

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

ESECUZIONE N. 519/2015

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Giorgio Basso, con studio in Corso Mazzini, 109/3 a Montebelluna, veniva nominato esperto stimatore nella Esecuzione Immobiliare suddetta con comunicazione in data 02/07/2018 e prestava giuramento in data 10/07/2018.

L'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti, originariamente fissata per il giorno 12/12/2018, veniva rinviata una prima volta al giorno 08/05/2019 ed una seconda volta al giorno 25/09/2019.

L'incarico affidatogli era di accertare e riferire con relazione scritta, rispondendo al quesito che viene allegato alla presente (allegato "A"), sul valore degli immobili pignorati.

DESCRIZIONE CATASTALE E CONFINI (allegato B)

Gli immobili oggetto della presente perizia, così come richiamati nell'atto di pignoramento in data 30/07/2015, sono i seguenti:

Comune di Villorba - Catasto Terreni – Foglio 26

- Mapp. n. 640 - Terreno - are 27 centiare 50;
- Mapp. n. 641 - Terreno - ettari 1 are 14 centiare 60;
- Mapp. n. 642 - Terreno - are 33 centiare 60;
- Mapp. n. 135 - Terreno - are 14 centiare 94;
- Mapp. n. 139 - Terreno - ettari 4 are 29 centiare 1;



- Mapp. n. 188 - Terreno - are 28 centiare 2;
- Mapp. n. 187 -Terreno -are 4 centiare 75;
- Mapp. n. 140 -Terreno - are 9 centiare 95;
- Mapp. n. 645 -Terreno -are 1 centiare 65;
- Mapp. n. 183 -Terreno - are 14 centiare 79;
- Mapp. n. 138 -Terreno -are 83 centiare 59;
- Mapp. n. 96 -Terreno -ettari 2 are 71 centiare 32;
- Mapp. n. 171 -Terreno - are 53 centiare 31;
- Mapp. n. 172 -Terreno -are 22 centiare 92;
- Mapp. n. 173 -Terreno -are 61 centiare 47;
- Mapp. n. 174 -Terreno -are 17 centiare 63;
- Mapp. n. 97 -Terreno -are 44 centiare 96;
- Mapp. n. 141 -Terreno -ettari 2 are 65 centiare 1;
- Mapp. n. 175 -Terreno -are 18 centiare 95;
- Mapp. n. 644 -Terreno - are 8 centiare 79;
- Mapp. n. 646 -Terreno -are 1 centiare 61;
- Mapp. n. 647 -Terreno - are 5 centiare 75;
- Mapp. n. 94 -Terreno -are 83 centiare 40;
- Mapp. n. 47 -Terreno -are 87 centiare 40;
- Mapp. n. 137 -Terreno -are 27 centiare 40;
- Mapp. n. 943 -Terreno - are 2;
- Mapp. n. 760 -Terreno -are 10;
- Mapp. n. 763 -Terreno -are 26 centiare 80;
- Mapp. n. 643 -Fabbricato Rurale -are 44 centiare 60;

Comune di Villorba - Catasto Terreni - Foglio 6



- Mapp. 17/A -Terreno ettari 8 are 3 centiare 80;

- Mapp. 18 - Terreno - are 5 centiare 20;

- Mapp. 91 - Terreno - are 19 centiare 90;

Comune di Villorba - Catasto Terreni - Foglio 14

- Mapp. 214 - Terreno - are 13 centiare 50

- Mapp. 94 - Terreno - are 51 centiare 70;

- Mapp. 95 - Terreno - are 18 centiare 44;

- Mapp. 934 - Terreno - are 33 centiare 95;

- Mapp. 937 - Terreno - are 2 centiare 58;

- Mapp. 950 - Terreno - centiare 85;

- Mapp. 951 - Terreno - are 12 centiare 65;

- Mapp. 957 - Terreno - are 13 centiare 99;

- Mapp. 958 - Terreno - are 1 centiare 3;

- Mapp. 959 - Terreno - centiare 23;

- Mapp. 960 - Terreno - are 14 centiare 31;

- Mapp. 961 - Terreno - centiare 85;

- Mapp. 962 - Terreno - centiare 12;

- Mapp. 938 - Terreno - ettari 5 are 22 centiare 30;

- Mapp. 944 - Terreno - are 50;

- Mapp. 945 - Terreno - are 26 centiare 76;

- Mapp. 221 -Terreno;

- Mapp. 21 - Terreno;

- Mapp. 939 - Terreno;

- Mapp. 932 - Terreno;

- Mapp. 933 - Terreno;



- Mapp. 935 - Terreno;

- Mapp. 936 - Terreno;

Comune di Villorba - Catasto Fabbricati -Sez. B - Foglio 4

- Mapp. 593 - Terreno - metri quadri 450;

- Mapp. 136 - Abitazione di tipo popolare - vani 6 - Via Roma;

Comune di Villorba - Catasto Terreni - Foglio 27

- Mapp. 600 - Terreno - are 3 centiare 40;

- Mapp. 723 - Terreno - ettari 1 are 10 centiare 28;

Comune di Villorba - Catasto Terreni - Foglio 25

- Mapp. 854 - Terreno - ettari 1 are 5 centiare 78;

- Mapp. 856 - Terreno - are 98 centiare 92;

- Mapp. 986 - Terreno - are 12 centiare 34;

- Mapp. 987 - Terreno - centiare 6;

- Mapp. 683 - Terreno - are 12 centiare 40;

Comune di Villorba - Catasto Fabbricati - Sez. A Foglio 6

- Mapp. n. 74;

- Mapp. n. 104;

- Mapp. n. 105;

I tre mappali sopradescritti sono graffiati e costituiscono un appartamento A4 sito in via Roma n. 123;

- Mapp. 581 sub. 1,

- Mapp. 581 sub. 2;

I due mappali sopradescritti sono graffiati e costituiscono un fabbricato per esigenze pubbliche E3 sito in Via Roma;

Comune di Villorba - Catasto Fabbricati - Sez. B Foglio 4



- Mapp. n. 214 sub. 1;

- Mapp. 214 sub. 2;

I due mappali sopradescritti sono graffati e costituiscono un opificio D1 sito in Via G. Marconi;

Comune di Treviso - Catasto Terreni - Foglio 11

- Mapp. n. 315 - Terreno - are 4;

Comune di Treviso - Catasto Fabbricati - Sez. C Foglio 1:

- Mapp. n. 315 sub. 1- Ente urbano - metri quadri 381;

- Mapp. n. 315 sub. 2 - C7 - metri quadri 15 - via Lancenigo n. 1;

- Mapp. n. 628 - Ente urbano - metri quadri 400 - Strada di Lancenigo;

Comune di Volpago del Montello - Catasto Terreni - Foglio 40

- Mapp. n. 66 - Terreno;

- Mapp. n. 511 - Terreni - are 58 centiare 49;

- Mapp. 515 - Terreno - are 16 centiare 34.

Alla data del 20/10/2015, in conseguenza a vari frazionamenti, espropri, compravendite, ecc., come dettagliatamente descritto nella relazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta dal notaio Paolo Talice di Treviso in data 21/10/2015, già in atti, gli immobili in proprietà all'esecutato e colpiti dal pignoramento sopra richiamato consistono in terreni e fabbricati ubicati nei Comuni di Villorba, Treviso e Volpago del Montello, identificati catastalmente come segue.

Beni "A"

Comune di Villorba - Catasto Fabbricati - Sezione B - Foglio 4

- Mapp. 214 sub. 1 - Mapp. 214 sub. 2 (graffati) in Via Guglielmo Marconi - P.T e 1° - Cat. D/1 - R.C. Euro 4.317,58= (opificio con corte esclusiva di



mq. 3788); formante un unico corpo confinante con i mappali nn. 373, 211, 216, 217, strada.

Il fabbricato sopradescritto è stato eretto sull'area già censita al Catasto Terreni, stesso Comune - Foglio 14 (già sez. B -Fg.4) con il mappale n. 214 Ente Urbano di Ha. 0.44.19, giusto Tipo Mappale del 28 marzo 2001 n. 2402, introdotto in atti catastali in pari data e successivo frazionamento in data 6 novembre 2013 n. 240094, con il quale il mappale n. 214 di Ha. 0.44.60 veniva frazionato in:

a) Mapp. n. 214 di Ha. 0.44.19;

b) Mapp. n. 965 di Ha. 0.00.12;

c) Mapp. n. 966 di Ha. 0.00.29.

Beni "B"

Comune di Villorba - Catasto Terreni - Foglio 14

- Mapp. 221 seminativo Cl. 4 - Ha. 0.44.71 - R.D. € 18,47= R.A. € 15,01=

- Mapp. 938 (ex 181/a) semin arbor - Cl. 2 - Ha. 5.22.30 - R.D. € 445,08= R.A. € 229,28=

- Mapp. 944 (ex 940/a già 181/c) semin arbor - Cl. 2 - Ha. 0.50.00 - R.D. € 42,61= R.A. € 21,95=

- Mapp. 945 (ex 940/b già 181/c) semin arbor - Cl. 2 - Ha. 0.26.76 - R.D. € 22,80= R.A. € 11,75=

I mappali nn. 221 e 938 formano un corpo unico confinante con i mappali nn. 616, 84, 817, 262, 263, 260, 612, 258, 257, 256, 255, 254, 253, 939, 893, 896, 960, 867, 864, 863, 24 e 430.

I mappali nn. 944 e 945 formano un corpo unico confinante con i mappali nn. 939, 816, 814, 831, 947, 895 e 939.



Si precisa che il mappale n. 221 di Ha. 0.44.71 sopracitato non è allineato al catasto, in quanto ancora intestato al dante causa dell'esecutato.

Beni "C"

Comune di Villorba - Catasto Terreni - Foglio 25

- Mapp. 854 (ex 19/a) semin arbor - Cl. 4 - Ha. 1.05.78 - R.D. € 51,64= R.A. € 30,05=

- Mapp. 856 (ex 579/a) semin arbor - Cl. 4 - Ha. 0.98.92 - R.D. € 48,29= R.A. € 28,10=

- Mapp. 986 (ex 683/a già 579/c) semin arbor - Cl. 4 - Ha. 0.12.34 - R.D. € 6,05= R.A. € 3,51=

I mappali nn. 854 e 856 formano un corpo unico confinante con i mappali nn. 812, 813, 20, 27, 682, 857, 855.

Il mappale n. 986 confina con i mappali nn. 682, 685, 406, 583, 286, 601, 32, e 987.

Beni "D"

Comune di Villorba - Catasto Terreni - Foglio 26

- Mapp. 640 (ex 172/b) seminativo Cl. 1 Ha 0.27.50 R.D. € 26,27= R.A. € 14,91=

- Mapp. 641 (ex 173/b) seminativo Cl. 1 Ha 1.14.60 R.D. €109,49= R.A. € 62,15=

- Mapp. 642 (ex 174/b) seminativo Cl. 1 Ha 0.33.60 R.D. € 32,10= R.A. € 18,22=

- Mapp. 135 Porz AA seminativo Cl. 1 Ha 0.11.00 R.D. € 10,51= R.A. € 5,97=

- Mapp. 135 Porz AB prato Cl. 1 Ha 0.03.94 R.D. €1,93=R.A. € 1,22=



- Mapp. 139 Porz AA Fabb Rurale Cl. 1 Ha 0.19.08 R.D.=== R.A.===

- Mapp. 139 Porz AB semin arbor Cl. 1 Ha 4.09.93 R.D. €434,01=

R.A. € 222,30=

- Mapp. 188 semin arbor Cl. 1 Ha 0.28.02 R.D. € 29,67= R.A. € 15,19=

- Mapp. 187 Fabb Rurale Ha 0.04.75 R.D.=== R.A.===

- Mapp. 140 semin arbor Cl. 1 Ha 0.09.99 R.D. € 10,58= R.A. 5,42=

- Mapp. 645 (ex 140/c) semin arbor Cl. 1 Ha 0.01.65 R.D. € 1,75=

R.A. € 0,89=

- Mapp. 183 prato Cl. 1 Ha 0.14.79 R.D. € 7,26= R.A. € 4,58=

- Mapp. 138 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.83.59 - R.D. € 79,87= R.A. € 45,33 =

- Mapp. 763 (ex 138/c) seminativo Cl. 1 - Ha. 0.26.80 - R.D. € 25,61 =

RA. € 14,53=

L'originario mappale n. 138 di Ha. 1.36.59, con frazionamento Tipo n. 3837

in data 28 agosto 1991, introdotto in atti catastali dal 20 marzo 2001, è stato

suddiviso in:

a) Mapp. n. 138 di Ha. 0.83.59;

b) Mapp. n. 762 di Ha. 0.26.20;

c) Mapp. n. 763 di Ha. 0.26.80;

I mappali nn. 640, 641, 642, 135, 139, 188, 187, 140, 645, 183 e 138

formano un corpo unico confinante con i mappali nn. 137, 136, 134, 521,

124, 123, 250, 172, 173, 174, 643, 647, 644, 646, 766, 765 e 762.

Il mappale n. 763 confina con i mappali nn. 943, 760, e 762 su due lati.

Si precisa che i mappali nn. 187 e 140, sopracitati, non sono allineati in

catasto per mancata acquisizione di voltura della divisione giudiziale,

trascritta a Treviso il 9 aprile 1984 ai nn. 8624/7187.



Beni "E"

Comune di Villorba - Catasto Fabbricati - Sezione A - Foglio 6

- Mapp. 581 sub 4 in Via Roma - P. S1 e T. - Cat. C/1 - Cl. 4 - Mq. 63 - R.C.
€ 1.259,17= (negozi);

- Mapp. 581 sub 5 in Via Roma - P. T. - Cat. E/3 - R.C. € 5.290,00=
(distributore ed impianto autolavaggio);

- Mapp. 581 sub. 3 in Via Roma - P. T. - B.C.N.C. - area scoperta di
Mq. 2616 comune ai sub 4 e 5;

Le unità immobiliari sopradescritte derivano dagli originari mappali
nn. 581 sub 1 e sub. 2 in forza di variazione per edificazione su area urbana
del 25 settembre 2014 n. 123175. Dette unità immobiliari sono state erette
sull'area già censita al Catasto Terreni, stesso Comune e Foglio con il
mappale n. 581 (ex 17/b di pari sup.) ente urbano di Ha. 0.31.37 giusto tipi
Mappali in data 12 aprile 1996 n. 836 ed in data 16 settembre 2014 n.
224122.

Formante un corpo unico confinante con strada statale e mappali nn. 91,
711 e 710.

Beni "F":

Comune di Villorba - Catasto Terreni - Foglio 26

- Mapp. 644 (ex 140/b) semin arbor - Cl. 1 - Ha. 0.08.79 - R.D. € 9,31= R.A.
€ 4, 77=

- Mapp. 646 (ex 140/d) semin arbor - Cl. 1 - Ha. 0.01.61 - R.D. € 1,70= R.A.
€ 0,87=

- Mapp. 647 (ex 187/b) Fabb Rurale - Ha. 0.05.75 - R.D. € ==R.A. € ==

- Mapp. 96 seminativo Cl. 1 - Ha. 2.71.32 - R.D. € 259,23= R.A. € 147,13=



- Mapp. 171 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.53.31 - R.D. € 50,93= R.A. € 28,91=

- Mapp. 172 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.22.92 - R.D. € 21,90= R.A. € 12,43=

- Mapp. 173 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.61.47 - R.D. € 58,73= R.A. € 33,33=

- Mapp. 174 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.17.63 - R.D. € 16,84= R.A. € 9,56=

- Mapp. 141 semin arbor Cl. 1 -Ha. 2.65.01 - R.D. € 280,58= R.A. € 143,71=

- Mapp. 97 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.44.96 - R.D. € 42,96= R.A. € 24,38=

- Mapp. 175 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.18.95 - R.D. € 18, 11 = R.A. € 10,28=

- Mapp. 643 (ex 188/b) semin arbor Cl. 1 - Ha. 0.44.60 - R.D. € 47,22=
R.A. € 24,19=

Formante un corpo unico confinante con i mappali nn. 645, 140, 187, 188, 642, 641, 640, 250, 668, 95, 94, 93, 50, 1106, 1108, strada vicinale e scolo Melina.

Si precisa che mappali nn. 171, 172, 173, 174, 141, 96, 97 e 175 non sono catastalmente intestati in piena proprietà all'esecutato sig. [REDACTED]

per mancata volturazione dell'atto in data 6 maggio 1988 Rep. n. 9108

Notaio Umberto Cosmo di Treviso, ivi trascritto il 7 maggio 1988 ai nn. 12802/9914.

Beni "G"

Comune di Villorba - Catasto Fabbricati - Sezione A - Foglio 6

- Mapp. 74 - Mapp. 104 - Mapp. 105 (graffati) in Via Roma n. 123 - P.T. -
Cat. A/4 - Cl. 3 - Vani 6 - R.C. € 238,60= (abitazione con corte ed orto);
confina con via Cesare Battisti, strada statale e mappali nn. 18 e 91.

Comune di Villorba - Catasto Terreni - Foglio 6

- Mapp. 18 Porz. AA seminativo Cl. 4 - Ha. 0.04.00 - R.D. € 1,64=
R.A. € 1,34=



- Mapp. 18 Porz. AB incolt Prod Cl. U - Ha. 0.01.20 - R.D. € 0,04=

R.A. € 0,01=

- Mapp. 91 semin arbor Cl. 4 - Ha. 0.19.90 - R.D. € 9,71= R.A. € 5,65=

Formano un corpo unico confinante con i mappali nn. 581, 711, via Cesare Battisti, mappale n. 74 e strada statale.

Beni "H"

Comune di Villorba - Catasto Terreni - Foglio 26

- Mapp. 94 seminativo - Cl. 1 A - Ha. 0.83.40 - R.D. € 79,68= R.A. € 45,23=

Confina con: mappali nn. 92, 93, 96, 95.

Beni "I"

Comune di Villorba - Catasto Fabbricati - Sezione B - foglio 4

- Mapp. 593 sub. 1 in Via Roma - P.T. e 1° - Cat- A/4 - Cl. 3 - Vani 6 - R.C. € 238,60= (abitazione);

- Mapp. 593 sub. 2 Largo Molino - area scoperta di Mq 450.

Le unità immobiliari sopracitate sono state erette sull'area già censita al Catasto terreni, stesso Comune - Foglio 14 (già Sez. B fg.4) con il mappale n. 593 ente urbano di Ha. 0.04.50, formante un corpo unico confinante con i mappali nn. 93, 959, 957.

Si precisa che:

a) il mappale n. 593 sub 1 deriva dall'originario mappale n. 136 in forza di variazione per bonifica identificativo catastale del 28 maggio 2014 n. 66840;

b) il mappale n. 593 sub. 2 deriva dall'originario mappale n. 593 in forza di variazione per bonifica identificativo catastale del 28 maggio 2014 n. 66841.



Comune di Villorba - Catasto Terreni - Foglio 14

- Mapp. 934 (ex 94/c) incolt prod Cl. U - Ha. 0.33.95 - R.D. € 1,05=
R.A. € 0,35=

- Mapp. 937 (ex 95/c) incolt ster - Ha. 0.02.58 - R.D. € === R.A. € ===

- Mapp. 957 (ex 932/a già 94/a) incolt prod Cl. U - Ha. 0.13.99 - R.D. € 0,43=
R.A. € 0,14=

- Mapp. 951 (ex 21/b) seminativo - Cl. 4 - Ha. 0.12.65 - R.D. € 5,20=
R.A. € 4,25=

- Mapp. 960 (ex 93/a già 95/a) incolt ster - Ha. 0.14.31 - R.D. € == R.A. € ==

I mappali nn. 934 e 937 formano un corpo unico confinante con i mappali nn.
933, 936, 898, 250, 249, 382, 716, 385, 96, 38 e strada.

I mappali nn. 951, 960 e 957 formano un corpo unico confinante con i
mappali nn. 93, 593, 959, 958, 961, 950, 867, 221, 896, 936, 933, strada.

Si precisa che il mappale n. 593 sub. 2 sopradescritto, non è allineato in
catasto per mancata acquisizione di voltura dell'atto di compravendita,
trascritto a Treviso il 31 luglio 1992 ai nn. 21723/16374.

Beni "L"

Comune di Villorba - - Catasto Terreni - Foglio 27

- Mapp. 723 (ex 598/b) seminativo Cl. 2 - Ha. 1.10.28 - R.D. € 93,98=
R.A. € 48,41 =

- Mapp. 600 Porz. AA seminativo Cl. 2 - Ha. 0.03.00 - R.D. € 2,56=
R.A. € 1,32=

- Mapp. 600 Porz. AB pascolo Cl. U - Ha. 0.00.98 - R.D. € 0,07=
R.A. € 0,03=

Formano un corpo unico confinante con i mappali nn. 726, 722, 695, 166 e



strada.

Beni "M"

Comune di Villorba - Catasto Terreni - Foglio 26

- Mapp. 47 Porz AA seminativo Cl. 1 - Ha. 0.74.00 - R.D. € 70,35=
R.A. € 40,13=

- Mapp. 47 Porz AB semin arbor Cl. 2 - Ha. 0.13.40 - R.D. € 11,36=
R.A. € 5,88=

Confinano con i mappali nn. 86, 934, 48, 49, 162, 581 e 42.

Beni "N"

Comune di Treviso - Catasto Fabbricati - Sezione C - Foglio 1

- Mapp. 628 in Via Lancenigo - area urbana di Mq. 400;

Si precisa che il mappale 628 sopracitato deriva dagli originari mappali nn.

315 sub 1 e sub. 2 in forza di variazione per demolizione totale del 18 marzo

2008 n. 5872 e che detta area urbana è altresì identificata al Catasto

Terreni, stesso Comune - Foglio 11 (già sez. C fg.1) con il mappale n. 628

ente urbano di Ha. 0.04.00 (già mappale n. 315 di pari superficie), confinante

con i mappali nn. 22, 314, 131 e strada Lancenigo.

Beni "O"

Comune di Villorba - Catasto Terreni - Foglio 26

- Mapp. 137 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.27.40 - R.D. € 26,18= R.A. € 14,86=

- Mapp. 943 (ex 212/b) seminativo Cl. 2 - Ha. 0.02.00 - R.D. € 1,70=
RA. € 0,88=

- Mapp. 760 Porz AA seminativo Cl. 1 - Ha. 0.08.00 - R.D. € 7,64=
RA. € 4,34=

- Mapp. 760 Porz AB semin arbor Cl. 2 - Ha. 0.02.00 - R.D. € 1,70=



RA. € 0,88=

Il mappale n. 137 confina con: mappali nn. 517, 136, 138 e 759.

I mappali nn. 943 e 760 formano un corpo unico confinante con i mappali nn. 1030, 758, 211, 759, 763.

Beni "P"

Comune di Volpago del Montello - Catasto Terreni - Foglio 40

- Mapp. 511 Porz AA seminativo Cl. 1 - Ha. 0.50.00 - R.D. € 40,03=

R.A. € 23,24=

- Mapp. 511 Porz AB semin irrig Cl. 3 - Ha. 0.08.49 - R.D. € 5,92=

R.A. € 3,29=

- Mapp. 515 Porz AA seminativo Cl. 1 - Ha. 0.14.00 - R.D. € 11,21=

R.A. € 6,51 =

- Mapp. 515 Porz AB semin irrig Cl. 3 - Ha. 0.02.34 - R.D. € 1,63=

R.A. € 0,91 =

Formano un corpo unico confinante con i mappali nn. 517, 513, altro foglio di mappa, mappale n. 123 e strada.

I suddetti mappali derivano dall'originario mappale 66 di Ha. 0.91.57 che con frazionamento Tipo n. 11 in data 23 febbraio 1970, inserito in atti catastali dal 27 settembre 2000, veniva diviso nel Mapp. n. 66/a (ora mapp. 66 di Ha. 0.72.92) e nel Mapp. n. 66/b (ora mapp. 163 di Ha. 0.18.65).

Successivamente in forza di frazionamento Tipo n. 46680 del 4 marzo 2005 i nn. 66 e 163 venivano così divisi:

* Mapp.n. 66 di Ha. 0.72.92

a) Mapp. n. 511 di Ha. 0.58.49;

b) Mapp. n. 512 di Ha. 0.14.43;



* Mapp.n. 163 di Ha. 0.18.65

a) Mapp. n. 515 di Ha. 0.16.34;

b) Mapp. n. 516 di Ha. 0.02.31.

Vengono allegati sotto la lettera "C" le visure e le planimetrie catastali degli immobili oggetto della presente perizia.

PROPRIETA'

Gli immobili di cui alla presente perizia sono pervenuti all'esecutato per la quota di proprietà di 1/1 in forza dei seguenti atti e/o provvedimenti.

Provenienza beni "A"

- Atto di compravendita in data 11 aprile 1969 Rep. n. 26587 Notaio Raffaele Salonia di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso il 28 aprile 1969 ai nn. 7657/6660.

Provenienza beni "B"

- Atto di compravendita in data 13 settembre 1978 Rep. n. 3347 Notaio Enrico Fumo di Treviso, ivi trascritto in data 15 settembre 1978 ai nn. 18151/15523.

Provenienza beni "C"

- Atto di compravendita in data 18 dicembre 1980 Rep. n. 20031 Notaio Enrico Fumo di Treviso, ivi trascritto in data 14 gennaio 1981 ai nn. 1151/916.

Provenienza beni "D"

- Atto di compravendita in data 17 novembre 1972 Rep. n. 31544 Notaio Raffaele Salonia di Mogliano Veneto, trascritto a Treviso in data 8 gennaio 1973 ai nn. 490/460.

- Atto di cessione di quota in data 24 ottobre 1973 rep. n. 17663 Notaio



Rosanna Turchetto di Montebelluna, trascritto a Treviso il 16 novembre 1973 ai nn. 22430/19645.

- Divisione giudiziale del Tribunale di Treviso Rep. n. 12836 Cron. 3138, registrata a Treviso il 12 agosto 1983 al n. 4258 atti giudiziari, trascritta a Treviso in data 9 aprile 1984 ai nn. 8624/7187.

Provenienza beni "E"

- Atto di cessione di quota in data 31 ottobre 1973 rep. n. 23265 Notaio Gianfranco Spinelli di Treviso, ivi trascritto il 3 novembre 1973 ai nn. 21444/18766.

- Divisione giudiziale in data 24 aprile 1985 del Tribunale di Treviso Rep. n. 5442 Cron. 879, registrata a Treviso il 24 settembre 1985 al n. 2885 atti giudiziari, trascritta a Treviso in data 7 febbraio 1986 ai nn. 3416/2923.

Provenienza beni "F"

- Atto di compravendita in data 6 maggio 1988 Rep. n. 9108 Notaio Umberto Cosmo di Treviso, ivi trascritto il 7 maggio 1988 ai nn. 12802/9914.

Provenienza beni "G"

- Atto di compravendita in data 2 marzo 1990 Rep. n. 62531 Notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritto il 22 marzo 1990 ai nn. 7583/5620.

Provenienza beni "H"

- Atto di compravendita in data 5 luglio 1991 Rep. n. 69291 Notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritto il 23 luglio 1991 ai nn. 20635/15512.

Provenienza beni "I"

- Atto di compravendita in data 8 luglio 1992 Rep. n. 74246 Notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritto il 31 luglio 1992 ai nn. 21723/16374.



Provenienza beni "L"

- Atto di compravendita in data 23 dicembre 1993 Rep. n. 15658 Notaio Umberto Cosmo di Treviso, ivi trascritto il 4 gennaio 1994 ai nn. 185/151.

Provenienza beni "M"

- Atto di compravendita in data 14 dicembre 1995 Rep. n. 17759 Notaio Umberto Cosmo di Treviso, ivi trascritto il 28 dicembre 1995 ai nn. 34300/25635.

Provenienza beni "N"

- Atto di compravendita in data 5 febbraio 1998 Rep. n. 19519 Notaio Umberto Cosmo di Treviso, ivi trascritto il 18 febbraio 1998 ai nn. 4834/3614.

Provenienza beni "O"

- Atto di compravendita autenticato in data 24 novembre 1998 Rep. n. 68219 Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, ivi trascritto il 27 novembre 1998 ai nn. 36132/24731.

Provenienza beni "P"

- Atto di compravendita in data 15 settembre 2000 Rep. n. 71142 Notaio Ada Stiz di Treviso, ivi trascritto il 4 ottobre 2000 ai nn. 37186/26181.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 20/10/2015, in conseguenza a vari frazionamenti, espropri, compravendite, ecc., come riportato nella relazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta dal notaio Paolo Talice di Treviso in data 21/10/2015, già in atti, gli immobili in proprietà all'esecutato e colpiti da pignoramento risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria di Lire 6.000.000.000=, capitale Lire 3.000.000.000=,



iscritta a Treviso in data 30 settembre 1997 ai nn. 28789/4207, in forza di mutuo a garanzia di apertura di credito contratto il 17 settembre 1997 Rep. n. 19187 Notaio Umberto Cosmo di Treviso, a favore della ROLO BANCA 1473 S.p.A. con sede a Bologna (BO), Codice Fiscale 00303060370 (a carico dell'esecutato, per la sua quota di piena proprietà dei beni indicati alla lettera "C", e più precisamente per gli originari mappali nn. 579 e 19 del Catasto Terreni - Fg. 25 - Comune di Villorba);

- ipoteca volontaria di Lire 22.000.000.000=, capitale Lire 11.000.000.000=, iscritta a Treviso in data 15 maggio 2001 ai nn. 18493/3218, in forza di mutuo a garanzia di finanziamento contratto il 14 maggio 2001 Rep. n. 172729 Notaio Ada Stiz di Treviso, a favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA - Soc. Coop per Azioni a r.l. con sede a Padova (PD), Codice Fiscale 02691680280 (a carico dell'esecutato per la sua quota di piena proprietà dei beni indicati alle lettere "B", "D", "F" ed "I"; si precisa che in data 4 novembre 2011 ai nn. 37257/5490 detta ipoteca è stata annotata di cancellazione parziale, relativamente ai mappali n. 354 sub. 1 e 2 del catasto fabbricati, Comune di Villorba - Sez. B - Fg 14 e per i mappali nn. 933 (ex 94), 936 (ex 95), 939 (ex 181/c), 944 (ex 940/a già 181/c) e 945 (ex 940/b già 181/c) del catasto terreni, Comune di Villorba - Fg. 14, in forza di scrittura privata del 26 ottobre 2011 Rep. n. 144554 Notaio Pasquale Santomauro di Villorba);

- ipoteca volontaria di Euro 1.500.000,00=, capitale Euro 1.000.000,00=, iscritta a Treviso in data 1 luglio 2010 ai nn. 23561/5300, in forza di mutuo a garanzia di apertura di credito contratto il 28 giugno 2010 Rep. n. 67903 Notaio Francesco C. Baravelli di Treviso, a favore della BANCA



DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO - Soc. Coop con sede in Orsago (TV), Codice Fiscale 03669140265 (a carico dell'esecutato per la sua quota di piena proprietà dei beni indicati alla lettera "A");

- ipoteca volontaria di Euro 700.000,00=, capitale Euro 700.000,00=, iscritta a Treviso in data 22 marzo 2011 ai nn. 9621/2060, in forza di mutuo a garanzia di altra obbligazione contratto il 15 marzo 2011 Rep. n. 101485 Notaio Maurizio Bianconi di Treviso, a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA - Soc. Coop per Azioni con sede a Vicenza (VI), Codice Fiscale 00204010243 (a carico dell'esecutato, per la sua quota di piena proprietà dei beni indicati alla lettera "G");

- ipoteca giudiziale di Euro 2.000.000,00=, capitale Euro 2.126.364,92=, iscritta a Treviso in data 12 ottobre 2012 ai nn. 30704/4451, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Conegliano in data 11 ottobre 2012 Rep. n. 1127/2012, a favore della BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Orsago (TV), Codice Fiscale 03669140265 (a carico del signor ██████████

██████████, per la sua quota di piena proprietà dei beni indicati alle lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L", "M", "N", "O" e "P");

- ipoteca giudiziale in estensione di Euro 2.000.000,00=, capitale Euro 2.126.364,92=, iscritta a Treviso in data 26 novembre 2012 ai nn. 35194/5109, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Conegliano in data 11 ottobre 2012 Rep. 1127/2012, a favore della BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Orsago (TV), Codice Fiscale 03669140265 (a carico dell'esecutato, per la sua quota di piena proprietà



dei beni indicati alle lettere "B", "D", "F", "L" ed "O");

- ipoteca giudiziale di Euro 400.000,00=, capitale Euro 561.079, 75=, iscritta a Treviso in data 26 febbraio 2013 ai nn. 6774/774, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Conegliano in data 21 febbraio 2013 Rep. n. 215/2013, a favore della BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Orsago (TV), Codice Fiscale 03669140265 (tra maggior consistenza a carico dell'esecutato, per la sua quota di piena proprietà dei beni indicati alle lettere "A" "B" "C" "D" "E" "F" "G" "H" "I" "L" "M" "N" "O" e "P");

- ipoteca giudiziale di Euro 450.000,00=, capitale Euro 436.164,02=, iscritta a Treviso in data 27 febbraio 2013 ai nn. 6876/795, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 25 febbraio 2013 Rep. n. 561, a favore del BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona (VR), Codice Fiscale 03700430238 (tra maggior consistenza a carico dell'esecutato, per la sua quota di piena proprietà dei beni indicati alle lettere "A" , "B" "C" "D" "E" "F" "G" "H" "I" "L" "M" "N" "O" e "P");

- ipoteca giudiziale di Euro 700.000,00=, capitale Euro 700.000,00= iscritta a Treviso in data 15 aprile 2014 ai nn. 9813/1462, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 9 aprile 2014 Rep. n.3 727, a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.p.A. con sede in Vicenza (VI), Codice Fiscale 00204010243 (a carico dell'esecutato, per la sua quota di piena proprietà dei beni indicati alle lettere "A" "B" "C" "D" "E" "F" "G" "H" "I" "L" "M" "N" "O" e "P");

- ipoteca giudiziale di Euro 3.000.000,00=, capitale Euro 3.000.000,00= iscritta a Treviso in data 28 novembre 2014 ai nn. 32927/4916, in forza di



decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 25 novembre 2014

Rep. 5701/2014, a favore del BANCO POPOLARE SOC. COOP. con

sede a Verona (VR), Codice Fiscale 03700430238 (tra maggior

consistenza a carico dell'esecutato, per la sua quota di piena proprietà

dei beni indicati alle lettere "A" "B" "C" "D" "E" "F" "G" "H" "I" "L" "M" "N"

"O" e "P");

- atto di pignoramento immobiliare in data 4 agosto 2015 Rep. n. 8099 del

Tribunale di Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Treviso in data 2 settembre 2015 ai nn. 25146/17958.

Sui beni oggetto di pignoramento si rilevano, inoltre, i seguenti ulteriori

vincoli/servitù:

- servitù di passaggio a favore dei beni indicati alla lettera "A" costituita con

l'atto in data 2 luglio 1962 Rep. n. 16402 Notaio Giovanni Battista

Manavello di Treviso, ivi trascritto in data 23 luglio 1962 ai nn.

11027/9889;

- servitù di passaggio a favore di parte dei beni indicati alla lettera "B"(e più

precisamente dei mappali nn. 944, 945 e 938) costituita con atto in data

26 gennaio 2012 Rep. n. 144849 Notaio Pasquale Santomauro di

Villorba, trascritto a Treviso in data 14 febbraio 2012 ai nn. 4766/3664;

- servitù di distanza a favore di parte dei beni indicati alla lettera "L"(e più

precisamente dei mappali nn.735 e 598, catasto terreni, foglio 14,

Comune di Villorba) costituita con atto in data 16 dicembre 1999 Rep. n.

21130 Notaio Umberto Cosmo di Treviso, ivi trascritto in data 12 gennaio

2000 ai nn. 984/766;

- vincolo a carico di parte dei beni indicati alla lettera "D" (e più



precisamente dell'originario mappale n.187, catasto terreni, foglio 26, Comune di Villorba) costituito con atto in data 14 marzo 1990 Rep. n. 53509 Notaio Enrico Fumo di Treviso, ivi trascritto in data 2 aprile 1990 ai nn. 8433/6225;

- servitù di passaggio a favore di parte dei beni indicati alla lettera "I" (e più precisamente dell'originario mappale n.93 e contro l'originario mappale n. 94, catasto terreni, foglio 14, Comune di Villorba) costituita con atto in data 8 luglio 1992 Rep. n. 74246 Notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritto in data 31 luglio 1992 ai nn. 21724/16375;

- vincoli di inedificabilità ed uso agricolo di parte dei beni indicati alla lettera "D" (e più precisamente dell'originario mappale n. 138 di Ha. 1.36.59, catasto terreni, foglio 26, Comune di Villorba) costituiti con atto autenticato in data 31 ottobre 1995 Rep. n. 17629 Notaio Umberto Cosmo di Treviso, ivi trascritti in data 13 novembre 1995 ai nn. 29690-91/22189-90.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto ing. Giorgio Basso, facendo eseguito ai numerosi sopralluoghi effettuati presso gli immobili di cui trattasi, oltre al fatto che si trovano in aree distinte tra loro e distribuiti su tre Comuni diversi, nonché dal fatto che si tratta di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche diverse tra loro, ritiene che gli stessi possano essere suddivisi in nove lotti come di seguito descritti.

Lotto 1

Descrizione lotto 1

Trattasi di terreni e fabbricati ubicati in Comune di Villorba, così come



descritti in precedenza con i beni "D", "F", "H", "M", "O" ed identificati catastalmente come segue.

Catasto Terreni - Comune di Villorba - Foglio 26

- Mapp. 640 (ex 172/b) seminativo Cl. 1 Ha 0.27.50 R.D. € 26,27=
R.A. € 14,91=

- Mapp. 641 (ex 173/b) seminativo Cl. 1 Ha 1.14.60 R.D. €109,49=
R.A. € 62,15=

- Mapp. 642 (ex 174/b) seminativo Cl. 1 Ha 0.33.60 R.D. € 32,10=
R.A. € 18,22=

- Mapp. 135 Porz AA seminativo Cl. 1 Ha 0.11.00 R.D. € 10,51=
R.A. € 5,97=

- Mapp. 135 Porz AB prato Cl. 1 Ha 0.03.94 R.D. €1,93=R.A. € 1,22=

- Mapp. 139 Porz AA Fabb Rurale Cl. 1 Ha 0.19.08 R.D.=== R.A.===

- Mapp. 139 Porz AB semin arbor Cl. 1 Ha 4.09.93 R.D. €434,01=
R.A. € 222,30=

- Mapp. 188 semin arbor Cl. 1 Ha 0.28.02 R.D. € 29,67= R.A. € 15,19=

- Mapp. 187 Fabb Rurale Ha 0.04.75 R.D.=== R.A.===

- Mapp. 140 semin arbor Cl. 1 Ha 0.09.99 R.D. € 10,58= R.A. 5,42=

- Mapp. 645 (ex 140/c) semin arbor Cl. 1 Ha 0.01.65 R.D. € 1,75=
R.A. € 0,89=

- Mapp. 183 prato Cl. 1 Ha 0.14.79 R.D. € 7,26= R.A. € 4,58=

- Mapp. 138 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.83.59 - R.D. € 79,87= R.A. € 45,33 =

- Mapp. 763 (ex 138/c) seminativo Cl. 1 - Ha. 0.26.80 - R.D. € 25,61 =
RA. € 14,53=

- Mapp. 644 (ex 140/b) semin arbor - Cl. 1 - Ha. 0.08.79 - R.D. € 9,31=



	R.A. € 4,77=	
	- Mapp. 646 (ex 140/d) semin arbor - Cl. 1 - Ha. 0.01.61 - R.D. € 1,70= R.A. € 0,87=	
	- Mapp. 647 (ex 187/b) Fabb Rurale - Ha. 0.05.75 - R.D. € ==R.A. € ==	
	- Mapp. 96 seminativo Cl. 1 - Ha. 2.71.32 - R.D. € 259,23= R.A. € 147,13=	
	- Mapp. 171 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.53.31 - R.D. € 50,93= R.A. € 28,91=	
	- Mapp. 172 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.22.92 - R.D. € 21,90= R.A. € 12,43=	
	- Mapp. 173 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.61.47 - R.D. € 58,73= R.A. € 33,33=	
	- Mapp. 174 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.17.63 - R.D. € 16,84= R.A. € 9,56=	
	- Mapp. 141 semin arbor Cl. 1 - Ha. 2.65.01 - R.D. € 280,58= R.A. € 143,71=	
	- Mapp. 97 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.44.96 - R.D. € 42,96= R.A. € 24,38=	
	- Mapp. 175 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.18.95 - R.D. € 18,11 = R.A. € 10,28=	
	- Mapp. 643 (ex 188/b) semin arbor Cl. 1 - Ha. 0.44.60 - R.D. € 47,22=	
	R.A. € 24,19=	
	- Mapp. 94 seminativo - Cl. 1 A - Ha. 0.83.40 - R.D. € 79,68= R.A. € 45,23=	
	- Mapp. 47 Porz AA seminativo Cl. 1 - Ha. 0.74.00 - R.D. € 70,35=	
	R.A. € 40,13=	
	- Mapp. 47 Porz AB semin arbor Cl. 2 - Ha. 0.13.40 - R.D. € 11,36=	
	R.A. € 5,88=	
	- Mapp. 137 seminativo Cl. 1 - Ha. 0.27.40 - R.D. € 26,18= R.A. € 14,86=	
	- Mapp. 943 (ex 212/b) seminativo Cl. 2 - Ha. 0.02.00 - R.D. € 1,70=	
	RA. € 0,88=	
	- Mapp. 760 Porz AA seminativo Cl. 1 - Ha. 0.08.00 - R.D. € 7,64=	
	RA. € 4,34=	
	- Mapp. 760 Porz AB semin arbor Cl. 2 - Ha. 0.02.00 - R.D. € 1,70=	
	24/51	



RA. € 0,88=

I terreni sono ubicati in adiacenza all'incrocio tra via Selghere e via Piave ed hanno una superficie complessiva, rilevabile dalle visure catastali, di mq 181.576,00.

All'interno dei mappali 647 e 187 è presente un fabbricato rurale, non censito al catasto fabbricati, ubicato in via Piave al civico 205. Trattasi di una vecchia costruzione costituita da un corpo centrale di tre piani fuori terra e due corpi laterali di due piani fuori terra, realizzato presumibilmente a metà del 1800. Si trova in totale stato di abbandono e degrado ed è inabitabile, necessitando di sostanziali e considerevoli interventi di ristrutturazione e risanamento, se non di ricostruzione totale. E' assoggettata a vincoli imposti dai vari Piani urbanistici che si sono susseguiti come fabbricato rurale non più funzionale ed ha "grado di protezione 2" e scheda di progettazione (Elab. D - Schede Annessi Rustici, Scheda n° 24), secondo l'art. 46 delle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi del Comune di Villorba. In tale Art. 46, nelle disposizioni particolari al comma 11 si riporta:

"L'approvazione della Scheda n. 24 è rinviata all'approvazione di un PUA che dovrà tener conto delle prescrizioni e dei vincoli dettati dal Piano di Area delle Fontane Bianche di Lancenigo (art. 31 - Scuola Fattoria delle N.T. del PAFB)." Il Piano di Area - Fontane Bianche della Regione del Veneto approvato con D.C.R. 19 del 09/03/1999 all'art. 30 indica espressamente tale edificio come "Scuola Fattoria" con vincoli di destinazione ed il divieto di destinazioni d'uso commerciali, terziarie e ricettive.

Il recupero funzionale dell'immobile, anche in considerazione delle destinazioni d'uso di Piano è da ritenersi particolarmente oneroso, dati lo



stato di conservazione dello stesso, la totale assenza di servizi e sottoservizi e la necessità di realizzare una viabilità di accesso.

Nel suo complesso l'immobile ha una superficie coperta di circa mq 400 ed un volume di circa mc 3.100.

All'interno del mappale 139 è presente un altro fabbricato, completo di cortile di pertinenza, anch'esso censito al catasto fabbricati, con accesso da via Selghere.

E' stato realizzato in base a Concessione Edilizia n. 351 del 15/01/1996 e, successivamente, è stata rilasciata da parte del Comune di Villorba, autorizzazione allo scarico di acque civili di origine domestica Prot. n. 11649 del 06/04/2000. In data 10/06/2003 è stata inoltre rilasciata autorizzazione edilizia n. 55 relativa alla realizzazione di recinzione e relativo cancello carraio.

Il certificato di agibilità non è mai stato rilasciato.

Si tratta di un edificio curato nei dettagli e nelle rifiniture, destinato alla residenza del proprietario, con un'ala per vani accessori e servizi.

La superficie coperta è di circa 430 mq per un volume v.p.p. di circa 2100 mc.

Si sviluppa in parte su due piani fuori terra più sottotetto ed in parte su un piano fuori terra. Vi è inoltre un piccolo interrato adibito a cantina.

La struttura portante è in c.a. con solai intermedi in laterocemento e copertura a due falde con travatura in legno a vista.

Al piano terra si trovano cucina, soggiorno, pranzo, studio, bagno, lavanderia, C.T., garage/deposito macchine agricole, oltre a due ampi porticati sul lato sud.



Al piano primo vi sono tre camere e due bagni. Nel sottotetto un'ulteriore camera.

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione ed ha buone finiture.

La superficie commerciale convenzionale viene calcolata nel seguente modo.

Piano interrato mq 56,10 x 0,50 =	mq	28,05
-----------------------------------	----	-------

Piano terra

abitazione mq 218,83 x 1,00 =	mq	218,83
-------------------------------	----	--------

locali accessori/garage mq 108,90 x 0,50 =	mq	54,45
--	----	-------

porticati mq 104,94 x 0,30 =	mq	31,48
------------------------------	----	-------

Piano primo mq 128,91 x 1,00 =	<u>mq</u>	<u>128,91</u>
--------------------------------	-----------	---------------

Totale	mq	461,72
--------	----	--------

Dal punto di vista urbanistico le aree che costituiscono l'intero fondo, come rilevabili nella Tavole 1.C e 2.I del P.I. del Comune di Villorba, ricadono interamente nel comparto denominato "Alle due acque" e precisamente in Zona N – Territorio di interesse ambientale paesaggistico, regolamentata dall'art. 48 delle N.T.O. ed in Zona EN - Agricola di valenza ambientale naturalistica, regolamentata dagli artt. 42 e 43 delle N.T.O.

In particolare dalle suddette si possono ricavare i seguenti elementi urbanistici:

- la parte sud-est è interessata da un tratto di nuova viabilità di raccordo. con relativa fascia di rispetto stradale;

- la parte sud su Via Piave e Via Selghere è gravata di "fascia di rispetto stradale", art. 75 N.T.O.;



- i confini dei mappali 139, 135, 640, 172, 96, 171, 643, 97 sono interessati da un "percorso ciclopedonale ambientale di progetto" art. 76 N.T.O.;

- Sui mappali 187 e 647 è presente un fabbricato rurale non più funzionale con grado di protezione (art. 51 NTO) - scheda di progettazione 11 (art. 46 NTO) e scheda n. 24;

- l'intera area è ricompresa in "Zona di restauro rurale Due acque".

Nella "Tavola 3.C – Vincoli" si possono rilevare i seguenti ulteriori elementi:

- al centro del fondo e verso ovest esistenza di un "paleo-alveo e ambito di tutela " - art. 60 NTO e art. 8 all. 2 N.T.O. P.I.;

- le parti sud-ovest dei mappali 136 e 763 sono interessati dalla formazione di macchie boscate - art. 15 all. 2 N.T.O. P.I.;

- presenza di siepi e filari alberati esistenti sul perimetro di proprietà - art. 6 all. 2 N.TO.;

- formazione di siepi e filari in direzione sud-nord, artt. 15-21 N.T.O.;

- angolo nord-est interessato da restauro ambientale teste di fontanile ed ambito di tutela, art. 60 e artt. 2-19 all. 2 N.T.O. e formazione di zone umide, art. 5 all. 2 N.T.O.;

- presenza fascia di rispetto elettrodotta sui mappali 96, 172, 640 e altri, art. 81 N.T.O.;

- parte sud est con vicolo "beni paesaggistici", art. 142 lett. C Dlgs 42/2004 e art. 52 N.T.O.

L'intera area è inoltre soggetta al Piano di Area delle Fontane Bianche (P.A.F.B.), così come individuata nella "Tavola 1.2 - Valenze paesistico ambientali - interventi di riqualificazione", adottato con Delibera della Giunta Regionale n.2803 del 05 Agosto 1997 ed approvato con Delibera di



Consiglio Regionale n.19 del 09 Marzo 1999.

Nella suddetta tavola di programmazione regionale sono indicati i "sistemi" e gli interventi prioritari di valorizzazione naturalistica-ambientale, dei quali i prevalenti si possono riassumere come segue.

Sistema delle aree di interesse naturalistico

- teste di fontanile;
- corsi d'acqua naturali;
- canali artificiali;
- macchie boscate
- siepi;
- paleoalvei;

Sistema relazionale

- stradella delle acque;

Interventi prioritari di valorizzazione naturalistica ambientale

- formazione di filari alberati;
- formazione di macchie boscate;
- area di restauro rurale alle due acque;
- scuola fattoria.

Stima del lotto 1

Il criterio utilizzato per stabilire il valore di mercato dell'immobile è quello del procedimento sintetico monoparametrico.

Tenendo conto dell'attuale andamento del mercato, fatti gli opportuni accertamenti e valutazioni, confrontando immobili dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alienati nello stesso Comune, il sottoscritto stima i beni oggetto della presente perizia, nel modo seguente, tenendo in



particolare considerazione l'incidenza dei seguenti elementi:

- sul fabbricato insistente sui mappali 187 e 647, la vetustà (costruzione risalente a metà 1800 circa con superfetazioni laterali di varie epoche), totale stato di abbandono da decenni, assenza di servizi e sottoservizi, degrado statico-strutturale. Pesano inoltre i vincoli imposti dalle pianificazioni sia regionale sia comunale relative a destinazioni d'uso, tipologie di aree, ecc.;
- sul fabbricato insistente sul mappale 139, gli atti autorizzativi scaduti, il mancato inserimento al catasto fabbricati, l'assenza di fine lavori e di agibilità;
- sui terreni agricoli grande importanza rivestono i molteplici vincoli di Piano Comunale e Regionale per la zonizzazione, i limiti imposti dai Piani paesaggistici, di rivalorizzazione naturalistica, di "restauro rurale Due acque".

Vengono, pertanto, attribuiti i valori unitari di:

- € 6,00/mq al terreno, con una riduzione del 20% per tener conto dei vincoli di cui sopra e cioè $€/\text{mq } 6,00 \times 0,80 = 4,80 €/\text{mq}$;
- € 90,00/mc per il fabbricato rurale insistente sui mappali 187 e 647, con una riduzione del 20% per tener conto dei vincoli di cui sopra e cioè $€/mc 90,00 \times 0,80 = 72,00 €/mc$;
- € 1.300,00/mq al fabbricato insistente sul mappale 139, considerando le finiture ed il buono stato di conservazione.

Il valore di mercato dell'immobile in esecuzione di cui al lotto 1 nel suo complesso, alla data odierna, risulta dal conteggio che segue.

- terreno: $\text{mq } 181.576,00 \times 4,80 € / \text{mq} =$ € 871.564,80



- fabbricato (mapp.li 187-647):

mc 3.100,00 x 72,00 € / mc = € 223.200,00

- fabbricato (mapp. 139):

mq 461,72 x 1.300,00 € / mq = € 600.236,00

Durante i molteplici sopralluoghi effettuati ed a seguito degli accessi agli atti in Comune di Villorba, il sottoscritto ha rilevato che il fabbricato edificato sul mapp. 139 è stato realizzato in difformità ai provvedimenti autorizzativi. In particolare, oltre a varie modifiche planimetriche e prospettiche, si è constatato che lo stesso è stato edificato su una differente area di sedime rispetto a quella prevista in progetto e precisamente sul mapp. 139 anziché sul mapp. 138.

Ciò comporta che lo stesso ricada all'interno del perimetro denominato "Stradella Alle due Acque" ed all'interno della fascia di rispetto di 20 m dal paleoalveo.

Per quanto sopra il sottoscritto, ritenendo che l'abuso inerente il posizionamento planimetrico del fabbricato non fosse sanabile, ha ritenuto opportuno, prima di trarre immediate conclusioni, chiedere un apposito appuntamento con il Dirigente dell'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Villorba. Dopo un'approfondita analisi congiunta della normativa edilizia ed in particolare dei vincoli imposti dalle pianificazioni comunali e regionali, è stata tratta la conclusione inappellabile che **la situazione del fabbricato sia insanabile** e che quindi lo stesso dovrà essere demolito.

Alla luce di ciò il sottoscritto ritiene che il valore dell'edificio alla data odierna sia nullo.

Il valore complessivo di stima del lotto 1 è pertanto il seguente:



- terreno	€	871.564,80
- fabbricato (mapp.li 187-647)	€	223.200,00
- fabbricato (mapp. 139)	€	<u>0,00</u>
	€	1.094.764,80

arrotondati ad € 1.094.760,00.

Il valore complessivo di **stima del lotto 1** è pertanto di **€ 1.094.760,00**
diconsi Euro unmilionenovantaquattromilasettecentosessanta/00.

Lotto 2

Descrizione lotto 2

Trattasi di terreni e fabbricati ubicati in Comune di Villorba, così come descritti in precedenza con i beni "B" ed "I", identificati catastalmente come segue.

Comune di Villorba - Catasto Terreni - Foglio 14

- Mapp. 221 seminativo Cl. 4 - Ha. 0.44.71 - R.D. € 18,47= R.A. € 15,01=
- Mapp. 938 (ex 181/a) semin arbor - Cl. 2 - Ha. 5.22.30 - R.D. € 445,08=
R.A. € 229,28=
- Mapp. 944 (ex 940/a già 181/c) semin arbor - Cl. 2 - Ha. 0.50.00 -
R.D. € 42,61= R.A. € 21,95=
- Mapp. 945 (ex 940/b già 181/c) semin arbor - Cl. 2 - Ha. 0.26.76 -
R.D. € 22,80= R.A. € 11,75=
- Mapp. 934 (ex 94/c) incolt prod Cl. U - Ha. 0.33.95 - R.D. € 1,05=
RA. € 0,35=
- Mapp. 937 (ex 95/c) incolt ster - Ha. 0.02.58 - R.D. € === R.A. € ===
- Mapp. 957 (ex 932/a già 94/a) incolt prod Cl. U - Ha. 0.13.99 - R.D. € 0,43=
R.A. € 0,14=



- Mapp. 951 (ex 21/b) seminativo - Cl. 4 - Ha. 0.12.65 - R.D. € 5,20=

R.A. € 4,25=

- Mapp. 960 (ex 93/a già 95/a) incolt ster - Ha. 0.14.31 - R.D. € == RA. € ==

Comune di Villorba - Catasto Fabbricati - Sezione B - foglio 4

- Mapp. 593 sub. 1 in Via Roma - P.T. e 1° - Cat- A/4 - Cl. 3 - Vani 6 - R.C.

€ 238,60= (abitazione);

- Mapp. 593 sub. 2 Largo Molino - area scoperta di Mq 450.

Ai terreni si accede da via Roma, tramite strada bianca lungo il Canale Piavesella e da via XXV Aprile. La superficie complessiva degli stessi, rilevabile dalle planimetrie catastali è di mq 72.125,00.

Il fabbricato insistente sul mapp. 593 è di vecchia costruzione ed è costituito da un corpo a due piani fuori terra della superficie di circa mq 58,00 per piano ed un volume di circa 350 mc. Al piano terra vi è inoltre un locale accessorio ed una tettoia per complessivi 45 mq di superficie e 130 mc di volume. La volumetria complessiva è quindi di 480 mc.

Il fabbricato, come rilevabile dalle planimetrie catastali, un tempo era adibito ad abitazione con al piano terra tinello, cucina, sbratta, magazzino e w.c. ed al piano primo due camere ed un disimpegno. Il cortile circostante il fabbricato è di 450 mq.

Si presenta in cattivo stato d'uso e manutenzione ed attualmente è locato ad uso rifugio per animali (cani e gatti), compreso il cortile esterno.

Per renderlo abitabile necessita di consistenti interventi di ristrutturazione statica ed igienico sanitaria, in pratica una vera e propria ricostruzione.

L'edificio è raggiungibile tramite strada bianca, costituita dal mappale 934, con accesso da via Roma, lungo il canale Piavesella ed è ubicato in



prossimità dell'impianto idrovoro di regimazione delle acque del suddetto canale.

Relativamente al fabbricato è stata presentata D.I.A. in data 27/11/2000 prot. 30535 inerente lavori di manutenzione straordinaria.

Dal punto di vista urbanistico le aree che costituiscono il presente lotto, come rilevabili nella Tavola 1.C del del P.I. del Comune di Villorba, ricadono in Zona N – territorio di interesse ambientale e paesaggistico ed in minima parte in Zona Vp – Verde privato, regolamentate dagli artt. 47 e 48 delle N.T.O, con i vincoli di cui alla "Tavola 3.C – Vincoli", della quale si evidenziano le seguenti note:

- fascia larga circa m 100 dal Canale Piavesella "fascia di tutela idrografica" art. 41 L.R. 11/2004, art. 58 N.T.O. del P.I. (circa metà della superficie di proprietà);

- lungo il Canale Piavesella per circa 25 m "fascia di servitù idraulica" art. 58 N.T.O.;

- a sud del mapp. 938 e a nord del mapp. 944 fascia di rispetto stradale, art. 75 N.T.O.;

- presenza di percorso ciclopedonale esistente e di progetto lungo il Canale Piavesella verso la proprietà e lungo i mappali 934 e 937.

Stima del lotto 2

Il criterio utilizzato per stabilire il valore di mercato dell'immobile è quello del procedimento sintetico monoparametrico.

Tenendo conto dell'attuale andamento del mercato, fatti gli opportuni accertamenti e valutazioni, confrontando immobili dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alienati nello stesso Comune, il sottoscritto



stima i beni oggetto della presente perizia, nel modo seguente, tenendo in particolare considerazione l'incidenza dei seguenti elementi:

- per i terreni i vincoli di destinazione di Zona previsti dal P.I., di tutela idraulica e, per alcuni mappali, l'utilizzo solo per viabilità;
- per il fabbricato la vetustà, lo stato di abbandono, l'uso a ricovero animali, la vicinanza all'impianto idrovoro, la necessità di effettuare un radicale adeguamento igienico sanitario e strutturale se non di rifacimento totale in caso di recupero.

Vengono, pertanto, attribuiti i valori unitari di:

- € 6,00/mq al terreno, con una riduzione del 10% per tener conto dei vincoli di cui sopra e cioè €/mq $6,00 \times 0,90 = 5,40$ €/mq;
- € 90,00/mc al fabbricato considerando il forte stato di degrado ed in virtù della sola volumetrica di ricostruzione.

Il valore di mercato dell'immobile in esecuzione di cui al lotto 2 nel suo complesso, alla data odierna, risulta dal conteggio che segue.

- terreno: mq 72.125,00 x 5,40 € / mq =	€	389.475,00
- fabbricato: mc 480,00 x 90,00 €/mq =	€	<u>43.200,00</u>
Completivamente	€	432.675,00

Il valore complessivo di **stima del lotto 2** è pertanto di **€ 432.675,00 diconsi Euro quattrocentotrentaduemilaseicentosettantacinque/00.**

Lotto 3

Descrizione lotto 3

Trattasi di un capannone con annessa corte esclusiva, descritto in precedenza con i beni "A" ed identificato catastalmente come segue.

Comune di Villorba - Catasto Fabbricati - Sezione B - Foglio 4



Lotto 7	€	83.185,00
Lotto 8	€	32.000,00
Lotto 9	€	<u>44.890,00</u>
Complessivamente		€ 2.228.680,00

diconsi Euro duemilioniduecentoventottomilaseicentottanta/00.

ALTRI ALLEGATI

Oltre ai documenti già richiamati in precedenza, vengono allegati:

- documentazione fotografica (allegato D);
- documentazione comunale (allegato E);
- atti di provenienza degli immobili (allegato F);
- contratti di affitto e comodato (allegato G);
- atto di vincolo su terreno Notaio Cosmo (allegato H)
- schede contenenti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (allegato I).

Montebelluna, 24/08/2019

L'esperto stimatore

(ing. Giorgio Basso)

