

Tribunale di Treviso
Il sezione civile – Giudice Dott. F. Vortali

Esecuzione immobiliare
Procedimento R.G. n.373/2012

promossa da

• [REDACTED]

contro

• *Esecutati*

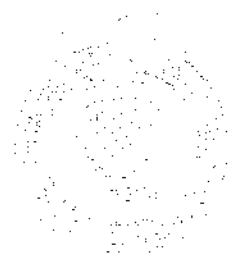
Rapporto di valutazione

Farra di Soligo 30.12.2016.

il C.T.U. incaricato
Ing. Gianmarco Gai

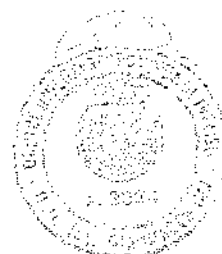
Ing. Gianmarco Gai

Via Patrioti n.65, 31010 Farra di Soligo (TV),
Tel. 0438 801786 fax 0438 902203 cell. 338 9175515
gianmarco.gai@studiogai.it - gianmarco.gai@pec.studiogai.it
c.f. GAI GMR 74D18 L565K - p.iva 03650790268



Indice generale

1 Premesse.....	7
1.1 Ordinanza di nomina.....	7
1.2 Ordinanze successive.....	7
1.3 Istanza di proroga del termine di deposito della relazione.....	7
1.4 Cronistoria della C.T.U.....	7
2 Verifiche.....	8
2.1 Esecuzione dell'incarico.....	8
2.2 Completezza della documentazione ex art.567 2° comma c.p.c.....	8
2.3 Prima identificazione dei beni immobili.....	8
2.4 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni.....	11
3 LOTTO 1.....	17
3.1.1 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni.....	18
3.1.2 Mappa censuaria.....	19
3.1.2.1 Lotto 1.....	19
3.1.3 Visure catastali.....	21
3.1.3.1 Lotto 1.....	21
3.1.4 CDU certificati destinazione urbanistica.....	23
3.1.5 Provenienza dei beni – ultimi 20 anni.....	28
3.1.6 Quota di proprietà.....	28
3.2 Identificazione degli immobili.....	29
3.2.1 Sopralluogo.....	29
3.2.2 Identificazione toponomastica.....	29
3.2.3 Identificazione catastale.....	30
3.3 Descrizione degli immobili.....	31
3.3.1 IL LOTTO ED I CONFINI.....	31
3.3.2 ACCESSI.....	31
3.3.2.1 L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.....	31
3.3.2.2 Planimetria catastale.....	31
3.3.2.3 note.....	37
3.3.2.4 Foto dell'immobile oggetto di esecuzione.....	38
3.4 Stato di occupazione degli immobili.....	42
3.5 Conformità degli immobili.....	55
3.5.1 Conformità toponomastica.....	55
3.5.2 Conformità urbanistica ed eventuali abusi.....	55
3.5.3 Conformità catastale.....	58
3.5.4 Conformità dello stato di occupazione.....	58
3.5.5 Conformità alla normativa antincendio.....	58
3.5.6 Conformità condominiale.....	58
3.5.7 Sintesi delle non conformità.....	59
3.6 Inquadramento negli strumenti di pianificazione.....	59
3.6.1 Certificato di Destinazione urbanistica.....	59
3.7 Divisibilità in lotti.....	59
3.8 Vincoli.....	59
3.9 Premesse metodologiche alla valutazione.....	60
3.9.1 Principi di valutazione.....	60
3.9.2 Valore di mercato.....	60
3.9.3 Caratteristiche degli immobili.....	62
3.9.4 Prezzi.....	62
3.9.5 Misurazioni Immobiliari.....	63
3.9.6 Procedimenti di stima adottabili.....	64
3.9.7 Criterio di scelta del metodo di stima.....	65
3.10 Adozioni per la valutazione.....	66
3.10.1 Misurazione degli immobili adottata.....	66
3.10.2 Consistenza adottata.....	66
3.10.3 Criterio di stima adottato.....	66
3.10.4 Procedimento estimativo adottato.....	68
3.11 Valutazione.....	67
3.11.1 Metodo del Costo.....	67
3.11.2 Caso in esame.....	68
3.11.3 Parametri fondamentali dell'immobile.....	69
3.11.4 Valore di mercato del terreno libero.....	69



3.11.5	Costi necessari a rendere il terreno libero.....	70
3.11.6	Valore di mercato del terreno edificato.....	70
3.11.7	Costo di costruzione a nuovo.....	71
3.11.8	Deprezzamento dell'immobile.....	72
3.11.8.1	Vetustà dell'immobile.....	72
3.11.8.2	Vita utile dell'immobile.....	72
3.11.8.3	Curve di deprezzamento dell'immobile.....	72
3.11.8.4	Deprezzamento dell'immobile.....	74
3.11.9	Valore di mercato dell'immobile.....	74
3.11.10	Calcolo della nuda proprietà.....	74
3.11.11	Decurtazioni del valore.....	75
3.11.12	Valore dell'immobile per vendita forzata.....	76
3.11.12.1	Valore della quota di proprietà.....	76
4	LOTTO 2.....	77
4.1.1	Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni.....	78
4.1.2	Mappa censuaria.....	79
4.1.2.1	Lotto 2.....	79
4.1.3	Visure catastali.....	80
4.1.4	CDU certificati destinazione urbanistica.....	83
4.1.5	Provenienza dei beni – ultimi 20 anni.....	87
4.1.6	Quota di proprietà.....	87
4.2	Identificazione degli immobili.....	88
4.2.1	Sopralluogo.....	88
4.2.2	Identificazione toponomastica.....	88
4.2.3	Identificazione catastale.....	89
4.3	Descrizione degli immobili.....	90
4.3.1	Il lotto ed i confini.....	90
4.3.2	Il Condominio.....	90
4.3.3	ACCESSI.....	90
4.3.3.1	L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.....	90
4.3.3.2	Planimetria catastale.....	91
4.3.3.3	Foto dell'immobile oggetto di esecuzione.....	97
4.4	Stato di occupazione degli immobili.....	102
4.5	Conformità degli immobili.....	102
4.5.1	Conformità toponomastica.....	102
4.5.2	Conformità urbanistica ed eventuali abusi.....	102
4.5.3	Conformità catastale.....	105
4.5.4	Conformità dello stato di occupazione.....	105
4.5.5	Conformità alla normativa antincendio.....	105
4.5.6	Conformità condominiale.....	105
4.5.7	Sintesi delle non conformità.....	106
4.6	Inquadramento negli strumenti di pianificazione.....	106
4.6.1	Certificato di Destinazione urbanistica.....	106
4.7	Divisibilità in lotti.....	106
4.8	Vincoli.....	106
4.9	Premesse metodologiche alla valutazione.....	107
4.9.1	Principi di valutazione.....	107
4.9.2	Valore di mercato.....	107
4.9.3	Caratteristiche degli immobili.....	109
4.9.4	Prezzi.....	109
4.9.5	Misurazioni Immobiliari.....	110
4.9.6	Procedimenti di stima adottabili.....	111
4.9.7	Criterio di scelta del metodo di stima.....	112
4.10	Adozioni per la valutazione.....	113
4.10.1	Misurazione degli immobili adottata.....	113
4.10.2	Consistenza adottata.....	113
4.10.3	Criterio di stima adottato.....	113
4.10.4	Procedimento estimativo adottato.....	113
4.11	Valutazione.....	114
4.11.1	Calcoli procedimento Market Comparison Approach MCA.....	114
4.11.2	Decurtazioni del valore.....	125
4.11.3	Valore dell'immobile per vendita forzata.....	125
4.11.3.1	valore della quota di proprietà.....	126
5	LOTTO 3.....	127
5.1.1	Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni.....	128
5.1.2	Mappa censuaria.....	129



5.1.2.1	Lotto 3.....	129
5.1.3	Visure catastali.....	131
5.1.4	CDU certificati destinazione urbanistica.....	133
5.1.5	Provenienza dei beni – ultimi 20 anni.....	136
5.1.6	Quota di proprietà.....	136
5.2	Identificazione degli immobili.....	137
5.2.1	Sopralluogo.....	137
5.2.2	Identificazione toponomastica.....	137
5.2.3	Identificazione catastale.....	138
5.3	Descrizione degli immobili.....	139
5.3.1	IL LOTTO ED I CONFINI.....	139
5.3.2	IL CONDOMINIO.....	139
5.3.3	ACCESSI.....	139
5.3.3.1	L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.....	139
5.3.3.2	Tavole di progetto.....	140
5.3.3.3	Foto dell'immobile oggetto di esecuzione.....	143
5.4	Stato di occupazione degli immobili.....	149
5.5	Conformità degli immobili.....	150
5.5.1	Conformità toponomastica.....	150
5.5.2	Conformità urbanistica ed eventuali abusi.....	150
5.5.3	Conformità catastale.....	154
5.5.4	Conformità dello stato di occupazione.....	154
5.5.5	Conformità alla normativa antincendio.....	154
5.5.6	Conformità condominiale.....	154
5.5.7	Sintesi delle non conformità.....	155
5.6	Inquadramento negli strumenti di pianificazione.....	155
5.6.1	Certificato di Destinazione urbanistica.....	155
5.7	Divisibilità in lotti.....	155
5.8	Vincoli.....	155
5.9	Premesse metodologiche alla valutazione.....	156
5.9.1	Principi di valutazione.....	156
5.9.2	Valore di mercato.....	156
5.9.3	Caratteristiche degli immobili.....	158
5.9.4	Prezzi.....	158
5.9.5	Misurazioni Immobiliari.....	159
5.9.6	Procedimenti di stima adottabili.....	160
5.9.7	Criterio di scelta del metodo di stima.....	161
5.10	Adozioni per la valutazione.....	162
5.10.1	Misurazione degli immobili adottata.....	162
5.10.2	Consistenza adottata.....	162
5.10.3	Criterio di stima adottato.....	162
5.10.4	Procedimento estimativo adottato.....	162
5.11	Valutazione.....	163
5.11.1	Calcoli procedimento Market Comparison Approach MCA.....	163
5.11.2	Decurtazioni del valore.....	170
5.11.3	Valore dell'immobile per vendita forzata.....	171
5.11.3.1	valore della quota di proprietà.....	171
6 LOTTO 4.....		173
6.1.1	Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni.....	174
6.1.2	Mappa censuaria.....	175
6.1.3	Visure catastali.....	177
6.1.4	CDU certificati destinazione urbanistica.....	179
6.1.5	Provenienza dei beni – ultimi 20 anni.....	182
6.1.6	Quota di proprietà.....	182
6.2	Identificazione degli immobili.....	183
6.2.1	Sopralluogo.....	183
6.2.2	Identificazione toponomastica.....	183
6.2.3	Identificazione catastale.....	184
6.3	Descrizione degli immobili.....	185
6.3.1	IL LOTTO ED I CONFINI.....	185
6.3.2	IL CONDOMINIO.....	185
6.3.3	ACCESSI.....	185
6.3.3.1	L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.....	185
6.3.3.2	Planimetria Catastale.....	186
6.3.3.3	Foto dell'immobile oggetto di esecuzione.....	190
6.4	Stato di occupazione degli immobili.....	196



6.5 Conformità degli immobili.....	196
6.5.1 Conformità toponomastica.....	196
6.5.2 Conformità urbanistica ed eventuali abusi.....	196
6.5.3 Conformità catastale.....	196
6.5.4 Conformità dello stato di occupazione.....	197
6.5.5 Conformità alla normativa antincendio.....	197
6.5.6 Conformità condominiale.....	197
6.5.7 Sintesi delle non conformità.....	198
6.6 Inquadramento negli strumenti di pianificazione.....	198
6.6.1 Certificato di Destinazione urbanistica.....	198
6.7 Divisibilità in lotti.....	198
6.8 Vincoli.....	198
6.9 Premesse metodologiche alla valutazione.....	199
6.9.1 Principi di valutazione.....	199
6.9.2 Valore di mercato.....	199
6.9.3 Caratteristiche degli immobili.....	201
6.9.4 Prezzi.....	201
6.9.5 Misurazioni Immobiliari.....	202
6.9.6 Procedimenti di stima adottabili.....	203
6.9.7 Criterio di scelta del metodo di stima.....	204
6.10 Adozioni per la valutazione.....	205
6.10.1 Misurazione degli immobili adottata.....	205
6.10.2 Consistenza adottata.....	205
6.10.3 Criterio di stima adottato.....	205
6.10.4 Procedimento estimativo adottato.....	205
6.11 Valutazione.....	206
6.11.1 Metodo del costo.....	206
6.11.2 Giustificazione della scelta del metodo di valutazione.....	207
6.11.3 Metodo CRD per il caso in esame.....	208
6.11.4 Parametri fondamentali dell'immobile.....	209
6.11.5 Valore di mercato del terreno libero.....	209
6.11.6 Costi necessari a rendere il terreno libero.....	209
6.11.7 Valore di mercato del terreno edificato.....	209
6.11.8 Costo di costruzione a nuovo.....	210
6.11.9 Deprezzamento dell'immobile.....	210
6.11.9.1 Vetustà dell'immobile.....	210
6.11.9.2 Vita utile dell'immobile.....	210
6.11.9.3 Curve di deprezzamento dell'immobile.....	211
6.11.9.4 Deprezzamento dell'immobile.....	212
6.11.10 Valore di mercato dell'immobile.....	213
6.11.11 Decurtazioni del valore.....	213
6.11.12 Valore dell'immobile per vendita forzata.....	214
6.11.12.1 valore della quota di proprietà.....	214
7 LOTTO 5.....	215
7.1.1 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni.....	216
7.1.2 Mappa censuaria.....	217
7.1.2.1 Lotto 5.....	217
7.1.3 Visure catastali.....	221
Lotto 5.....	221
7.1.4 CDU certificati destinazione urbanistica.....	224
7.1.5 Provenienza dei beni – ultimi 20 anni.....	226
7.2 Identificazione degli immobili.....	227
7.2.1 Sopralluogo.....	227
7.2.2 Identificazione toponomastica.....	227
7.2.3 Identificazione catastale.....	227
7.3 Descrizione degli immobili.....	228
7.3.1 IL LOTTO ED I CONFINI.....	228
7.3.2 IL CONDOMINIO.....	228
7.3.3 ACCESSI.....	228
7.3.3.1 L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.....	228
7.3.3.2 Planimetria Catastale.....	228
7.3.3.3 Foto dell'immobile oggetto di esecuzione.....	230
7.4 Stato di occupazione degli immobili.....	230
7.5 Conformità degli immobili.....	231
7.5.1 Conformità toponomastica.....	231
7.5.2 Conformità urbanistica ed eventuali abusi.....	231



7.5.3 Conformità catastale.....	231
7.5.4 Conformità dello stato di occupazione.....	231
7.5.5 Conformità alla normativa antincendio.....	231
7.5.6 Conformità condominiale.....	231
7.5.7 Sintesi delle non conformità.....	232
7.6 Inquadramento negli strumenti di pianificazione.....	232
7.6.1 Certificato di Destinazione urbanistica.....	232
7.7 Divisibilità in lotti.....	232
7.8 Vincoli.....	232
7.9 Premesse metodologiche alla valutazione.....	233
7.9.1 Principi di valutazione.....	233
7.9.2 Valore di mercato.....	233
7.9.3 Caratteristiche degli immobili.....	235
7.9.4 Prezzi.....	235
7.9.5 Misurazioni Immobiliari.....	236
7.9.6 Procedimenti di stima adottabili.....	237
7.9.7 Criterio di scelta del metodo di stima.....	238
7.10 Adozioni per la valutazione.....	239
7.10.1 Misurazione degli immobili adottata.....	239
7.10.2 Consistenza adottata.....	239
7.10.3 Criterio di stima adottato.....	239
7.10.4 Procedimento estimativo adottato.....	239
7.11 Valutazione.....	240
7.11.1 Metodo di stima sintetica.....	240
7.11.2 Giustificazione della scelta del metodo di valutazione.....	240
7.11.3 Metodo di stima.....	240
7.11.4 Parametri fondamentali dell'immobile.....	240
7.11.5 Valore di mercato del terreno libero.....	241
7.11.6 Valore di mercato dell'immobile.....	242
7.11.7 Decurtazioni del valore.....	242
7.11.8 Valore dell'immobile per vendita forzata.....	243
7.11.8.1 valore della quota di proprietà.....	243
8 Allegati.....	245



1 Premesse

1.1 Ordinanza di nomina

- In data 02/08/2016 il Giudice dell'Esecuzione n.373/2012 dott.ssa Franceca Vortali nominava quale esperto per la redazione della stima ex art.173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto Ing. Gianmarco Gai, nato a Valdobbiadene il 18/04/1974, c.f. GAIGMR74D18L565K residente a Farra di Soligo (TV) in via Credazzo n.46/A. con studio a Farra di Soligo (TV), via Patrioti n.65 tel 0438 801786 fax 0438 902203, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Treviso al n.A2324.
- Il giuramento del sottoscritto avveniva presso il Tribunale di Treviso dinnanzi al cancelliere il 09/09/2016 alle ore 10.00.
- il 16/09/2016 il G.E dott.ssa Francesca Vortali nominava custode l'avv. Antonio Ferrarelli con sede in Bg. Cavour 37 - 31100 Treviso (TV) tel: 0422 412185, 0422 412020 - fax: 0422 549333 mail a.ferrarelli@avvocatimsf.it
- l'udienza per la comparizione delle parti veniva fissata per il giorno 15/02/2017.

1.2 Ordinanze successive

- Nessuna

1.3 Istanza di proroga del termine di deposito della relazione

- --

1.4 Cronistoria della C.T.U.

Il soprallugo presso gli immobili oggetto di esecuzione è avvenuto il giorno 13/10/2016 dalle ore 14,30 alla presenza degli esecutati e del custode avv. Ferrarelli.



2 Verifiche

2.1 Esecuzione dell'incarico

Per l'esecuzione dell'incarico affidato si è effettuato l'accesso ai seguenti uffici:

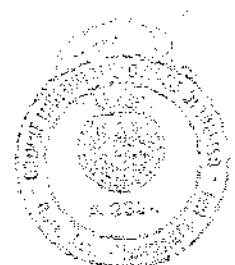
- *Agenzia delle Entrate – Territorio per effettuare le Visure Catastali necessarie;*
- *Agenzia delle Entrate – Conservatoria per le Visure Ipotecarie necessarie;*
- *Ufficio Tecnico Comunale dei Comuni di Valdobbiadene, Moriago della Battaglia, Cornuda e Crocetta del Montello, per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile in oggetto;*
- *Ufficio Tecnico Comunale dei Comuni di Valdobbiadene, Moriago della Battaglia, Cornuda e Crocetta del Montello per visionare le pratiche edilizie pregresse riguardanti l'immobile in oggetto;*
- *Agenzia delle Entrate – Ufficio di Montebelluna per verificare l'esistenza di contratti di locazione o comodato riguardanti l'immobile in oggetto;*

2.2 Completezza della documentazione ex art.567 2° comma c.p.c.

- *Agli atti risulta presente il "Certificato di provenienza ventennale" redatto dal notaio Roberto Agostini di Padova il 31/07/2012.*

2.3 Prima identificazione dei beni immobili

- *Nell'Atto di pignoramento e nel successivo Certificato di provenienza ventennale gli immobili sono stati raggruppati in Unità negoziali come riassunte nella tabella sotto riportata*



Unità negozi.	Comune	C. Terreni		C. Fabbricati			Proprietà		
		Foglio	Mapp.	Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Proprietario	Quota
1	Moriago della Battaglia	13	350	B	5	350	1-2-3	N.E.	1
2	Crocetta del Montello	1	519	A	1	519	7	T. K.	1
3	Cornuda	9	1204	---	9	1204	9-16-17	T. K.	1
4	Crocetta del Montello	1	519	A	1	519	1	T. K.	1/7

Tuttavia, volendo raggruppare:

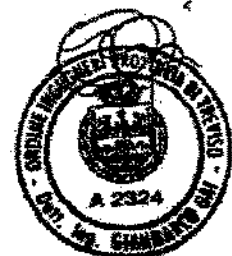
- i fabbricati con le relative aree scoperte (pertinenze);
- i terreni agricoli in lotti compatti;

si ottiene la divisione in lotti illustrata dalla seguente tabella

Raggrupp. Immobili in lotti funzionali		Unità neg.	Comune	C. Terreni		C. Fabbricati			Proprietà		
Lotti funz.	Note			Foglio	Mapp.	Sez.	Foglio	Mapp.	Sub.	Proprietario	Quota
1	distributore di carburante	1	Moriago della Battaglia	13	350	B	5	350	1-2-3	N. E.	1
2	appart. area scoperta esclusiva	2	Crocetta del Montello	1	519	A	1	519	7	T. K.	1
2	appartamento	3	Cornuda	9	1204	---	9	1204	9-16-17	T. K.	1
2	appart. area scoperta comune	4	Crocetta del Montello	1	519	A	1	519	1	T. K.	1/7

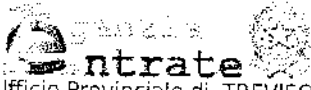
Si procede quindi alla redazione di 6 sotto-relazioni, ognuna delle quali
analizza e valuta un singolo lotto.





2.4 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

		Ispezione ipotecaria	
Ufficio Provinciale di TREVISO - Territorio		Data 12/09/2016 Ora 16:01:49	
Servizio di Pubblicità Immobiliare		Pag. 1 - segue	
Ispezione telematica			
		n. T 220544 del 12/09/2016	
Richiedente GAIGMR		Inizio ispezione 12/09/2016 15:59:31	
		Tassa versata € 3,60	
Nota di trascrizione			
Registro generale n. 14307			
Registro particolare n. 10477		Presentazione n. 198 del 11/05/2012	
Sezione A - Generalità			
Dati relativi al titolo			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	05/04/2012	Numero di repertorio	389
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO	Codice fiscale	92000980265
Sede	MONTEBELLUNA (TV)		
Dati relativi alla convenzione			
Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE		
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
Volutura catastale automatica	NO		
Altri dati			
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B			
Richiedente	Indirizzo [REDACTED]		
Dati riepilogativi			
Unità negoziali B	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 2	
Sezione B - Immobili			
Unità negoziale n. 1			
Immobile n. 1			
Comune	F729 - MORIAGO DELLA BATTAGLIA (TV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	Foglio 5	Particella	350
Natura	E3 - COSTRUZIONI E FABBRICATI PER ESIGENZE PUBBLICHE	Consistenza	-
Indirizzo	VIA MONTE GRAPPA		N. civico 69
Piano	T		
Immobile n. 2			
Comune	F729 - MORIAGO DELLA BATTAGLIA (TV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	Foglio 5	Particella	350
		Subalterno	2





Ufficio Provinciale di TREVISO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 12/09/2016 Ora 16:01:49

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

n. T 220544 del 12/09/2016

Inizio ispezione 12/09/2016 15:59:31

Richiedente GAIGMR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14307

Registro particolare n. 10477

Presentazione n. 198 del 11/05/2012

Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	63 metri quadri
Indirizzo	VIA MONTE GRAPPA		N. civico 69
Piano	T		
Immobile n. 3			
Comune	F729 - MORIAGO DELLA BATTAGLIA (TV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	B Foglio 5	Particella 350	Subalterno 3
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	81 metri quadri
Indirizzo	VIA MONTE GRAPPA		N. civico 67
Piano	T		
Immobile n. 4			
Comune	F729 - MORIAGO DELLA BATTAGLIA (TV)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	13 Particella 350	Subalterno -	
Natura	EU - ENTE URBANO	Consistenza	53 are 16 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1			
Comune	C670 - CROCETTA DEL MONTELLO (TV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	A Foglio 1	Particella 519	Subalterno 7
Natura	T - TERRENO	Consistenza	164 metri quadri
Indirizzo	VIA ZILIO		N. civico -
Piano	T		

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1			
Comune	D030 - CORNUDA (TV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana -	Foglio 9	Particella 1204	Subalterno 16
Sezione urbana -	Foglio 9	Particella 1204	Subalterno 17
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	3 vani
Indirizzo	VIA ZILIO GIOCONDO		N. civico -
Piano	T		
Immobile n. 2			
Comune	D030 - CORNUDA (TV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana -	Foglio 9	Particella 1204	Subalterno 9
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	33 metri quadri
Indirizzo	VIA ZILIO GIOCONDO		N. civico -
Piano	S1		





Ispezione telematica

n. T 220544 del 12/09/2016

Inizio ispezione 12/09/2016 15:59:31

Richiedente GAIGMR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14307

Registro particolare n. 10477

Presentazione n. 198 del 11/05/2012

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune C670 - CROCETTA DEL MONTELLO (TV)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana A Foglio 1 Particella 519 Subalterno 1
 Natura T - TERRENO Consistenza 88 metri quadri
 Indirizzo VIA ZILIO N. civico -
 Piano T

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1

Comune L565 - VALDOBBIADENE (TV)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 22 Particella 20 Subalterno -
 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani
 Indirizzo STRADA SANTA CROCE N. civico 2 E 4
 Piano T

Unità negoziale n. 6

Immobile n. 1

Comune L565 - VALDOBBIADENE (TV)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 22 Particella 1129 Subalterno -
 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINO Consistenza 5 vani
 Indirizzo STRADA BOSE DE LA CURTA N. civico -
 Piano T-1

Unità negoziale n. 7

Immobile n. 1

Comune L565 B - VALDOBBIADENE (TV) SAN PIETRO DI BARBOZZA
 Catasto TERRENI
 Foglio 19 Particella 109 Subalterno -
 Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 59 centiare

Immobile n. 2

Comune L565 B - VALDOBBIADENE (TV) SAN PIETRO DI BARBOZZA
 Catasto TERRENI
 Foglio 19 Particella 110 Subalterno -
 Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 51 centiare

Immobile n. 3

Comune L565 B - VALDOBBIADENE (TV) SAN PIETRO DI BARBOZZA
 Catasto TERRENI





Ufficio Provinciale di **TREVISO** - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 12/09/2016 Ora 16:01:49

Pag. 4 - segue

Ispezione telematica

n. T 220544 del 12/09/2016

Inizio ispezione 12/09/2016 15:59:31

Richiedente GAIGMR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14307

Registro particolare n. 10477

Presentazione n. 198 del 11/05/2012

Foglio	19	Particella	111	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	96 centiare
Immobile n. 4					
Comune	L565 B - VALDOBBIADENE (TV) SAN PIETRO DI BARBOZZA				
Catasto	TERRENI				
Foglio	19	Particella	112	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	6 are 19 centiare
Immobile n. 5					
Comune	L565 B - VALDOBBIADENE (TV) SAN PIETRO DI BARBOZZA				
Catasto	TERRENI				
Foglio	19	Particella	117	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	16 are 23 centiare
Immobile n. 6					
Comune	L565 B - VALDOBBIADENE (TV) SAN PIETRO DI BARBOZZA				
Catasto	TERRENI				
Foglio	22	Particella	21	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	3 are 7 centiare
Immobile n. 7					
Comune	L565 B - VALDOBBIADENE (TV) SAN PIETRO DI BARBOZZA				
Catasto	TERRENI				
Foglio	22	Particella	471	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	5 are 36 centiare

Unità negoziale n. 8

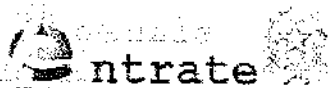
Immobile n. 1					
Comune	L565 B - VALDOBBIADENE (TV) SAN PIETRO DI BARBOZZA				
Catasto	TERRENI				
Foglio	22	Particella	216	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	14 are 65 centiare
Immobile n. 2					
Comune	L565 B - VALDOBBIADENE (TV) SAN PIETRO DI BARBOZZA				
Catasto	TERRENI				
Foglio	22	Particella	217	Subalterno	-
Natura	R - FABBRICATO RURALE			Consistenza	11 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]





Ufficio Provinciale di **TREVISO** - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 12/09/2016 Ora 16:01:49

Pag. 5 - segue

Ispezione telematica

n. T 220544 del 12/09/2016

Inizio ispezione 12/09/2016 15:59:31

Richiedente GAIGMR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14307

Registro particolare n. 10477

Presentazione n. 198 del 11/05/2012

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' PER L'AREA
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/7
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' PER L'AREA

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

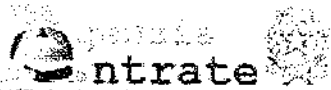
Nome

Nato il

Sesso M

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/7
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6





Ufficio Provinciale di TREVISO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 12/09/2016 Ora 16:01:49

Pag. 6 - Fine

Ispezione telematica

n. T 220544 del 12/09/2016

Inizio ispezione 12/09/2016 15:59:31

Richiedente GAIGMR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14307

Registro particolare n. 10477

Presentazione n. 198 del 11/05/2012

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE L'UNIT NEGOZIALE 1,4 ACCATASTATA IN COMUNE DI MORIAGO DELLA BATTAGLIA, T. SEZ. B, FG. 5, PART. N. 350 DI ARE 53,16 - ENTE URBANO ERA GI ACCATASATO CON LE PART. 345-347-349.



3 LOTTO 1

(DISTRIBUTORE CARBURANTI)

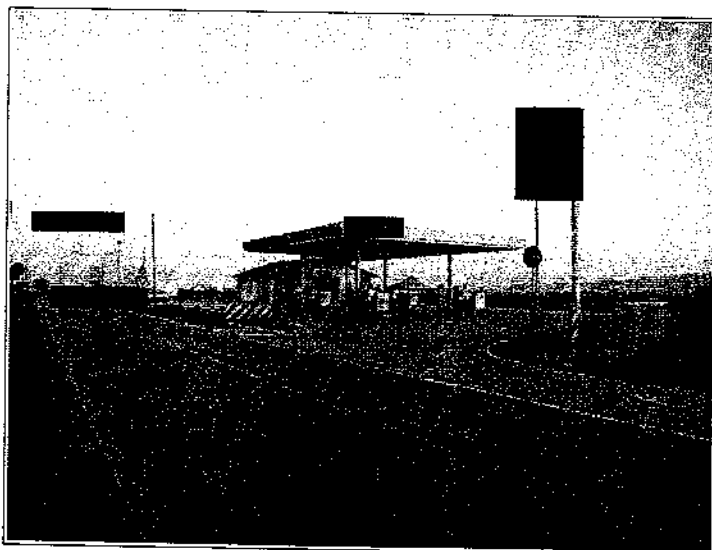
COMUNE DI MORIAGO DELLA BATTAGLIA

CATASTO TERRENI

FOGLIO 13 MAP. 350

CATASTO FABBRICATI

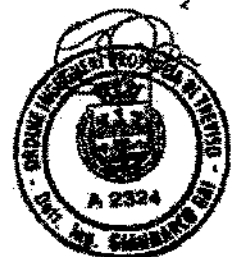
SEZIONE B – FOGLIO 5 – MAP. 350 – SUB. 1-2-3



3.1.1 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni

(Ipotecche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Si veda il paragrafo 2.4.



3.1.2 **Mappa censuaria**

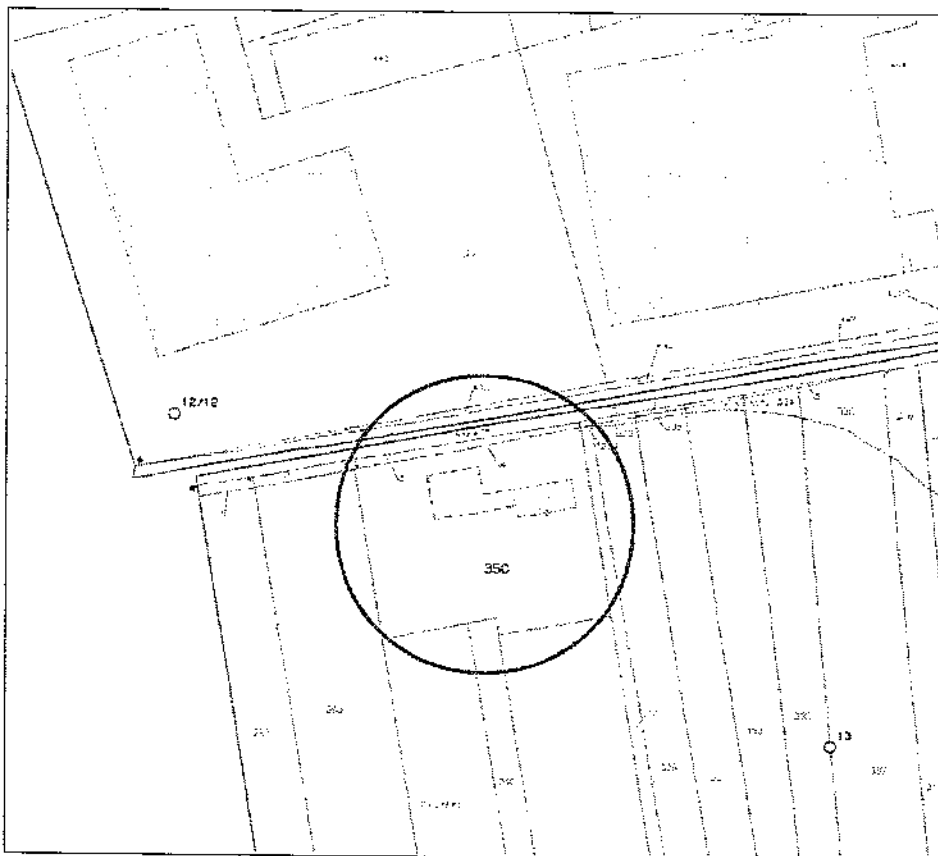
3.1.2.1 **Lotto 1**

Catasto Terreni -

Comune di Moriago della Battaglia - foglio 13 – mapp.350.

Catasto Fabbricati -

Comune di Moriago della Battaglia - Sez. B foglio 5 – mapp.350 sub 1-2-3.



(Mappa catastale non in scala - vedi Allegati per la mappa originale)

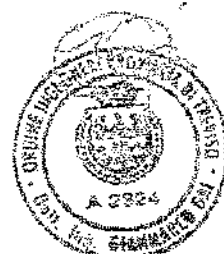
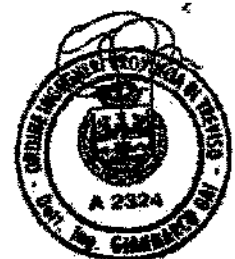




foto satellitare (Google map)



3.1.3 Visure catastali

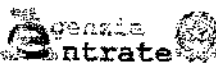
3.1.3.1 Lotto 1

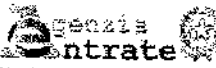
Catasto Terreni -

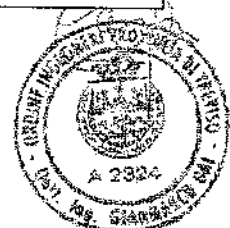
Comune di Moriago della Battaglia - foglio 13 - mapp.350.

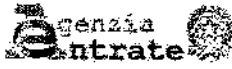
Catasto Fabbricati -

Comune di Moriago della Battaglia - Sez. B foglio 5 - mapp.350 sub 1-2-3.

		Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2016		Data: 12/09/2016 - Ora: 09.08.27 Fine Visura n.: T18212 Pag: 1					
Dati della richiesta Catasto Terreni		Comune di MORIAGO DELLA BATTAGLIA (Codice: F729) Provincia di TREVISO Foglio: 13 Particella: 350							
Area di enti urbani e promiscui									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Rendimento		Tipo mappa: del 21/12/2009 protocollo n. TV0396679 in atti dal 21/12/2009 presentato il 16/12/2009 (n. 396679.1/2109)
1	13	350	-	ENTE URRANO	53 16		Dominicale	Agario	
Notifica		Partita							
Unità immobiliari n. 1		Tributi craxii: Euro 0,90							
Visura telematica * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria									

		Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2016		Data: 12/09/2016 - Ora: 09.09.10 Fine Visura n.: T18490 Pag: 1								
Dati della richiesta Catasto Fabbricati		Comune di MORIAGO DELLA BATTAGLIA (Codice: F729) Provincia di TREVISO Sez. Urb.: B Foglio: 5 Particella: 350 Sub.: 1										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	B	5	350	I			E/G				Euro 8.346,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2010 protocollo n. TV0308172 in atti dal 10/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49281.1/2010)
Indirizzo		VIA MONTE GRAPPA n. 69 piano: T. effettuata con prot. n. TV0091691/2011 del 04/01/11										
Note/Dei		Partita				Mod.58						
Annotazioni		di studio, classamento e rendita rettificati (d.m. 701/04)										
INFORMATI												





Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2016

Data: 12/09/2016 - Ora: 09.09.24 Fine

Visura n.: T18583 Pag: 1

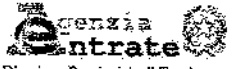
Dati della richiesta	Comune di MORIAGO DELLA BATTAGLIA (Codice: F729) Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: B Foglio: 5 Particella: 350 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1	B	5	350	2			C/1	3	63 m ²	Totale: 64 m ²	Euro 1.008,64	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Indirizzo: VIA MONTE GRAPPA n. 69 piano: T.
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATI



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2016

Data: 12/09/2016 - Ora: 09.09.36 Fine

Visura n.: T18673 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MORIAGO DELLA BATTAGLIA (Codice: F729) Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: B Foglio: 5 Particella: 350 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1	B	5	350	3			C/1	3	81 m ²	Totale: 83 m ²	Euro 1.296,83	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Indirizzo: VIA MONTE GRAPPA n. 67 piano: T.
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATI

Vedi Allegati per le visure complete.



COMUNE DI MORIAGO DELLA BATTAGLIA

DECORATO CON MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE

Provincia di Treviso

C.F./P.I.: 00486670268 - Cap. 31010 - P.zza della Vittoria, n. 14
Tel. 0438.890811 - Fax: 0438.892803 - sito web: www.comune.moriago.tv.it



Lavori Pubblici, Edilizia Privata, Urbanistica ed Ambiente

all'area nucleo che costituisce il collegamento tra attività antropiche e dinamiche naturali e svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione (effetto filtro);

d) varchi: punti in cui è necessario mantenere libero il territorio da infrastrutture ed edificazione o, se non possibile, prevedere una urbanizzazione tale da garantire permeabilità (codotti, sottopassi e sovrappassi faunistici) alla fauna. Unitamente ai corridoi, sono determinanti per gli spostamenti (a fini trofici, di riproduzione, ecc.) della fauna, così importante nei processi di trasformazione energetica dell'ecosistema.

11. Le finalità dell'individuazione e regolamentazione delle rete ecologica sono legate al mantenimento dello spazio necessario per l'evoluzione del paesaggio e delle sue dinamiche ecologiche, in cui la diversità possa autonomamente progredire senza impedimenti e dove il peso delle azioni antropiche sia commisurato con alti livelli di autopoiesi del sistema ambientale.

DIRETTIVE

12. Vigono le direttive dell'Art. 30 delle N.T. del PATI del Quartier del Piave relative al territorio di Moriago della Battaglia.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

13. Vigono le prescrizioni dell'Art. 30 delle N.T. del PATI del Quartier del Piave relative al territorio di Moriago della Battaglia.

Prescrizioni e vincoli: il mappale n. 350 del F. 13° è interessato da vincolo di fascia di rispetto stradale della SP n. 34, per una profondità di ml 30,00 lungo tutto il fronte nord.

Si rilascia in bollo per gli usi di legge.

IL RESPONSABILE DELL'AREA N. 3

Geom. Loris Dario



C:\Users\GAI\Documents\24-MORIAGO-677-Deliberazione\24-MORIAGO-677-Deliberazione.doc



3.1.5 Provenienza dei beni – ultimi 20 anni

- *Atto di compravendita redatto dal notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo il 10/07/2006 rep. n.28.888.*
- *Atto di compravendita redatto dal notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo il 10/07/2006 rep. n.28.889.*

Vedi Allegati per le copie complete degli atti soprariportati.

per i quadri sinottici delle varie particelle si rimanda alla relazione ex art. 567 CPC del notaio Roberto Agostini allegata al fascicolo.

3.1.6 Quota di proprietà

L'esecutato possiede una quota pari a 1/1 dell'intera proprietà;



3.2 Identificazione degli immobili

3.2.1 Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il 13/10/2016 alle ore 14.30 alla presenza degli esecutari e del custode avv. Antonio Ferrarelli.

3.2.2 Identificazione toponomastica

L'indirizzo dell'immobile in oggetto risulta essere:

- via Monte Grappa n.67-69, 31020 Moriago della Battaglia, (TV).
(civico 67 è il bar, civico 69 il distributore)

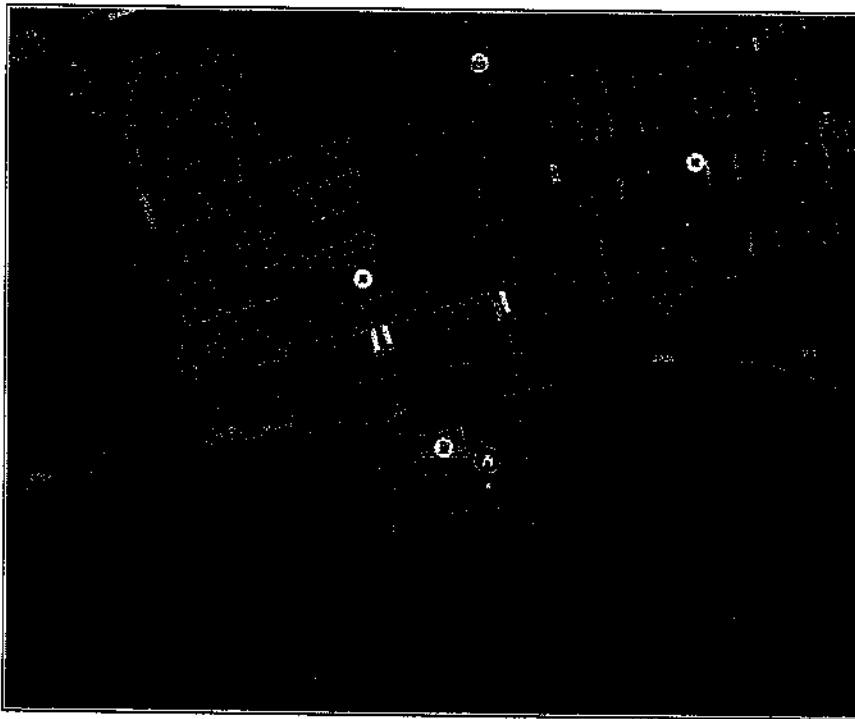


foto satellitare (www.bing.it)



3.2.3 Identificazione catastale

Catasto Terreni (C.T.)

Comune di Moriago della Battaglia (F729)

Foglio	Part.	Sub.	Qualità Classe	Superficie Catastale mq	Reddito Domenicale €	Reddito Agrario €	Note ctu
13	350		Ente Urbano	5316	--	--	

Per complessivi 5.316 mq

Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)

Comune di Moriago della Battaglia (F729)

Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categ.	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	rendita	Note ctu
B	5	350	1			E/3	-	-	-	€ 8.346,00	distributore
B	5	350	2			C/1	3	63 mq	64 mq	€ 1.008,64	negozio
B	5	350	3			C/1	3	81 mq	83 mq	€ 1.296,82	bar

Estratto di mappa (non in scala)

Vedi Allegati per la seguente documentazione completa.:

- visure dei mappali e subalterni;
- estratto di mappa aggiornato,
- pratica Docfa



3.3 Descrizione degli immobili

3.3.1 IL LOTTO ED I CONFINI

Il mappale 350 confina a nord con la Strada provinciale n.34, a est con il mappale 300 attualmente condotto a terreno agricolo arativo, a sud con i mappali 344-346-348 attualmente condotto a terreno agricolo arativo, a ovest con il mappale 298 attualmente condotto a terreno agricolo arativo

3.3.2 ACCESSI

Al lotto si accede direttamente dalla strada provinciale SP34 – via Monte Grappa tramite accesso carraio.

3.3.2.1 L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è costituito da:

- distributore di carburanti (sub. 1);*
- negozio e uffici per la gestione del distributore (sub.2);*
- bar indipendente (sub.3).*

I locali di servizio del distributore per complessivi circa 10 mq, il negozio per complessivi circa 97 mq (73 mq di negozio e 14 mq di portico esterno) e il bar per complessivi circa 113 mq si trovano all'interno di un unico fabbricato di complessivi circa 210 mq (sup. lorda esterna).

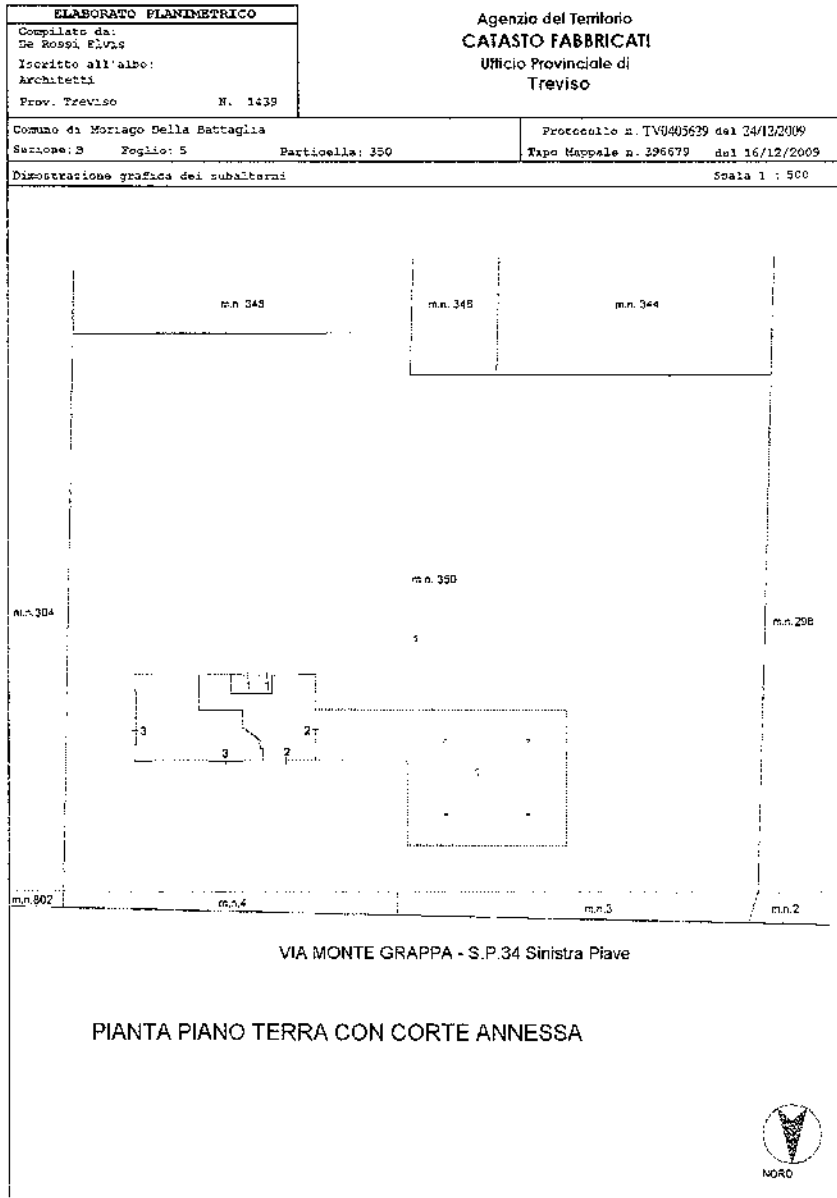
La zona di rifornimento è costituita da una superficie di circa 175 mq coperta da pensilina con struttura in acciaio dotata di 4 erogatori multiprodotto e 4 accettatori di banconote per il rifornimento self-service.

La zona dei distributori è coperta da pensilina metallica con superficie in pianta di circa 360 mq

La superficie del lotto è asfaltata per circa 3.500 mq e a verde per circa 1.816 mq.

3.3.2.2 Planimetria catastale





Planimetria non in scala

Data: 12/09/2016 - n. T20082 - Richiedente: Telematico
 Totale fogli: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in atti



Ufficio del Catasto Fabbricati - Situazione al 12/09/2016 - Comune di MORIAGO DELLA BATTAGLIA (17729) - < Sez. Urb. B - Foglio: 5 - Particella: 350 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Comune di: MORIAGO DELLA BATTAGLIA

Elenco Subalterni **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA**
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
MORIAGO DELLA BATTAGLIA	B	5	350	396679		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via monte grappa		T			STAZIONE DI SERVIZIO CARBURANTI
2	via monte grappa		T			NEGOZIO
3	via monte grappa		T			NEGOZIO

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

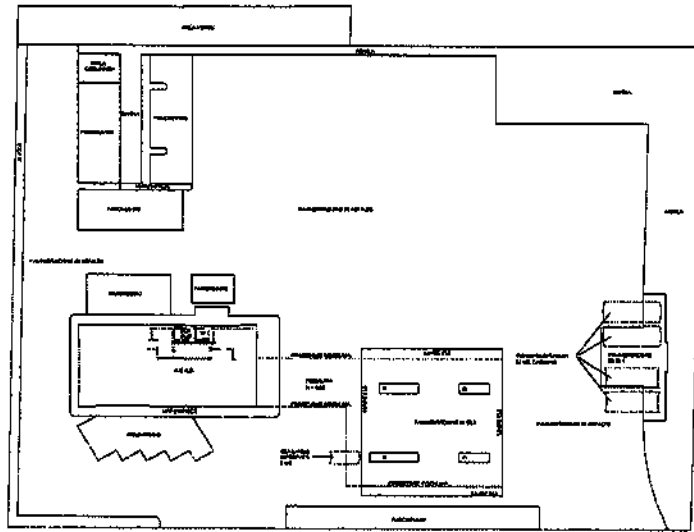


Data: 12/09/2016 - n. T94771 - Richiedente: GAIGMR74D18L565K

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0405629 del 24/12/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Moriago Della Battaglia	
Via Monte Grappa civ. 69	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: B	De Rossi Elvia
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 350	Architetti
Subalterno: 1	Prov. Treviso W. 1439

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Planimetria non in scala

1 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2016 - Comune di MORIAGO DELLA BATTAGLIA (F729) - c. Soc.Drb.: B - Foglio: 5 - Particella: 350 - Subalterno: 1 - MONTE GRAPPA n. 69 piano: T;

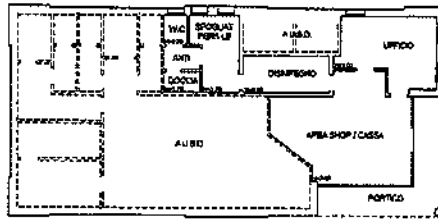
Data: 12/09/2016 - n. T94771 - Richiedente: GAIGMR74D18L565K
Totale sezioni: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti.



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trevico**

Dichiarazione protocollo n. TV0405629 del 24/12/2009	
Planimetria di u.d.u. in Comune di Moriago Della Battaglia	
Via Monte Grappa civ. 69	
Identificativi Catastali:	Completata da:
Sezione: B	De Rossi Elvio
Foglio: 5	Isunta all'albo:
Particella: 380	Architetti
Subalterno: 2	Prov. Treviso N. 1459

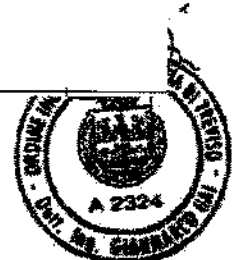
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

Planimetria non in scala

Monte dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2016 - Comune di MORIAGO DELLA BATTAGLIA (TV29) - c. Saz. Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 380 - Subalterno: 2 >



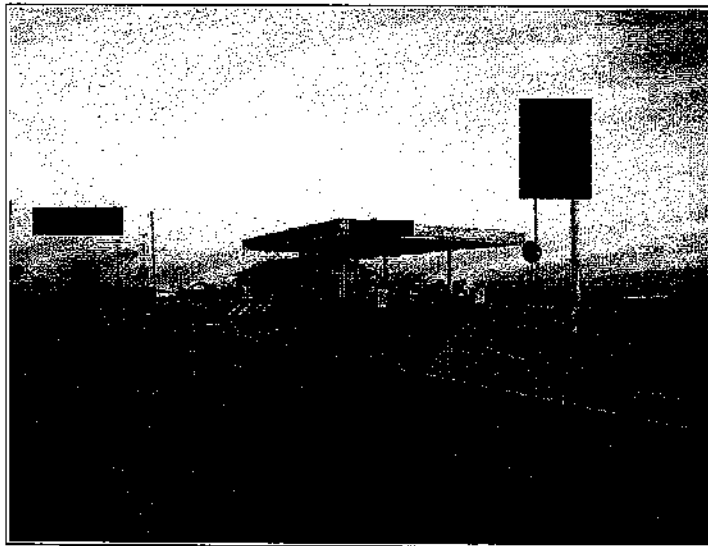
3.3.2.3 note

Il sottoscritto ctu non ha potuto accedere al subalterno 3, locale bar, perchè l'esecutato non è in possesso delle chiavi che sono detenute dal gestore del bar che al momento risulta chiuso e dismesso.

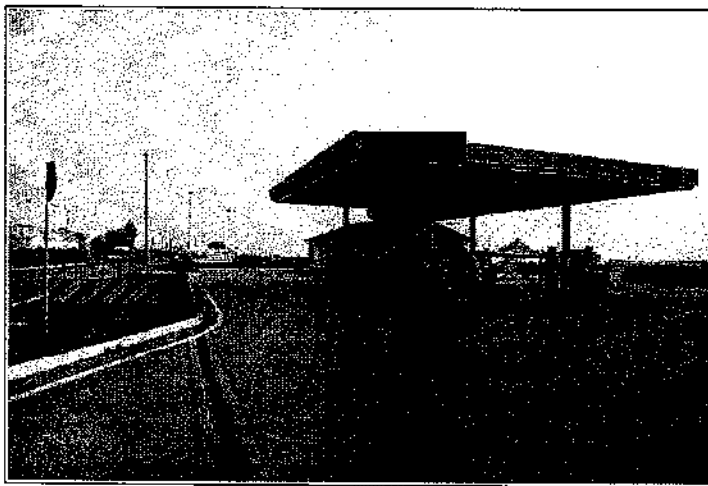


3.3.2.4 Foto dell'immobile oggetto di esecuzione

Individuazione foto:



Lotto 1 - Foto 1 – distributore esterno

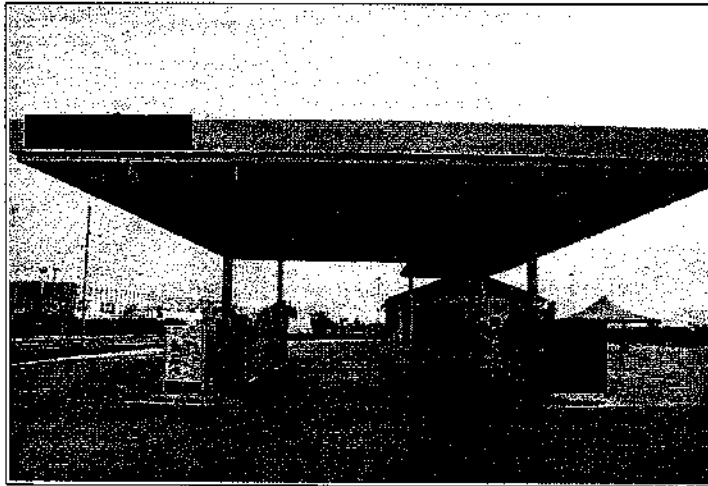


Lotto 1 - Foto 2 – distributore esterno

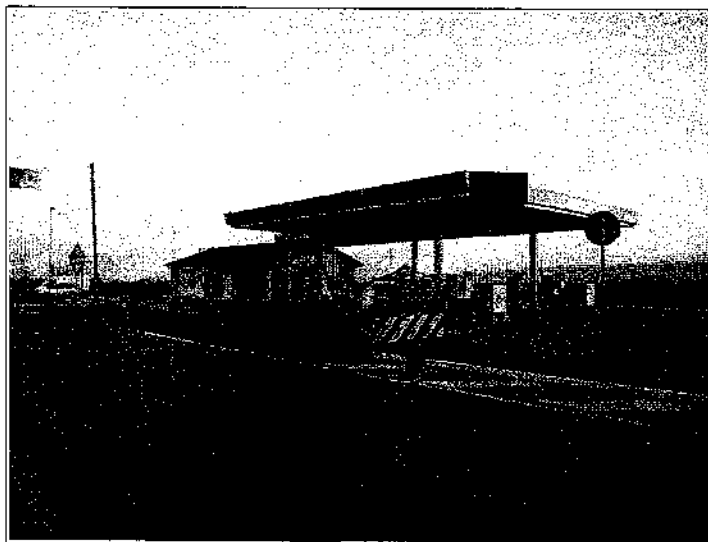


Lotto 1 - Foto 3 – distributore esterno

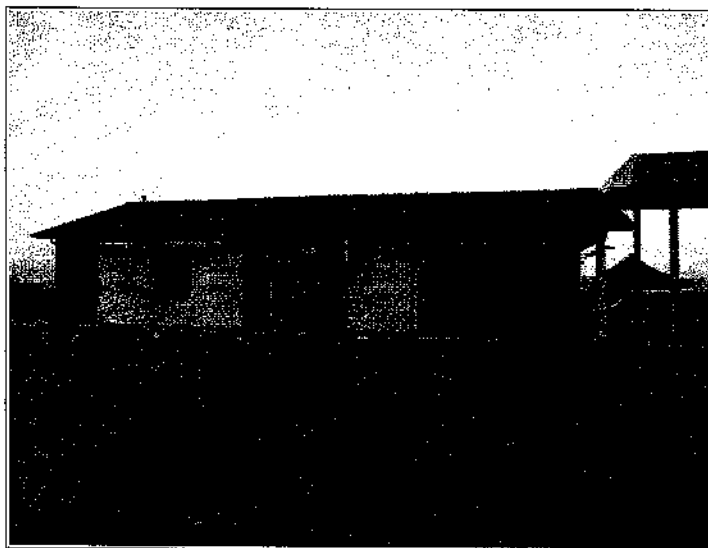




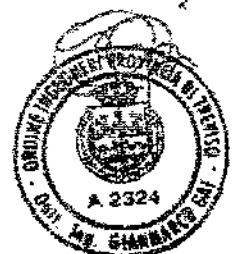
Lotto 1 - Foto 4 – distributore esterno

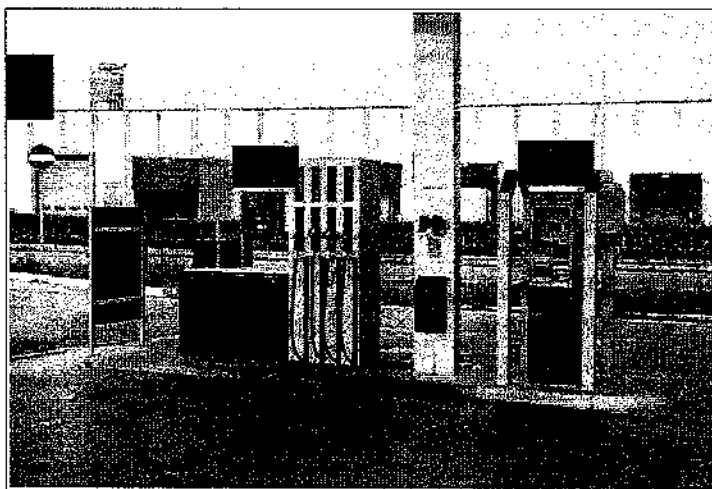


Lotto 1 - Foto 5 – distributore esterno

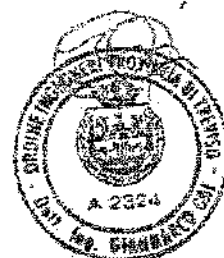


Lotto 1 - Foto 6 – vista





Lotto 1 - Foto 7 – erogatore multiprodotto





3.4 Stato di occupazione degli immobili

Con atto notarile del 18/02/2009 rep. n. 36.433 del notaio Andrea Marchio di Montebelluna l'esecutato:

- ha venduto la proprietà superficiaria alla società [REDACTED] per 20 anni.
- Ha locato il terreno alla società [REDACTED] per 20 anni.

Il corrispettivo per la locazione è costituito da quanto edificato da [REDACTED] che al termine dei 20 anni diventerà di proprietà del proprietario del terreno (salvo recesso anticipato per le cui clausole si rimanda all'atto notarile di seguito allegato).

Successivamente all'atto notarile [REDACTED] ha ceduto tutte le sue attività alla società [REDACTED]

Attualmente quindi e fino al 2030 quanto edificato sul mappale 350 oggetto dell'esecuzione immobiliare in oggetto risulta di proprietà di [REDACTED]



CONTRATTO DI CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA
E DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

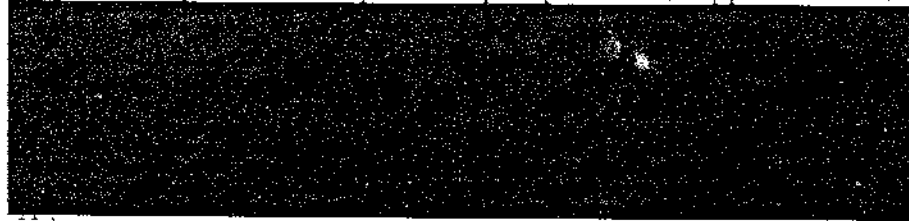
I sottoscritti:

2,

1

io,

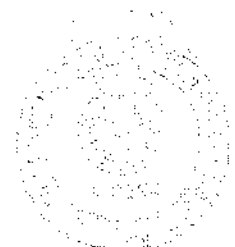
in qualità di procuratore speciale e per quest'atto, rappresentante,



di seguito anche "parte acquirente" e "conduttrice";
premessò

- a) che la società " " è proprietaria delle porzioni di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 5.316 (cinquemilatrecentosedici) site in Moriago della Battaglia (TV), Via Montegrappa, sul quale la stessa ha intrapreso le attività di realizzazione di un impianto stradale di distribuzione carbo-lubrificanti, meglio individuato e descritto nel documento che si allega al presente atto sotto la lettera "B" e che forma parte integrante della presente scrittura (l'Impianto);
- b) che l'attività di costruzione dell'Impianto è stata avviata in forza dei permessi di costruire n. 5476 in data 14 marzo 2007, n. 5358 in data 5 luglio 2007 (per la realizzazione della sola recinzione), 5629 in data 24 ottobre 2007 e in forza di denuncia di inizio attività n. 2720 del 7 marzo 2008, che in copia, in unico inserto, si allegano al presente atto sotto la lettera "C";
- c) che la parte venditrice è piena proprietaria delle dette porzioni di terreno e delle costruzioni ivi insistenti nonché di tutte le attrezzature (interrate e di superficie) che costituiscono detto Impianto, come meglio indicato nella scheda informativa che si allega sotto la lettera "B";
- d) che la società " " intende acquistare il ramo di azienda di proprietà della società S.R.L.", avente ad oggetto l'attività di distribuzione di carburanti

numerazione pagine effettuata dal ctu - pag. 1



esercitato in Moriago della Battaglia (TV), Via Montegrappa e costituito dall'Impianto, nei termini meglio di seguito indicati (il Ramo d'Azienda);

e) che le Parti hanno svolto delle negoziazioni per l'acquisizione del Ramo d'Azienda;

f) che a fronte di quanto sopra la società "I S.R.L." intende cedere alla società [REDACTED] detto Ramo d'Azienda;

premessi altresì

g) che quale patto integrante del presente atto e dei precedenti accordi la società [REDACTED] concederà in locazione alla società [REDACTED] le porzioni di terreno site in Moriago della Battaglia (TV) di cui alla precedente lettera a);

Tutto ciò premesso e con effetti decorrenti dal 19 (diciannove) febbraio 2009 (duemilanove), convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - PREMESSE E DEFINIZIONI

1.1 Le premesse e gli allegati che seguono sono parte integrante del presente atto.

Allegati:

1. Scheda informativa e descrittiva dell'Impianto (allegato "B");
2. Copia permessi di costruire (allegati "C");
3. Elenco creditori della " [REDACTED] " on
dettaglio crediti vantati (allegato "D");
4. Certificato di destinazione Urbanistica (allegato "E");
5. Estratto di mappa (allegato "F");
6. Risultati indagini ambientali (allegato "G").

1.2 I seguenti termini avranno i significati sotto indicati:

- per "Informazioni Riservate" si intendono le informazioni di qualsiasi natura, i documenti, le bozze, le notizie, le proiezioni, le stime, le informazioni finanziarie, i segreti commerciali, gli elenchi di clienti, le altre informazioni commerciali e i dati di qualsiasi natura, raccolti sia a seguito di comunicazione verbale che per iscritto, contenuti anche su supporto magnetico e/o informatico, e seppur non specificatamente qualificati come "riservati", che siano comunque relativi, direttamente o indirettamente, all'attività esercitata da [REDACTED]

- per "Impianto" si intende l'impianto di distribuzione di prodotti carbo-lubrificanti ed attività accessorie e collaterali di cui all'Allegato "B", di proprietà della Venditrice;

- per "Ramo d'Azienda" s'intende il complesso dei beni materiali costituiti da serbatoi, tubazioni e dalle strutture riconducibili alle attività accessorie (es. chiosco, locale gestore, magazzino, impianto lavaggio, ecc.), nonché dai beni immateriali costituiti da licenze ed autorizzazioni strumentali allo svolgimento dell'attività di distribuzione al pubblico di prodotti carbo-lubrificanti ed attività accessorie e/o complementari.

numerazione pagine effettuata dal ctu - pag. 2



ARTICOLO 2 - CESSIONE DEL RAMO D'AZIENDA

2.1 La società "I [redacted] ome sopra rappresentata, cede e vende alla società [redacted] che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il "Ramo d'Azienda" per l'esercizio in Moriago della Battaglia (TV), Via Montegrappa, dell'impianto stradale di distribuzione carbo-lubrificanti.

Il ramo d'azienda ricomprende gli impianti di cui all'allegato "B", la proprietà superficaria del fabbricato - in corso di costruzione in forza dei titoli abilitativi allegati in copia sotto la lettera "C" e per il quale si provvederà a successivo accatastamento e/o frazionamento - nonché i rapporti, le attività, le passività, le autorizzazioni, licenze e concessioni e tutto quanto indicato nel presente contratto. In particolare le parti dichiarano che risulta ricompreso nel compendio aziendale ceduto, essendo a tal fine espressamente qui costituito sulla porzione di terreno di cui appresso, con termine finale coincidente con quello della locazione come meglio indicato all'art. 10 e come eventualmente ridotto per effetto del recesso di cui ai successivi articoli 12 e 14, il diritto di superficie, disciplinato dagli articoli 952 e seguenti del codice civile, consistente nel diritto di fare e mantenere al di sopra e/o al di sotto delle porzioni di terreno il suddetto fabbricato; dette porzioni di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 5.316 (cinquemilatrecentosedici) risultano censite nel Catasto dei Terreni come segue:

Comune di Moriago della Battaglia

Foglio 13

M.N. 345 - Ha 0.19.58 - RDE 12,13 - RAE 7,58;

M.N. 347 - Ha 0.06.15 - RDE 3,81 - RAE 2,38;

M.N. 349 - Ha 0.27.43 - RDE 17.00 - RAE 10,62;

confinanti con i MM.NN. 298, 344, 346, 348 e 304, Via Montegrappa, salvo altri o variati.

Le parti si danno reciprocamente atto che, allo scadere del termine la proprietà del fabbricato risulterà acquistata in via definitiva al proprietario del terreno su cui lo stesso insiste.

Garantisce la parte cedente la piena proprietà e disponibilità dei beni aziendali ceduti e in particolare delle porzioni di terreno sulle quali è concesso il diritto di superficie, per averle acquistate con atti a rogito Notaio Brescancin di Pieve di Soligo in data 10 luglio 2006, rep. 28888, registrato in Conegliano in data 21 luglio 2006 al n. 2754, trascritto in Treviso il 22 luglio 2006 ai nn. 37559/21761 e in data 10 luglio 2006, rep. 28889, registrato in Conegliano in data 21 luglio 2006 al n. 2755, trascritto in Treviso il 22 luglio 2006 ai nn. 37561/21763.

Garantisce inoltre la libertà degli immobili stessi da qualsiasi censo, canone, peso, vincolo o gravame, specie fiscale o ipotecario, o trascrizione pregiudizievole.

I beni costituenti il ramo d'azienda vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla

numerazione pagine effettuata dal ctu - pag. 3



parte cedente, senza obbligo di esecuzione di ulteriori opere da parte del cedente; vengono altresì ceduti con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

La parte cedente rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore competente da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia, la parte cedente:

- con riferimento al certificato di destinazione urbanistica, allegato al presente atto sotto la lettera "E" e rilasciato dal Comune di Morigio della Battaglia in data 18 gennaio 2009, dichiara che successivamente al suo rilascio non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti; dichiara inoltre che le porzioni di terreno in oggetto non sono assoggettate al vincolo di cui all'art. 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353;
- dichiara ancora che sulle porzioni di terreno in oggetto è in corso di realizzazione un impianto di distribuzione carburanti in forza dei titoli abilitativi citati alla lettera b) delle premesse; dichiara infine che per le costruzioni in oggetto non sono stati emanati provvedimenti sanzionatori di alcun tipo né sono state eseguite ulteriori opere per le quali siano necessari permessi, concessioni, autorizzazioni o denunce di inizio attività edilizie.

ARTICOLO 3 - PREZZO DELLA CESSIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO

3.1 Il prezzo di cessione è convenuto ed accettato dalle parti in euro 626.829,27 (seicentoventiseimilaottocentotrentanove virgola ventisette) di cui euro 543.309,27 (cinquecentoquarantatremilatrecentonove virgola ventisette) per la parte immobiliare ed euro 83.520,00 (ottantatremilacinquecentoventi virgola zero zero) per le attrezzature.

Il pagamento del prezzo di cessione viene regolato nel modo seguente:

a - quanto ad euro 219.585,82 (duecentodiciannovemilacinquecentottantacinque virgola ottantadue) vengono pagati in data odierna a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a " " alla parte acquirente che con il presente ne riceve ampia e liberatoria quietanza;

b - quanto ai residui euro 407.243,45 (quattrocentosettemiladuecentoquarantatre virgola quarantacinque) mediante accollo del debito che la parte venditrice ha nei confronti dei soggetti individuati nell'Allegato "D" (Elenco creditori della " " con dettaglio crediti vantati).

I suddetti crediti dovranno essere liquidati dalla parte acquirente ai rispettivi soggetti creditori - nei limiti di ciascun credito individuato - entro e non oltre il 20 febbraio 2009.

Il pagamento di tali importi si intende destinato all'integrale soddi-

numerazione pagine effettuata dal ctu - pag. 4



sfacimento dei creditori indicati nell'Allegato "D", atteso che la parte Venditrice resta responsabile per ogni rivendicazione, richiesta e/o pretesa di eventuali terzi e/o altri creditori della stessa parte Venditrice, nonché di richieste avanzate dai creditori indicati nell'Allegato "D", relative a fatti e/o obbligazioni pregressi alla stipula del presente atto e/o non espressamente previsti nello stesso.

3.2 Ai sensi dell'art. 35 comma 22 del D.L. 223/2006 consapevoli circa la responsabilità penale in cui si incorre in caso di dichiarazioni mendaci:

a) i rappresentanti delle società acquirente e venditrice dichiarano che il pagamento del corrispettivo convenuto è avvenuto come segue:

- quanto ad euro 219.585,82
(duecentodiciannovemilacinquecentoottantacinque virgola ottantadue) mediante assegno circolare n. 53-52159190 01 emesso in data 9 febbraio 2009 dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna, Filiale di Milano - Agenzia 1;

- quanto ai residui euro 407.243,45
(quattrocentosettemiladuecentoquarantatre virgola quarantacinque) mediante l'accollo di cui sopra.

b) i rappresentanti delle società acquirente e venditrice dichiarano che le parti non si sono avvalse dell'opera di mediatori.

3.3 Gli effetti utili e onerosi della presente cessione decorrono dalla data del 19 (diciannove) febbraio 2009 (duemilanove).

3.4. La parte cedente rinuncia all'ipoteca legale con esonero per il Conservatore del Registri Immobiliari competente da qualsiasi responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 4 - VOLTURE E TRASCRIZIONI

4.1 La Parte Venditrice presta fin da ora ogni più ampio e opportuno assenso alla voltura delle autorizzazioni amministrative di qualsiasi genere, richieste dalle vigenti leggi per l'esercizio dell'azienda ceduta.

La parte acquirente richiederà, a sua cura e spese, le volture e le trascrizioni per ottenere l'intestazione a proprio nome di tutti i contratti, concessioni, autorizzazioni. La parte acquirente provvederà, sempre a propria cura e spese, ad effettuare ogni altra comunicazione comunque richiesta per il subentro alla parte venditrice in relazione a qualsiasi bene, rapporto, sia attivo che passivo e diritto facente parte del ramo d'Azienda.

ARTICOLO 5 - DICHIARAZIONI E GARANZIE DELLA PARTE VENDITRICE

5.1 Ferma restando la disciplina prevista in materia di vendita ai sensi degli artt. 1476 e seguenti del Codice Civile, la Parte Venditrice dichiara e garantisce quanto segue:

(a) che i beni costituenti il Ramo d'Azienda sono liberi da pgni, vincoli o gravami, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, restrizioni al trasferimento e oneri di ogni natura;

numerazione pagine effettuata dal ctu - pag. 5



- (b) che relativamente al Ramo d'Azienda, la Parte Venditrice non ha stipulato alcun accordo, contratto o impegno con terzi, né assunto debiti, passività o obbligazioni soggetti a condizione, maturati, potenziali, occulti o di altro genere;
- c) di avere la piena proprietà di tutti i beni e disporre delle autorizzazioni/concessioni indicati nella scheda informativa dell'impianto di cui all'Allegato "B" e in copia allegate sotto la lettera "C";
- (d) che il Ramo d'Azienda non ha alcun prestatore di lavoro subordinato, né a tempo determinato, né a tempo indeterminato;
- (e) che non sussistono alla Data odierna procedimenti civili, penali, in materia di lavoro, amministrativi, arbitrali o di altro tipo pendenti o intimati con riguardo al Ramo d'Azienda;
- (f) che non sussiste a carico della Parte Venditrice alcun obbligo a vendere e non sussistono diritti di prelazione in favore di terzi, concessi sul Ramo d'Azienda o parte di esso.

ARTICOLO 6 - INDENNIZZI

6.1 Con riferimento alle obbligazioni di cui al presente atto, la Parte Venditrice terrà la Parte Acquirente indenne e manlevata per ogni e qualsivoglia onere derivante dalle passività in cui sia incorso la Parte Acquirente - fatta eccezione per i soli debiti oggetto di accollo - ivi compresi, in via esemplificativa, tutte le obbligazioni, perdite, danni, spese, pagamenti e sanzioni, che dovessero sorgere in conseguenza di erronee dichiarazioni o garanzie, rese ai sensi del presente atto da parte della Parte Venditrice. Tra i danni si intenderanno ricompresi i costi afferenti alle azioni, ai procedimenti ed agli accertamenti, ivi compresi anche gli onorari di avvocato, di revisore o di altri consulenti.

6.2 Qualora sorga una domanda di indennizzo nei confronti della Parte Acquirente avanzata da terzi, ivi inclusi anche gli Uffici Finanziari e le Amministrazioni Pubbliche, e tale domanda sia relativa a fatti relativi al Ramo d'Azienda e originatesi nel periodo antecedente la data del presente atto o comunque connesso con detto periodo, la Parte Acquirente sarà tenuta a comunicare per iscritto i motivi e l'entità di tale richiesta alla Parte Venditrice, che dovrà conseguentemente attivarsi al fine di lasciare indenne la Parte Acquirente.

6.3 Ai fini di cui al presente articolo, la parte acquirente potrà altresì avere accesso alle informazioni, libri e registri della parte venditrice.

6.4 A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, la Parte Venditrice sarà responsabile ai sensi del presente atto per quel che riguarda ogni domanda di indennizzo:

- (a) se e nella misura in cui la domanda di indennizzo dipenda dalla inesistenza, illegittimità e/o da altri vizi delle autorizzazioni e/o permessi;
- (b) se e nella misura in cui la domanda di indennizzo dipenda dal mancato rinnovo, dalla revocabilità o dalla revoca delle

numerazione pagine effettuata dal ctu - pag. 6



autorizzazioni e/o permessi tutti menzionati nell'Allegato "C", qualora tali circostanze non fossero dovute a dolo o colpa grave della Parte Acquirente;

- (c) se e nella misura in cui la domanda di indennizzo derivi da questioni relative allo stato di manutenzione e/o allo stato di conservazione dell'Impianto e delle attrezzature che lo costituiscono.

ARTICOLO 7 - INDAGINE AMBIENTALE E MANLEVA

7.1 La Parte Acquirente ha prima d'ora provveduto, a propria cura e spese, ad effettuare le dovute indagini ambientali presso l'Impianto, al fine di verificare che l'area ove l'Impianto insiste e le eventuali acque di falda riscontrate rientrino nei valori di concentrazione limite stabiliti dal D.Lgs. 152/06 e successive modifiche. A tal fine si allegano al presente atto sotto la lettera "G" gli esiti di tali verifiche.

ARTICOLO 8 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

8.1 La presente cessione sarà disciplinata, interpretata e adempiuta in conformità alla legge italiana.

Qualsiasi controversia derivante dalla presente cessione sarà deferita, in via esclusiva, al Foro di Milano.

ARTICOLO 9 - LOCAZIONE DI IMMOBILE

9.1 Quale patto integrante e sostanziale della cessione di ramo d'azienda in oggetto la società
come sopra rappresentata, quale unica ed esclusiva proprietaria, concede in locazione alla società [REDACTED] che, come sopra rappresentata, accetta, le porzioni di terreno site in Moriago della Battaglia (TV), Via Montegrappa di cui alla lettera a) delle premesse, della superficie catastale complessiva di mq. 5.316 (cinquemilatrecentosedici) riportate nel Catasto dei Terreni come segue:

Comune di Moriago della Battaglia

Foglio 13

M.N. 345 - Ha 0.19.58 - RDE 12,13 - RAE 7,58;

M.N. 347 - Ha 0.06.15 - RDE 3,81 - RAE 2,38;

M.N. 349 - Ha 0.27.43 - RDE 17,00 - RAE 10,62;

confinanti con i MM.NN. 298, 344, 346, 348 e 304, salvo altri o variati, in particolare con le servitù di acquedotto a favore del Consorzio Schievenin Alto Trevigiano trascritte in Treviso il 29 maggio 1997 ai nn. 16320/11932 e il 18 novembre 1999 ai nn. 40584/26005, nonché con la servitù di passaggio costituita con l'atto a rogito Notaio Brescancin di Pieve di Soligo in data 10 luglio 2006, rep. 28889 sopra citato e trascritta in Treviso il 22 luglio 2006 ai nn. 37562/21764;

dette porzioni sono meglio rappresentate nell'estratto di mappa allegato al presente atto sotto la lettera "F" e contornate in rosso.

ARTICOLO 10 - DURATA

10.1 La durata della locazione è stabilita in anni 20 (venti) a de-

numerazione pagine effettuata dal ctu - pag. 7



correre dalla data di apertura alle vendite dell'impianto costituente il ramo d'azienda di cui alla presente scrittura e comunque, in ogni caso, a decorrere dal primo gennaio 2011 (duemilaundici). Resta comunque riconosciuto alla [REDACTED] il diritto immediato di accedere all'area oggetto di locazione e di utilizzare la stessa al fine di eseguire tutte le opere e gli interventi necessari per consentire l'apertura alla vendita dell'impianto oggetto del presente atto.

10.2 A tale riguardo le parti si obbligano a sottoscrivere tutti gli eventuali atti e/o comunicazioni che dovessero apparire necessari al fine di far risultare da apposita annotazione la decorrenza del termine iniziale del rapporto di locazione e quello finale del diritto di superficie.

ARTICOLO 11 - DESTINAZIONE D'USO DEL BENE LOCATO

11.1 Il bene locato dovrà essere destinato a servizio dell'attività commerciale di vendita di prodotti carbo-lubrificanti ed attività accessorie e complementari e pertanto alla presente locazione sono applicabili le norme della legge 27.7.1978 n. 392 sulle locazioni di immobili destinati ad attività commerciale.

La Condittrice, nell'ambito del godimento locatizio, potrà utilizzare il bene locato per le suddette attività, installandovi le proprie apparecchiature e realizzandovi i manufatti che riterrà opportuni, previa acquisizione delle eventuali necessarie autorizzazioni amministrative.

La Locatrice garantisce espressamente che l'immobile in oggetto è libero da ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e da qualunque altro onere, servitù, oneri reali ed altri gravami o situazioni anche di fatto che ne potrebbero limitare la disponibilità ed il pieno godimento da parte della Condittrice. La Locatrice manleva sin d'ora la Condittrice da qualsivoglia istanza, pretesa e/o richiesta avanzata da terzi a tal fine.

ARTICOLO 12 - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE

12.1 Quale corrispettivo per la locazione delle porzioni di terreno di cui al presente atto, la Condittrice si impegna a cedere alla Locatrice, alla scadenza prevista ex art. 10 di cui sopra, il ramo di azienda costituito dall'impianto di distribuzione carburanti installato sulle suddette porzioni di terreno.

Le parti, inoltre, concordano che in caso di recesso anticipato esercitato da [REDACTED] per motivi non legati ad obblighi amministrativi, (compresa la fattispecie di chiusura impianto o temporanea sospensione dell'attività) ma legati a scelte del tutto discrezionali della stessa [REDACTED] e qualora tale recesso sia esercitato dopo il 18 (diciottesimo) anno, sia pattuita a favore della stessa, a fronte della cessione di ramo d'azienda di cui al primo paragrafo del presente articolo, una somma pari al valore residuo di libro dell'impianto oggetto del presente contratto, parametrata sui 20 (venti) anni e di importo massimo di euro

numerazione pagine effettuata dal ctu - pag. 8



Le parti convengono altresì che, in caso di recesso anticipato esercitato da [REDACTED] prima del diciottesimo anno, quest'ultima avrà diritto di rimuovere tutti gli impianti installati e non sarà tenuta a dare attuazione alla cessione di ramo aziendale, venendo compensato il relativo credito con l'anticipata cessazione del diritto di superficie.

ARTICOLO 13 - CESSIONE CONTRATTO E FACOLTA' DI SUBLOCAZIONE

13.1 E' consentita alla Conduttrice la libera facoltà di sublocazione e di ogni altro affidamento a terzi del terreno locato, come pure la facoltà di cedere il contratto di locazione ai sensi degli articoli 1407 e 1408 C.C.

ARTICOLO 14 - RISOLUZIONE ANTICIPATA

14.1 Se per qualsiasi motivo, ivi compresi i provvedimenti della Pubblica Amministrazione, dovesse venire meno la destinazione dei beni di cui al precedente art. 11, sarà facoltà della Conduttrice di recedere anticipatamente dal contratto.

Le Parti convengono che la Conduttrice potrà comunque esercitare in ogni momento la facoltà di recesso di cui al settimo comma dell'art. 27 della legge 27.7.1978 n. 392. Tale facoltà potrà essere esercitata dalla Conduttrice anche nell'ipotesi di trasferimento delle autorizzazioni dell'impianto.

Nel caso di facoltà di recesso esercitata da [REDACTED] entro il 18° (diciottesimo) anno di locazione, nonché qualora il recesso - successivo al diciottesimo anno - sia dovuto a motivi legati ad obblighi amministrativi, la Conduttrice avrà il diritto di asportare le proprie apparecchiature ed eliminare i manufatti installati sul terreno, con conseguente bonifica ai sensi della normativa in vigore.

14.2 In relazione alla facoltà di recesso anticipato riconosciuto alla [REDACTED] a norma del presente articolo e del precedente articolo 12, quest'ultima si obbliga a sottoscrivere tutti gli atti e/o comunicazione che dovessero risultare necessari per la conoscibilità dell'anticipata risoluzione della locazione e del diritto di superficie.

ARTICOLO 15 - DIRITTO DI PRELAZIONE

15.1 Qualora, entro il termine di durata della locazione, la Locatrice intenda trasferire a titolo oneroso il terreno oggetto della presente locazione, salvo il caso di trasferimento a:

numerazione pagine effettuata dal ctu - pag. 9



dovrà darne preventiva comunicazione alla Condittrice, al fine di permettere a quest'ultima l'esercizio del diritto di prelazione, a parità di condizioni offerte da terzi. A tal fine, la Locatrice dovrà altresì indicare alla Condittrice il corrispettivo in denaro e le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa. La Condittrice potrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della suddetta comunicazione.

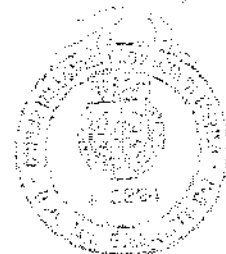
Resta inteso che il terreno oggetto dell'eventuale compravendita non rientrerà tra i beni facenti parte il ramo d'azienda che sarà ceduto alla Locatrice, alla scadenza della locazione o nei termini di cui all'art. 12.

██████████ potrà altresì esercitare il diritto di prelazione, a seguito della cessione del ramo d'azienda di cui all'art. 12, nel caso in cui la ██████████ intenda concedere in affitto a terzi il ramo d'azienda così acquisito o nel caso in cui la stessa società intenda convenzionare l'impianto di distribuzione carburanti facente parte del ramo d'azienda. Anche in questo caso la ██████████ dovrà darne preventiva comunicazione a ██████████ - al fine di permettere a quest'ultima l'esercizio del diritto di prelazione, a parità di condizioni offerte da terzi - e ██████████ potrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della suddetta comunicazione.

ARTICOLO 16 - OBBLIGHI DELLE PARTI IN CASO DI CESSAZIONE DELLA LOCAZIONE

16.1 Alla cessazione del rapporto la Condittrice potrà effettuare le indagini ambientali presso il terreno di cui alla presente scrittura, al fine di accertare che l'area ove l'impianto insiste e le eventuali acque di falda riscontrate rientrino nei valori di concentrazione limite stabiliti dal D.Lgs. 152/06 e successive modifiche. Qualora si rendesse necessario avviare un procedimento di bonifica del suolo e del sottosuolo nei termini previsti dal D.Lgs. 152/06 e successive modifiche, la Locatrice autorizza sin d'ora la Condittrice ad effettuare, a cura e spese di essa conduttrice, ogni attività a tal fine necessaria, occupando altresì il terreno con i macchinari che si rendessero opportuni.

numerazione pagine effettuata dal ctu - pag. 10



ARTICOLO 17 - RISERVATEZZA

17.1 La società _____ non rivelerà alcuna Informazione Riservata nè rivelerà i termini della cessione di ramo di azienda a soggetti terzi, a meno che (i) la legge lo richieda o (ii) tale rivelazione sia autorizzata per iscritto dalla società _____

Si impegna inoltre a non rivelare alcuna informazione riguardante la società _____ comprese le informazioni di cui sia venuto a conoscenza durante la formalizzazione del presente atto.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, saranno oggetto del presente impegno di riservatezza tutte le informazioni, i documenti, le bozze, le notizie, le proiezioni, le stime e i dati di qualsiasi natura, contenuti anche su supporto magnetico e/o informatico, e seppur non specificatamente qualificati come "riservati", che siano comunque relativi, direttamente o indirettamente, all'attività esercitata da _____ ed alle attività di cui al precedente articolo 11.

Tali informazioni, in qualunque modo raccolte dalla Locatrice, possono essere utilizzate esclusivamente ai fini del presente accordo e non possono essere diffuse e/o comunque comunicate a terzi in difetto di previo consenso scritto della Condittrice, salvo il caso in cui la Locatrice debba ottemperare ad obblighi di legge od a richieste di Pubbliche Autorità alle quali non possa opporre un legittimo rifiuto e comunque previa informazione alla Condittrice.

ARTICOLO 18 - RINVIO

18.1 Per tutto quanto non previsto si fa riferimento alle norme del Codice Civile, alle Leggi in materia ed agli usi e consuetudini locali in tema di locazione.

ARTICOLO 19 - CONDIZIONE RISOLUTIVA

19.1 L'efficacia del presente atto viene risolutivamente condizionata alla apertura dell'istruttoria da parte dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ai sensi dell'articolo 16 della legge n. 287/90.

ARTICOLO 20 - TASSE E SPESE

20.1 La Parte Venditrice e la Parte Acquirente sosterranno ognuno le proprie spese relative alla negoziazione, redazione, sottoscrizione e adempimento del presente trasferimento di Ramo d'Azienda e di locazione.

Ai fini fiscali si precisa che la compravendita di ramo d'azienda è operazione non soggetta ad IVA, bensì ad imposta di registro la quale verrà sostenuta interamente dalla Parte Acquirente.

20.2 Le spese di registrazione del presente contratto in relazione alla locazione, nonché quelle di bollo ed i successivi rinnovi saranno divise tra Locatrice e Condittrice in parti uguali.

ARTICOLO 21 - _____ GENERAL BUSINESS PRINCIPLES

21.1 La Parte Venditrice e locatrice, con la firma del presente atto,

numerazione pagine effettuata dal ctu - pag. 11



dichiara di aver preso visione e di essere a conoscenza dei principi generali di comportamento contenuti nei Business Principles del Gruppo [redacted] consultabili sul sito [redacted]. Accedendo a tale sito, inoltre, potranno essere effettuate segnalazioni di eventuali violazioni o presunte violazioni dei predetti Principi. Tali Principi potranno essere modificati e/o aggiornati da [redacted].

A norma dell'art. 1341 del Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura del presente contratto, con particolare riguardo agli articoli: 11 (destinazione d'uso), 13 (cessione e facoltà di sub-locazione), 14 (risoluzione anticipata), 15 (diritto di prelazione), 16 (obblighi delle parti in caso di cessazione della locazione), 17 (accordo di riservatezza), dichiarano espressamente di approvarli.

Firmato: [redacted]
Repertorio n. 36433 Raccolta n. 18443

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io sottoscritto dottor Andrea Marchio Notaio in Montebelluna, con studio in Viale della Vittoria n. 12/a, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Treviso che:

2.

0.

in qualità di procuratore speciale e rappresentante della società

[redacted]
della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno firmato, in calce, in calce al richiamo e a margine, il sujesteso atto alla mia presenza.

Certifico inoltre che, previa ammonizione da me Notaio fatta circa la responsabilità penale in cui si incorre in caso di dichiarazioni mendaci, il signor [redacted] quale legale rappresentante della società [redacted] e il signor [redacted]

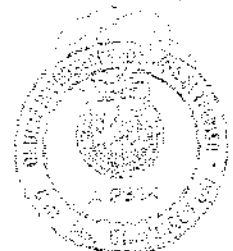
[redacted] quale procuratore speciale e rappresentante della società [redacted] hanno reso sottoscrivendola la dichiarazione di cui all'art. 3 della scrittura che precede.

La sottoscrizione dell'atto che precede, da me letto ai suddetti, ha avuto inizio alle ore dodici e minuti trenta sei.

Montebelluna, Viale della Vittoria n. 12/a, il 18 (diciotto) febbraio 2009 (duemilanove).

Firmato: Andrea Marchio.

numerazione pagine effettuata dal ctu - pag. 12



3.5 Conformità degli immobili

3.5.1 Conformità toponomastica

Indirizzo dell'immobile in oggetto risulta essere :

- *via Monte Grappa 67-69, Moriago della Battaglia (TV),
(il civico 67 appartiene al bar, il civico al 69 distributore)*

L'immobile da questo punto di vista risulta conforme.

3.5.2 Conformità urbanistica ed eventuali abusi

In base:

- *ai progetti depositati in Comune di Moriago della Battaglia;*
- *alla Domanda di agibilità parziale presentata da [REDACTED] il
17/12/2009 (di seguito riportata) e al silenzio-assenso del Comune di
Moriago della Battaglia;*

l'immobile risulta urbanisticamente conforme.

Va rilevato che in merito alla domanda di agibilità parziale essa risulta parziale perché alla data della domanda di cui sopra (17/12/2009) non era ancora stato realizzato l'impianto di autolavaggio previsto in progetto.

Tale impianto in seguito non è più stato realizzato.

L'agibilità parziale ottenuta attraverso il silenzio-assenso del Comune di Moriago della Battaglia copre quindi quanto finora esistente.

In sintesi quindi per quanto sopra esposto l'immobile risulta urbanisticamente conforme .



Spazio riservato al protocollo

Marca da
posta da €
14,62

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI MORIAGO DELLA
BATTAGLIA

Domanda di agibilità
"PARZIALE"

La sottoscritta [redacted]

nata a [redacted]

in qualità di [redacted]

con sede a [redacted]

Titolare del Permesso di Costruire N° 5476 del 14.03.2007 e successive varianti, con inizio lavori:
09.07.2007

Rilasciata per lavori di costruzione NUOVO IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI STRADALI


in via Montegrappa - S.P. 34 - Foglio F. 13. mapp. 345-347-349

CHIEDE

Certificazione di AGIBILITA' dell'immobile sopra indicato ai sensi della vigenti disposizioni di legge e
dei Regolamenti in materia di urbanistica e di igiene

Specificare se si intende avvalersi della facoltà del silenzio-assenso (autocertificazione) o
meno:

CONTO CORRENTO CC 5243 - Agenzia di Montebello Sanzo/Posta


 s/c/c.n. 10202547
 di Euro 60,00

IMPORTO
 IN CIFRE 60,00
 INTERESSI 0,00
 CAUSALE

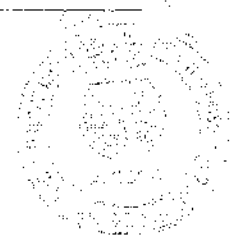
IMPORTO 60,00
 INTERESSI 0,00
 CAUSALE

150
lità

17 DIC 2007
 [Signature]
 [Stamp]

103/201	01-10-05	01
1045	0159,00	
101-0531	041,00	
070-1002-317	P. 0000	

ESSE
VIA
CAP



3.5.3 Conformità catastale

In base alle planimetrie catastali riportate al paragrafo 5.2.1.1, l'immobile risulta catastalmente conforme.

3.5.4 Conformità dello stato di occupazione

Attualmente il terreno risulta di proprietà dell'esecutato ma lo stesso ha:

- *ceduto il diritto di superficie a [REDACTED] per 20 anni;*
- *locato il terreno a [REDACTED] per 20 anni;*

(vedi contratto di cessione del ramo d'azienda e di locazione già riportato al paragrafo 6)

Da quanto sopra riportato lo stato di occupazione dell'immobile risulta conforme.

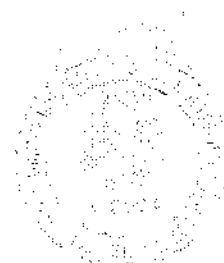
3.5.5 Conformità alla normativa antincendio

I distributori di carburante sono soggetti a normativa antincendio.

Nel caso in esame i requisiti antincendio sono stati ottenuti e devono essere mantenuti da [REDACTED] che gode del diritto di superficie come da contratto riportato nei paragrafi precedenti.

3.5.6 Conformità condominiale

--



3.5.7 Sintesi delle non conformità

Non si sono riscontrate non conformità.

Va tuttavia rilevato che non è stato possibile verificare in quali termini Shell Italia spa ha ceduto tutte le sue attività a Q8 spa.

3.6 Inquadramento negli strumenti di pianificazione

3.6.1 Certificato di Destinazione urbanistica

Vedi paragrafo 3.4 dove è riportato il CDU completo

3.7 Divisibilità in lotti

L'immobile non è ulteriormente divisibile in lotti.

3.8 Vincoli

(Storici, artistici, cimiteriali/alberghieri, demaniali di superficie o servitù pubbliche, condominiali)

Nessuno (si veda il CDU allegato)



3.9 Premesse metodologiche alla valutazione

3.9.1 Principi di valutazione

Nell'effettuazione del presente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV Edizione, edito da Tecnoborsa:

- *principio valutativo;*
- *principio del prezzo;*
- *principio della previsione;*
- *principio dello scopo;*
- *principio di ordinarietà;*
- *principio di comparazione;*
- *principio HBU Highest and Best Use.*
- *Principio del Valore Atteso*

3.9.2 Valore di mercato

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 1, 3.1).

Secondo la Banca d'Italia: "Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente." (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti)

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).



Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **"ammontare stimato..."** si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- **"...alla data della valutazione..."** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- **"...tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti..."** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- **"...dopo un'adeguata attività di marketing..."** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
- **"...durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione..."** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale



garantita da una parte nella transazione.

3.9.3 Caratteristiche degli immobili

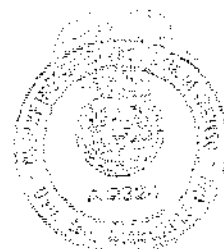
Il presente rapporto di valutazione è stato redatto tenendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche locazionali che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale.
- Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un'area in lotti.
- Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc).
- Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento.
- Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc).

3.9.4 Prezzi

Nel presente rapporto di stima si utilizzano le seguenti definizioni tratte dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV Edizione, edito da Tecnoborsa:

- Prezzo di mercato. Per prezzo di mercato si intende l'importo pagato e incassato per un immobile scambiato nel mercato. Il prezzo di mercato è un dato storico.
- Canone di mercato. Per canone di mercato si intende l'importo pagato e incassato periodicamente per l'uso di un immobile. Il canone di mercato è un dato storico.
- Prezzo unitario medio. Il Prezzo Unitario Medio di una caratteristica immobiliare si calcola dividendo il prezzo totale per la caratteristica dell'immobile considerato.
- Reddito unitario medio. Il Reddito Unitario Medio di una caratteristica immobiliare si calcola dividendo il canone totale per la caratteristica dell'immobile considerato.
- Prezzo marginale. Il Prezzo Marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile al variare della caratteristica.
- Reddito marginale. Il Reddito Marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del canone di mercato totale di un immobile al variare della caratteristica.



3.9.5 Misurazioni Immobiliari

Si adottano i criteri di misurazione previsti dal Codice delle valutazioni Immobiliari, IV Edizione, edito da Tecnoborsa, Capitolo 19.

Di seguito viene riportato un estratto delle parti più significative.

Superficie Commerciale. "Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile

Superficie Esterna Lorda (SEL): Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: [omissis]

Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento; la SIL include: [omissis]

Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento; [omissis]

Il calcolo della volumetria è finalizzato alla valutazione immobiliare ed è svolto dal prodotto della superficie esterna lorda per l'altezza.

Per altezza si intende la misura a partire dal piano di campagna all'intradosso dell'ultimo solaio, se esistente, oppure, in mancanza, all'intersezione della parete esterna con l'intradosso della copertura; [omissis]

Nel Rapporto di valutazione, nella misura delle superfici immobiliari si deve specificare se il calcolo della consistenza di un immobile è stato compiuto da un rilievo metrico oppure desunto dalla misura grafica della planimetria. In quest'ultima circostanza si deve precisare la natura dell'elaborato grafico utilizzato, [omissis]



Sistema Italiano di Misurazione (SIM): Mediante l'adozione del SIM la superficie viene determinata secondo la seguente tabella sintetica:

Descrizione	Coef.
Abitazione compresi muri perimetrali, 0,5 dei muri in comune, vano scala, e ascensore, caveau.	1
Terrazze	0,35
Balconi con vista	0,3
Lastrico solare di copertura esclusivo raggiungibile direttamente dall'interno dall'alloggio	0,15
Lastrico solare di copertura esclusivo raggiungibile attraverso scala condominiale	0,05
Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale	0,35
Verande dotate di finiture analoghe a quelle dell'unità principale	0,8
veranda non abitabile	0,6
Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile con altezza minima superiore a 1,8 m	0,8
veranda non abitabile	0,8
Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile con altezza minima superiore a 1,5 m	0,7
Locali seminterati abitabili (taveme, lavandere, stineria, cantina)	0,6
Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale)	0,25
Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc)	0,15
Autorimesse/garage	0,5
Posto auto coperto	0,3
Giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo)	0,1
Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini) con alberi ad alto fusto (con peso massimo il 30%)	0,15
Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini) senza alberi ad alto fusto (con peso massimo il 30%)	0,1

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

3.9.6 Procedimenti di stima adottabili

Secondo la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati in :

- **"Metodo del confronto di mercato"** (Sales comparison approach). Si tratta di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento per questo metodo è il Market Comparison Approach (MCA);
- procedimenti per **"Capitalizzazione del reddito"** (Income capitalization approach). Comprende i metodi di capitalizzazione del reddito che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- **"Metodo del costo"** (Cost approach). Questo metodo mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di costruzione dell'edificio.



eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

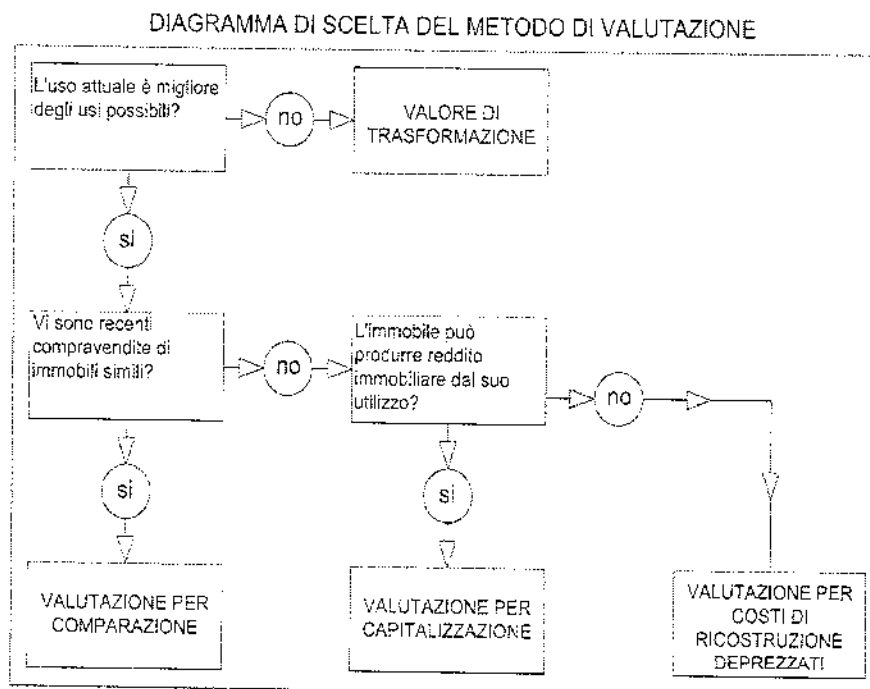
Infine esiste anche il metodo "Expertise" o di "Stima sintetica".

Si tratta di una pratica professionale corrente che stima il valore di mercato degli immobili con giudizio sintetico, basato sull'esperienza e sulla competenza del valutatore. La stima dell'esperto è svolta in modo soggettivo e non può essere verificata attraverso la metodologia di stima, ma può essere verificata a posteriori mediante il confronto con le stime svolte da altri esperti nelle medesime condizioni. Nelle stime correnti nella prassi professionale l'Expertise (Stima sintetica) riguarda solitamente:

- il prezzo unitario, che è stabilito in modo sintetico senza la rilevazione puntuale dei prezzi di mercato ovvero è derivato dalla conoscenza diretta delle quotazioni immobiliari;
- i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolari condizioni presentate dall'immobile da valutare rispetto a quelle prefigurate dall'immobile che ha meritato il prezzo medio;
- criteri di misurazione delle superfici non codificati.

3.9.7 Criterio di scelta del metodo di stima

Nella presente relazione il metodo di stima viene scelto in base al seguente diagramma



3.10 Adozioni per la valutazione

3.10.1 Misurazione degli immobili adottata

Per la redazione del presente rapporto di valutazione si sono utilizzate le misure desunte

- dalle planimetrie catastali;
- dalle tavole grafiche allegatale alle pratiche edilizie depositate in Comune;

che sono risultate fundamentalmente corrette in base a verifiche campione effettuate in sede di soprallugo.

3.10.2 Consistenza adottata

Nel presente rapporto di valutazione la consistenza degli immobili è valutata secondo:

- Superficie Esterna Lorda (SEL).

3.10.3 Criterio di stima adottato

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno il seguente criterio:

- Valore di mercato.

3.10.4 Procedimento estimativo adottato

Nel presente rapporto di valutazione viene applicato il seguente procedimento estimativo:

- metodo del costo.



3.11 Valutazione

3.11.1 Metodo del Costo

"Il metodo del costo è impiegato per stimare il valore di mercato di una costruzione destinata a utilizzi speciali o di un immobile speciale, quando gli altri immobili dello stesso segmento di mercato non sono scambiati frequentemente. Se non sono disponibili le compravendite di immobili comparabili, gli acquirenti possono non essere in grado di formulare un'opinione sul valore di mercato di questi immobili.

[...]

Per questi motivi il metodo del costo è impiegato nella stima del valore di mercato di immobili e di loro parti destinati a finalità strumentali (immobili agricoli, industriali e commerciali; strutture secondarie e parti accessorie di immobili complessi). Si tratta in genere di immobili che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti.

[...]

Il metodo del costo (di riproduzione deprezzato) si compone di tre elementi:

- *la stima del valore di mercato del terreno edificato;*
- *la stima del costo di ricostruzione del fabbricato o della costruzione che insistono sul terreno;*
- *la stima del deprezzamento del fabbricato o della costruzione.*

[...]

Il metodo del costo è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato.

[...]

La stima del valore di mercato dell'area edificata riguarda un terreno impegnato da costruzioni.

[...]

Il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un'opera preesistente

[...]

Gli edifici e i fabbricati in genere sono soggetti a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro valore economico in termini reali. Le principali cause del deprezzamento degli edifici sono:

- a) *il deterioramento fisico (physical deterioration), derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo, e da cause accidentali; la perdita di valore risulta dalla riduzione della capacità dell'edificio di offrire i servizi per i quali è destinato; per alcune parti dell'edificio il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione differita come riparazioni,*



ripristini, ecc., mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica a intervenire;

b) l'obsolescenza funzionale (*functional obsolescence*), legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'edificio non più idonei alle esigenze dei fruitori; la perdita di valore risulta dalle inefficienze dell'edificio comparato con edifici più efficienti e con gestione meno onerosa; l'obsolescenza funzionale può essere misurata considerando il maggiore costo di esercizio o la somma necessaria per sostituire l'edificio con uno moderno equivalente;

l'obsolescenza funzionale sorge spesso a causa dell'evoluzione della tecnologia, come ad esempio nel caso della qualità ecologico-energetica degli edifici nei termini di consumi e di emissioni di inquinanti;

c) l'obsolescenza esterna o economica (*external or economic obsolescence*), relativa a condizioni esterne al fabbricato e a cambiamenti sfavorevoli nell'ambiente economico e nella legislazione; queste condizioni possono essere specifiche per una particolare localizzazione e generali per un settore edilizio e immobiliare; come ad esempio le variazioni nelle destinazioni delle aree di insediamento, l'eccesso di offerta, ecc.

Nell'arco di vita di un edificio possono svolgersi interventi di varia natura volti a fronteggiare il deperimento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna. Gli effetti sul deprezzamento degli interventi manutentivi (ordinari e straordinari) si traducono in genere in una reintegrazione parziale o totale del valore deprezzato.

Nei calcoli economici il suolo non si considera soggetto a deprezzamento.

Il deprezzamento si rappresenta con la funzione valore-tempo che mira a raffigurare l'andamento del valore di un edificio nel tempo "

Estratto dal libro "Valutazioni immobiliari standard" prof. Marco Simonotti

3.11.2 Caso in esame

Nel caso in esame si opererà nel seguente modo.

- Si ricercherà il valore di mercato del distributore di carburante con il metodo del costo (più specificatamente con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato). Per questa valutazione dal punto di vista logico si dovranno determinare:
 - costo di costruzione a nuovo dell'immobile in oggetto.
 - costo del terreno edificato. Per questa valutazione si dovranno determinare:
 - valore di mercato del terreno libero;
 - costi per ripristinare il terreno libero (ossia i costi di demolizione



del distributore).

- *Deprezzamento dell'immobile in base alla vetust . Per questa valutazione si dovranno determinare:*
 - *vetust  dell'immobile;*
 - *vita utile dell'immobile;*
 - *curve di deprezzamento dell'immobile;*
 - *deprezzamento dell'immobile.*
- *Vista la cessione del diritto di superficie per 20 anni fino al 2020 si utilizzeranno calcoli simili a quelli del calcolo dell'usufrutto per determinare il valore della nuda propriet  e del diritto di superficie.*

Dal punto di vista procedurale sar  necessario procedere nel seguente modo:

- *determinazione di alcuni parametri fondamentali dell'immobile in oggetto;*
- *determinazione del valore di mercato del terreno libero;*
- *determinazione dei costi di demolizione dell'immobile;*
- *determinazione del valore di mercato del terreno edificato;*
- *determinazione del costo di costruzione a nuovo dell'immobile;*
- *determinazione del deprezzamento dell'immobile;*
- *determinazione del valore della nuda propriet  tenuto conto della cessione del diritto di superficie fino al 2030).*

3.11.3 Parametri fondamentali dell'immobile

Parametri fondamentali dell'immobile	
Superficie mappale 350 mq	5.316
Superficie edificio negozio – bar mq	210
Altezza media edificio negozio-bar m	3,80
Superficie pensilina metallica distributore mq	360
Piazzale asfaltato mq	3.600
Serbatoi interrati carburante mc	30
Distributori multifunzione	4
Accettatori banconote per rifornimento self-service	4

3.11.4 Valore di mercato del terreno libero

Il terreno in oggetto si trova in zona agricola in Comune di Moriago della Battaglia (vedi CDU allegato).

I prezzi di mercato per terreni agricoli si aggirano intorno ai 10 €/mq.

In base a tali dati si ottiene:



Stima valore di mercato del terreno agricolo

Superficie mappale 350 mq	5.316
Stima €/mq	€ 10,00
Stima valore del terreno	€ 53.160,00

3.11.5 Costi necessari a rendere il terreno libero

Costi demolizione distributore	
demolizione fabbricato	
Superficie fabbricato negozio-bar mq	210
Altezza media fabbricato m	4
Volume fabbricato mc	798
Costo medio demolizione €/mc	€ 15,00
Costo demolizione fabbricato €	€ 11.970,00
demolizione pensilina e pavimentazione pensilina	
superficie pensilina mq	€ 360,00
costo medio demolizione struttura in acciaio €/mq	€ 10,00
costo demolizione pensilina	€ 3.600,00
demolizione piazzale asfaltato	
Superficie piazzale mq	3.600
Costo demolizione piazzale al mq	€ 10,00
Costo totale demolizione piazzale	€ 36.000,00
totale demolizione	€ 51.570,00

Nota. Si assume che i serbatoi interrati vengano abbandonati e non rimossi.

3.11.6 Valore di mercato del terreno edificato

Il valore del terreno edificato è pari al valore del terreno libero meno i costi necessari a renderlo tale.

Nel caso in esame i costi necessari a rendere libero il terreno sono i costi di demolizione del distributore ed eventuali costi di bonifica ambientale che dovessero rendersi necessari.

Supponendo che il distributore di carburanti funzioni correttamente e venga costantemente e correttamente mantenuto durante la sua vita, è possibile, assumere pari a zero i costi di bonifica ambientale all'atto della sua dismissione.

Si ottiene quindi:

Valore di mercato del _____ Valore di mercato del _____ Costi per rendere il _____



terreno edificato = terreno libero terreno libero

Da cui:

valore di mercato terreno libero	€ 53.160,00
costi di demolizione distributore	€ 51.570,00
valore di mercato del terreno edificato	€ 1.590,00

Appare quindi evidente che nel caso in oggetto il valore del terreno edificato è fondamentalmente nullo.

3.11.7 Costo di costruzione a nuovo

Per la stima del costo di costruzione a nuovo si è fatto ricorso:

- per le opere edilizie comuni: ai prezzi di mercato noti e reperibili sia da computi metrici a disposizione del sottoscritto ctu, sia da prezziari disponibili nelle librerie, sia dai prezziari della Regione Veneto.
- per le opere impiantistiche tipiche di un distributore di carburante si è sentito:
 - il Gruppo Distribuzione Petroli di Pieve di Soligo nella persona dell'ing. [REDACTED]
 - la ditta IMA Servizi Spa che manutenta e costruisce distributori di carburante per i maggiori attori sul mercato italiano.

In base ai dati raccolti, il costo a nuovo del distributore di carburanti in oggetto risulta il seguente:



descrizione	tipo	€
fabbricato bar e negozio	strutture	€ 102.900,00
	edilizia	€ 147.000,00
	impianti	€ 44.100,00
pensilina acciaio	strutture	€ 18.375,00
	edilizia	€ 26.250,00
	impianti	€ 7.875,00
piazze e scarichi	strutture	€ 121.362,50
	edilizia	€ 173.375,00
	impianti	€ 52.012,50
impianti	serbatoi interrati	€ 40.000,00
	accettori banconote	€ 55.000,00
	erogatori multiprodotto	€ 35.000,00
	impianti meccanici	€ 65.000,00
	impianti elettrici	€ 60.000,00
totale		€ 948.250,00

3.11.8 Deprezzamento dell'immobile

3.11.8.1 Vetustà dell'immobile

L'immobile in oggetto è stato terminato nel dicembre 2009 (vedi richiesta di agibilità).

Ad oggi ha una vetustà pari a 7 anni (dicembre 2009 – dicembre 2016).

3.11.8.2 Vita utile dell'immobile

La vita utile dell'immobile non può essere determinata in modo globale perché componenti diverse hanno vita utile diversa.

Di seguito si riporta la stima della vita utile assunta per le varie componenti dell'immobile:

Componenti dell'immobile	vita utile
strutture	60
edilizia	30
impianti	20

3.11.8.3 Curve di deprezzamento dell'immobile

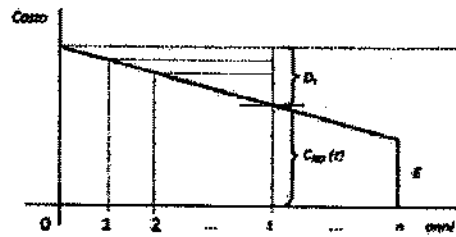
Le tre curve di deprezzamento prese in considerazione sono:

Ing. Gianmarco Gai - Trib. TV Esec. Imm. 373/2012

Pagina 72 di 245



Curva di deprezzamento lineare nel tempo



dove:

D_t deprezzamento in €

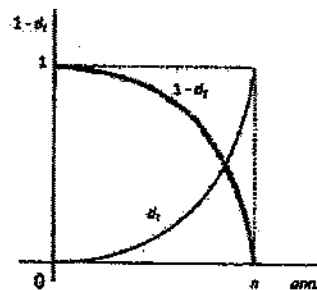
C costo iniziale in €

E costo di realizzo finale in €

n vita utile in anni

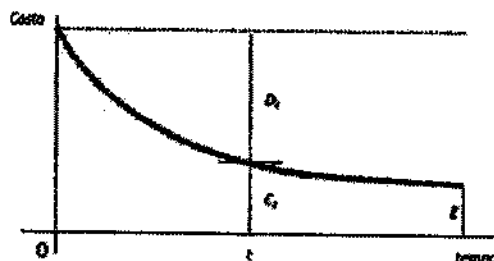
t anno in cui si calcola il deprezzamento in anni

Curva di deprezzamento UEC



$$D_t = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{14000} - 0,0286$$

Curva di deprezzamento per mezzi strumentali



$$D_t = \sum_{s=1}^t \frac{2 \cdot (n-s+1)}{n \cdot (n+1)}$$

Per le varie componenti si assumono le seguenti curve di deprezzamento



Componenti dell'immobile	Curve di deprezzamento adottate
strutture	lineare
edilizia	lineare
impianti	strumentali

3.11.8.4 Deprezzamento dell'immobile

descrizione	tipo	€	vita utile	vetustà	curva di deprezzamento adottata	deprezzamento	Costo di Ricostruzione Deprezzato CRD
fabbricato negozio-bar	strutture	€ 102.900,00	60	7	lineare	€ 12.005,00	€ 90.895,00
	edilizia	€ 147.000,00	30	7	lineare	€ 34.300,00	€ 112.700,00
	impianti	€ 44.100,00	20	7	strumentali	€ 24.990,00	€ 19.110,00
pensilina acciaio	strutture	€ 18.375,00	60	7	lineare	€ 2.143,75	€ 16.231,25
	edilizia	€ 26.250,00	30	7	lineare	€ 6.125,00	€ 20.125,00
	impianti	€ 7.875,00	20	7	strumentali	€ 4.462,50	€ 3.412,50
piazzale e scarichi	strutture	€ 121.362,50	60	7	lineare	€ 14.158,96	€ 107.203,54
	edilizia	€ 173.375,00	30	7	lineare	€ 40.454,17	€ 132.920,83
	impianti	€ 52.012,50	20	7	strumentali	€ 29.473,75	€ 22.538,75
impianti	serbatoi interrati	€ 40.000,00	40	7	lineare	€ 7.000,00	€ 33.000,00
	accettatori banconote	€ 55.000,00	20	7	strumentali	€ 31.166,67	€ 23.833,33
	erogatori multiprodotto	€ 35.000,00	20	7	strumentali	€ 19.833,33	€ 15.166,67
	impianti meccanici	€ 65.000,00	20	7	strumentali	€ 36.833,33	€ 28.166,67
	impianti elettrici	€ 60.000,00	20	7	strumentali	€ 34.000,00	€ 26.000,00
totale		€ 948.250,00					€ 651.303,54

3.11.9 Valore di mercato dell'immobile

In base a quanto sopra esposto il valore di mercato dell'immobile risulta essere:

Componenti	€
C.R.D. fabbricati e impianti	€ 651.303,54
Valore di mercato del terreno edificato	€ 1.590,00
Valore di mercato dell'immobile	€ 652.893,54

3.11.10 Calcolo della nuda proprietà

Dato un usufrutto di n anni il valore della nuda proprietà è pari a:

$$Vnp = V - Vu$$

dove:

Vnp = valore nuda proprietà

V = valore intera proprietà

Vu = valore usufrutto

Il valore del diritto di usufrutto (Vu) è pari all'accumulazione iniziale dei redditi



ritraibili dall'esercizio del diritto stesso per gli n anni di durata residua.

Detto:

Vu= valore usufrutto

Rn=canone annuo immobiliare (affitto annuale)

q=(1+i)

i=saggio di interesse

n= anni di durata dell'usufrutto

V= valore piena proprietà

Vnp= valore nuda proprietà

$$Vu = Rn \cdot \left(\frac{q^n - 1}{r \cdot q^n} \right) = Rn \cdot \left(\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \right)$$

ipotizzando un canone annuo di 36.000 euro e un saggio di interesse del 2,00% si ottiene:

Calcolo usufrutto a termine		
valore piena proprietà	€ 652.893,54	
affitto annuo	€ 36.000,00	
tasso	2,00%	
anni usufrutto	13	
calcolo coef. $(q^n - 1) / (r \times q^n)$	11,3484	
valore usufrutto	€ 416.712,28	63,83%
valore nuda proprietà	€ 236.181,26	36,17%

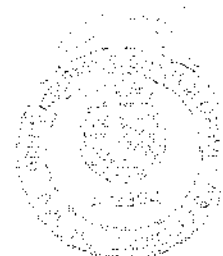
3.11.11 Decurtazioni del valore

In base a quanto indicato nei paragrafi precedenti vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- **decurtazione per vendita forzata**

Tenuto conto:

- del fatto che l'immobile viene venduto nelle condizioni in cui si trova senza garanzia per vizi e difetti ;
- del fatto che il diritto di superficie terminerà nel 2030 e per quella data sono ignote le condizioni reali dell'immobile e soprattutto l'andamento del mercato per l'attività economica rappresentata dai distributori di carburanti.



- del fatto che il mercato immobiliare è attualmente depresso e caratterizzato da molta offerta e poca domanda;

si ritiene congruo decurtare il valore di stima del 25% :

decurtazioni	
valore immobile	€ 238.181,26
percentuale decurtazione	25,00%
valore del bene con decurtazione	€ 178.635,95

3.11.12 Valore dell'immobile per vendita forzata

In sintesi il valore di mercato dell'immobile identificato:

- toponomasticamente: in Moriago della Battaglia Via Monte Grappa n.67-69;
- Catastalmente: Catasto Fabbricati - Comune di Moriago della Battaglia - foglio B 5 - mappale 350 sub 1, 2, 3;

decurtate le varie poste di cui sopra è pari a

€ 178.635,95

che vengono arrotondati a **€ 178.600 (euro centosettantottomilaseicento/00)**

3.11.12.1 Valore della quota di proprietà

La quota di proprietà dell'esecutato pari a 1/1 (100,00%):

valutazione della quota di proprietà dell'esecutato	
Valutazione valore immobile intero	€ 178.600,00
Quota di proprietà dell'esecutato	100,00%
valutazione della quota di proprietà dell'esecutato	€ 178.600,00

che vengono arrotondati a **€ 178.600. (euro centosettantottomilaseicento/00)**

Farra di Soligo, 30.12.2016.

Il C.T.U. incaricato,
Ing. Gianmarco Gai.



4 LOTTO 2

(APPARTAMENTO)

COMUNI DI CORNUDA E DI CORCETTA DEL MONTELLO

CATASTO TERRENI

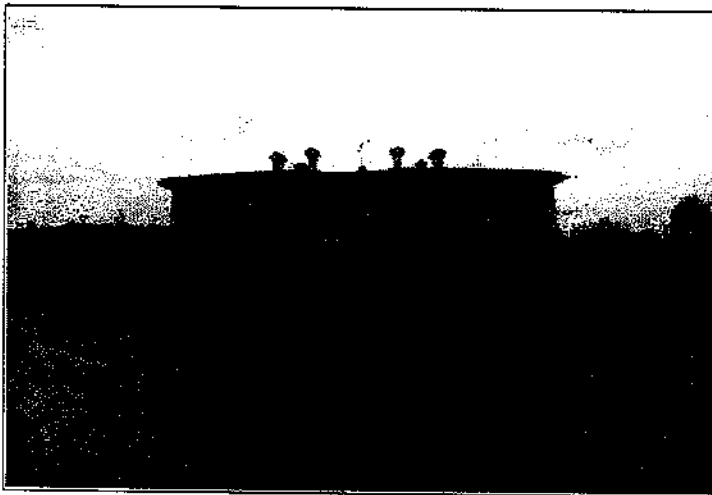
COMUNE DI CORNUDA FOGLIO 9 MAP. 1204

COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO FOGLIO 1 MAP. 519

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI CORNUDA - SEZ. -- FOGLIO 9 - MAP. 1204 - SUB. 9-16-17

COMUNE DI CROCETTA DEL M. - SEZ. A - FOGLIO 1 - MAP. 519 - SUB. 1-7



4.1.1 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni

(Ipotecche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Si veda il paragrafo 2.4.



4.1.2 Mappa censuaria

4.1.2.1 Lotto 2

Catasto Terreni -

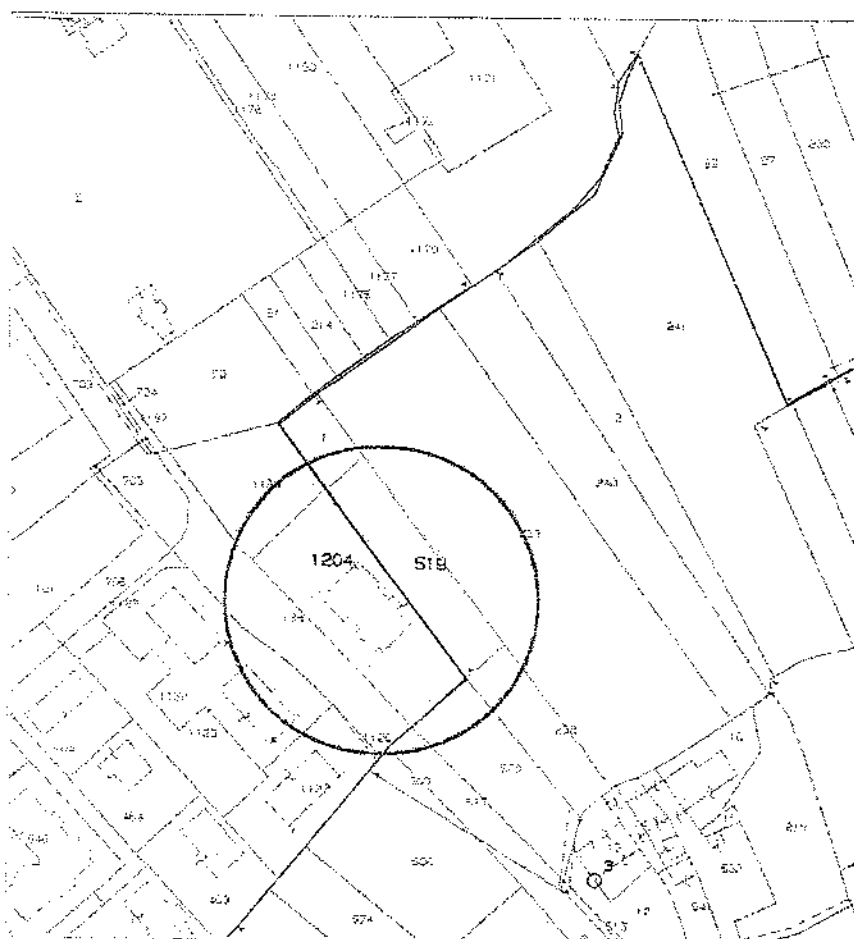
Comune di Cornuda - foglio 9 – map.1204.

Comune di Crocetta del Montello – foglio 1 map. 519

Catasto Fabbricati -

Comune di Cornuda – Sez. -- - foglio 9 – mapp.1204 - sub 9-16-17.

Comune di Crocetta del Montello – Sez. A – foglio 1 – map. 519 – sub. 7.



(Mappa catastale non in scala - vedi Allegati per la mappa originale)



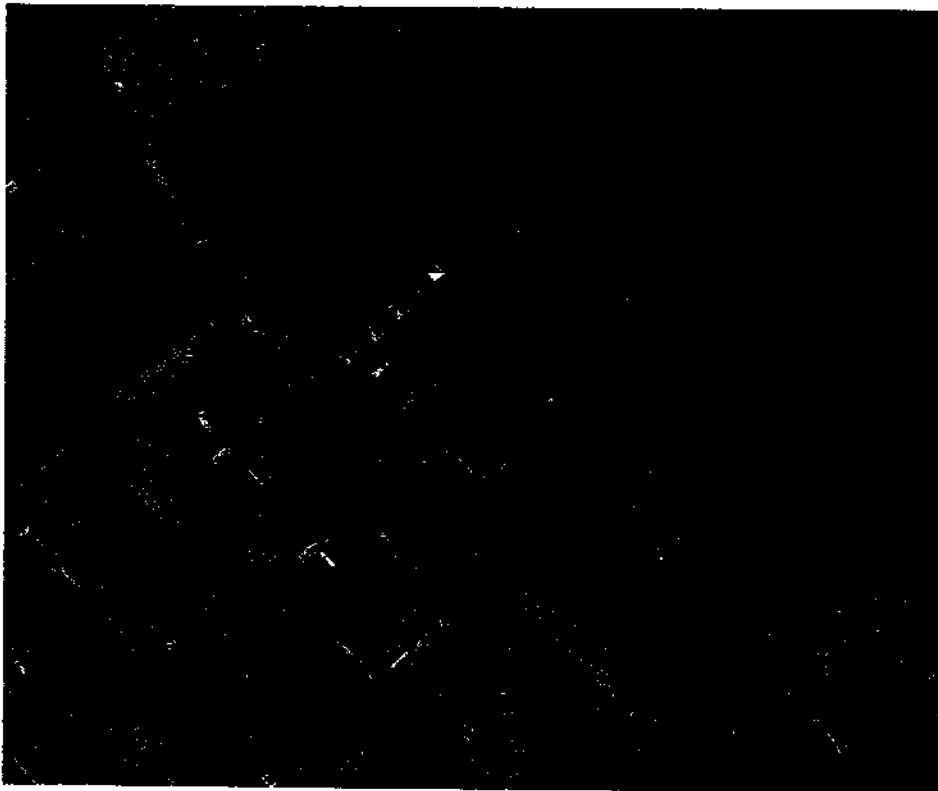


foto satellitare (Google map)

4.1.3 Visure catastali

Lotto 2

Catasto Terreni -

Comune di Comuda - foglio 9 – mapp. 1204.

Comune di Crocetta del Montello - foglio 1 – mapp. 519.

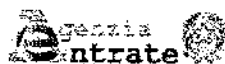
Catasto Fabbricati -

Comune di Comuda - Sez. - foglio 9 – mapp. 1204 - sub 9-16-17.

Comune di Crocetta del Montello - Sez. A - foglio 1 – mapp. 519 - sub 1

Comune di Crocetta del Montello - Sez. A - foglio 1 – mapp. 519 - sub 7





Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2016

Data: 12/09/2016 - Ora: 09.37.54 Fine
Visura n.: T33033 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CORNUDA (Codice: D030) Provincia di TREVISO
Catasto Terreni	Foglio: 9 Particella: 1204

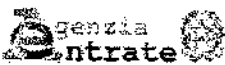
Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
1	9	1204		-	ENTE URBANO	15 20		Dominicale	Agrario
Note: Tipo mappale del 10/10/2001 protocollo n. 243478 in atti dal 10/10/2001 (n. 8096.1/2001)									

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2016

Data: 12/09/2016 - Ora: 09.25.51 Fine
Visura n.: T26295 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CROCETTA DEL MONTELLO (Codice: C670) Provincia di TREVISO
Catasto Terreni	Foglio: 1 Particella: 519

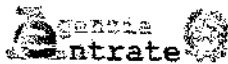
Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
1	1	519		-	ENTE URBANO	09 17		Dominicale	Agrario
Note: Tabella di variazione del 20/09/2001 protocollo n. 297496 in atti dal 20/09/2001 (n. 297466.1/2001)									

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2016

Data: 12/09/2016 - Ora: 09.39.21 Fine
Visura n.: T33857 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CORNUDA (Codice: D030) Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 1204 Sub.: 9

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Metro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Reddito
1	9	1204	9				C76	2	33 m²	Totale: 35 m²	Euro 110,78	
Note: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.												

Indirizzo: VIA ZILIO GIOCONDO piano: S1

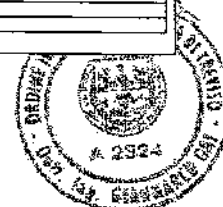
Notifica: 14435/003

Annotationi:

di immobili: entità classamento proprio dal 7/1/06

Mod. 58

INTRESTATO



Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2016

Data: 12/09/2016 - Ora: 09.43.03 Fine
 Visura n.: T34220 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di CORNUA (Codice: D030)
 Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati Foglio: 9 Particella: 1204 Sub.: 16

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						RENDITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale		
1		9	1204	16			A/2	2	3 vani	Totale: 62 m ² Totale esclusa area scoperta*: 52 m ²	Euro 247,90	Variazione da: 09/11/2015 - provvedimento in base dai dati di superficie.

Indirizzo: VIA ZILIO GIACONDO piano T.
 Verifica: 1454/2007
 Annotazioni: N. immobiliare: 2007 in riferimento proposto dal 2013/4 Mod. 55

INTESTATO

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 02/01/2017

Data: 02/01/2017 - Ora: 17.21.37 Fine
 Visura n.: T134587 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di CROCETTA DEL MONTELO (Codice: C670)
 Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: A Foglio: 1 Particella: 519 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						RENDITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale		
1	A	1	519	1			area urbana			88 m ²		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/04/2014 prot. n. 770049234 in atti del 15/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n. 42331/1/2014

Indirizzo: VIA F. CASTAGNA piano T.

(map 519 sub 1 per la quota di 1/7)

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2016

Data: 12/09/2016 - Ora: 09.27.09 Fine
 Visura n.: T27007 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di CROCETTA DEL MONTELO (Codice: C670)
 Provincia di TREVISO
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: A Foglio: 1 Particella: 519 Sub.: 7

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						RENDITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale		
1	A	1	519	7			area urbana			164 m ²		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/04/2014 prot. n. 770049241 in atti del 15/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n. 42338/1/2014

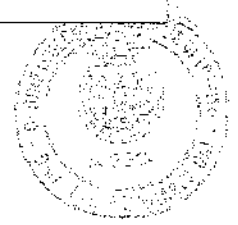
Indirizzo: VIA F. CASTAGNA piano T.

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CONGIUNTI SCALBI	DIRITTI E ONERI REALI
1			

DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/11/2007. Note presentate dal Maffei Usciv. n. 201/1507. Reparto n. 101/45. Rogato: BERNINI EDGARDO. Sez. MONTEBELLUNA. Registrazione: Sez. COMPRAVINDOVA n. 24729/3/2007.

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90



Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAREC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e91179c6548ec8cf0b076d9368ef029

4.1.4 CDU certificati destinazione urbanistica

Di seguito si riporta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cornuda e dal Comune di Crocetta del Montello

COMUNE DI CORNUDA

Provincia di Treviso

AREA n.3 – AREA TECNICA – URBANISTICA, ATT. PRODUTTIVE E GESTIONE TERRITORIO
- Responsabile Posiz. Organizzativa: Agnolazza geom. Antonio -

Piazza Giovanni XXIII, 1 - 31041 CORNUDA (TV)

ORARIO APERTURA AL PUBBLICO: LUNEDI 09:00 – 12:45 e 16:00 – 18:00 - VENERDI 09:00 – 12:45
www.comune.cornuda.tv.it - P.E.C. (posta elettronica certificata): protocollo.comune.cornuda.tv@pecveneto.it

\\sazs01\Documents\206_ANTONIO_SALDI\1\DATA\mura\mura\CDU\AREA n.3\CDU\CDU_01_P3_rn_1291.doc

Prot. 12990

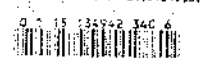
OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica – CDU.
Art. 30, 2° e 3° comma DPR n.380/2001 -



Ministero del Territorio
e delle Infrastrutture
16,1
SEZIONE

00140226 09/11/2016 09:09
4578 2016 201740885001
LOGNIFICATIVO : 01151349429

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



- Vista la richiesta presentata al protocollo comunale dagli interessati in data 11.10.2016, prot.n.12727;
- Visti gli atti relativi al vigente Piano Regolatore Generale Comunale, entrato in vigore il 05.03.1995 (e successive varianti), depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- Visto che a seguito dell'entrata in vigore del P.A.T. (in vigore dal 29.05.2015), il PRG ha assunto la valenza di primo Piano degli interventi (P.I.);
- Visto che è in corso di redazione il nuovo Piano degli Interventi, nell'ambito del quale potranno essere introdotte indicazioni che andranno ad incidere sugli interventi puntuali ammessi nel presente mappale;
- Visti gli adempimenti previsti dall'art. 30 - 2° e 3° co. - DPR n.380/2001;

CERTIFICA

che il terreno sito in questo Comune e così descritto in catasto, nella Sezione Unica:

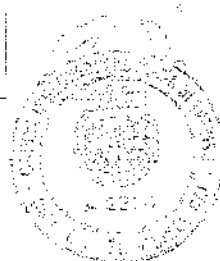
FOGLIO N. 9 MAPPALE N. 1204

è destinato dal vigente Piano Regolatore Generale a:

ZONA "C1" - RESIDENZIALE - ambito n. 11

ed è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche (indicazione sintetica. Per indicazioni di dettaglio consultare il P.R.G.):

- Riferimenti alle principali Norme di Attuazione (N.A.) del PRG	Artt. 3, 6, 9, 10, 11, 17
- Densità territoriale	/
- Densità fondiaria	1,30 mc./mq.
- Indice di copertura	30%
- Altezza edifici	6,80 mt.
- Distanza da confini	5,00 ml.
- Distacco fra fabbricati	10,00 ml.
- Distanza da strade	6,00 ml. (fuori terra) 3,00 ml. (interrati)
- Destinazione d'uso direzionale:	max 70 mq.
- Destinazione d'uso commerciale:	solo vicinato (max 150 mq.)



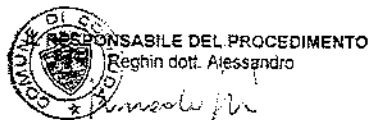
■ Altre norme:

- Nuova edificazione solo nei lotti puntualmente individuati in cartografia, nelle quantità e con le prescrizioni indicate nella tabella normativa dell'art.17 delle N.A.;
- Edificazione ammissibile in ampliamento unicamente in presenza di edifici esistenti;
- Il mappale ricade in un contesto classificato dall'art. 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 (*Testo unico delle leggi sanitarie*) nella fascia dei 200 metri prevista a protezione dei cimiteri.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (ai sensi art.40 DPR n.445/2000 come modificato dall'art.15 della L. 183/2011).

Si rilascia la presente certificazione in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

Cornuda, li 14/10/2016



N.B.

Il presente certificato conserva validità per anni uno dalla data di rilascio, se non siano intervenute variazioni degli strumenti urbanistici (art.30 co.3 DPR n.380/2001).

Avvertenza: documentazione originale redatta in modalità informatica (DPCM 13/11/2014). Documento informatico il cui originale, firmato digitalmente dal responsabile sopra indicato, è conservato presso il Comune di Cornuda (D.Lgs. 82/2008).



Comune di Crocetta del Montello

Provincia di Treviso

cap. 31035 Via S. Andrea, 1 - Codice fiscale - P. Iva 00449960269

Settore Tecnico - Urbanistica e tutela ambientale

tel. 0423 666 624 - 626 - fax 0423 86405

Protocollo n. 9612 - 9657

Marca da bollo

Crocetta del Montello, 13/10/2016

Certificato di destinazione urbanistica

AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. 06 GIUGNO 2001, N. 380

- Vista la domanda presentata in data 11/10/2016 protocollo n. 9612 dall'Ing. Gai Gianmarco;
- Vista la documentazione agli atti;
- Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e D.Lgs. n. 301 del 27 dicembre 2002;
- Vista la Conferenza di Servizi in data 31/01/2014 di approvazione del Piano di Assetto del Territorio;
- Vista la Delibera di Giunta Provinciale n. 85 del 10/03/2014 (BUR n. 37 del 04/04/2014);
- Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 3 in data 19/01/2016 di adozione del Piano degli Interventi;
- Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 24 in data 06/05/2016 di approvazione del Piano degli Interventi;

SI CERTIFICA

Che il terreno catastalmente censito come sottoripartito è destinato dal PI vigente a:

Foglio	Mappale/f	Intero/porzione	Denominazione zona	Normativa
1	519	intero	E3 agricola	art. 44 PI

Con i seguenti vincoli:

Foglio	Mappale/f	Intero/porzione	Denominazione vincolo	Normativa
-	-	-	-	-

Normativa PI

Art. 44 - ZTO E3 agricola produttiva

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Artt. 43, 44 e 45
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zonizzazione, Territorio comunale Ovest scala 1:5.000
- Tav. 1.2 Zonizzazione, Territorio comunale Est scala 1:5.000
- Tav. 2.1 Zonizzazione, Nogare e Zona Industriale scala 1:2.000
- Tav. 2.2 Zonizzazione, Crocetta Nord scala 1:2.000
- Tav. 2.3 Zonizzazione, Crocetta Sud scala 1:2.000
- Tav. 2.4 Zonizzazione, Ciano scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprende le zone a carattere prevalentemente rurale, rappresentate dalle porzioni di territorio maggiormente vocate alla produzione agricola.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Nuova edificazione

2. La nuova edificazione destinata alla residenza o/a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e come di seguito articolata e consentita la nuova edificazione di case di abitazione fino ad un limite di mc 600, ampliabili di mc 100 per ogni familiare o/a addetto occupato nell'azienda agricola che possiede i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).

Pagina 1 di 2



- è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).

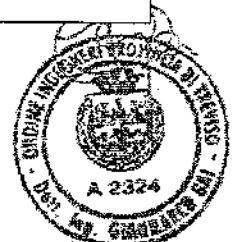
Ampliamento

3. È consentito l'ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della LR 4/2008, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal Pf per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.
4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.
5. Gli interventi di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.
6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.
7. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile:
 - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo;
 - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.

Si rilascia la presente in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge.

Il responsabile del Servizio
(geom. Enrica Soldera)

Pagina 2 di 2



4.1.5 Provenienza dei beni – ultimi 20 anni

- *Atto di compravendita redatto dal notaio Edoardo Bernini di Montebelluna il 09/11/2007 rep. n.10.145.*

Vedi Allegati per le copie complete degli atti soprariportati.

Per i quadri sinottici delle varie particelle si rimanda alla relazione ex art. 567 CPC del notaio Roberto Agostini, allegata al fascicolo.

4.1.6 Quota di proprietà

L'esecutato possiede una quota pari a 1/1 dell'intera proprietà;



4.2 Identificazione degli immobili

4.2.1 Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il 13/10/2016 alle ore 14.30 alla presenza di uno dei due esecutati e del custode avv. Antonio Ferrarelli.

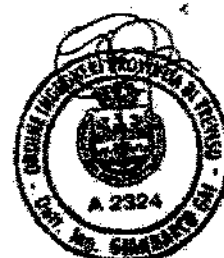
4.2.2 Identificazione toponomastica

L'indirizzo dell'immobile in oggetto risulta essere:

- via Castagna n.3/B0, 31041 Cornuda, (TV).



foto satellitare (www.google.it)



4.2.3 Identificazione catastale

Catasto Terreni (C.T.)

Comune di Cornuda (D030)

Foglio	Part. Sub.	Qualità Classe	Superficie Catastale mq	Reddito Domenicale €	Reddito Agrario €	Note ctu
9	1204	Ente Urbano	1520	--	--	

Comune di Crocetta del Montello (C670)

Foglio	Part. Sub.	Qualità Classe	Superficie Catastale mq	Reddito Domenicale €	Reddito Agrario €	Note ctu
1	519	Ente Urbano	917	--	--	

Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)

Comune di Cornuda (D030)

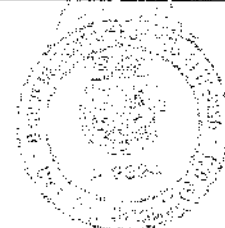
Sez.	Foglio	Part. Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categ.	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	rendita	Note ctu
-	9	1204	9		C/6	2	33 mq	35 mq	€ 110,78	garage
-	9	1204	16 17		A/2	2	3 vani	62 mq	€ 247,90	Appartamento con area scoperta

Sebbene non pignorati vanno tenuti in considerazioni anche i seguenti subalterni che fanno parte delle zone comuni del condominio

Sez.	Foglio	Part. Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categ.	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	rendita	Note ctu
-	9	1204	1		BCNC					Vano scala comune
-	9	1204	2		BCNC					Tunnel manovra com.
-	9	1204	3		BCNC					Rampa accesso garage comune
-	9	1204	4		BCNC					Accesso pedonale comune
-	9	1204	5		BCNC					Parcheggio comune

Comune di Crocetta del Montello (C670)

Sez.	Foglio	Part. Sub.	Zona cens.	Micro zona	Categ.	Cl.	Consist.	Superficie Catastale	rendita	Note ctu
A	1	519	1		Area urbana	-	88 mq	-	€--	Area scoperta cond. quota di 1/7
A	1	519	7		Area urbana	-	164 mq	-	€--	Area scoperta esclusiva



4.3 Descrizione degli immobili

4.3.1 Il lotto ed i confini

Il mappale 1204, sito in comune di Cornuda, confina a nord con il mappale 1199 attualmente adibito a terreno agricolo arativo, a est con il mappale 519 del Comune di Crocetta del Montello, che costituisce area scoperta del fabbricato in oggetto, a sud con il mappale 508 del Comune di Crocetta del Montello attualmente adibito a terreno agricolo prato, a ovest con il mappale 1198 costituito dalla strada comunale via Castagna.

4.3.2 Il Condominio

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un condominio sito in via Castagna costituito da 8 appartamenti e relativi garage.

Gli appartamenti trovano posto nei due piani fuoriterza del fabbricato (piano terra e primo) mentre i garage si trovano nell'autorimessa interrata a cui si accede esteriormente tramite rampa carrabile ed internamente mediante vano scale comune.

Le pertinenze esterne sia comuni che esclusive si trovano in parte nel Comune di Cornuda e in parte nel Comune di Crocetta del Montello.

Il fabbricato condominiale, come da Certificato di Abitabilità, è stato terminato nel 2002, ha struttura in cemento armato antisismica ed è costituito dai piani interrato, terra e primo. La copertura è a due falde.

Le unità immobiliari del pian terra sono dotate di giardini esclusivi.

Tutti gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo.

4.3.3 ACCESSI

Al condominio si accede direttamente dalla strada comunale via Castagna tramite accesso carroia e pedonale.

4.3.3.1 L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è costituito da:

- appartamento (subalterno 16) al piano terra situato nell'angolo sud-est del fabbricato*
- giardino esclusivo (subalterno 17)*
- garage interrato costituito da box chiuso (subalterno 9).*



L'appartamento (sub. 16) ha una superficie in pianta di 52 mq ed è costituito da locale ingresso-cucina-soggiorno, da disimpegno, bagno e camera da letto matrimoniale. A ciò si deve aggiungere la loggia esterna coperta sul lato est per complessivi 11,5 mq e il giardino esclusivo di 150 mq (125 mq del sub. 17 e 25 del sub. 7).

L'appartamento dispone di due accessi pedonali, uno sul lato est del condominio che permette di accedere direttamente al giardino e uno sul lato ovest del condominio, attraverso l'ingresso e il corridoio comune condominiale.

Al box auto interrato, di complessivi 40 mq circa, si accede sia mediante rampa carrabile esterna, sia attraverso il vano scale comune condominiale.

4.3.3.2 Planimetria catastale



Direzione Provinciale di Treviso
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: CORNUDA
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CORNUDA		9	1204	8096		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°iv	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA ZILIO		S1-T1			B.C.N.C. VANO SCALA COMUNE AI SUB. DAL 2 AL 25
2	VIA ZILIO		S1			B. C. N. C TUNNEL DI MANOVRA COMUNE AI SUB. 1-3 E DAL SUB. 6 AL SUB. 13
3	VIA ZILIO		S1-T			B.C.N.C. RAMPA DI ACCESSO COMUNE AL SUB. 2 E 5
4	VIA ZILIO		T			B. C. N. C. ACCESSO PEDONALE COMUNE AI SUB. 1 E DAL SUB. 6 AL SUB. 25
5	VIA ZILIO		T			B. C. N. C. AREA DI MANOVRA E PARCHEGGIO COMUNE AI SUB. 3 E DAL SUB 6 AL SUB. 25
6	VIA ZILIO		S1			GARAGE PIANO INTERRATO
7	VIA ZILIO		S1			GARAGE PIANO INTERRATO
8	VIA ZILIO		S1			GARAGE PIANO INTERRATO
9	VIA ZILIO		S1			GARAGE PIANO INTERRATO
10	VIA ZILIO		S1			GARAGE PIANO INTERRATO
11	VIA ZILIO		S1			GARAGE PIANO INTERRATO
12	VIA ZILIO		S1			GARAGE PIANO INTERRATO
13	VIA ZILIO		S1			GARAGE PIANO INTERRATO
14	VIA ZILIO		T			ABITAZIONE PIANO TERRA
15	VIA ZILIO		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 14 DI MQ. 128
16	VIA ZILIO		T			ABITAZIONE PIANO TERRA
17	VIA ZILIO		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 16 DI MQ. 124
18	VIA ZILIO		T			ABITAZIONE PIANO TERRA
19	VIA ZILIO		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 18 DI MQ. 384
20	VIA ZILIO		T			ABITAZIONE PIANO TERRA
21	VIA ZILIO		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB. 20 DI MQ. 132
22	VIA ZILIO		1			ABITAZIONE PIANO PRIMO
23	VIA ZILIO		1			ABITAZIONE PIANO PRIMO
24	VIA ZILIO		1			ABITAZIONE PIANO PRIMO
25	VIA ZILIO		1			ABITAZIONE PIANO PRIMO

Unità immobiliari n. 25

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

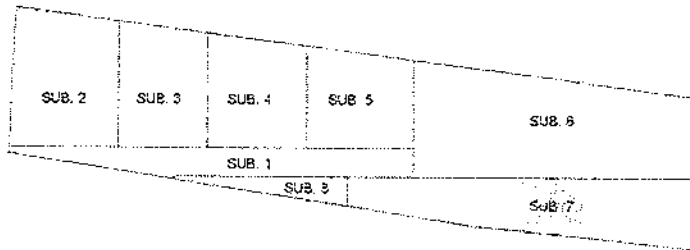


ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Verri Pierino
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Treviso N. 2314

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

Comune di Crocetta Del Montello
 Sezione: A Foglio: 1 Particella: 519
 Protocollo n. 000229023 del 08/07/2002
 Tipo Mappale n. 297496 del 20/09/2001
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANO TERRA



NORD



Planimetria non in scala



Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: CROCETTA DEL MONTELLO

Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

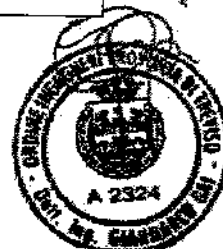
Comune	Sezione	Foglio	Particella	del:	
CROCETTA DEL MONTELLO	A	1	519	297496	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.
1	VIA ZILIO		T		
2	VIA ZILIO		T		
3	VIA ZILIO		T		
4	VIA ZILIO		T		
5	VIA ZILIO		T		
6	VIA ZILIO		T		
7	VIA ZILIO		T		
8	VIA ZILIO		T		
					DESCRIZIONE
					AREA URBANA DI MQ. 88
					AREA URBANA DI MQ. 122
					AREA URBANA DI MQ. 93
					AREA URBANA DI MQ. 93
					AREA URBANA DI MQ. 88
					AREA URBANA DI MQ. 245
					AREA URBANA DI MQ. 164
					AREA URBANA DI MQ. 24

Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000228972 del 08/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornuda

Via Zilio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 9
Particella: 1204
Subalterno: 16

Compilata da:
Verri Pierino

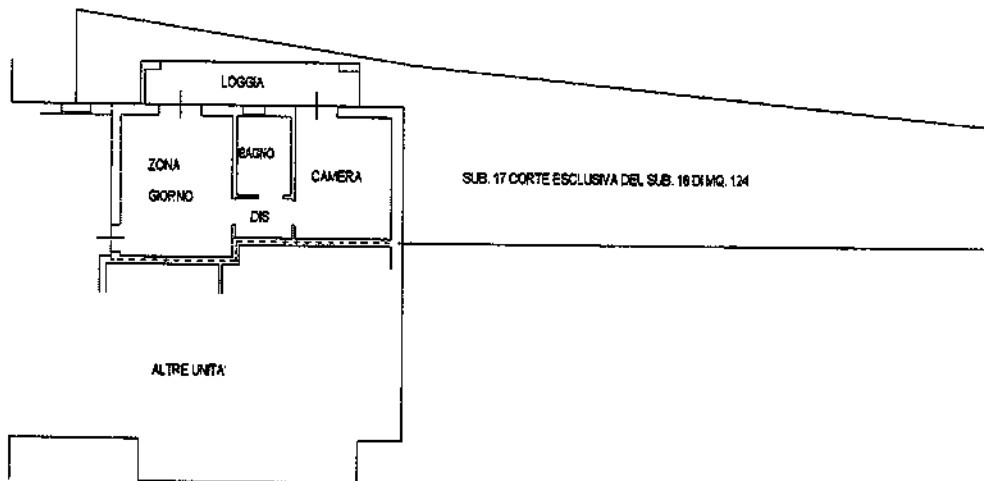
Iscritte all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2314

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H = 2.70 mt.



Planimetria non in scala



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000228972 del 08/07/2002
Planimetria di u.f.u. in Comune di Cornuda

Via Elio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 9
Particella: 1204
Subalterno: 9

Compilata da:
Verri Pierino

Iscritto all'albo:
Geometri

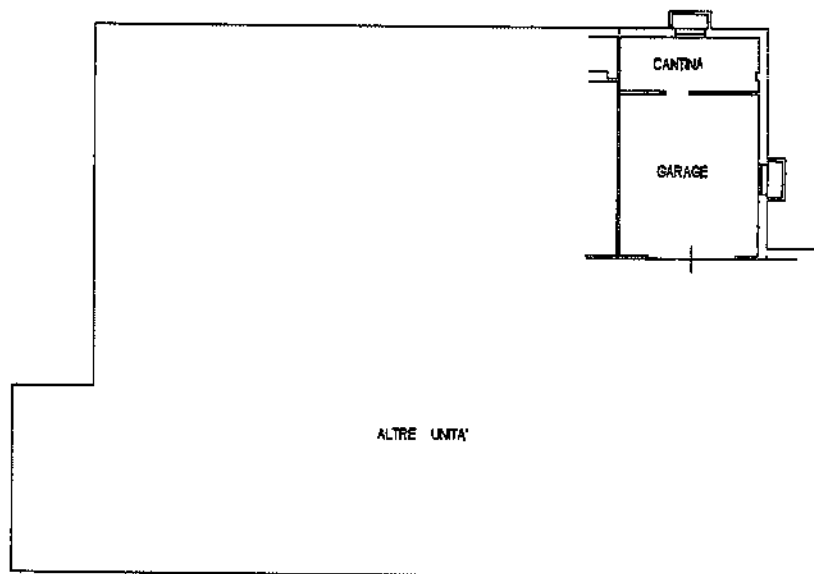
Prov. Treviso

N. 2314

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO H = 2.70 mt



ALTRE UNITA'

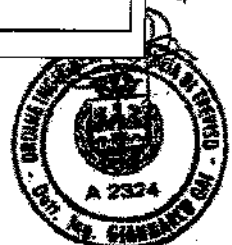
CANTINA

GARAGE

NORD

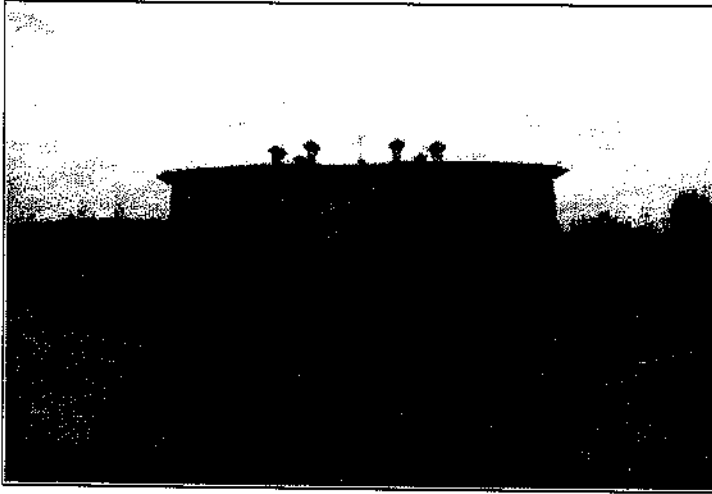


Planimetria non in scala



4.3.3.3 Foto dell'immobile oggetto di esecuzione

Individuazione foto:



Lotto 2 - Foto 1 – condominio lato ovest con ingresso comune



Lotto 2 - Foto 2 – condominio lato est con ingresso esclusivo dal giardino





Lotto 2 - Foto 3 – vista giardino esclusivo - angolo sud-est del condominio



Lotto 2 - Foto 4 – vista della loggia









4.4 Stato di occupazione degli immobili

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato.

4.5 Conformità degli immobili

4.5.1 Conformità toponomastica

Indirizzo dell'immobile in oggetto risulta essere :

- via Castagna n.3/B0, Cornuda (TV).

L'immobile da questo punto di vista risulta conforme.

4.5.2 Conformità urbanistica ed eventuali abusi

In base a quanto rilevato in sede di soprallugo e al Permesso di abitabilità rilasciato dal Comune di Cornuda il 24/07/2016 e ai relativi elaborati grafici depositati in Comune, di cui si riporta un sintetico estratto, l'immobile risulta urbanisticamente conforme.

STUDIO TECNICO [REDACTED]		OGGETTO: COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE COMPOSTO DA n°8 UNITÀ ABITATIVE.	
CLIENTE: [REDACTED]		VARIANTE IN CORSO D'OPERA C.E. n°39/2001	
[REDACTED]		VARIANTE RICHIESTA: PIANTE - SEZIONI	
PROT. DATA:	SCALA 1:100	N° TAVOLA 2/V	

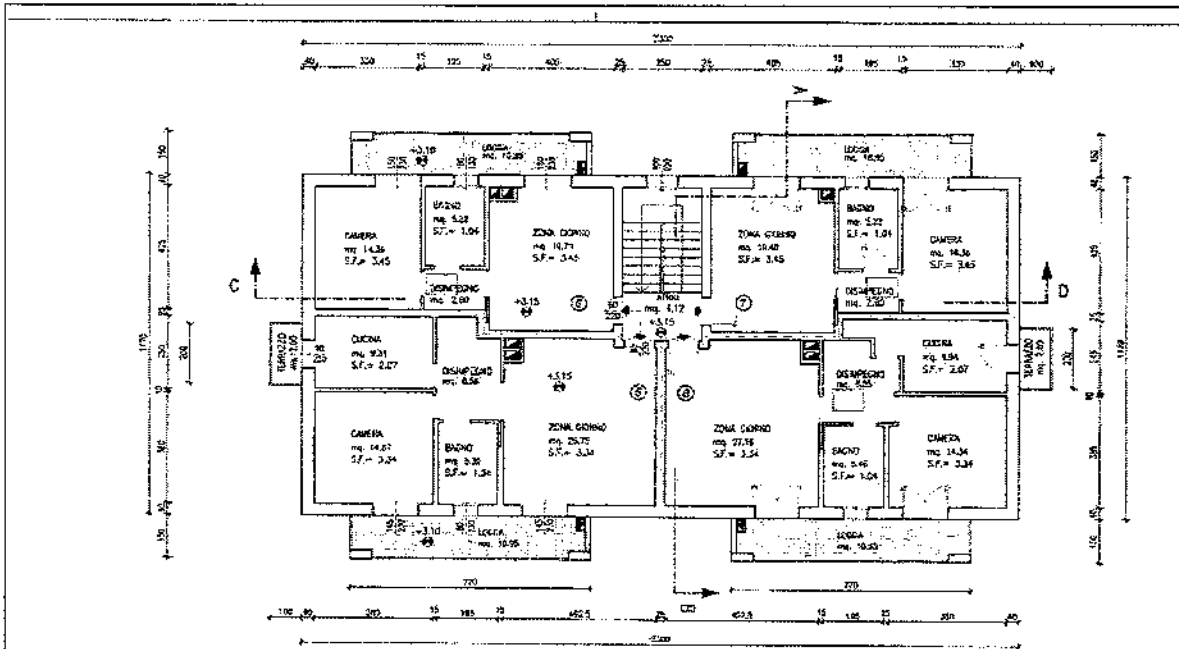


[Handwritten signature]

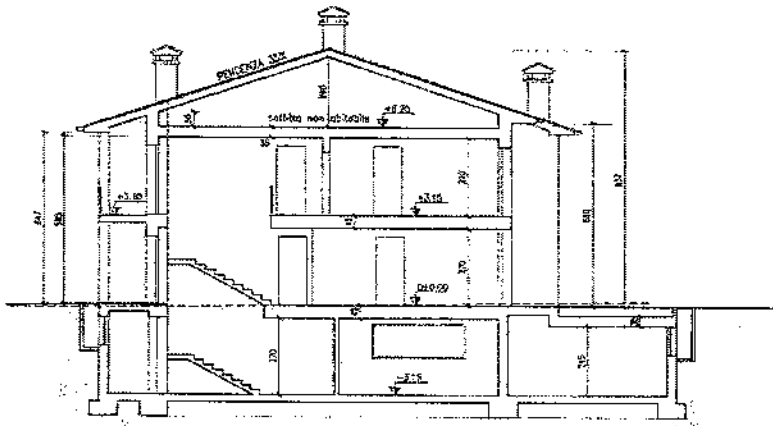
[Handwritten text]

[Handwritten signature]

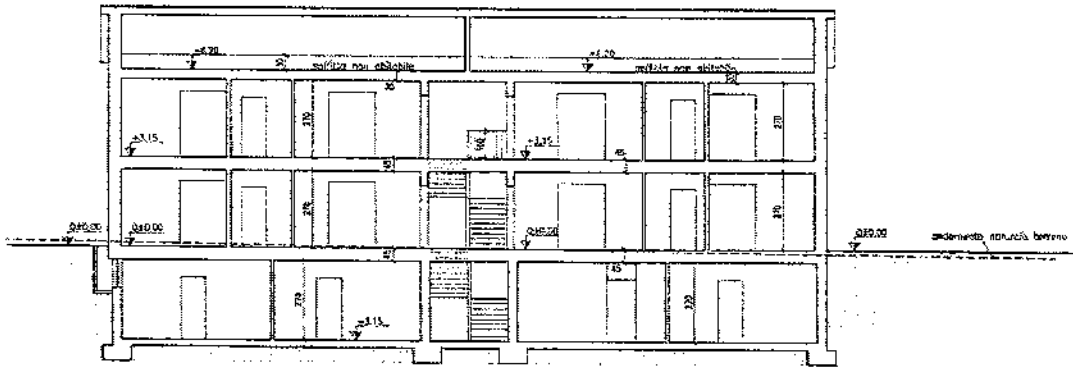




PIANTA PIANO PRIMO

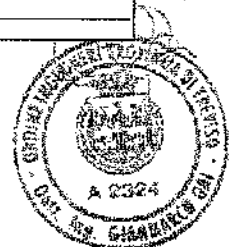


SEZIONE A-B



SEZIONE C-D

Piante e sezioni non in scala



4.5.3 Conformità catastale

In base alle planimetrie catastali riportate al paragrafo 4.3.3.2. l'immobile risulta catastalmente conforme.

4.5.4 Conformità dello stato di occupazione

Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato, quindi lo stato di occupazione risulta conforme.

4.5.5 Conformità alla normativa antincendio

L'autorimessa condominiale con 8 posti auto e superficie maggiore di 300 mq (488 mq circa) risulta soggetta ai controlli del VVFF.

E' compito e responsabilità dell'amministratore di condominio effettuare le necessarie comunicazioni ai VVFF.

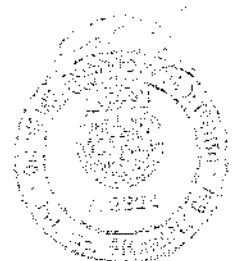
L'immobile in tal senso risulta conforme.

4.5.6 Conformità condominiale

L'esecutato si è rifiutato di comunicare il nome dell'Amministratore di Condominio e sullo stabile condominiale non è presente la targhetta che indica i riferimenti dell'Amministratore di Condominio come previsto per legge.

Altri condomini, interpellati in merito, non hanno voluto o saputo fornire i dati dell'Amministratore.

Non è stato quindi possibile contattare l'Amministratore di Condominio per verificare eventuali mancati pagamenti delle Spese Condominiali.



4.5.7 Sintesi delle non conformità

Non si sono riscontrate non conformità.

4.6 Inquadramento negli strumenti di pianificazione

4.6.1 Certificato di Destinazione urbanistica

Vedi paragrafo 4.1.4 dove è riportato il CDU completo.

4.7 Divisibilità in lotti

L'immobile non è ulteriormente divisibile in lotti.

4.8 Vincoli

(Storici, artistici, cimiteriali/alberghieri, demaniali di superficie o servitù pubbliche, condominiali)

Nessuno



4.9 Premesse metodologiche alla valutazione

4.9.1 Principi di valutazione

Nell'effettuazione del presente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV Edizione, edito da Tecnoborsa:

- *principio valutativo;*
- *principio del prezzo;*
- *principio della previsione;*
- *principio dello scopo;*
- *principio di ordinarietà;*
- *principio di comparazione;*
- *principio HBU Highest and Best Use.*
- *Principio del Valore Atteso*

4.9.2 Valore di mercato

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 1, 3.1).

Secondo la Banca d'Italia: "Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente." (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti)

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).



Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **"ammontare stimato..."** si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- **"...alla data della valutazione..."** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- **"...tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti..."** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- **"...dopo un'adeguata attività di marketing..."** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
- **"...durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione..."** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale



garantita da una parte nella transazione.

4.9.3 Caratteristiche degli immobili

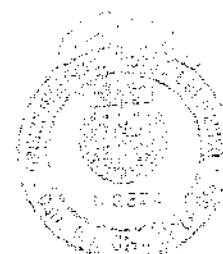
Il presente rapporto di valutazione è stato redatto tenendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche locazionali che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale.
- Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un'area in lotti.
- Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc).
- Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento.
- Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc).

4.9.4 Prezzi

Nel presente rapporto di stima si utilizzano le seguenti definizioni tratte dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV Edizione, edito da Tecnoborsa:

- Prezzo di mercato. Per prezzo di mercato si intende l'importo pagato e incassato per un immobile scambiato nel mercato. Il prezzo di mercato è un dato storico.
- Canone di mercato. Per canone di mercato si intende l'importo pagato e incassato periodicamente per l'uso di un immobile. Il canone di mercato è un dato storico.
- Prezzo unitario medio. Il Prezzo Unitario Medio di una caratteristica immobiliare si calcola dividendo il prezzo totale per la caratteristica dell'immobile considerato.
- Reddito unitario medio. Il Reddito Unitario Medio di una caratteristica immobiliare si calcola dividendo il canone totale per la caratteristica dell'immobile considerato.
- Prezzo marginale. Il Prezzo Marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile al variare della caratteristica.
- Reddito marginale. Il Reddito Marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del canone di mercato totale di un immobile al variare della caratteristica.



4.9.5 Misurazioni Immobiliari

Si adottano i criteri di misurazione previsti dal Codice delle valutazioni Immobiliari, IV Edizione, edito da Tecnoborsa, Capitolo 19.

Di seguito viene riportato un estratto delle parti più significative.

Superficie Commerciale. "Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile

Superficie Esterna Lorda (SEL): Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: [omissis]

Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento; la SIL include: [omissis]

Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento; [omissis]

Il calcolo della volumetria è finalizzato alla valutazione immobiliare ed è svolto dal prodotto della superficie esterna lorda per l'altezza.

Per altezza si intende la misura a partire dal piano di campagna all'intradosso dell'ultimo solaio, se esistente, oppure, in mancanza, all'intersezione della parete esterna con l'intradosso della copertura; [omissis]

Nel Rapporto di valutazione, nella misura delle superfici immobiliari si deve specificare se il calcolo della consistenza di un immobile è stato compiuto da un rilievo metrico oppure desunto dalla misura grafica della planimetria. In quest'ultima circostanza si deve precisare la natura dell'elaborato grafico utilizzato, [omissis]



Sistema Italiano di Misurazione (SIM): Mediante l'adozione del SIM la superficie viene determinata secondo la seguente tabella sintetica:

Descrizione	Coef.
Abitazione compresi muri perimetrali, 0.5 dei muri in comune, vano scala, e ascensore, cavedi.	1
Terrazze	0,35
Balconi con vista	0,3
Lastrico solare di copertura esclusivo raggiungibile direttamente dall'interno dell'alloggio	0,15
Lastrico solare di copertura esclusivo raggiungibile attraverso scala condominiale	0,05
Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale	0,35
Verande dotate di finiture analoghe a quelle dell'unità principale	0,8
veranda non abitabile	0,6
Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile con altezza minima superiore a 1,8 m	0,8
veranda non abitabile	0,6
Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile con altezza minima superiore a 1,5 m	0,7
Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderie, stirena, cantina)	0,6
Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale)	0,25
Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc)	0,15
Autonnesse/garage	0,5
Posto auto coperto	0,3
Giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo)	0,1
Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini) con alberi ad alto fusto (con peso massimo il 30%)	0,15
Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini) senza alberi ad alto fusto (con peso massimo il 30%)	0,1

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

4.9.6 Procedimenti di stima adottabili

Secondo la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati in :

- **"Metodo del confronto di mercato"** (Sales comparison approach). Si tratta di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento per questo metodo è il Market Comparison Approach (MCA);
- procedimenti per **"Capitalizzazione del reddito"** (Income capitalization approach). Comprende i metodi di capitalizzazione del reddito che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- **"Metodo del costo"** (Cost approach). Questo metodo mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di costruzione dell'edificio,



eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

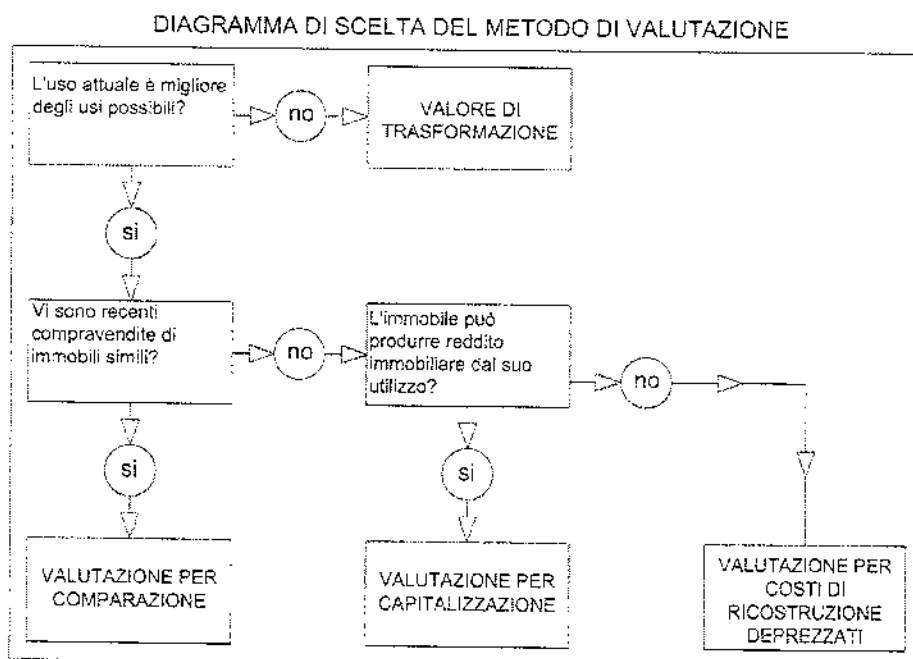
Infine esiste anche il metodo "Expertise" o di "Stima sintetica".

Si tratta di una pratica professionale corrente che stima il valore di mercato degli immobili con giudizio sintetico, basato sull'esperienza e sulla competenza del valutatore. La stima dell'esperto è svolta in modo soggettivo e non può essere verificata attraverso la metodologia di stima, ma può essere verificata a posteriori mediante il confronto con le stime svolte da altri esperti nelle medesime condizioni. Nelle stime correnti nella prassi professionale l'Expertise (Stima sintetica) riguarda solitamente:

- il prezzo unitario, che è stabilito in modo sintetico senza la rilevazione puntuale dei prezzi di mercato ovvero è derivato dalla conoscenza diretta delle quotazioni immobiliari;
- i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolari condizioni presentate dall'immobile da valutare rispetto a quelle prefigurate dall'immobile che ha meritato il prezzo medio;
- criteri di misurazione delle superfici non codificati.

4.9.7 Criterio di scelta del metodo di stima

Nella presente relazione il metodo di stima viene scelto in base al seguente diagramma



4.10 Adozioni per la valutazione

4.10.1 Misurazione degli immobili adottata

Per la redazione del presente rapporto di valutazione si sono utilizzate le misure desunte:

- dalle planimetrie catastali;
- dalle tavole grafiche allegare alle pratiche edilizie depositate in Comune;

che sono risultate fundamentalmente corrette in base a verifiche campione effettuate in sede di soprallugo.

4.10.2 Consistenza adottata

Nel presente rapporto di valutazione la consistenza degli immobili è valutata secondo:

- Superficie Esterna Lorda (SEL).

4.10.3 Criterio di stima adottato

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno il seguente criterio:

- Valore di mercato.

4.10.4 Procedimento estimativo adottato

Nel presente rapporto di valutazione viene applicato il seguente procedimento estimativo:

- metodo della comparazione (Market Comparison Approach MCA).



4.11 Valutazione

4.11.1 Calcoli procedimento Market Comparison Approach MCA

I presenti calcoli sono stati sviluppati con software Stimatrix PRO 3

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in CORNUDA (TV), avviene mediante la seguente formula:

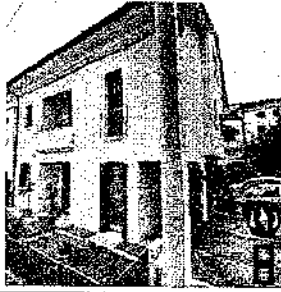
Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 19/12/2016.

COMPARABILI

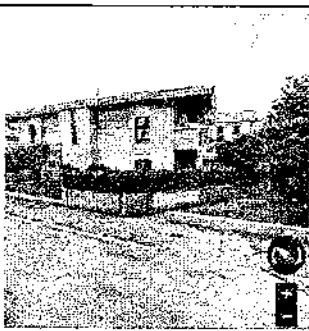
Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Appartamento - Via Manzoni - CORNUDA (TV) - Comparabile A


Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	58,95 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	19/05/2014	
Prezzo	70.000,00 €	
Nota Prezzo	Compravendita notaio Graziella Barone, Cornuda (TV), 19/05/2014 rep. 56611.	



Appartamento - Via Giorgione - CORNUDA (TV) - Comparabile B


Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	73,20 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	09/07/2014	
Prezzo	90.000,00 €	
Nota Prezzo	Compravendita notaio Gianluca Forte, Treviso (TV), 06/07/2014, rep. 204947.	

Appartamento - Via Foscolo - CORNUDA (TV) - Comparabile C

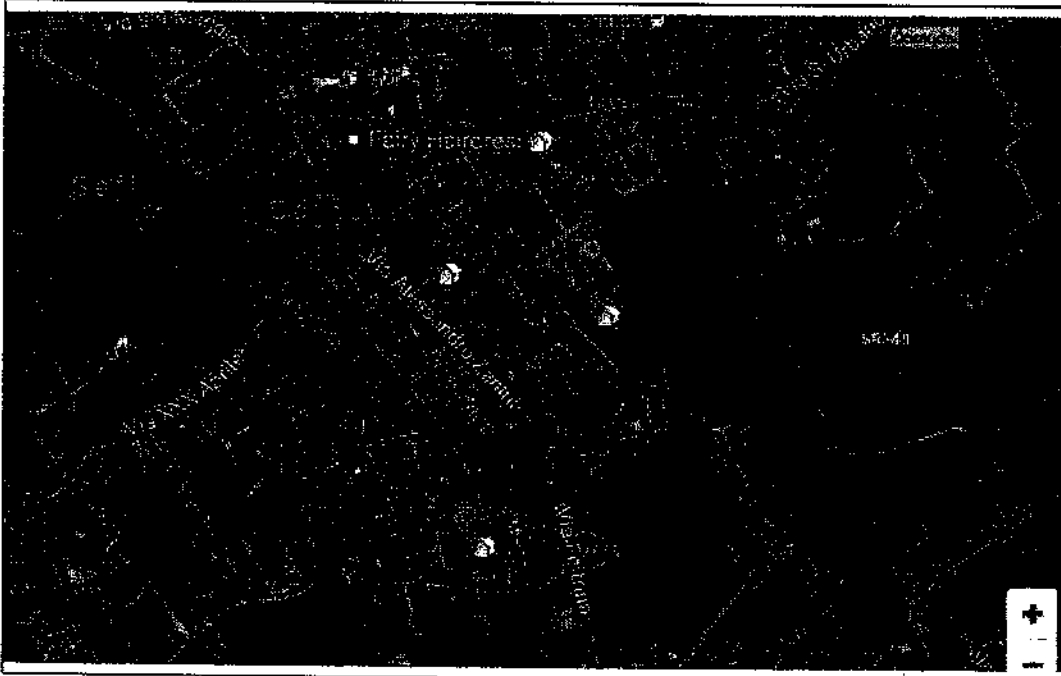
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	103,74 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	03/02/2014	
Prezzo	98.574,00 €	
Nota Prezzo	Compravendita Notaio Graziella Barone, Cornuda (TV), 03/02/2014 rep. 56334.	



■ Appartamento - Via Zillo - CORNUDA (TV) - Comparabile D

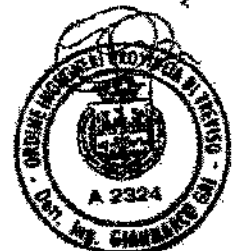
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	114,63 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri Immobiliari	
Data	-	
Prezzo	120.000,00 €	
Nota Prezzo	Compravendita notaio Lorenzo Ferretto, Treviso (TV), 26/01/2016 rep. 64918.	

■ Location map comparabili



Data rapporto venerdì 16/12/2016

Pagina 22 di 32



MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Appartamento Via Zilio, - CORNUDA (TV)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.
Unità di misura: m²;
- Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura: m²;
- Superficie portico (SPO): La superficie portico è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura: m²;
- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura: m²;
- Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT): La superficie esterna giardino privato e/o piantumata una caratteristica che misura nell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare la quantità dedicata a giardino.
Unità di misura: m²;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.
Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

• Numero di affacci (AFF): La caratteristica numero di affacci misura il numero di affacci che caratterizza l'unità immobiliare.

Unità di misura: n.;

• Esposizione dell'immobile (ESU): La caratteristica esposizione dell'immobile rappresenta la corretta disposizione dell'immobile (terreno, lotto e/o fabbricato con i suoi vani principali) rispetto al orientamento solare anche in relazione ai vari periodi dell'anno e all'area geografica in cui è ubicato.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;



Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'immobile ha una corretta e favorevole esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso è ubicato.	3
Med	L'immobile ha un'esposizione favorevole solo parzialmente per la maggior parte della sua estensione e/o per la maggioranza dei vani principali in quanto, in relazione all'area geografica in cui esso è ubicato, l'orientamento è idoneo solo in parte.	2
Min	L'immobile non ha un'esposizione corretta per la maggior parte della sua estensione e/o per la maggioranza dei vani principali in quanto, in relazione all'area geografica in cui esso è ubicato, l'orientamento non è idoneo.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	70.000,00	90.000,00	98.574,00	-
Superficie principale (S1) m ²	53,0	57,0	81,0	52,5
Superficie terrazze (SUZ) m ²	4,0		14,4	0,0
Superficie portico (SPO) m ²				11,5
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	13,0	15,0	28,0	39,5
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m ²		115,0	74,0	280,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	5	3	3
Numero di affacci (AFF) n.	2	3	2	2
Esposizione dell'immobile (ESU) 1=min 2=med 3=max	2	2	2	2
Prezzo e Caratteristica	Comparabile D			Subject
Prezzo totale (PRZ) €	120.000,00			-
Superficie principale (S1) m ²	70,5			52,5
Superficie terrazze (SUZ) m ²				0,0
Superficie portico (SPO) m ²	11,8			11,5
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	42,0			39,5
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m ²	380,0			280,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3			3
Numero di affacci (AFF) n.	2			2
Esposizione dell'immobile (ESU) 1=min 2=med 3=max	3			2

Data rapporto venerdì 16/12/2016

Pagina 24 di 32



Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] = 70,00 €/m²

Rapporto area edificata/edificabile [r] = 0,60

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu]*[r] = 70,00 * 0,60 = 42,00 €/m²

Rapporto complementare dei terreni edificati [c] = VT/VI = 0,30

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto	Comparabile D			Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00			1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00			1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00			1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$

$p_a(S1) = 70.000,00 * 1,00 / 58,95 = 1.187,45 \text{ €/m}^2$

$p_b(S1) = 90.000,00 * 1,00 / 73,20 = 1.229,51 \text{ €/m}^2$

$p_c(S1) = 98.574,00 * 1,00 / 103,74 = 950,20 \text{ €/m}^2$

$p_d(S1) = 120.000,00 * 1,00 / 114,63 = 1.046,85 \text{ €/m}^2$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.229,51 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 950,20 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$i(S1) = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_a(S1) = 950,20 * 1,00 = 950,20 \text{ €/m}^2$

$p_b(S1) = 950,20 * 1,00 = 950,20 \text{ €/m}^2$

$p_c(S1) = 950,20 * 1,00 = 950,20 \text{ €/m}^2$

$p_d(S1) = 950,20 * 1,00 = 950,20 \text{ €/m}^2$

Data rapporto venerdì 16/12/2016

Pagina 25 di 32



Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

[i(SUZ)] = 0,35 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_a(\text{SUZ}) = 950,20 * 0,35 = 332,57 \text{ €/m}$

$p_b(\text{SUZ}) = 950,20 * 0,35 = 332,57 \text{ €/m}$

$p_c(\text{SUZ}) = 950,20 * 0,35 = 332,57 \text{ €/m}$

$p_d(\text{SUZ}) = 950,20 * 0,35 = 332,57 \text{ €/m}$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

[i(SPO)] = 0,35 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_a(\text{SPO}) = 950,20 * 0,35 = 332,57 \text{ €/m}^2$

$p_b(\text{SPO}) = 950,20 * 0,35 = 332,57 \text{ €/m}^2$

$p_c(\text{SPO}) = 950,20 * 0,35 = 332,57 \text{ €/m}^2$

$p_d(\text{SPO}) = 950,20 * 0,35 = 332,57 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

[i(SUG)] = 0,50 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_a(\text{SUG}) = 950,20 * 0,50 = 475,10 \text{ €/m}^2$

$p_b(\text{SUG}) = 950,20 * 0,50 = 475,10 \text{ €/m}^2$

$p_c(\text{SUG}) = 950,20 * 0,50 = 475,10 \text{ €/m}^2$

$p_d(\text{SUG}) = 950,20 * 0,50 = 475,10 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)

[i(SPT)] = 0,05 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_a(\text{SPT}) = 950,20 * 0,05 = 47,51 \text{ €/m}^2$

$p_b(\text{SPT}) = 950,20 * 0,05 = 47,51 \text{ €/m}^2$

$p_c(\text{SPT}) = 950,20 * 0,05 = 47,51 \text{ €/m}^2$

$p_d(\text{SPT}) = 950,20 * 0,05 = 47,51 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	7.500,00	
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	15.000,00	
4 (Discreto)	5 (Massimo o Buono)	20.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_a(\text{SMF}) = 7.500,00 \text{ €}$

$p_b(\text{SMF}) = 15.000,00 \text{ €}$

$p_c(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$

$p_d(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di affacci (AFF)

[i(AFF)] = 5.000,00 €/affaccio

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_a(\text{AFF}) = 5.000,00 \text{ €/affaccio}$

$p_b(\text{AFF}) = 5.000,00 \text{ €/affaccio}$

$p_c(\text{AFF}) = 5.000,00 \text{ €/affaccio}$

$p_d(\text{AFF}) = 5.000,00 \text{ €/affaccio}$

Data rapporto venerdì 16/12/2016

Pagina 26 di 32



Prezzo marginale della caratteristica Esposizione dell'immobile (ESU)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [I(ESU)]	Modalità di stima
2 (Med)	3 (Max)	5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{ESU}) = 0,00 \text{ €}$

$p_B(\text{ESU}) = 0,00 \text{ €}$

$p_C(\text{ESU}) = 0,00 \text{ €}$

$p_D(\text{ESU}) = 5.000,00 \text{ €}$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie principale (S1) €/m ²	950,20	950,20	950,20
Superficie terrazze (SUZ) €/m	332,57	332,57	332,57
Superficie portico (SPO) €/m ²	332,57	332,57	332,57
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	475,10	475,10	475,10
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m ²	47,51	47,51	47,51
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	7.500,00	15.000,00	0,00
Numero di affacci (AFF) €/affaccio	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Esposizione dell'immobile (ESU) €	0,00	0,00	0,00
Caratteristiche	Comparabile D		
Superficie principale (S1) €/m ²	950,20		
Superficie terrazze (SUZ) €/m	332,57		
Superficie portico (SPO) €/m ²	332,57		
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	475,10		
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m ²	47,51		
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00		
Numero di affacci (AFF) €/affaccio	5.000,00		
Esposizione dell'immobile (ESU) €	5.000,00		



Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		70.000,00		90.000,00		98.574,00
Superficie principale (S1)	(52,5-53,0)	-475,10	(52,5-57,0)	-4.275,90	(52,5-81,0)	-27.080,70
Superficie terrazze (SUZ)	(0,0-4,0)	-1.330,28	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-14,4)	-4.789,01
Superficie portico (SPO)	(11,5-0,0)	3.824,56	(11,5-0,0)	3.824,56	(11,5-0,0)	3.824,56
Superficie garage autorimessa (SUG)	(39,5-13,0)	12.590,15	(39,5-15,0)	11.639,95	(39,5-28,0)	5.463,65
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(280,0-0,0)	13.302,80	(280,0-115,0)	7.839,15	(280,0-74,0)	9.787,06
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-4)	-7.500,00	(3-5)	-15.000,00	(3-3)	0,00
Numero di affacci (AFF)	(2-2)	0,00	(2-3)	-5.000,00	(2-2)	0,00
Esposizione dell'immobile (ESU)	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00
Prezzo corretto		90.412,13		89.027,76		85.779,56
Prezzo e Caratteristica	Comparabile D					
	Differenza	Aggiustam.(€)				
Prezzo totale (PRZ)		120.000,00				
Superficie principale (S1)	(52,5-70,5)	-17.103,60				
Superficie terrazze (SUZ)	(0,0-0,0)	0,00				
Superficie portico (SPO)	(11,5-11,8)	-99,77				
Superficie garage autorimessa (SUG)	(39,5-42,0)	-1.187,75				
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(280,0-380,0)	-4.751,00				
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-3)	0,00				
Numero di affacci (AFF)	(2-2)	0,00				
Esposizione dell'immobile (ESU)	(2-3)	-5.000,00				
Prezzo corretto		91.857,88				

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è

Data rapporto venerdì 16/12/2016

Pagina 28 di 32



puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(91.857,88 - 85.779,56) * 100] / 85.779,56 = 7,09\% > 5\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(90.412,13 + 89.027,76 + 85.779,56 + 91.857,88) / 4 = 89.269,33 \text{ €}$.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento Via Zilio, - CORNUDA (TV)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	89.269,33

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
 89.269,33 €

Diconsi Euro ottantanovemiladuecentosessantanovevirgolatrentatre

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Via Zilio, CORNUDA (TV) il Valore di mercato alla data di stima del 19/12/2016 è pari a 89.269,33 € per 90,3 m ² pari a 988,59 €/m ²	89.269,33
	Totale	89.269,33



4.11.2 Decurtazioni del valore

In base a quanto indicato nei paragrafi precedenti vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- **decurtazione per vendita forzata**

Tenuto conto:

- del fatto che l'immobile viene venduto nelle condizioni in cui si trova senza garanzia per vizi e difetti;
- del fatto che il mercato immobiliare è attualmente depresso e caratterizzato da molta offerta e poca domanda;
- che non è stato possibile verificare se vi siano Spese Condominiali non pagate;

si ritiene congruo decurtare il valore di stima del 20% :

decurtazione per vendita forzata	
valore immobile	€ 89.269,33
percentuale decurtazione	20,00%
decurtazione €	€ 17.853,87

- **Decurtazioni per risoluzione delle non conformità**

Nel caso in esame non sono presenti non conformità.

- **Totale decurtazioni :**

totale decurtazioni	
decurtazione per vendita forzosa	€ 17.853,87
non conformità toponomastica	
non conformità urbanistica	
non conformità catastale	
non conformità di occupazione	
non conformità antincendio	
non conformità condominiale	
totale decurtazioni	€ 17.853,87



4.11.3 Valore dell'immobile per vendita forzata

In sintesi il valore di mercato dell'immobile identificato:

- toponomasticamente: in Comune di Cornuda Via Castagna n.3/B0;
- Catastalmente:
 - Catasto Fabbricati -
 - Comune di Cornuda - foglio 9 - mappale 1024 sub 9-16-17;
 - Comune di Crocetta del M. - sez. A - foglio 1 map 519 sub.7

decurtate le varie poste di cui sopra è pari a

decurtazione per vendita forzata	
valore di mercato dell' immobile	€ 89.269,33
decurtazioni	€ 17.853,87
valutazione immobile	€ 71.415,46

che vengono arrotondati a **€ 71.400,00 (euro settantunomilaquattrocento/00)**

4.11.3.1 valore della quota di proprietà

La quota di proprietà dell'esecutato pari a 1/1 (100,00%):

valutazione della quota di proprietà dell'esecutato	
Valutazione valore immobile intero	€ 71.400,00
Quota di proprietà dell'esecutato	100,00%
valutazione della quota di proprietà dell'esecutato	€ 71.400,00

che vengono arrotondati a **€ 71.400. (euro settantunomilaquattrocento/00)**

Farra di Soligo, 30.12.2016.

Il C.T.U. incaricato,

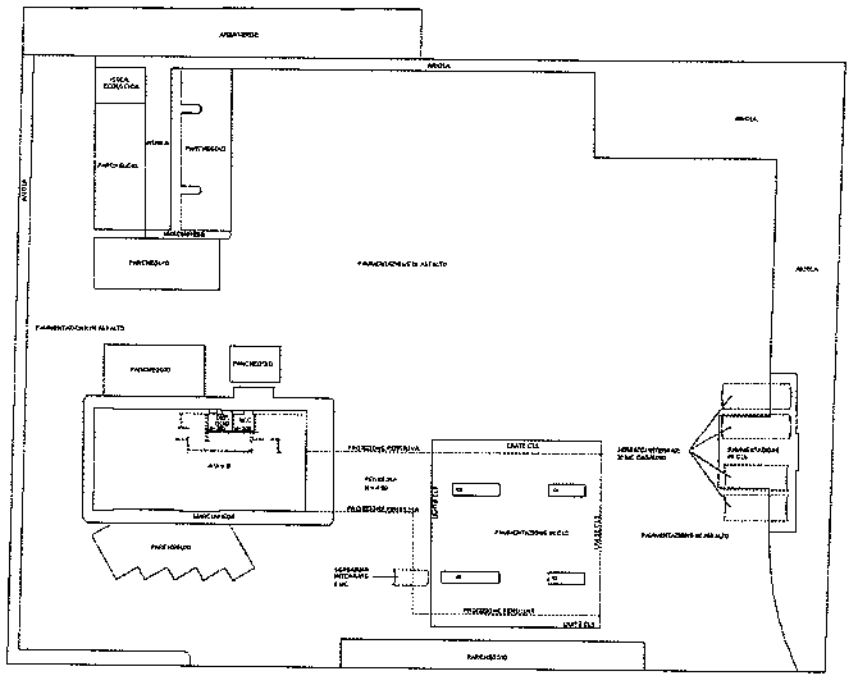
Ing. Gianmarco Gai.



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollata n. TV0405629 del 24/12/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Moriago Della Battaglia	
Via Monte Grappa civ. 69	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: B	De Rossi Elvis
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 350	Architetti
Subalterno: 1	Prov. Treviso N. 1439

Subeda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Data: 12/09/2016 - n. T94771 - Richiedente: GAIGMR74D18L565K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

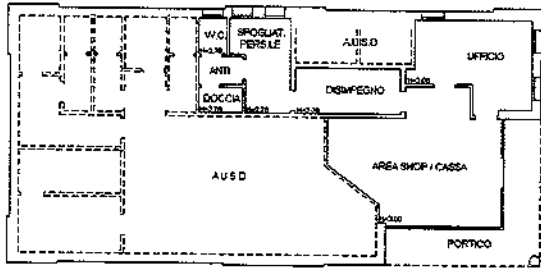
[1] tab. 01

Firmato Da: GAI GRANMARGO Emesso Da: ARURAFEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c911756548ec9a0b07b5d5c08e029

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0405629 dal 24/12/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Moriago Della Battaglia	
Via Monte Grappa civ. 69	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: B	De Rossi Elvis
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 350	Architetti
Subalterno: 2	Prov. Treviso N. 1439

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2016 - Comune di MORIAGO DELLA BATTAGLIA (F729) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 350 - Subalterno: 2 >

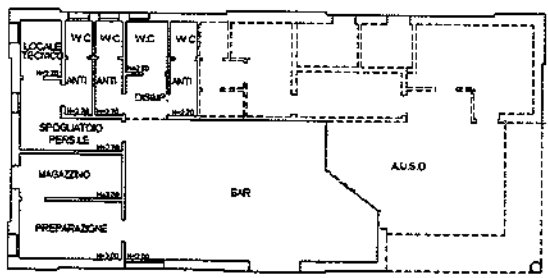
PIANTA 01

Firmate Da: GAI GIANNARCO Emesso Da: ARUBAFED S.P.A. NG CA 3 Serial: 14911736549c9e0076d00000029

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0405629 del 24/12/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Moriago Della Battaglia	
Via Monte Grappa civ. 67	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: B	De Rossi Elvis
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 350	Architetti
Subalterno: 3	Prov. Treviso N. 1439

Bozza n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

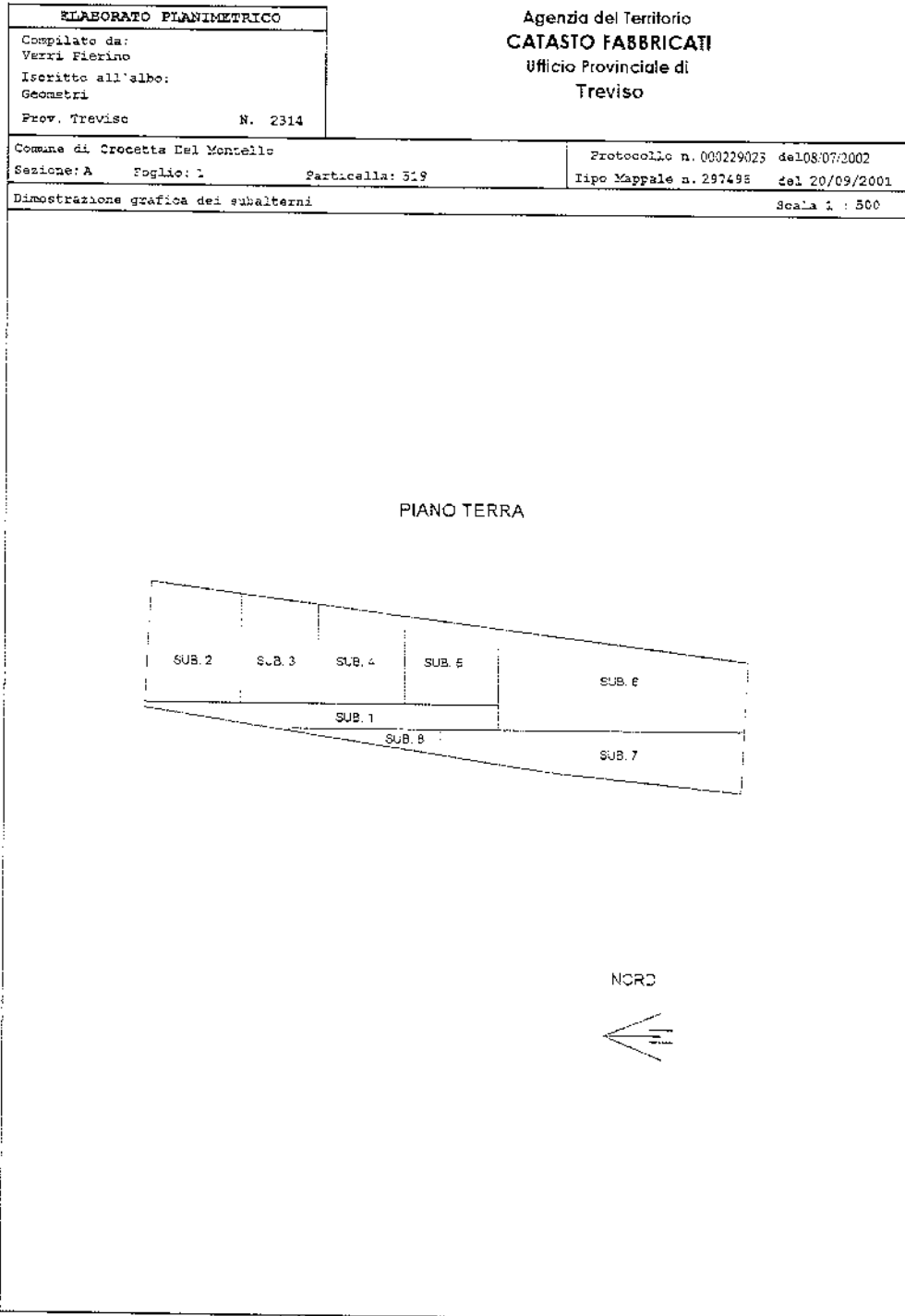


Catastro dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2016 - Comune di MORIAGO DELLA BATTAGLIA (F729) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 350 - Subalterno: 3 >
Monte Grappa n. 67 piano: T;

PIANTA 01

Firmato Da: GAI QIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e8179e854eace100760c0e0029





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2016 - Comune di CROCETTA DEL MONTELLO (5670) - s. Sez. Urb.: A - Foglio: 1 - Particella: 519 - Elaborato planimetrico >

I firmati Dal: SA/ GIANNI MARCO - Invece Dal: AHUARPEC S.P.A. NS CA 3 Servizi - In: 17025548c8b10b768385d029

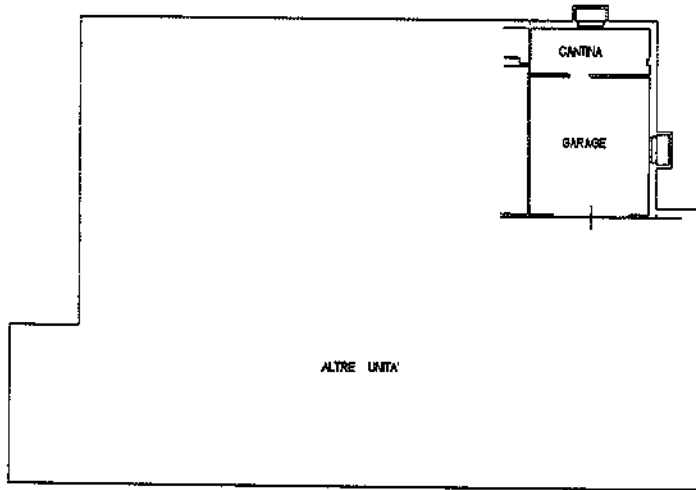


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000228972 del 08/07/2002	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornuda	
Via Sileo niv.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Verri Pierino
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 9	Prov. Treviso
Particella: 1204	N. 2314
Subalterno: 9	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO H = 2.70 mt.



NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2016 - Comune di CORNUDA (D030) - < Foglio: 9 - Particella: 1204 - Subalterno: 9 >
ZILIO GIOCONDO piano: S1;

Firma 01

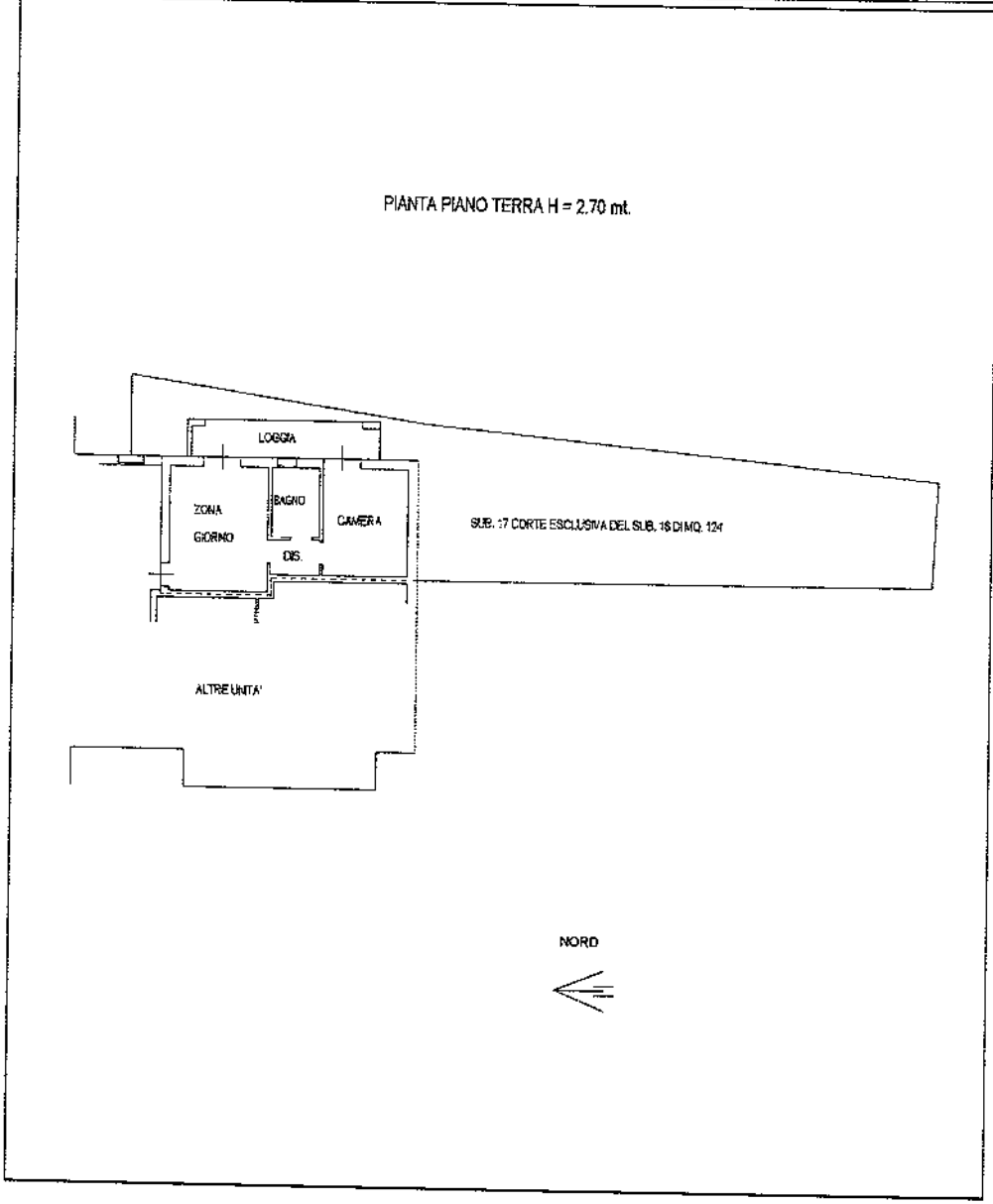
Firmato Da: GAI GIANMARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1481179d854ee4d087058368a029

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. 000228972 del 08/07/2002	
Planimetria di u.s.u. in Comune di Cornuda	
Via Silvio civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Verri Pierino
Foglio: 9	Iscritto all'albo:
Particella: 1204	Geometri
Subalterno: 16	Prov. Treviso M. 2314

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H = 2,70 mt.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2016 - Comune di CORNUDA (D030) - < Foglio: 9 - Particella: 1204 - Subalterno: 16 >

13/01/10

Fornito Da: GAI GIANNARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seralf. 169117908486007603684029

