

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESEC. IMMOB. N° 75/2009

Udienza 07/11/2012 ore 10,00

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Andrea Valerio Cambi

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI IN
COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO, CAVASO
DEL TOMBA E PEDEROBBA DI PROPRIETA' DELLA
DITTA ESECUTATA**

A seguito di incarico dell'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Andrea Valerio Cambi con decreto di nomina in data 18 Aprile 2012 a mezzo di fax e conferimento d'incarico in data 15 Maggio 2012 per la stima di beni immobili in Comune di Volpago del Montello (TV), Cavaso del Tomba (TV), Pederobba (TV) di parziale proprietà della Ditta

sottoscritto Ing. Pagnan Alessandro con studio a Montebelluna in Via Monfenera 15/4, tel 3488716610, email alessandro.pagnan@odai.it, ha provveduto a verificare ed eventualmente esperire tutte le operazioni e le indagini degli immobili al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili e dei confini;

- la ditta intestataria all'Agenzia del Territorio di Treviso;
- la provenienza e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- l'accertamento dell'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la planimetria conforme allo stato attuale e l'accatastamento al N.C.E.U. del fabbricato;
- l'esistenza di concessioni edilizie e la corrispondenza dello stato attuale degli immobili con le stesse ai sensi della L. 47/85;
- l'esistenza di procedure amministrative sanzionatorie;
- la descrizione dei beni;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza;
- il valore commerciale attuale dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati, vista la loro destinazione d'uso e ubicazione possono essere suddivisi nei seguenti lotti, cui beni sono così descritti all'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Treviso:

LOTTO 1

N.C.E.U. - COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO





LOTTO 2

Catasto Terreni. - COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA

Foglio 5

- Mappale n. 26, prato di 5° classe, superficie Ha 0.02.46, RD € 0,64 RA € 0,44;
- Mappale n. 27, prato di 5° classe, superficie Ha 0.35.70, RD € 9,22 RA € 6,45;
- Mappale n. 29, prato di 5° classe, superficie Ha 0.14.71, RD € 3,80 RA € 2,66;
- Mappale n. 112, prato di 5° classe, superficie Ha 0.03.46, RD € 0,89 RA € 0,63;
- Mappale n. 113, prato di 5° classe, superficie Ha 0.15.35, RD € 3,96 RA € 2,77;
- Mappale n. 114, prato di 5° classe, superficie Ha 0.15.19, RD € 3,92 RA € 2,75;
- Mappale n. 170, prato di 5° classe, superficie Ha 0.02.76, RD € 0,71 RA € 0,50;
- Mappale n. 171, prato di 5° classe, superficie Ha 0.45.65, RD € 11,79 RA € 8,25;

I mappali 26 170 e 171 derivano dal frazionamento n.1184 in atti dal 02/01/1991

LOTTO 3

N.C.E.U. - COMUNE DI PEDEROBBA

Sezione C - Foglio 11

- Mappale n. 296 sub. 3, posto auto, Via Cav. E. Dartora n. 3, piano terra, categoria C/6 di 5° classe, mq. 32, rendita catastale €uro 61,15;
- Mappale n. 296 sub. 4, posto auto, Via Cav. E. Dartora n. 3, piano terra, categoria C/6 di 5° classe, mq. 15, rendita catastale €uro 28,66;
- Mappale n. 296 sub. 5, deposito attrezzi, Via Cav. E. Dartora n. 3, piano terra e piano primo, categoria C/2 di 4° classe, mq. 22, rendita catastale €uro 23,86;
- Mappale n. 296 sub. 6, guardiola, Via Cav. E. Dartora n. 3, piano terra e piano primo, categoria C/2 di 5° classe, mq. 21, rendita catastale €uro 22,78;
- Mappale n. 296 sub. 10, abitazione, Via Cav. E. Dartora n. 3, piano interrato e piano terra, categoria A/8 di 2° classe, vani 6, rendita catastale €uro 759,19;
- il mappale n. 296 sub. 2, era un immobile ora soppresso che consisteva nel piano terra e nel piano primo dell'abitazione, che ha dato origine ai sub. 8 e sub. 9;
- il mappale n. 296 sub. 8, era un immobile ora soppresso che consisteva nel piano terra dell'abitazione, che ha dato origine al sub. 10 che comprende il piano terra e il piano sottostrada (cantina) dell'abitazione;
- l'area scoperta su cui è eretto il fabbricato che comprende anche le U.I. oggetto di stima è identificata al Catasto Fabbricati nel Foglio 11 sezione C con il mappale n.296 sub.1 indicato come ente comune e di superficie 2324 mq.

PERIZIA DI STIMA LOTTO 1

CONFINI

Premesso che i beni da valutare sono delle unità immobiliari (casa singola, garage e terreno su cui è edificato il fabbricato) i confini risultano:



SERVITU' E ALTRI ONERI

Si precisa che gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte esecutata, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, apparenti e non.

AFFITTO O ALTRO SIMILE O VINCOLI

Gli immobili sono abitati da

ed in essere non risulta nessun contratto di affitto.

Si precisa che

per il quale in data 13/11/2008 il Comune di Volpago del Montello (TV) ha avviato il procedimento di cancellazione per irreperibilità.

PERIZIA DI STIMA LOTTO 2

CONFINI

Premesso che i beni da valutare sono terreni i confini risultano:

Rilevabili alla Sezione Terreni

- a nord con i mappali 22-24-25-172-173;
- ad est con i mappali 115-217-30;
- a sud con il mappale 59;
- ad ovest con i mappali 111-168-169-23;

salvo altri e più precisi.

N.B. Nella planimetria catastale depositata in cancelleria i mappali 115 e 217 sono indicati rispettivamente con i numeri 115A e 115B.

SERVITU' E ALTRI ONERI

Si precisa che gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte esecutata, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, apparenti e non.

AFFITTO O ALTRO SIMILE O VINCOLI

Per gli immobili oggetto di perizia non risulta nessun contratto di affitto.

DITTA INTESTATARIA

Il Signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sono proprietario per la quota di 1/3 ciascuno dei beni del lotto 2 per essere a loro pervenuti con il seguente titolo:

denuncia di successione legittima di morte del sig. [REDACTED] apertasi il 23/04/2001, registrata a Montebelluna il 18/10/2001 al numero di repertorio 88/17, trascritta a Treviso in data 09/03/2002 ai nn. RG 9193 e RP 6597.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
ED ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
ED IPOTECARIE**

Il sottoscritto ha esaminato le ispezioni ipotecarie di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. depositate in cancelleria il 31 Marzo 2009, da esse rileva che sono conformi con la descrizione attuale dei beni, che i beni sono pignorati per la quota di proprietà dell'esecutato pari a 1/3 e che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso per il:

LOTTO 2

Esistono le seguenti formalità contro:

A CARICO DI [REDACTED]

- Iscrizione N. 28923/6391 del 21 Luglio 2008

Atto Giudiziario per ipoteca giudiziale su immobili derivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Udine in data 11 Luglio 2008 al repertorio n. 1699/2008 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 21 Luglio 2008 ai nn. RG

28923 RP 6391 per un capitale di € 31.158,14 per un totale compreso spese e interessi di € 50.000,00 a carico di [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà pendente sui seguenti beni censiti al foglio 5 mappali 26-27-29-112-113-114-170-171 del comune di Cavaso del Tomba..

- Iscrizione N. 47240/10379 del 9 Dicembre 2008

Atto Giudiziario per ipoteca giudiziale su immobili derivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Brescia in data 24 Novembre 2008 al repertorio n. 8104/2008 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 9 Dicembre 2008 ai nn. RG 47240 RP 10379 per un capitale di € 37.408,91 per un totale compreso spese e interessi di € 52.000,00 a carico di [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà pendente sui seguenti beni censiti al foglio 5 mappali 26-27-29-112-113-114-170-171 del comune di Cavaso del Tomba.

- Iscrizione N. 47343/10391 del 10 Dicembre 2008

Atto Giudiziario per ipoteca giudiziale su immobili derivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 12 Novembre 2008 al repertorio n. 4114 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 10 Dicembre 2008 ai nn. RG 47343 RP 10391 per un capitale di € 3.270,00 per un totale compreso spese e interessi di € 8.000,00 a carico di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà pendente sui seguenti beni censiti al foglio 5 mappali 26-27-29-112-113-114-170-171 del comune di Cavaso del Tomba.

- *Trascrizione N. 6881/4385 del 27 Febbraio 2009*

Atto Giudiziario per verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 4 Febbraio 2009 al repertorio n. 188 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 27 Febbraio 2009 ai nn. RG 6881 RP 4385 a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà pendente sui seguenti beni censiti al foglio 5 mappali 26-27-29-112-113-114-170-171 del comune di Cavaso del Tomba.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il sopralluogo dei beni è stato effettuato in data 5 Luglio 2012 dove si è preso visione dell'ubicazione dei beni, la loro consistenza e caratteristiche ed eseguito un rilievo fotografico.

Le otto U.I. individuate dai mappali 26 27-29-112-113-114-170-171 del foglio 5 sono tutti terreni con destinazione a prato di 5° classe confinano tutti tra loro ad eccezione dei mappali 27 e 29 che sono separati dagli altri dalla strada provinciale n.142 del Monte Tomba indicata anche come Via Generale Angelica dalla segnaletica stradale. Essi inoltre distano pochi metri dalla Chiesa del Monte Tomba.

Il terreno ha pendenze massime di circa 30-40%.

Attualmente i terreni oggetto di perizia, oltre che ad avere delle zone a prato, hanno molte zone in cui sorgono cespugli e alberi di medio e alto fusto.

Si specifica inoltre che nelle planimetrie catastali depositate in cancelleria il mappale 112 è indicato con il simbolo 9^x.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Cavaso del Tomba indica che la destinazione della zona dove si trovano le U.I. oggetto di perizia è “zona territoriale omogenea E1” e quindi zona agricola la cui edificazione è regolamentata dalla Legge Regionale 24/85 e successive integrazioni e modificazioni.

Superficie terreni

Il lotto 2 è composto da otto unità immobiliari distinte. Esse potrebbero essere vendute separatamente o in un unico blocco, essendo queste tutte prospicienti tra loro.

Si andrà quindi a valutare la superficie e il valore di ogni singola U.I.

Mappale 26	246 m ²
Mappale 27	3570 m ²
Mappale 29	1471 m ²
Mappale 112	346 m ²
Mappale 113	1535 m ²
Mappale 114	1519 m ²
Mappale 170	276 m ²
Mappale 171	4565 m ²

TOTALE	13528 m ²

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Il valore attribuibile agli immobili sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, delle caratteristiche morfologiche del territorio, l'ubicazione, il tipo di utilizzo e dopo aver tenuto infine conto del mercato di beni aventi simili caratteristiche di recente alienazione nella zona, è, a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

Mappale 26	246 m ² x 50.000,00 €/Ha =	€ 1.230,00
Mappale 27	3570 m ² x 50.000,00 €/Ha =	€ 17.850,00
Mappale 29	1471 m ² x 50.000,00 €/Ha =	€ 7.355,00
Mappale 112	346 m ² x 50.000,00 €/Ha =	€ 1.730,00
Mappale 113	1535 m ² x 50.000,00 €/Ha =	€ 7.675,00
Mappale 114	1519 m ² x 50.000,00 €/Ha =	€ 7.595,00
Mappale 170	276 m ² x 50.000,00 €/Ha =	€ 1.380,00
Mappale 171	4565 m ² x 50.000,00 €/Ha =	€ 22.825,00

n.b. 50.000,00 €/Ha=5,00 €/ m²

Valore totale € 67.640,00

che viene arrotondato a € **67.000,00** (sessantasettemila) e quindi stima in € **22.333,00** (ventiduemilatrecentotrentatre) per la quota di 1/3 in piena proprietà in capo a XXXXXXXXXX

Tale valore è riportato nella scheda sintetica di perizia allegata a corredo della presente.

ALLEGATI AL LOTTO 2

Vengono allegati i seguenti documenti:

- 1)- estratto di mappa scala 1:2000;
- 2)- visura catastale;
- 3)- Estratto P.R.G. del Comune di Cavaso del Tomba;
- 4)- documentazione fotografica;

PERIZIA DI STIMA LOTTO 3

CONFINI

Premesso che i beni da valutare sono delle unità immobiliari (appartamento al piano terra, due garage, guardiola e deposito attrezzi) facenti parte di un edificio, dove ai piani superiori sono state ricavate altre unità immobiliari, i confini risultano:

Rilevabili nell'elaborato planimetrico

- a nord con i mappali 1199-1201-1203-1206;
- ad est con il mappale 1205-298-406;
- a sud con la via Cav. E. Dartora;
- ad ovest con il mappale 962;

salvo altri e più precisi.

Si precisa che la planimetria catastale non è aggiornata.

SERVITU' E ALTRI ONERI

Si precisa che gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte esecutata, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, apparenti e non.

AFFITTO O ALTRO SIMILE O VINCOLI

Gli immobili non sono attualmente abitati e non risulta nessun contratto di affitto.

DITTA INTESTATARIA

Il Signor [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], sono proprietario per la quota di 1/3 ciascuno dei beni del lotto 3 per i sub. 3-4-5-10 e per la quota di 1/9 ciascuno per il sub. 6 per essere a loro pervenuti con il seguente titolo:

denuncia di successione legittima di morte del sig. [REDACTED] apertasi il 23/04/2001, registrata a Montebelluna il 18/10/2001 al numero di repertorio 88/17, trascritta a Treviso in data 09/03/2002 ai nn. RG 9193 e RP 6597.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE ED ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Il sottoscritto ha esaminato le ispezioni ipotecarie di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. depositate in cancelleria il 31 Marzo 2009, da esse rileva che sono conformi con la descrizione attuale dei beni, che i beni sono pignorati per la quota di proprietà dell'esecutato pari a 1/3 per i sub 3-4-5-10 e pari a 1/9 per il sub 6 e che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso per il:

LOTTO 3

Esistono le seguenti formalità contro:

A CARICO DI [REDACTED]

- Iscrizione N. 28923/6391 del 21 Luglio 2008

Atto Giudiziario per ipoteca giudiziale su immobili derivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Udine in data 11 Luglio 2008 al repertorio n. 1699/2008 a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 21 Luglio 2008 ai nn. RG 28923 RP 6391 per un capitale di € 31.158,14 per un totale compreso spese e interessi di € 50.000,00 a carico di [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà pendente sui seguenti beni censiti al foglio 11 mappale 296 sub. 3 sub. 4 sub. 5 e sub. 10 del comune di Pederobba e per la quota di 1/9 di proprietà pendente sui seguenti beni censiti al foglio 11 mappale 296 sub. 6 del comune di Pederobba.

- Iscrizione N. 47240/10379 del 9 Dicembre 2008

Atto Giudiziario per ipoteca giudiziale su immobili derivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Brescia in data 24 Novembre 2008 al repertorio n. 8104/2008 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 9 Dicembre 2008 ai nn. RG 47240 RP 10379 per un capitale di € 37.408,91 per un totale compreso spese e interessi di € 52.000,00 a carico di [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà pendente sui seguenti beni censiti al foglio 11 mappale 296 sub. 3 sub. 4 sub. 5 e sub. 10 del comune di Pederobba e per la quota di 1/9 di proprietà pendente sui seguenti beni censiti al foglio 11 mappale 296 sub. 6 del comune di Pederobba.

- Iscrizione N. 47343/10391 del 10 Dicembre 2008

Atto Giudiziario per ipoteca giudiziale su immobili derivante da decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 12 Novembre 2008 al repertorio n. 4114 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 10 Dicembre 2008 ai nn. RG 47343 RP 10391 per un capitale di € 3.270,00 per un totale compreso spese e interessi di € 8.000,00 a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà pendente sui seguenti beni censiti al foglio 11 mappale 296 sub. 3 sub. 4 sub. 5 e sub. 10 del comune di Pederobba e per la quota di 1/9 di proprietà pendente sui seguenti beni censiti al foglio 11 mappale 296 sub. 6 del comune di Pederobba.

- Trascrizione N. 6881/4385 del 27 Febbraio 2009

Atto Giudiziario per verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 4 Febbraio 2009 al repertorio n. 188 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il 27 Febbraio 2009 ai nn. RG 6881 RP 4385 a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà pendente sui seguenti beni censiti al foglio 11 mappale 296 sub. 3 sub. 4 sub. 5 e sub. 10 del comune di Pederobba e per la quota di 1/9 di proprietà pendente sui seguenti beni censiti al foglio 11 mappale 296 sub. 6 del comune di Pederobba.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il primo sopralluogo effettuato in data 29 Maggio 2012 è stato fatto con il sig. [REDACTED] che è la ditta titolare delle unità

immobiliari facenti parte dell'edificio non oggetto di pignoramento. Qui si è preso visione dello stato dei luoghi e assunto già delle informazioni sui beni eseguiti e sull'intero edificio.

In data 27/06/2012 è stato fatto un secondo sopralluogo, assieme all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) [REDACTED] e alla presenza del sig. [REDACTED]. Si è eseguito un rilievo fotografico e un controllo dello stato di fatto dei beni confrontandolo con le planimetrie catastali.

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO COMPRENDE L'ABITAZIONE, I DUE GARAGE, IL DEPOSITO ATTREZZI E LE DUE GUARDIOLE

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione risale agli inizi del XX sec., ed è indicato nel PRG del comune di Pederobba come un edificio di valore storico-testimoniale esterno alla zona A. E' all'interno della zona agricola E4 in parte e E3 in parte con grado di protezione 5 e con destinazioni d'uso ammesse A e C (A=residenza ed annessi alla residenza, C=terziario diffuso). E' situato in via Cav. E. Dartora n.3 nella frazione di Covolo.

Il corpo centrale del fabbricato principale ha pianta rettangolare di dimensioni 14,30x10,70m ed è composto da un piano terra, piano primo e piano secondo. Su entrambi i lati sono stati eseguiti in tempi successivi alla parte centrale altri due corpi rettangolari di dimensioni 4,40x8,40m e 4,40x4,30m sempre di tre piani. A Nord -Est del fabbricato dietro il garage indicato con il sub 4 è presente una scala esterna in c.a. che funge da collegamento diretto tra

l'esterno e il piano primo.

A circa 8m di distanza e a Nord-Ovest dal fabbricato principale è presente un altro fabbricato con destinazione d'uso a deposito attrezzi. Questo ha pianta pressoché rettangolare di dimensioni circa 4,00x8,00m, è ad un unico piano fuori terra e ha copertura piana a terrazzo. Vi sono infine due fabbricati posti uno sull'angolo a Sud-Ovest e uno sull'angolo a Sud-Est del mapp. 296. Questi fabbricati che hanno una destinazione d'uso a guardiola hanno una forma pressoché triangolare con una area calpestabile ciascuno di circa 11mq. Anche questi sono dotati di un unico piano fuori terra e tetto a terrazzo.

* Si precisa che tutti i suddetti fabbricati fino al 12/08/2004 erano di proprietà dei sig.ri [REDACTED] i quali, con atto di compravendita a Rogito del Notaio Bernini Edoardo di San Zenone degli Ezzelini, in data 12/08/2004 Rep. 3656/1263, registrato a Treviso in data 08/08/2004 al n. 43 e trascritto in Treviso ai Registri Immobiliari ai nn. RG 35340 e RP 22790 cedevano a [REDACTED]

[REDACTED] il piano secondo dell'edificio di abitazione indicate al N.C.E.U come sezione C del Foglio 11 mapp. 296 sub. 7 e 3/9 delle due guardiole indicate al N.C.E.U. come sezione C del Foglio 11 mapp. 296 sub. 6. Veniva inoltre alienata la proporzionale quota di comproprietà sui beni comuni (mapp.296 sub.1 area scoperta di 2324 mq) costituendo una perpetua servitù a carico dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] a favore del mapp. 296 sub.7 oggetto di compravendita alla società acquirente di passaggio pedonale attraverso il sub.10. Inoltre la parte venditrice e la società acquirente si concedevano reciprocamente diritto di prelazione d'acquisto a parità di condizioni

economiche per ogni caso di vendita o di alienazione a titolo oneroso per corrispettivo fungibile delle rispettive proprietà esclusive a terzi per la durata di dieci anni.

Con un ulteriore atto di compravendita a Rogito del Notaio Ferretto Lorenzo di Treviso, in data 05/09/2005 Rep. 56599/12426, registrato a Treviso in data 08/09/2005 al n. 141 e trascritto in Treviso ai Registri Immobiliari ai nn. RG 40011 e RP 24353 i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] cedevano a [REDACTED] e avente [REDACTED] il piano primo dell'edificio di abitazione indicato al N.C.E.U come sezione C del Foglio 11 mapp. 296 sub. 9 e 3/9 delle due guardiole indicate al N.C.E.U. come sezione C del Foglio 11 mapp. 296 sub. 6. Veniva inoltre alienata la quota di 1/3 sui beni comuni (mapp.296 sub.1 area scoperta di 2324 mq). Inoltre la parte venditrice e la società acquirente si concedevano reciprocamente diritto di prelazione d'acquisto a parità di condizioni economiche per ogni caso di vendita o di alienazione a titolo oneroso per corrispettivo fungibile delle rispettive proprietà esclusive a terzi per la durata di dieci anni.

Si precisa che in data 28/08/2003 con prot. n 11982 è stata depositata una DIA per eseguire lavori di manutenzione straordinaria della copertura del fabbricato a nome di [REDACTED]

Sono stati inoltre rilasciati dal Comune di Pederobba i seguenti documenti:

- permesso di costruire n.220/2003 del 24/05/2004 prot. 17620 per modifiche interne con ricavo di due unità abitative e rifacimento degli impianti tecnologici ai sig.ri [REDACTED]

- trasferimento del permesso di costruire n. 220/2003/A del 06/12/2004 prot.

15716 del premesso di costruire n.220/2003 del 24/05/2004 a [REDACTED]
[REDACTED]

- permesso di costruire n.220/2003/B del 27/07/2005 prot. 6449 per modifiche interne ai piani terra e primo con ricavo di due unità abitative ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]

- trasferimento del permesso di costruire n. 220/2003/C del 27/03/2006 prot. 4066 del premesso di costruire n.220/2003/B del 27/07/2005 a [REDACTED]
[REDACTED]

- rinnovo del permesso di costruire n. 220/2003/CRN del 14/02/2007 prot. 12594 del P.C. n. 220/2003/C.

Sono stati così eseguiti dei lavori di risanamento e rinforzo dei solai di piano e copertura e di tutte le murature portanti con l'esecuzione di nuovi impianti idraulici ed elettrici in corrispondenza del piano primo e del piano secondo.

E' stato inoltre predisposto dalla ditta [REDACTED] l'allacciamento con la fognatura comunale e gli allacciamenti per la fornitura del gas e dell'energia elettrica con l'esecuzione di vani, posti lungo il muro di recinzione a Est, per l'installazione dei contattori per i tre alloggi previsti.

Attualmente per nessuno dei tre alloggi è stata ancora richiesta al Comune di Pederobba l'agibilità.

1) DESCRIZIONE DELLA PORZIONE DI CIVILE ABITAZIONE INDICATA CON mapp 296 sub 10

La porzione di civile abitazione si sviluppa al piano interrato e al piano terra.

della loggia d'ingresso e una porta a due ante al lato opposto che da sulla parte retrostante del giardino.

Tutte le porte interne sono in legno, mentre i serramenti delle finestre sono in legno con vetro singolo, scuri a due ante e grate esterne in ferro.

L'ampliamento del foro di collegamento tra la sala da pranzo e la cucina non è ancora stato eseguito come previsto dai permessi di costruire sopra citati e come indicato nelle planimetrie catastali.

Impianti

L'immobile è dotato di:

- impianto elettrico sotto traccia con interruttori, deviatori e prese distribuiti in tutte le stanze. L'impianto è da verificare ai sensi della L. 46/90;
- impianto termico con caldaia a metano ed elementi radianti;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario autonomo;

Condizione manutentive

Nell'insieme l'immobile si presenta in cattive condizioni manutentive sia per quanto riguarda gli impianti sopra citati, sia per tutti gli infissi, le murature sia divisorie che portanti e le pavimentazioni.

2) DESCRIZIONE DEI GARAGE INDICATI CON mapp. 296 sub. 3 e mapp. 296 sub 4

Al piano terra del fabbricato principale sono presenti due garage. Uno indicato con mapp.296 sub 3 è posto alla sinistra del fabbricato, l'altro indicato con

mapp.296 sub 4 è posto alla destra del fabbricato.

Il sub 3 ha un'altezza netta di 2,90m. Le pareti in mattoni pieni sono intonacate esternamente e internamente a civile e la pavimentazione è in cls. Internamente il vano è stato diviso in due parti da una parete di spessore 12cm. Tale elemento non è presente nella planimetria catastale. Si dovrà perciò provvedere alla sua eliminazione. Il portone d'ingresso è a due ante in ferro battuto.

Anche il sub 4 ha un'altezza netta di 2,90m e pareti con le stesse caratteristiche del sub 3. L'ingresso di questo garage è però privo di portone.

3) DESCRIZIONE DEPOSITO ATTREZZI INDICATO CON mapp. 296 sub. 5

Questo fabbricato, separato dall'abitazione principale, è dotato di un vano a deposito attrezzi, di un vuoto tecnico e di un w.c.. La muratura portante perimetrale in mattoni pieni ha uno spessore di 25cm. Tutte le aperture esterne, porta d'entrata e finestre sono ad arco con infissi metallici e vetri colorati. Il solaio di copertura è a terrazzo accessibile con una scala a chiocciola esterna e con balaustra in cls.

4) DESCRIZIONE GUARDIOLE INDICATE CON mapp. 296 sub. 6

Questi due fabbricati situati ai lati opposti dell'ingresso dell'intera proprietà, hanno una muratura portante perimetrale di spessore 25cm. Tutte le aperture esterne, porte d'entrata e finestre sono ad arco. Gli infissi delle finestre sono metallici con vetro bianco opaco e grata metallica esterna. Ogni guardiola ha due ingressi e soltanto uno dei due presenta una porta in ferro battuto. Il solaio

di copertura è a terrazzo accessibile con una scala a chiocciola esterna e con balaustra in cls.

5) DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA INDICATA CON mapp 296 sub 1

L'area scoperta su cui sono eretti i fabbricati oggetto di stima ha forma pressoché rettangolare e una superficie di 2324mq.

A Sud l'area confina con Via Cav. E. Dartora. Su questo lato è presente una recinzione in ferro battuto posta sopra un muro in mattoni pieni con zoccolo e cordolo superiore in cls alto circa 100cm. Ogni 2,40m sono inserite delle colonne in cls decorate con capitello. Al centro è posto l'ingresso composto da tre archi, due laterali di dimensioni minori e uno centrale di maggiore larghezza e altezza in cls decorato, chiusi da portoni in ferro battuto.

Lungo il lato Ovest a confine con il mappale 962 la recinzione è composta da un muro in sassi listato con mattoni pieni e cordolo superiore in cls decorato alto circa 2,60m. Al centro di questo tratto di recinzione è presente un'entrata secondaria formata da due fori ad arco con portoni in ferro battuto. Anche sul lato Est è presente un muro con le stesse caratteristiche.

Sul lato Nord è presente una recinzione in rete metallica su zoccolo alto 25cm in cls.

Tutta l'area è a giardino. Nella parte anteriore è presente un viale d'accesso per le auto che parte dall'entrata principale da via Cav. E. Dartora in terra battuta e ghiaio superficiale che percorre un primo tratto rettilineo e un secondo tratto circolare attorno ad una siepe e ad una fontana per ritornare davanti all'entrata. La parte rettilinea del viale è costeggiata da statue in cls e

da quattro lampioni. Sono presenti alcuni pini secolari, magnolie e numerose altre essenze arboree. Nella parte posteriore è presente un prato poco curato e alcuni alberi di medio fusto.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Pederobba indica che l'area dove si trovano le U.I. oggetto di perizia è classificata:

parte zona agricola E4 e parte zona agricola E3

Nel C.d.U. si precisa che nel mappale 296 insiste un edificio storico testimoniale segnato dal P.R.G. col n.83 e avente grado di protezione "5" (risanamento conservativo); lo stesso edificio è inserito nel catalogo delle ville venete redatto dall'Istituto Regionale per le Ville Venete.

Superficie lorda commerciale convenzionale

Le singole U.I. comprendenti l'alloggio con cantina, il deposito e le due guardiole potrebbero anche essere vendute singolarmente, vista l'indipendenza fra loro, ad eccezione dei garage che in base alle normative urbanistiche del comune di Pederobba potrebbero essere vincolati all'abitazione del piano terra.

La superficie lorda è stata calcolata prendendo quella calpestabile ed aggiungendo lo spessore dei muri divisorii e dei muri perimetrali.

Piano interrato (cantina)	$34 \text{ m}^2 \times 0,5=$	17,00 m ²
Piano terra (alloggio)	$153,00 \text{ m}^2 \times 1,0=$	153,00 m ²

Piano terra (loggia)	$11,74 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	$5,87 \text{ m}^2$
Piano terra (garage)	$36,54 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	$18,27 \text{ m}^2$
Piano terra (garage)	$18,70 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	$9,35 \text{ m}^2$
Piano terra (deposito attrezzi)	$32,32 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	$16,16 \text{ m}^2$
* Piano terra (n. 2 guardiole)	$28,80 \times 1/3 \text{ m}^2 \times 1 =$	$9,60 \text{ m}^2$

TOTALE		$229,25 \text{ m}^2$

Superficie totale commerciale convenzionale		$229,25 \text{ m}^2$

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

Il valore attribuibile agli immobili sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, delle caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la condizione urbanistica e dopo aver tenuto infine conto del mercato di beni aventi simili caratteristiche di recente alienazione nella zona, è, a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

CATASTO URBANO - COMUNE DI PEDEROBBA

Foglio 11

Mappale N. 296 sub 3 sub 4 sub 5 sub 6 sub 10, via Cav. E. Dartora n.3

di $229,25 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ €/m}^2 =$ € 206.325,00

(1/3 in piena proprietà in capo a [REDACTED] per un valore di € 68.775,00)

* Mappale N. 296 sub 1 , area scoperta

di $2324,00 \times \frac{1}{3} \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 23.240,00$

($\frac{1}{3}$ in piena proprietà in capo a [REDACTED] per un valore di € 7.747,00)

* Le superfici delle guardiole e dell'area scoperta sono state moltiplicate per $\frac{1}{3}$ che corrisponde alla quota appartenente ai sig.ri [REDACTED]

Valore totale € 229.565,00 che viene arrotondato ad € 229.500,00 (duecentoventinovemilacinquecento)

Valore delle proprietà a capo di [REDACTED] € 76.522,00 che viene arrotondato ad € 76.500,00 (settantaseimilacinquecento)

Tale valore è riportato nella scheda sintetica di perizia allegata a corredo della presente.

ALLEGATI AL LOTTO 3

Vengono allegati i seguenti documenti:

- 1)- estratto di mappa scala 1:2000;
- 2)- visura catastale;
- 3)- planimetrie catastali;
- 4)- documentazione fotografica;
- 5)- certificato di destinazione urbanistica;
- 6)- copia documenti edilizi: concessioni edilizie, disegni grafici;

Si allega inoltre attestazione di ricevuta via email all'incaricato I.V.G. Sig.

[REDACTED] allo studio [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] e ricevuta a mano di consegna all'esecutato in data ai sensi dell'art. 569 c.p.c. con assegnazione di giorni 15 per le eventuali osservazioni all'elaborato presente.

Si precisa che la documentazione è stata consegnata a mano alla ex moglie dell'esecutato in quanto residente nell'abitazione che figura come l'ultima residenza dell'esecutato stesso e non reperibile.

Montebelluna, 31/08/2012

IL C.T.U.

Ing. Pagnan Alessandro