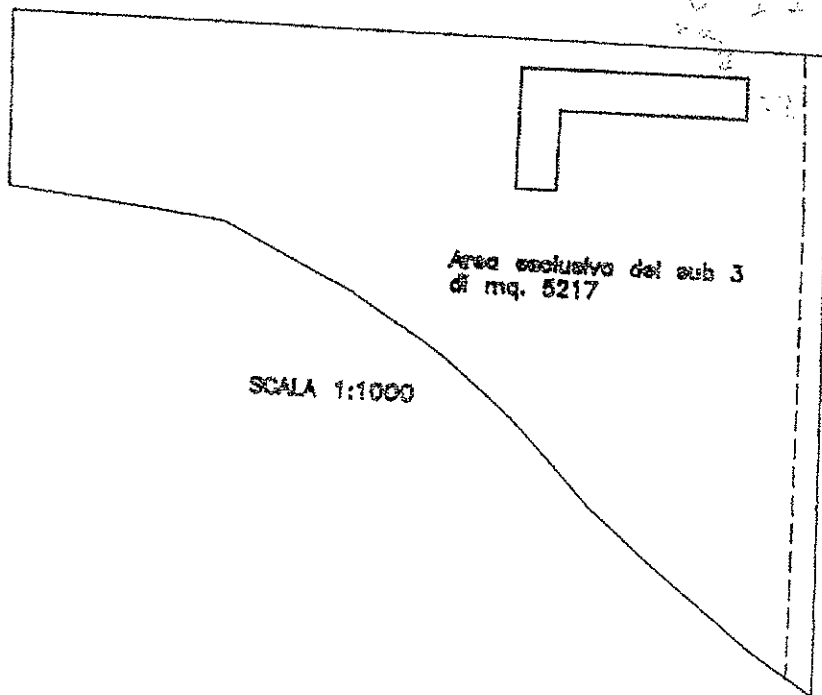
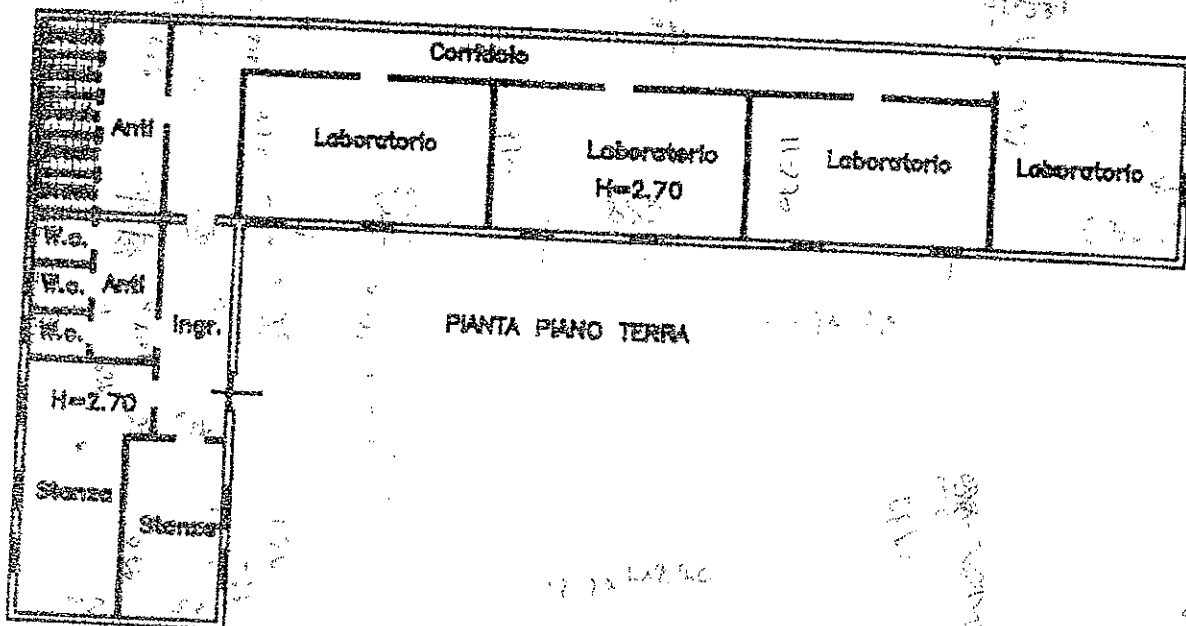


Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. _____
Annullato e sostituito da mod. EP/2 prot. _____
presentazione: 24/08/2000 - Data: 10/08/2011 - n. TV0231130 - Richiedente _____
n. 2 di 5 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

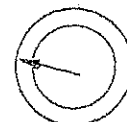
Comune di CASTELFRANCO VENETO (C111) - < Sezione Urbana: H Foglio: 2 Particella: 45 - Elaborato planimetrico n. 24/08/2000 - Data: 10/08/2011 - n. TV0231130 - Richiedente



Planimetria di u.i.u. in Comune di **CASTELFRANCO** via **BOSCATO n.4** civ.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

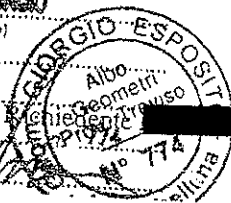
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOL. ESPOSITO GIORGIO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**



data presentazione: 24/08/2000 - Data: 10/08/2011 - n. TV0231137 - Richiedente: [redacted]

data 18/08/2000

Firma

Comune di CASTELFRANCO VENETO (TV) - Sezione Urbana: H Foglio: 2 Particella: 45 - Subalterno 3