

TRIBUNALE DI TREVISO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

N° GEN. REP. 320/2015

DATA PROSSIMA UDIENZA: 12 DICEMBRE 2018

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. ANTONELLO FABBRO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
IMMOBILI IN VITTORIO VENETO (TV)

Lo scrivente Francesco De Mori, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali,
iscritto all'elenco dei Consulenti del Tribunale di Treviso,
iscritto al Reg.Ind.E. demori.francesco@epap.sicurezzapostale.it
avente recapito professionale in piazza Meschio, 31029 Vittorio Veneto (TV),
nominato esperto per la redazione della relazione di stima e per tutti gli adempimenti necessari
ex art. 173 bis disp.att. C.P.C. (PEC del 18 maggio 2018 e accettazione di incarico e giuramento del
05 maggio 2018), dimette la propria relazione di stima, corredata degli allegati.

Vittorio Veneto, 10 novembre 2018



SOMMARIO

Dati Catastali.....	5
Immobili censiti al Catasto Terreni	5
Immobili censiti al Catasto Fabbricati	6
Confini.....	6
Conformità catastale.....	7
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nel pignoramento.....	7
Proprietà e provenienza	8
Provenienza.....	9
Stato di possesso	11
Descrizione degli immobili.....	12
Lotto 1 - Terreni fg. 32 part. 471 e 472 – Loc. San Floriano	12
Lotto 2 - Terreno fg. 38 part. 416 - Loc Savassa	13
Lotto 3 - Terreni fg. 39 part. 139 e 252 – Locca Zoppe	15
Lotto 4 - Terreni fg. 39 part. 253, 256, 257, 337– Loc Scarpedal	16
Lotto 5 - Fabbricati sez. B fg. 17 part. 334 e 338.....	18
Fabbricato sez. B fg. 17 part. 334.....	18
Fabbricato sez. B fg. 17 part. 338.....	20
Vincoli e oneri giuridici	22
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	22
Convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti assegnazione casa coniugale	25
Atti di asservimento urbanistico	25
Altre limitazioni d'uso	26
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti	26
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004	26
Vali OMI e Valori Agricolo Medi	27
VALUTAZIONE di STIMA.....	28
Criterio e metodo di stima	28
Valori Unitari Medi (V.U.M.) utilizzati nella stima	28
Fonti d’Informazione.....	30
Vendibilità	30
Calcolo valori di stima	31
Stima dei terreni	31
Stima dei fabbricati.....	31
Allegati.....	32



IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di 11 unità immobiliari e nello specifico due immobili censiti al Catasto Fabbricati e nove terreni agricoli. Tutti i cespiti sono in comune di Vittorio Veneto (TV).

Terreni: si tratta sostanzialmente terreni incolti e poveri, di scarso interesse nel mercato.

Lotto	Fg.	Part.	Qualità Cat.	Cl.	Sup. Cat. mq	R.D.	R.A.	Indirizzo / Descrizione
1	32	471	Incolto sterile		520			Loc. San Floriano - Bosco "povero" e rado
	32	472	Incolto prod.	2	2.219	0,34	0,11	
2	38	416	Prato irrigato	2	350	1,90	0,90	Loc. Savassa - Prato incolto
3	39	139	Pascolo cesp.	1	2.861	0,89	0,44	Loc. Zoppè - Bosco di neoformazione non accessibile
	39	252	Pascolo cesp.	1	3.380	1,05	0,52	
4	39	253	Prato	4	4.640	10,78	9,59	Loc. Scarpedal - Bosco e Prato
	39	256	Prato	6	18	0,02	0,02	Loc. Scarpedal - Prato / Corte
	39	257	Prato	6	22	0,02	0,03	Loc. Scarpedal - Prato / Corte
	39	337	Seminativo	4	3.184	8,22	6,58	Loc. Scarpedal - Bosco e Prato
5	39	334	<i>Ente Urbano</i>		45			<i>Lotto con fabbricato diroccato</i>
	39	338	<i>Ente Urbano</i>		256			<i>Lotto con box prefabbricato</i>

Fabbricati: si tratta sostanzialmente di immobili di scarso interesse nel mercato.

Lotto	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Clas.	Consist. Cat.	Sup. Cat. (mq)	Sup. lorda (mq)	Coeff. Raguaglio	Sup. Com. (mq)	Descrizione
5	B	17	334		C/2	2	42 mq	63	30	1,00	30	Piano terra
									10	0,30	3	Corte annessa
									30	1,00	30	Piano primo
	Totale mq									63		
	B	17	338		C/2	2	13 mq	38	13	1,00	13	Prefabbricato
									243			

Allegato 1 – Catasto: Visura Soggetto . [REDACTED]





DATI CATASTALI

IMMOBILI CENSITI AL CATASTO TERRENI

- Vittorio Veneto, foglio 32 particella 471, qualità Incolto sterile, superficie catastale 520 mq, reddito agrario 0 e reddito dominicale 0;
- Vittorio Veneto, foglio 32 particella 472, qualità Incolto produttivo di classe 2, superficie catastale 2.219 mq, reddito agrario 0,34 euro e reddito dominicale 0,11 euro;
- Vittorio Veneto, foglio 38 particella 416, qualità Prato irriguo di classe 2, superficie catastale 350 mq, reddito agrario 1,90 euro e reddito dominicale 0,90 euro;
- Vittorio Veneto, foglio 39 particella 139, qualità Pascolo cespugliato di classe 1, superficie catastale 2.861 mq, reddito agrario 0,89 euro e reddito dominicale 0,44 euro;
- Vittorio Veneto, foglio 39 particella 252, qualità Pascolo cespugliato di classe 1, superficie catastale 3.380 mq, reddito agrario 1,05 euro e reddito dominicale 0,52 euro;
- Vittorio Veneto, foglio 39 particella 253, qualità Prato di classe 4, superficie catastale 4.640 mq, reddito agrario 10,78 euro e reddito dominicale 9,59 euro;
- Vittorio Veneto, foglio 39 particella 256, qualità Prato di classe 6, superficie catastale 18 mq, reddito agrario 0,02 euro e reddito dominicale 0,02 euro;
- Vittorio Veneto, foglio 39 particella 257, qualità Prato di classe 6, superficie catastale 22 mq, reddito agrario 0,02 euro e reddito dominicale 0,03 euro;
- Vittorio Veneto, foglio 39 particella 337, qualità Seminativo di classe 4, superficie catastale 3.184 mq, reddito agrario 8,22 e reddito dominicale 6,58 euro.

ORIGINE DEI DATI CATASTALI

Le unità immobiliari censite al foglio fg. 32 part. 471 e 472, fg. 38 part. 416, fg. 39 part. 139, 252 e 253 derivano da impianto meccanografico del 1976.

Le particelle fg. 39 part. 256 e 257 derivano dalle stesse particelle di qualità "fabbricato rurale" con tabella di variazione culturale del 02.02.2010 protocollo n.TV0032579, che a sua volta derivano da impianto meccanografico del 1976.

La particella fg. 39 part. 337 deriva da frazionamento della part. 141, nelle attuali 337 e 338, con tipo mappale del 06.04.2010 protocollo n. TV0079421, che a sua volta deriva da impianto meccanografico del 1976.

Allegato 2 – Catasto: Visure Storiche dei terreni



IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

- Vittorio Veneto, sezione B foglio 17 particella 334, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito, piano terra e primo), classe 2, consistenza 42 mq, superficie catastale 63 mq, rendita 52,06 euro;
- Vittorio Veneto, sezione B foglio 17 particella 338, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 38 mq, rendita 16,11 euro;

Il magazzino censito al Catasto Fabbricati sezione B foglio 17 particella 334 è edificato sull'ente urbano fg. 39 part. 334 di 45 mq

Il magazzino censito al Catasto Fabbricati sezione B foglio 17 particella 338 è edificato sull'ente urbano fg. 39 part. 338 di 256 mq.

ORIGINE DEI DATI CATASTALI

L'unità immobiliare part. 334 deriva da fusione del 19.01.2010 protocollo n. TV0014148, che a sua volta deriva da costituzione del 22.01.2008 protocollo n. TV0021239.

L'unità immobiliare part. 338 deriva da costituzione del 08.04.2010 protocollo n. TV0085446

L'ente urbano fg. 39 part. 334 deriva dall'accorpamento delle particelle 262 (fabbricato rurale di 24 mq) e 334 ente urbano di 21 mq), con tipo mappale del 31.12.2009 protocollo n. TV0408279. La part. 334 deriva dalla soppressione della part. 261 con tipo mappale del 17.12.2007 protocollo n. TV0542446, che a sua volta deriva da impianto meccanografico del 1976. La part. 262 deriva da impianto meccanografico del 1976.

L'ente urbano fg. 39 part. 338 deriva dal frazionamento della part. 141 nelle attuali 338 e 337, con tipo mappale del 06.04.2010 protocollo n. TV0079421, che a sua volta deriva da impianto meccanografico del 1976.

Allegato 3 – Catasto: Visure Storiche dei Fabbricati

CONFINI

Il terreno censito foglio 32 particella 471 confina, partendo da nord in senso orario, con le part. 96, 120, 121, 472, 368 e 367.

Il terreno censito foglio 32 particella 472 confina, partendo da nord in senso orario, con le particelle 121, 368, 367 e 471.

Il terreno censito foglio 38 particella confina, partendo da nord in senso orario, con le part. 210, 207, 208, 209 e 269.

Il terreno censito foglio 39 particella 139 confina, partendo da nord in senso orario, con le part. 213, 214, 293, 294, 239, 94, 104, 240 e 252.



Il terreno censito foglio 39 particella 252 confina, partendo da nord in senso orario, con le part. 213, 139, 104, 240, 140, 136, 133 e 132.

Il terreno censito foglio 39 particella 253 confina, partendo da nord in senso orario, con le part. 129, 251, 131, 135, 140, valle demaniale, via Scarpedal, 254, 255, 338, 337, 334, 330, 177 e 173.

Il terreno censito foglio 39 particella 256 confina, partendo da nord in senso orario, con le part. 263, 257, 263, 255 e 338.

Il terreno censito foglio 39 particella 257 confina, partendo da nord in senso orario, con le part. 253, 338, 256 e 263.

Il terreno censito foglio 39 particella 337 confina, partendo da nord in senso orario, con le part. 253, via Scarpedal, part. 263, 254, 255 e 338.

Il fabbricato censito sez. B fg. 17 part. 334, confina partendo da nord in senso orario con corte di proprietà, con il terreno part. 253 e 263 e con il fabbricato censito part. 330. L'ente urbano fg. 39 part. 334 confina, partendo da nord in senso orario, con le part. 253, 263, 330.

Il fabbricato censito sez. B fg. 17 part. 338, confina con corte di proprietà.

Allegato 4 – Catasto: Estratti di mappa catastale

Allegato 5 – Catasto: Elenco subalterni ed Elaborati planimetrico dei fabbricati

CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali del magazzino/deposito censito sez. B fg. 17 part. 338, corrispondo allo stato di fatto.

Le planimetrie catastali del magazzino/deposito censito sez. B fg. 17 part. 334, per quanto potuto rilevare, corrispondo allo stato di fatto, poiché l'immobile è in parte crollato.

Allegato 6 – Planimetrie catastali dei fabbricati

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento trascritto a Treviso il 24.06.2045 ai numeri RG 17184 e RP 12320, a favore XXXXXXXXXX



PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Gli immobili oggetto dei pignoramento censiti al Catasto Terreni

- Vittorio Veneto, foglio 32 particella 471, qualità Incolto sterile, superficie catastale 520 mq, reddito agrario 0 e reddito dominicale 0;
- Vittorio Veneto, foglio 32 particella 472, qualità Incolto produttivo di classe 2, superficie catastale 2.219 mq, reddito agrario 0,34 euro e reddito dominicale 0,11 euro;
- Vittorio Veneto, foglio 38 particella 416, qualità Prato irriguo di classe 2, superficie catastale 350 mq, reddito agrario 1,90 euro e reddito dominicale 0,90 euro;
- Vittorio Veneto, foglio 39 particella 139, qualità Pascolo cespugliato di classe 1, superficie catastale 2.861 mq, reddito agrario 0,89 euro e reddito dominicale 0,44 euro;
- Vittorio Veneto, foglio 39 particella 252, qualità Pascolo cespugliato di classe 1, superficie catastale 3.380 mq, reddito agrario 1,05 euro e reddito dominicale 0,52 euro;
- Vittorio Veneto, foglio 39 particella 253, qualità Prato di classe 4, superficie catastale 4.640 mq, reddito agrario 10,78 euro e reddito dominicale 9,59 euro;
- Vittorio Veneto, foglio 39 particella 256, qualità Prato di classe 6, superficie catastale 18 mq, reddito agrario 0,02 euro e reddito dominicale 0,02 euro;
- Vittorio Veneto, foglio 39 particella 257, qualità Prato di classe 6, superficie catastale 22 mq, reddito agrario 0,02 euro e reddito dominicale 0,03 euro;
- Vittorio Veneto, foglio 39 particella 337, qualità Seminativo di classe 4, superficie catastale 3.184 mq, reddito agrario 8,22 e reddito dominicale 6,58 euro.

e gli immobili censiti al Catasto Fabbricati

- Vittorio Veneto, sezione B foglio 17 particella 334, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito, piano terra e primo), classe 2, consistenza 42 mq, superficie catastale 63 mq, rendita 52,06 euro;
- Vittorio Veneto, sezione B foglio 17 particella 338, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 38 mq, rendita 16,11 euro;

sono in piena proprietà per la quota intera di 1/1 di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Allegato – Certificato Ipotecario Speciale protocollo TV 145081 del 09.09.2015 allegato alla procedura



PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti a [REDACTED] in virtù dei seguenti atti.

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 03.09.2015 AI NN. RG/RP 25260/18050

Accettazione tacita di eredità del 20.05.2008 rep. 127755/28232 del notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Con tale atto

- l'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/6
- la madre [REDACTED] nata a [REDACTED] cf [REDACTED] per la quota di 2/6
- la sorella [REDACTED] cf [REDACTED] per la quota di 1/6
- la sorella [REDACTED] cf [REDACTED] per la quota di 1/6
- la sorella [REDACTED] cf [REDACTED] per la quota di 1/6

accettano l'eredità dal padre [REDACTED], morto il 21.08.1992, dei seguenti immobili in Vittorio Veneto:

- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno foglio 33 particella 501, superficie catastale 365 mq (non parte della procedura)
- Terreno foglio 33 particella 502, superficie catastale 440 mq (non parte della procedura)
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 141, superficie catastale 3.440 mq (soppresso con tipo mappale del 06.04.2010 e frazionato nell'ente urbano part. 338 di 256 mq e nel terreno part. 337 di 3.184 mq, poi in data 08.04.2010 sull'ente urbano part. 338 è stato costituito il fabbricato 338, categoria C/2, consistenza 13 mq)
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 262, sup. cat. 24 mq (soppresso con tipo mappale del 31.12.2009 e accorpata alla part. 334 di 21 mq a formare l'E.U. part. 334 di 45 mq)
- Fabbricato foglio 11 particella 505, sub. 1 e 2 (non parte della procedura)

Oltre ai beni sopra indicati fanno parte della successione accettata anche le quote indivise (per un totale di ½ complessivo, di un terreno censito in Vittorio Veneto fg. 33 part. 508 di 50 mq e di un fabbricato censito al fg. 11 part. 381 sub. 1, 2 e 3.



TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 24.08.2015 AI NN. RG/RP 24800/17701

Atto Amministrativo - Certificato di denuncia di successione del 19.02.1993 rep. 10018/400/993 dell'Ufficio del Registro di Conegliano – Morte di [REDACTED] del 21.08.1992

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 12.06.2008 AI NN. RG/RP 23059/14509

Atto di compravendita del 20.05.2008 rep. 127756/28233 del notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Con tale atto [REDACTED] cf. [REDACTED] ha venduto la piena proprietà della quota intera, a [REDACTED] dei seguenti immobili in Vittorio Veneto:

- Fabbricato sez. B foglio 17 particella 334, categoria C/2 di consistenza 18 mq (poi accorpato il 19.01.2010 al fabbricato rurale part. 262 di 24 mq a formare l'attuale fabbricato part. 334 di consistenza 42 mq)
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, fabbricato rurale di consistenza 18 mq (in seguito il 02.02.2010 oggetto di variazione colturale da fabbricato rurale a prato).

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 12.06.2008 AI NN. RG/RP 23058/14508

Atto di donazione accettata del 20.05.2008 rep. 127755/28232 del notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV).

Con tale atto i seguenti soggetti donanti (madre e sorelle del soggetto esecutato),

- [REDACTED] cf. [REDACTED] per la quota di 2/6
- [REDACTED] cf. [REDACTED] per la quota di 1/6
- [REDACTED] cf. [REDACTED] per la quota di 1/6,
- [REDACTED] cf. [REDACTED] per la quota di 1/6

Donano a [REDACTED] i seguenti immobili in Vittorio Veneto

- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 141, superficie catastale 3.440 mq (soppresso con tipo mappale del 06.04.2010 e frazionato nell'ente urbano part. 338 di 256 mq e nel terreno



- part. 337 di 3.184 mq, poi in data 08.04.2010 sull'ente urbano part. 338 è stato costituito il fabbricato 338, categoria C/2, consistenza 13 mq)
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
 - Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
 - Terreno al foglio 39 particella 262, sup. cat. 24 mq (soppresso con tipo mappale del 31.12.2009 e accorpata alla part. 334 di 21 mq a formare l'E.U. part. 334 di 45 mq)
 - Fabbricato foglio 11 particella 505, sub. 1 e 2 (non parte della procedura)

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 13.05.2008 AI NN. RG/RP 18424/11722

Atto Amministrativo - Certificato di denuncia di successione del 19.02.1993 rep. 18/400/93 dell'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (TV) – Morte di [REDACTED] del 21.08.1992

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 25.06.1994 AI NN. RG/RP 16176/12200

Atto Amministrativo - Certificato di denuncia di successione del 19.02.1993 rep. 18/400 dell'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (TV) – Morte di [REDACTED] del 21.08.1992

STATO DI POSSESSO

Stante quanto dichiarato da [REDACTED] durante il sopralluogo del 31.10.2018 e stante le ricerche eseguite presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Conegliano, i terreni oggetto di pignoramento **non risultano essere oggetto di contratto di affitto e/o comodato.**

Allegato 7 – Comunicazione Agenzia Entrate trasmessa con PEC del 30.08.2018

Stante le ricerche eseguite presso AVEPA (Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura) risulta che i terreni oggetto di pignoramento non sono inseriti in nessun Fascicolo Aziendale registrato e quindi **non sono condotti** da nessuna Azienda Agricola registrata.

Allegato 8 – Comunicazione AVEPA prot. 123160 del 29.06.2018.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili si trovano in zone agricole periferiche, in ambiente prevalentemente forestale, difficilmente accessibile, lontano da centri abitati, dalla viabilità principale e da servizi pubblici.

LOTTO 1 - TERRENI FG. 32 PART. 471 E 472 – LOC. SAN FLORIANO

I terreni si trovano in località San Floriano, sulla pendice montuosa che sale verso il Col Visentin.

L'area è raggiungibile da via del Restello, attraverso percorsi interpoderali.

A valle sulla part. 472 è presente una linea elettrica di alta tensione (servitù di elettrodotto trascritta il 05.11.1991 ai nn. rg/rp 29092/21710).

Il perimetro della proprietà non è individuabile in campo.



Ortofoto dell'area con indicate le particelle catastali – Non in scala

Trattasi di un bosco ceduo molto povero, con copertura forestale discontinua, su terreno superficiale e di frana.

Il bosco si trova tra le quote di circa 210-250 m.l.m., con una pendenza da media a molto elevata ed esposizione prevalente sud-est.

Segue prospetto riepilogativo dei terreni in loc. San Floriano.



Fg.	Part.	Qualità Cat.	Cl.	Sup. Cat. mq	R.D.	R.A.	Indirizzo / Descrizione
32	471	Incolto sterile		520			Loc. San Floriano - Bosco "povero"
32	472	Incolto prod.	2	2.219	0,34	0,11	Loc. San Floriano - Bosco "povero"

Il terreno ricade in:

- Zona Vincolo Idrogeologico - R.D. n. 3267 del 30.12.1923
- Zona P3 di pericolosità geologica e relativo grado di pericolosità
- Zona Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera g) - Territorio coperto da foreste e da boschi
- Zona Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera b) - Fasce di rispetto lacuali (300 ml.) e/o lettera c) - Fasce di rispetto fluviali (150 ml.)
- Zone a destinazione agricola, a bosco, a pascolo e improduttive (E1.BCO - zone costituite da boschi della fascia collinare subalpina caratterizzati da una rilevante diffusione del carpino nero, del carpino bianco e della robinia pseudoacacia).



Foto dell'area



Particolare del bosco oggetto di stima

LOTTO 2 - TERRENO FG. 38 PART. 416 - LOC SAVASSA

Il terreno si trova in località Savassa, nell'area pianeggiante degli ex prati a "marcita".

L'area è raggiungibile dalla SS51 e dalla strada che costeggia il canale di Savassa, attraverso percorsi interpoderali. Il perimetro della proprietà non è individuabile.





Ortofoto dell'area con indicate le particelle catastali – Non in scala

Trattasi di un prato pianeggiante, potenzialmente fertile (ex marcite), ora incolto e in corso d'imboschimento naturale. Il terreno si trova alla quota di circa 165 m.l.m.

Segue prospetto riepilogativo dei terreni in loc. Savassa.

Fg.	Part.	Qualità Cat.	Cl.	Sup. Cat. mq	R.D.	R.A.	Indirizzo / Descrizione
38	416	Prato irrigato	2	350	1,90	0,90	Loc. Savassa - Prato incolto



Foto dell'area



Foto dell'area

Il terreno ricade in:

- Zona di Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera b) - Fasce di rispetto lacuali (300 ml.) e/o lettera c) - Fasce di rispetto fluviali (150 ml.)
- Zone a destinazione agricola, a bosco, a pascolo e improduttive (E1.BC3 - zone comprendenti i prati marcitoli di Savassa e aree limitrofe alle sorgenti del Meschio)



LOTTO 3 - TERRENI FG. 39 PART. 139 E 252 – LOCCA ZOPPE

Il terreno si trova in località Zoppe, sulla pendice sud del crinale di “Croda Barsana”.

L’area è raggiungibile a piedi da loc. Scarpedal, attraverso aree boscate piuttosto impervie. Al momento non è presente viabilità forestale che permetta l’utilizzazione del bosco.

Il perimetro della proprietà non è individuabile in campo.



Ortofoto dell’area con indicate le particelle catastali – Non in scala

Trattasi di un bosco di latifoglie piuttosto povero, su terreno superficiale, con roccia affiorante, con copertura forestale lacunosa, derivante dall’evoluzione naturale di un pascolo cespugliato.

Il bosco si trova alla quota media di circa 700 m.l.m., con una pendenza elevata ed esposizione prevalente sud, sud-est. Segue prospetto riepilogativo dei terreni in loc. Zoppe.

Fg.	Part.	Qualità Cat.	Cl.	Sup. Cat. mq	R.D.	R.A.	Indirizzo / Descrizione
39	139	Pascolo cesp.	1	2.861	0,89	0,44	Loc. Zoppè - Bosco "povero" non accessibile
39	252	Pascolo cesp.	1	3.380	1,05	0,52	Loc. Zoppè - Bosco "povero" non accessibile

Il terreno ricade in:

- Zona di Vincolo Idrogeologico - R.D. n. 3267 del 30.12.1923
- Fascia di rispetto da Pozzi e Sorgenti di prelievo idropotabile - art. 6 DPR 236/1988
- Zona Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera g) - Territorio coperto da foreste e da boschi
- Zone a destinazione agricola, a bosco, a pascolo e improduttive (E1.BC2 - zone comprendenti castagneti da frutto in località Maren e Scarpedal)



LOTTO 4 - TERRENI FG. 39 PART. 253, 256, 257, 337– LOC SCARPEDAL

I terreni si trovano in località Scarpedal, sulla destra orografica della “Val de Scarpedal”.

L’area è raggiungibile attraverso viabilità carrabile (strada cementata e sterrata) da loc. Maren.



Ortofoto dell’area – Non in scala

La parte nord della proprietà (parte delle part. 253 e 337) è un bosco di latifoglie (robinia, aceri, carpini, frassini, noccioli), di neoformazione, derivante dall’imboschimento di prati abbandonati, su terreno fresco e profondo. La parte sud è un prato incolto (parte delle part. 253 e 337), piuttosto umido, a sud interessato dal movimento franoso della “Val Scarpedal” su cui nel 2013 la Regione Veneto è intervenuta con lavori di drenaggio e sistemazione idraulico forestale.



Ortofoto dell’area con indicate le particelle catastali – Non in scala



Segue prospetto riepilogativo dei terreni in loc. Scarpedal.

Fg.	Part.	Qualità Cat.	Cl.	Sup. Cat. mq	R.D.	R.A.	Indirizzo / Descrizione
39	253	Prato	4	4.640	10,78	9,59	Loc. Scarpedal - Bosco e Prato
39	256	Prato	6	18	0,02	0,02	Loc. Scarpedal - Prato / Corte
39	257	Prato	6	22	0,02	0,03	Loc. Scarpedal - Prato / Corte
39	337	Seminativo	4	3.184	8,22	6,58	Loc. Scarpedal - Bosco e Prato
39	334	<i>Ente Urbano</i>		45			<i>Lotto con fabbricato diroccato</i>
39	338	<i>Ente Urbano</i>		256			<i>Lotto con box prefabbricato</i>



Foto dell'area a bosco



Foto dell'area a prato incolto

I terreni ricadono in:

- Zona di Vincolo Idrogeologico - R.D. n. 3267 del 30.12.1923
- Fascia di rispetto da Pozzi e Sorgenti di prelievo idropotabile - art. 6 DPR 236/1988
- Zona di Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera g) - Territorio coperto da foreste e da boschi
- Zona di Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera b) - Fasce di rispetto lacuali (300 ml.) e/o lettera c) - Fasce di rispetto fluviali (150 ml.)
- Ambiti soggetti alla redazione di Piani di valorizzazione agrituristica (art. 15 LR. n. 31/96)
- Zone a destinazione agricola, a bosco, a pascolo e improduttive (E1.BC2 - Zone comprendenti castagneti da frutto in località Maren e Scarpedal).

Il terreno fg. 39 part. 257 e il terreno fg. 39 part. 256 hanno diritto alla corte sulla part. 263 (Trascrizione del 12.06.2008 ai nn. RG/RP 23059/14509).

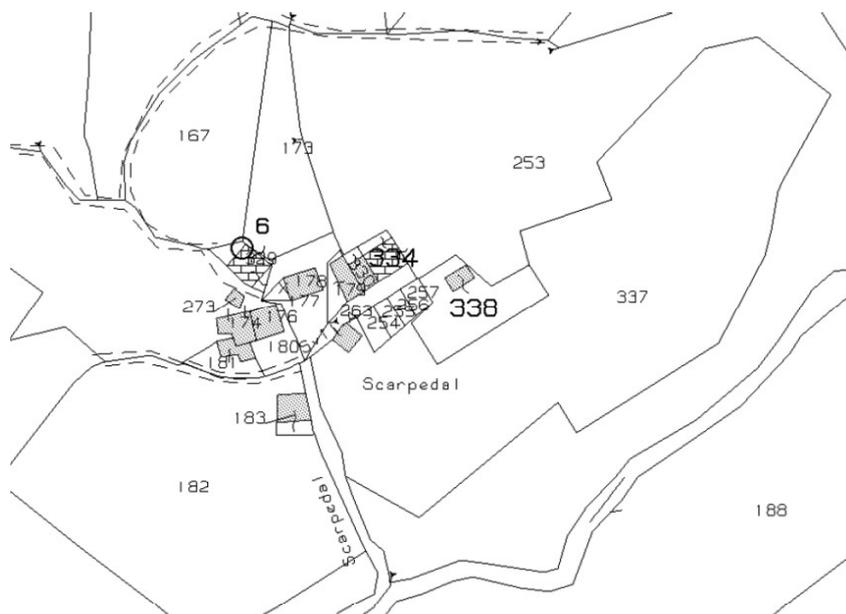


LOTTO 5 - FABBRICATI SEZ. B FG. 17 PART. 334 E 338

Nella parte est della proprietà, in corrispondenza del borgo abbandonato di "Scarpedal" sono presenti due fabbricati part. 334 e part. 338.

L'area è raggiungibile con automezzo attraverso viabilità carrabile (strada cementata e sterrata) da loc. Maren.

I fabbricati si trovano alla quota di circa 570 in posizione di basso versante/fondovalle.



Fabbricato sez. B fg. 17 part. 334

Trattasi della parte est un vecchio edificio rurale, costruito fine '800, di due piani, con strutture verticali in muratura di pietrame e legno e strutture orizzontali in legno.

Il fabbricato è in parte crollato (piano primo) e il resto è in precarie condizioni statiche.

Dalle ricerche effettuate, l'immobile era già presente nella mappa d'impianto del catasto, risalente agli anni '30 e nella mappa del Catasto Austriaco.

L'immobile ha il diritto alla corte sul lato sud, part. 263 (Trascrizione del 12.06.2008 ai nn. RG/RP 23059/14509) ed ha una corte esclusiva sul lato nord.



Fronte sud del fabbricato anno 2018
con il piano primo crollato



Foto da nord del fabbricato anno 2018
con i resti del piano primo





Fronte sud anno 1974/1975 – da scheda normativa PRG



Fronte sud anno 2002/2003 – da scheda normativa PRG

Dalle ricerche effettuate presso il Comune, a nome dell'esecutato e del precedente proprietario, non risultano atti autorizzativi, condoni e/o agibilità/abitabilità.

L'unità immobiliare è parte della Schedatura Unità Edilizie C2 D-074 del PRG Vigente (Art. 33 e successivi delle NTA vigenti). L'immobile ha grado di protezione 3 (art. 37 delle NTA).

Allegato 9 – Schedatura Unità Edilizie C2 D-074 del PRG Vigente

Le planimetrie catastali del piano terra corrispondono allo stato di fatto. Per quanto potuto rilevare e ricostruire, le planimetrie catastali del piano primo corrispondono (almeno nell'ingombro planimetrico) a quello che era il vano magazzino prima del crollo.

Il fabbricato è privo d'impianti tecnologici: luce, acqua, scarichi ecc.



Planimetria catastale del piano terra part. 334



Planimetria catastale del piano primo part. 334

Segue prospetto riepilogativo delle consistenze del fabbricato part. 334.

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Clas.	Consist. Cat.	Sup. Cat. (mq)	Sup. lorda (mq)	Coeff. Raggiunglio	Sup. Com. (mq)	Descrizione
B	17	334		C/2	2	42 mq	63	30	1,00	30	Piano terra
								10	0,30	3	Corte annessa
								30	1,00	30	Piano primo
Totale mq								63			

L'unità immobiliare sez. B foglio 17 part. 334 NON è divisibile.



Fabbricato sez. B fg. 17 part. 338

Trattasi di una struttura prefabbricata, poggiata su un basamento di calcestruzzo, con strutture verticali in pannelli prefabbricati in cemento armato e travetti in metallo, con copertura a una falda, con struttura in profili metallici e manto in lastre di eternit.

Addossato al manufatto sul lato nord è presente un camino in muratura (caminetto con focolare interno al magazzino).

L'altezza interna media è di circa 2,43 mt.

Il fabbricato è privo d'impianti tecnologici: luce, acqua, scarichi ecc.

L'immobile è circondato da corte di proprietà.

Conformità Urbanistico Edilizia: L'immobile ha un *"Permesso di Costruzione in Sanatoria per interventi di trasformazione Urbanistica ed Edilizia del territorio"* rilasciato dal comune di Vittorio Veneto, provvedimento n. 324 del 22.07.2004 (Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 48/85 presentata il 27.03.1986 n. 908/7905).

Il condono è rilasciato a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e riguarda due beni uno dei quali è la *"nuova costruzione annesso rustico in via Scarpedal su terreno censito fg. 39 part. 141"*.

Allegato 10 – Condono Edilizio 324 del 22.07.2004



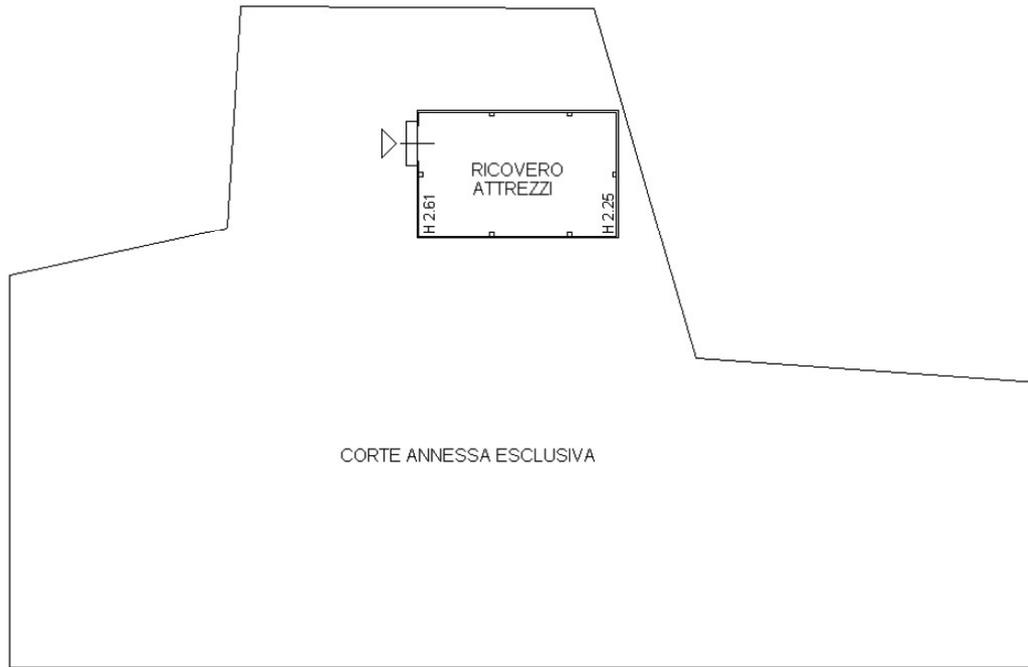
Fabbricato part. 338 lato sud



Fabbricato part. 338 lato nord

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.





Planimetria catastale part. 338

Segue prospetto riepilogativo delle consistenze del fabbricato part. 338.

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Clas.	Consist. Cat.	Sup. Cat. (mq)	Sup. lorda (mq)	Coeff. Raguaglio	Sup. Com. (mq)	Descrizione
B	17	338		C/2	2	13 mq	38	13	1,00	13	Prefabbricato
								243			Corte annessa

L'unità immobiliare sez. B foglio 17 part. 334 NON è divisibile.



VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Le ricerche sono state eseguite, sui Soggetti che hanno avuto in “proprietà” gli immobili nel periodo dal 1992 e in particolare:

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED]

Allegato 11 – Elenco Sintetico delle Formalità [REDACTED] del 02.11.2018

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO – TRASCRITTA IL 12.06.2012 AI NN. RG/RP 17954/13268

Titolo: Atto Giudiziario del 06.06.2012, repertorio 780/2012 del Tribunale di Treviso (Giudice del Lavoro) – Atto esecutivo cautelare – Ordinanza di sequestro Conservativo sino all’importo di 480.000,00 euro.

Immobili su cui è trascritto il sequestro per la piena proprietà - Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 334, categoria C/2 di consistenza 42 mq
- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 338, categoria C/2 di consistenza 13 mq
- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, superficie catastale 18 mq



- Terreno al foglio 39 particella 337, superficie catastale 3.184 mq
- Fabbricati, sezione C, foglio 3 part. 595 sub. 5 e sub. 6, categoria C/2

A favore: [REDACTED] con sede a Vittorio Veneto (TV) cf [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO – TRASCRITTA IL 12.06.2012 AI NN. RG/RP 17955/13269

Titolo: Atto Giudiziario del 06.06.2012, repertorio 780/2012 del Tribunale di Treviso (Giudice del Lavoro) – Atto esecutivo cautelare – Ordinanza di sequestro Conservativo sino all’importo di 480.000,00 euro.

Immobili su cui è trascritto il sequestro per la piena proprietà - Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 334, categoria C/2 di consistenza 42 mq
- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 338, categoria C/2 di consistenza 13 mq
- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, superficie catastale 18 mq
- Terreno al foglio 39 particella 337, superficie catastale 3.184 mq
- Fabbricati, sezione C, foglio 3 part. 595 sub. 5 e sub. 6, categoria C/2

A favore: [REDACTED] con sede Emirati Arabi Uniti cf [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE – ISCRITTA IL 10.01.2014 AI NN. RG/RP 711/76

Titolo: Atto Giudiziario del 02.01.2014, repertorio 94 del Tribunale di Treviso

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Capitale 93.843,94 - Totale 188.000,00.

Immobili su cui è iscritta l’ipoteca sulla piena proprietà - Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 334, categoria C/2 di consistenza 42 mq
- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 338, categoria C/2 di consistenza 13 mq



- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, superficie catastale 18 mq
- Terreno al foglio 39 particella 337, superficie catastale 3.184 mq
- Fabbricati, sezione C, foglio 3 part. 595 sub. 5 e sub. 6, categoria C/2 di 26,5 vani (non oggetto della presente procedura).

A favore: [REDACTED] con sede a Tarzo (TV) ([REDACTED])

Contro: [REDACTED]

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – TRASCRITTO IL 24.06.2015 AI NN. RG/RP 17184/12320

Titolo: Atto Giudiziario del 15.06.2015, repertorio 6244 dell’Ufficiale Giudiziario di Treviso. Atto esecutivo cautelare.

Immobili pignorati per la piena proprietà - Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 334, categoria C/2 di consistenza 42 mq
- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 338, categoria C/2 di consistenza 13 mq
- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, superficie catastale 18 mq
- Terreno al foglio 39 particella 337, superficie catastale 3.184 mq

A favore: [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] con sede ad Anzola Dell’Emilia (BO) – cf [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



IPOTECA GIUDIZIALE – ISCRITTA IL 03.08.2016 AI NN. RG/RP 21256/4679

Titolo: Atto Giudiziario del 22.03.2016, repertorio 1999 della Corte di Appello di Venezia.

Ipoteca Giudiziale da Sentenza di Condanna – Capitale 403.501,80 - Totale 1.000.000,00.

Immobili su cui è iscritta l'ipoteca sulla piena proprietà - Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 334, categoria C/2 di consistenza 42 mq
- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 338, categoria C/2 di consistenza 13 mq
- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, superficie catastale 18 mq
- Terreno al foglio 39 particella 337, superficie catastale 3.184 mq
- Fabbricati, sezione C, foglio 3 part. 595 sub. 5 e sub. 6, categoria C/2 di 26,5 vani (non oggetto della presente procedura).

A favore: [REDACTED] con sede Emirati Arabi Uniti (ci [REDACTED])

Contro: [REDACTED]

Allegato 12 - Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.08.2016 ai nn. RG/RP 21256/4679

CONVENZIONI MATRIMONIALI E/O PROVVEDIMENTI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Nessuno

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno



ALTRE LIMITAZIONI D'USO

SERVITÙ DI ELETTRODOTTO - TRASCRITTA IL 05 NOVEMBRE 1991 AI NN. RG/RP 29092/21710

Titolo – Scrittura privata con sottoscrizione autentica rep. 83578 del 07.10.1991 del notaio Maria Luisa Semi di Venezia. Costituzione di diritti reali a titolo oneroso sul terreno censito in Comune di Vittorio Veneto (TV) foglio 32 particella 472.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED]

AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE IN ATTI

La documentazione agli atti è aggiornata al 09.09.2015.

Non è pertanto inserita l'IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 03.08.2016 ai nn. RG/RP 21256/4679 - Titolo: Atto Giudiziario del 22.03.2016, repertorio 1999 della Corte di Appello di Venezia - Ipoteca Giudiziale da Sentenza di Condanna – Capitale 403.501,80 - Totale 1.000.000,00.

Allegato – Certificato Ipotecario Speciale protocollo TV 145081 del 09.09.2015 allegato alla procedura

Allegato 12 - Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.08.2016 ai nn. RG/RP 21256/4679

VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004

Nessuno



STIMA DEI BENI

Vali OMI e Valori Agricolo Medi

A seguire si riportano le quotazioni indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del primo semestre 2018, per il comune di Vittorio Veneto, Fascia/Zona "R1/Extraurbana/Zona Agricola". Al riguardo occorre precisare che vista la particolarità dei beni oggetto di perizia (localizzazione, qualità, stato e conservazione) i valori riportati sono da ritenere del tutto indicativi.

Coltura	Valore di mercato (€/mq)	
Abitazioni (stato normale)	950,00	1.250,00
Autorimesse (stato normale)	530,00	790,00
Magazzini (stato ottimo)	285,00	325,00

A seguire si riportano i Valori Agricoli Medi per le qualità catastali oggetto di valutazione. Al riguardo occorre precisare che vista la particolarità dei beni oggetto di perizia i valori riportati sono da ritenere del tutto indicativi.

Coltura	VAM - TV Reg. Agraria 1
Seminativo	8,00
Prato	6,50
Prato irriguo	6,80
Pascolo - Pascolo cespugliato	1,90
Bosco ceduo	2,70
Bosco misto	3,00
Incolto produttivo	2,20



VALUTAZIONE DI STIMA

CRITERIO E METODO DI STIMA

Dato il quesito e lo scopo della stima, visto quanto in precedenza esposto, lo scrivente, ha scelto di adottare come criterio di stima il **Valore di Mercato, determinato con procedimento diretto per confronto tra i beni simili.**

L'estimo definisce il Valore di Mercato come: "il più probabile prezzo di mercato al quale un determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". In sintesi la base del Valore di Mercato è il prezzo di scambio del bene.

In pratica il Valore degli immobili è calcolato moltiplicando il Valore Unitario Medio (V.U.M.), rilevato dall'analisi dei prezzi di mercato di beni simili o assimilabili, al parametro di comparazione "superficie" (catastale per i terreni e commerciale per i fabbricati).

La Superficie Catastale dei terreni è la superficie planimetrica rilevata dalle visure catastali delle singole particelle, intese come porzione continua di terreno appartenente allo stesso possessore, con la medesima qualità o classe e con la stessa destinazione d'uso.

La superficie commerciale si è determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" e corrisponde alla somma delle superfici lorde ponderate. La Superficie lorda dei fabbricati è la somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50%, fino ad uno spessore max di cm 25.

VALORI UNITARI MEDI (V.U.M.) UTILIZZATI NELLA STIMA

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili o assimilabili, assunti da Tecnici, da pubblicità immobiliare, da aste immobiliari, da valori desunti da pubblicazioni di settore e da dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate).

Per i TERRENI il V.U.M. è riferito alla superficie catastale ed è stato valutato in funzione dei seguenti fattori.

- Caratteristiche estrinseche: paesaggio, territorio, visibilità di accesso, orografia.
- Caratteristiche intrinseche: dimensioni, conformazione, esposizione.
- Caratteristiche agronomiche: coltura, suolo, irrigabilità e lavorabilità, produttività, massa legnosa presente da tagliare.



- Dotazione di infrastrutture: viabilità, fabbricati, acqua, altro.
- Caratteristiche urbanistico/edilizie e in particolare la destinazione urbanistica, la potenzialità edificatoria, la presenza di eventuali limitazioni e/o vincoli.
- Presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto, comodato, usufrutto, servitù, altro.
- Caratteristiche della “proprietà”: intera, indivisa, interclusa.
- Mercato immobiliare del momento.

Per i FABBRICATI il V.U.M. è riferito alla superficie lorda ed è stato opportunamente valutato in funzione dei seguenti fattori.

- Caratteristiche estrinseche, ossia possedute dall'intorno: ambiente, territorio, posizione, accessibilità, posizione rispetto alla viabilità principale, infrastrutture tecnologiche, visibilità dalla viabilità principale, ecc.
- Caratteristiche intrinseche: dimensioni, tipologia costruttiva, qualità dei materiali, dotazioni di pertinenze accessorie, stato di conservazione manutenzione.
- Caratteristiche logistico distributive e potenzialità di trasformazione.
- Vetustà dei fabbricati in funzione della vita utile.
- Dotazione d'impianti fissi: riscaldamento, elettrico e relative certificazioni.
- Caratteristiche urbanistico/edilizie: destinazione urbanistica, eventuali vincoli/limitazioni, potenzialità edificatoria residua.
- Presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà: contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.
- Caratteristiche della proprietà: intera, frazionata o indivisa.
- Mercato immobiliare del momento.

Nello specifico degli immobili oggetto di valutazione si precisa quanto segue:

- I terreni boscati di San Floriano, sono poveri, poco produttivi e di difficile accesso e nella parte bassa sono gravati da una servitù di elettrodotto;
- Il prato ex “marcita” di loc. Savassa, data la posizione e la dimensione, è non in concreto utilizzabile da solo;
- Il bosco di loc. Zoppè, oltre ad essere piuttosto povero, è al momento e di fatto inaccessibile per eventuali utilizzazioni forestali;
- Il prato di loc. Scarpedal è abbandonato, coperto da specie eutrofiche ed infestanti e in parte si trova su un'area soggetta a movimento franoso;
- Il bosco di Scarpedal è accessibile, ha una buona fertilità e una discreta massa legnosa;
- L'ex fabbricato rurale è in parte crollato ed ha un grado di protezione 3;



- Il magazzino prefabbricato, oltre ad essere completamente fuori luogo e di discutibile qualità estetica, è coperto in eternit ed ha delle superfetazioni abusive da rimuovere.

FONTI D'INFORMAZIONE

Per individuare i valori di stima lo scrivente ha eseguito ricerche e analisi di mercato:

- analisi di offerte del mercato immobiliare
- stime e avvisi di vendita, in procedure concorsuali ed esecutive
- valori Agricoli Medi
- valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare
- pubblicazione di settore (Borsino Immobiliare – Listino di valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Treviso).

VENDIBILITÀ

In generale gli immobili in oggetto hanno scarso interesse sul mercato immobiliare e difficilmente possono essere appetibili a soggetti diversi da confinanti e/o persone che in qualche modo hanno un legame con i luoghi.

I fabbricati non sono tecnicamente ed economicamente divisibili.

I terreni viste le consistenze e le caratteristiche sono economicamente non divisibili.

I singoli lotti possono essere messi in vendita distintamente, ma vista l'esiguità dei valori di stima e lo scarso interesse dei beni sul mercato, si ritiene conveniente procedere alla vendita in blocco.



CALCOLO VALORI DI STIMA

A seguire si riportano i prospetti con il calcolo dei valori di stima.

Stima dei terreni

Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Indirizzo / Descrizione	Sup. Cat. mq	V.U. euro/mq	Valore unità immob. (euro)	Valore lotti (euro)
32	471	Incolto sterile		Loc. San Floriano - Bosco ceduo povero, con copertura lacunosa su terreno superficiale, con roccia affiorante e parte su frana . Sul 472 servitù di elettrodotto	520	0,10	50,00	2.050,00
32	472	Incolto prod.	2		2.219	0,90	2.000,00	
38	416	Prato irrigato	2	Loc. Savassa - Prato incolto (ex marcita)	350	2,00	700,00	700,00
39	139	Pascolo cesp.	1	Loc. Zoppè - Bosco povero, su terreno superficiale, con roccia affiorante e copertura forestale lacunosa.	2.861	0,40	1.140,00	2.490,00
39	252	Pascolo cesp.	1	Difficilmente accessibile.	3.380	0,40	1.350,00	
39	253	Prato	4	Loc. Scarpedal - Bosco e Prato incolto	4.640	1,50	6.960,00	10.660,00
39	256	Prato	6	Loc. Scarpedal - Area scoperta vicina ai fabbricati a prato	18	5,00	90,00	
39	257	Prato	6	Loc. Scarpedal - Area scoperta vicina ai fabbricati a prato	22	5,00	110,00	
39	337	Semina-tivo	4	Loc. Scarpedal - Bosco e Prato incolto	3.184	1,10	3.500,00	

Stima dei fabbricati

Sez. Foglio	Part.	Categoria	Cl.	Consist. Catastale	Indirizzo / Descrizione	Sup. com. mq	V.U. euro/mq	Valore unità immob. (euro)	Valore lotti (euro)
sez. B fg. 17	334	C/2	2	42 mq	Edificio rurale crollato (Scheda Unità Ed. C2 D-074)	63	50,00	3.150,00	4.900,00
sez. B fg. 17	338	C/2	2	13 mq	Struttura prefabbricata con copertura in eternit Area scoperta di pertinenza esclusiva	13 243	60,00 4,00	1.750,00	

Il valore di mercato di tutto il compendio immobiliare appreso all'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso 320/2015 RG è stimato **euro 20.800,00** (ventimila ottocento/00).

Sono parte integrante della presente relazione gli alleati di seguito riportati.

Quanto sopra lo scrivente espone a compimento dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per gli approfondimenti che si rendessero necessari.

Vittorio Veneto, 10 novembre 2018



 Dott. Francesco De Mori

ALLEGATI

<i>Allegato 1 – Catasto: Visura Soggetto [REDACTED]</i>	<i>pag. 1 - 6</i>
<i>Allegato 2 – Catasto: Visure Storiche dei terreni</i>	<i>7 - 25</i>
<i>Allegato 3 – Catasto: Visure Storiche dei Fabbricati</i>	<i>26 - 29</i>
<i>Allegato 4 – Catasto: Estratti di mappa catastale</i>	<i>30 - 33</i>
<i>Allegato 5 – Catasto: Elenco subalterni ed Elaborati planimetrico dei fabbricati</i>	<i>34 - 37</i>
<i>Allegato 6 – Planimetrie catastali dei fabbricati</i>	<i>38 - 39</i>
<i>Allegato 7 – Comunicazione Agenzia Entrate trasmessa con PEC del 30.08.2018</i>	<i>40 - 41</i>
<i>Allegato 8 – Comunicazione AVEPA prot. 123160 del 29.06.2018.</i>	<i>42 - 45</i>
<i>Allegato 9 – Schedatura Unità Edilizie C2 D-074 del PRG Vigente</i>	<i>46 - 47</i>
<i>Allegato 10 – Condonò Edilizio 324 del 22.07.2004</i>	<i>48 - 48</i>
<i>Allegato 11 – Elenco Sintetico delle Formalità [REDACTED] del 02.11.2018</i>	<i>49 - 53</i>
<i>Allegato 12 - Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.08.2016 ai nn. RG/RP 21256/4679</i>	<i>54 - 57</i>

Allegato – Certificato Ipotecario Speciale protocollo TV 145081 del 09.09.2015 allegato alla procedura



TRIBUNALE DI TREVISO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

N° GEN. REP. 291/2016

DATA PROSSIMA UDIENZA 02 OTTOBRE 2019

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. MARCO SARAN

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
IMMOBILI IN VITTORIO VENETO (TV)

Lo scrivente Francesco De Mori, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali,
iscritto all'elenco dei Consulenti del Tribunale di Treviso,
iscritto al Reg.Ind.E. demori.francesco@epap.sicurezza postale.it
avente recapito professionale in piazza Meschio, 31029 Vittorio Veneto (TV),
nominato esperto per la redazione della relazione di stima e per tutti gli adempimenti necessari
ex art. 173 bis disp.att. C.P.C., dimette la propria relazione di stima, corredata degli allegati.

Vittorio Veneto, 17 giugno 2019

dott. Francesco De Mori
Dott.
De Mori
Francesco
N.108
ALBO



SOMMARIO

Dati Catastali.....	3
Confini.....	4
Conformità catastale.....	4
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati degli Atti.....	5
Situazione edilizia / urbanistica.....	5
Pratiche Edilizie.....	5
Conformità edilizia.....	6
Conformità impianti.....	7
Attestazione Prestazione Energetica - Indice di prestazione energetica.....	7
Situazione Urbanistica.....	8
Proprietà e provenienza.....	9
Provenienza.....	9
Stato di possesso.....	10
Descrizione degli immobili.....	11
Vincoli e oneri giuridici.....	15
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	15
Convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti assegnazione casa coniugale.....	18
Atti di asservimento urbanistico.....	18
Altre limitazioni d'uso.....	18
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti.....	19
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.....	19
Criterio e metodo di stima.....	20
Valori Unitari Medi (V.U.M.) utilizzati nella stima.....	20
Fonti d'Informazione.....	22
Valori banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate.....	22
Offerte del mercato immobiliare – Avvisi di vendita.....	22
Vendibilità.....	23
Calcolo valori di stima.....	24
Allegati.....	25



IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della parte sud di un edificio monumentale del XV secolo, detto "Casa Casoni" sito in Vittorio Veneto, via Casoni n. 60 (Serravalle).

L'unità immobiliare oggetto di stima è accessibile da via Casoni.



Ortofoto da Google Maps (non in scala)

DATI CATASTALI

Comune di Vittorio Veneto (TV), sezione urbana C, foglio 3, particella 595, subalterno 5 (abitazione) graffato 6 (area scoperta esclusiva di 25 mq), categoria A/2, classe 4, consistenza 26,5 vani, superficie catastale totale mq 775, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq 762, rendita catastale euro 3.558,39, via Casoni n. 60 piano terra, primo, secondo e terzo.

L'unità immobiliare part. 595 sub. 5 graffato 6 (abitazione piano terra, primo, secondo e terzo), deriva da soppressione/fusione dei sub. 3 (cat. A/2 di 22,5 vani), del sub. 4 (cat. C/1 di mq 63) e del sub. 1 (area scoperta di 25 mq), con variazione del 07.09.2000 protocollo n. 97619 per fusione-area scoperta-urbana, di pertinenza esclusiva (n. 5009.1/2000).

Il soppresso sub. 3 (abitazione categoria A/2 di 22,5 vani di via Casoni n. 60, piano terra, primo, secondo e terzo) e il soppresso sub. 4 (negoziato categoria C/1 di consistenza 63 mq, via Casoni n. 60, piano terra), derivano dall'unità immobili-



liare sub. 2 (via Casoni n.60, piano terra, primo, secondo e terzo), con variazione di destinazione del 27.03.1992 (n. 1989/1992).

Il soppresso sub. 1 (area scoperta di mq 25) e il soppresso sub. 2 (via Casoni n. 60, piano terra, primo, secondo e terzo), derivano dall'unità immobiliare part. 595 (categoria C/2 di mq 645, via Casoni n.20B, piano terra, primo e secondo), con variazione per ristrutturazione-variazione destinazione (da magazzino ad abitazione) del 28.11.1980 (n.1922/1980).

L'unità immobiliare part. 595 (categoria C/2 di mq 645, via Casoni n.20B, piano terra, primo e secondo) deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987.

Allegato 1 – Catasto: estratto di mappa catastale

Allegato 2 – Catasto fabbricati: elenco subalterni ed elaborato planimetrico

Allegato 3 – Catasto fabbricati: visure storiche

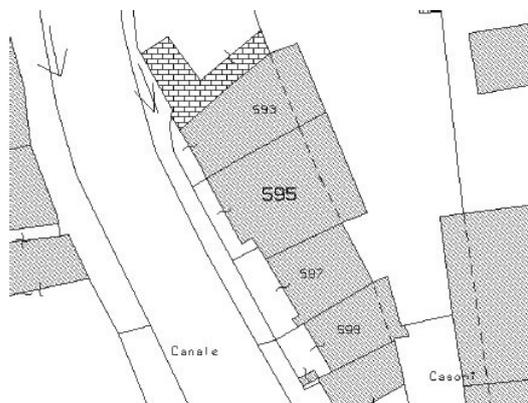
Il fabbricato è edificato sull'Ente Urbano fg. 43, particella 595 di mq 235 catastali.

L'Ente Urbano part. 595 deriva da impianto meccanografico del 20.04.1976.

Allegato 4 – Catasto terreni: visura storica ente urbano

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di perizia, censita sezione urbana C, foglio 3, part. 595 sub. 5-6 confina: a nord con unità immobiliare dello stesso palazzo "Casa Casoni", di altra proprietà, censita part. 593; a est con via "Casoni" e nel dettaglio con area a parcheggio pubblico; a sud con il fabbricato part. 597; a ovest con i "Meschietti" che sono canali idraulici del fiume Meschio.



Estratto di mappa (non in scala)

CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali nella distribuzione degli spazi corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto e di progetto, non corrispondono però nella destinazione del piano terra lato nord.

L'attuale planimetria e visura catastale, indicano come categoria catastale di tutto l'immobile la categoria A/2 "Abitazioni di tipo civile", mentre la parte nord del piano terra è autorizzata come categoria C/1 "negoziò" (agibilità del negozio n. 229/4777 prot. 8154, del 16.04.1992).



La variazione catastale del 07.09.2000 protocollo n. 97619, che ha soppresso il sub. 3 (cat. A/2 abitazione) e il sub. 4 (categoria C/2 negozio) ed ha generato il nuovo sub. 5 graffato 6 (cat. A/2), non è infatti supportata dalle necessarie autorizzazioni edilizie di cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione. Tale difformità catastale dovrà essere corretta riportando la vecchia destinazione a C/2 della parte nord del piano terra.

Allegato 5 – Catasto Fabbricati: planimetrie catastali del 07.09.2000

Allegato 6 – Catasto Fabbricati planimetrie catastali del 27.03.1992.

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI DEGLI ATTI

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati negli atti.

SITUAZIONE EDILIZIA / URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE

D.I.A. prot. 15073 del 04 aprile 2001, con la quale [REDACTED] comunica “l’installazione di piattaforma elevatrice”. Progettista architetto Bruno Piccin. Allegati:

- Parere della Soprintendenza B.A.A. del 15.01.2001 prot. 13122
- Presa d’Atto del Comune di Vittorio Veneto del 19.04.2001 prot. 17537
- Comunicazione di fine lavori del 25.07.2001 prot. 34457
- Certificato di Collaudo del 25.07.2001 a firma dell’arch. Bruno Piccin

Allegato 7 – D.I.A. prot. 15073 del 04 aprile 2001

Autorizzazione Edilizia del 16.03.1992 prot. 12737/91, rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] per “cambio di destinazione d’uso da residenziale a commerciale dei locali al piano terra del fabbricato sito in via Casoni, fg. 43 mapp. n. 595”.

- Parere della Soprintendenza del B.A.A. del 25.12.1991 prot. 6766 e n. 658 del 18.02.1992 (successivo ritiro Comune in data 13.03.1992 prot. 12737/23596/91)
- Domanda di cambio di destinazione del 25.06.1991 prot. 12737

Allegato 8 – Autorizzazione Edilizia del 16.03.1992 prot. 12737/91

Allegato 9 - Accatastamento del 27.03.1992 n. 1989/192

Autorizzazione in Variante del 04 giugno 1979 prot. 7911, del progetto di restauro di cui alla Licenza Edilizia del 20.12.1968 prot. 18709 di “Palazzo Casoni” rilasciata a [REDACTED]



- Richiesta di Variante del 24.04.1979 prot. 7911 al progetto di restauro di cui alla Lic.Ed. del 20.12.1968 prot. 18709
- Nulla Osta della Soprintendenza per i B.A.A. del 16.03.1979 prot. 356

Allegato 10 – Autorizzazione in Variante del 04 giugno 1979 prot. 7911

Licenza Edilizia del 20.12.1968 prot. 18709 per “restauro di un fabbricato ad uso abitazione sito in Via Casoni, 20, sez. C – fg. II – mapp. 595”, rilasciata a [REDACTED]

- Domanda di Licenza Edilizia del 27.09.1968 prot. 18709
- Trasmissione progetto Soprintendenza del 14.10.1968 prot. 18709, Nulla Osta della Soprintendenza per i B.A.A. del 14.11.1968 e convenzione tra il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali e [REDACTED] per rendere accessibile al pubblico l’immobile di interesse storico-artistico Palazzo Casoni.
- Inizio Lavori del 15.01.1969
- Denuncia opere in conglomerato cementizio del 18.03.1969 prot. 18709, Certificato di collaudo opere in cemento armato del 27.02.1978 a firma ing. Francesco Bontempi, richiesta di licenza d’uso opere in conglomerato cementizio del 12.09.1978 prot. 16144, Licenza d’uso opere in c.a. del 27.09.1978 prot. 4584
- Fine lavori del 20.02.1979

Allegato 11 – Licenza Edilizia del 20.12.1968 prot. 18709

CONFORMITÀ EDILIZIA

Permesso di abitabilità/agibilità negozio n. 229/4777, prot. 8154, del 16 aprile 1992, relativo al locale ad uso commerciale al piano terra lato nord del fabbricato censito sez. urb. C, fg. 3, part. 595.

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 30.03.1992 prot. 8154 relativa all’Autorizzazione Edilizia del 16.03.1992 prot. 12737/91.
- Accatastamento del 16.03.1992 del fabbricato censito sez. C, fg. 3, part. 595, sub. 3 e 4.

Allegato 12 – Agibilità locale commerciale n. 229/4777, prot. 8154, del 16 aprile 1992

Autorizzazione di Abitabilità abitazione del 06.06.1979 prot. 439 rilasciata a [REDACTED] relativa alla Variante edilizia del 24.04.1979 prot. 7911 della Licenza Edilizia del 20.12.1968.

Allegato 13 – Abitabilità abitazione del 06.06.1979 prot. 439

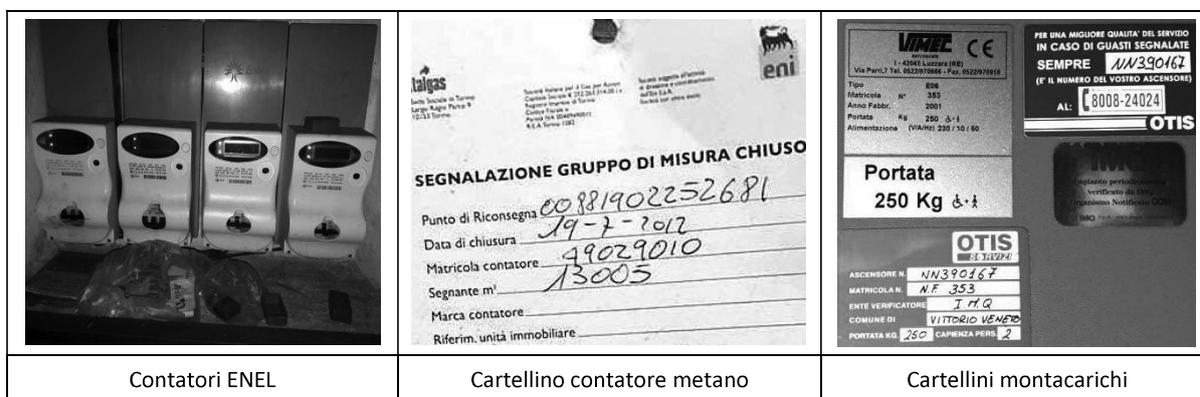


CONFORMITÀ IMPIANTI

L'impianto elettrico è risalente indicativamente agli interventi di ristrutturazione degli anni '70-'80. Sono presenti quattro contatori al piano terra lato sud-est (atrio d'ingresso), che corrispondono probabilmente a una divisione per piano.

Nel portico di via Casoni è presente un contatore del metano che alimenta le due caldaie installate al piano terra (Caldaia SIME del 2000 e caldaia Hermann del 2010). L'impianto di riscaldamento è presente ai piani primo, secondo e terzo ed è con radiatori ad acqua.

Nella parte centrale del fabbricato, a lato delle scale, è installato un montacarichi che collega i piani. Le macchine si trovano al piano terra (montacarichi VIMEC tipo E06 matricola 353 del 2001).



Per nessun impianto è stata rilevata, né presso gli uffici Comunali, né presso la proprietà, documentazione di progetto, di conformità o altro.

Lo scrivente al fine di redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica, ha fatto predisporre alla ditta Basso e Rivagli srl (ditta installatrice delle caldaie) i Libretti d'Impianto delle due caldaie a gas metano installate al piano terra.

Allegato 14 – Libretti d'Impianto caldaie 1 e 2

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA - INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Stante le Attestazioni di Prestazione Energetiche predisposte in data 28.05.2019,

- il locale commerciale al piano terra lato nord, ha classe energetica F (riscald. simulato)
- la residenza al piano terra, primo, secondo e terzo sottotetto, ha classe energetica G.

Pur essendo un'unica unità immobiliare (abitazione sub. 5 graffato 6) si sono predisposti un APE per l'abitazione e un APE per il vano commerciale, come da autorizzazioni edilizie e relative agibilità.

Allegato 15 – APE abitazione e APE negozio

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio "Casa Casoni" è sottoposto a vincolo dei beni culturali ai sensi degli artt. 10 e 12 D.Lgs. n. 42/2004, giusta notifica della dichiarazione di interesse culturale del 25 agosto 1931 della "Soprintendenza all'Arte Medioevale e Moderna" di Venezia, Ministero delle Pubblica Istruzione.

Allegato 16 – Provvedimento di notifica del 25.08.1931 della Soprintendenza

L'Edificio ricade in Zona territoriale Omogena A (Centro storico di Serravalle), area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 (D.M. 19.05.1965 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio V.to);

Il fabbricato è descritto nella scheda delle unità edilizie del PRG n. 1-281 ed ha grado di protezione 1, con portico sul fronte est e con i fronti est e ovest, vincolati.

Sul lato est, il fabbricato confina con un parcheggio pubblico da PRG.

L'immobile ricade inoltre:

- In Area Pericolosità idraulica con grado di pericolosità 1, del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino idrografico del fiume Livenza
- In Centro Edificato perimetrato ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/1971;
- Nel piano di Zonizzazione Acustica Comunale in area Classe IV (rumore massimo 70 dbA diurno e massimo 60 dbA notturno).

L'immobile confina a ovest con Rete Natura 2000, Sito di Interesse Comunitario IT3240032 denominato "Fiume Meschio".

Allegato 17 – Scheda delle unità edilizie C 2 1-281



PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Gli immobili in Vittorio Veneto (TV), via Casoni n. 60, censiti al Catasto Fabbricati sezione urbana C, foglio 3, particella 595, subalterno 5 graffato 6, categoria A/2, classe 4, consistenza 26,5 vani,

sono in piena proprietà per la quota intera di 1/1 di [REDACTED] nato a Vittorio Veneto il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Allegato – Certificato Ipotecario Speciale protocollo TV 80126 del 03.05.2016 (allegato alla procedura)

PROVENIENZA

TRASCRIZIONE A FAVORE/CONTRO DEL 29.03.2012 AI NN. RG/RP 9807/7323

Atto di Permuta del 06.03.2012 rep. 28448/8450 notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto, con cui

- [REDACTED], in regime di separazione dei beni, riceve in permuta la piena proprietà della quota intera degli immobili censiti al CF in Vittorio Veneto, sezione urbana C, foglio 3, part. 595 sub. 5 graffato 6,
- da [REDACTED] per la piena proprietà della quota di $\frac{3}{4}$ e da [REDACTED] per la piena proprietà della quota di $\frac{1}{4}$.

[REDACTED] cede in permuta a [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$ e a [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$, gli immobili censiti al CF in Vittorio Veneto, sezione C, foglio 10, particella 1520, subalterni 20, 26, 45 e 46.

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 17.06.1989 AI NN. RG/RP 15589/11509

Denuncia di successione del 20.12.1988, volume 371 n. 52, Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (TV), per morte di [REDACTED] avvenuta il 21.03.1987, a favore di

- [REDACTED] per la piena proprietà della quota di $\frac{1}{4}$,
- [REDACTED] per la piena proprietà della quota di $\frac{1}{4}$,

della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ degli immobili censiti al CF in Vittorio Veneto sezione urbana C, foglio 3, part. 595, di mq 645 (ora part. 595 sub. 5 graffato 6).

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 23.11.1967 AI NN. RG/RP 19021/16877

Atto di Compravendita del 07.11.1967 rep. 5418/1502, notaio Corrado Iosa di Vittorio Veneto, con cui i [REDACTED] e [REDACTED] vedono a



- [REDACTED] per la quota di ½ indiviso e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½ indiviso,

la piena proprietà degli immobili censiti al CF in Vittorio Veneto sezione urbana C, foglio 3, part. 595, via Casoni 20/b (PT, P1, P2 e P3), categoria C/2 di mq 645 645 (ora part. 595 sub. 5 - 6).

STATO DI POSSESSO

Stante quanto dichiarato da [REDACTED], durante il sopralluogo del 09 maggio 2018 e stante le ricerche eseguite presso L'Agencia delle Entrate, Ufficio di Conegliano, gli immobili oggetto di stima **non risultano essere oggetto di contratto di affitto e/o comodato.**

Allegato 18 – Comunicazione Agenzia Entrate trasmessa con PEC del 20.03.2019



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi della parte sud di un edificio monumentale del XV secolo, detto "Casa Casoni", sito in Vittorio Veneto (TV), via Casoni n. 60 (Serravalle).

Si tratta di un palazzo quattrocentesco in stile gotico, la cui facciata lato est, su via Casoni, presenta: al piano terra un largo portico di uso pubblico con cinque archi ogivali (tre nell'immobile oggetto di pignoramento) e coperto da travatura, con colonne parzialmente interrato a seguito dell'alluvione del 1521; ai due piani nobili è presente una parte sinistra con una coppia di monofore per piano, una parte centrale con due ordini di trifore a sesto acuto e due balaustre con portefinestre e una parte destra (non in proprietà) con due bifore gotiche per piano (le aperture sono inserite in elementi lapidei, le bifore-trifore sono sostenute da colonnine); sulla sommità è presente un cornicione abbellito da elementi pittorici; sulla copertura sono stati inseriti due abbaini.



Fronte est, su via Casoni



Fronte sud-est, su via Casoni



Portico con portoni d'ingresso



Lato ovest fronte Meschio



Lato ovest fronte Meschio



La facciata posteriore lato ovest, fronte fiume Meschio, ripete ai piani nobili le scelte stilistiche del lato est, con due ordini di bifore e due finestre rettangolari con balaustre sporgenti, che consentono un'ampia veduta sul Meschio e sulle facciate dei palazzi di via dei Battuti.



Panorama dagli affacci su via Casoni (nord-est)



Panorama dagli affacci sul retro, verso il Meschio (ovest)

Internamente l'immobile oggetto di perizia può essere diviso verticalmente, terra-cielo, con asse est ovest, in due parti: la parte sud, oggetto di rimaneggiamento negli anni '70, ove sono stati ricavati vani abitabili con varia destinazione (cucina, camera, bagno, ecc.), con finiture tipiche del periodo costruttivo; la parte nord ove in ogni piano è presente un ampio salone che ha mantenuto, in particolare al piano secondo, elementi di pregio storico-artistico.



Bagno piano primo (parte sud)



Salone piano primo (parte nord)



Cucina piano primo (parte sud)



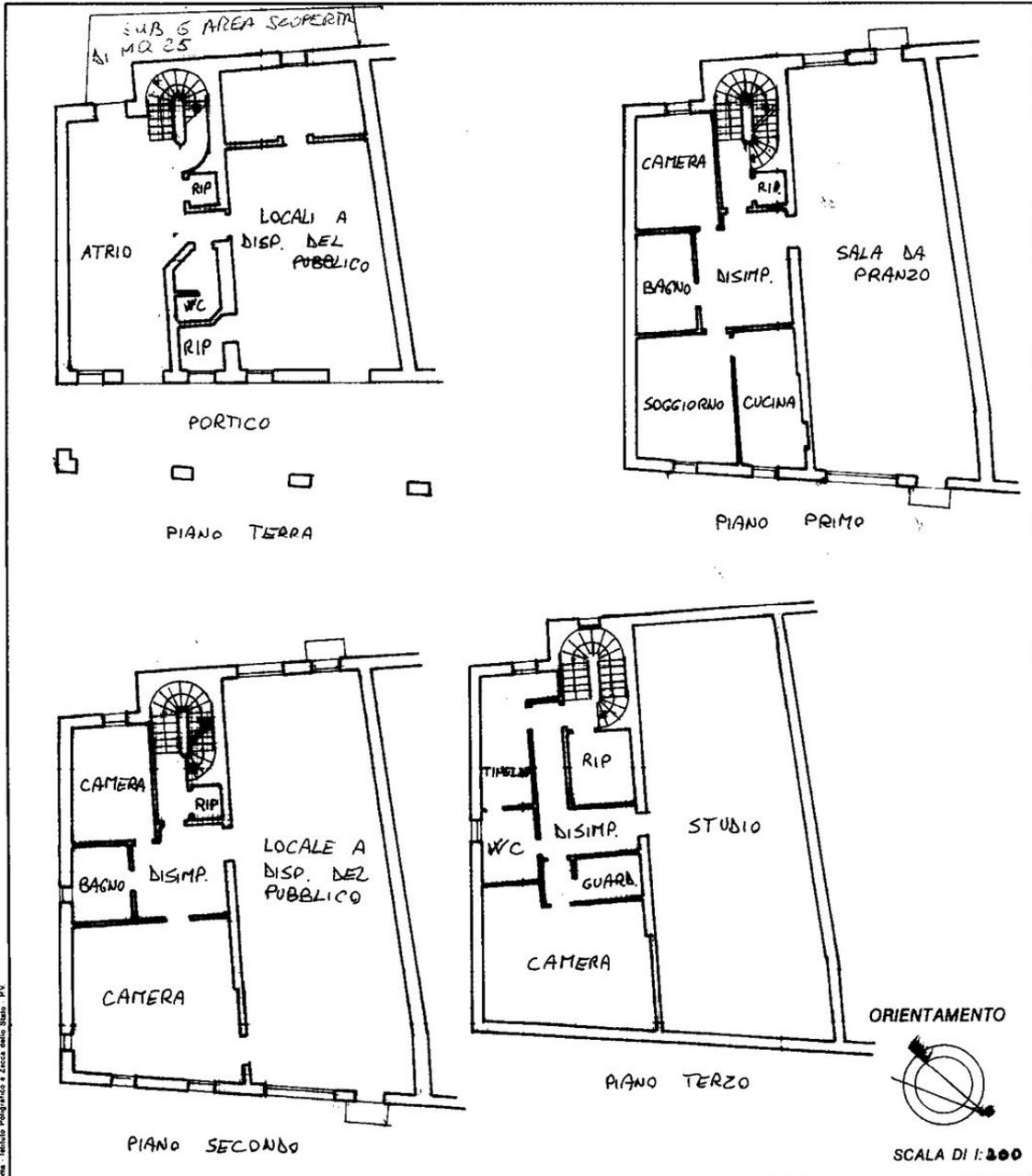
Salone piano secondo (parte nord)





Planimetria di u.i.u. in Comune di VITTORIO VENETO via G. CASONI

civ. 60



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>geam</u> (Titolo, cognome e nome) <u>PILOTTO FEDERICO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>PZGIP</u>
Identificativi catastali F. <u>43</u> (C-3) n. <u>535</u> sub. <u>56</u>	Iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>TREVISO</u> n. <u>1995</u> data <u>27/07/00</u> Firma <u>[Signature]</u>	

Planimetrie catastali (non in scala)

Nel piano terzo, sottotetto, sono presenti due abbaini sulla falda est del tetto.

Nel salone (studio) del piano terzo è presente un soppalco in legno.



P3 sottotetto - Tinello



P3 sottotetto studio con soppalco



PT ingresso "negozio" da via Casoni



PT scala di accesso ai piani, montacarichi e porta che esce sulla corte lato ovest (verso il Meschio)



PT - Corte interna lato Meschio



Particolare dalla balaustra lato ovest piano secondo



Particolare salone piano secondo

L'accesso ai piani è attraverso: il portone e l'atrio d'ingresso al piano terra; la scala in muratura con disimpegni; il montacarichi.

Dal vano scala e dal montacarichi, tramite disimpegno si accede ai vani dei singoli piani.

Il fabbricato, come ora organizzato, è quindi diviso per piani indipendenti, con accessi tramite atrio, scala e montacarichi.



VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Le ricerche sono state eseguite, sui Soggetti che hanno avuto in “proprietà” gli immobili nel periodo dal 1988 e in particolare:

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED]

Allegato 19 – Elenco Sintetico delle Formalità [REDACTED] del 02.11.2018

Allegato 20 – Elenco Sintetico delle Formalità immobile in Vittorio Veneto sez. C fg. 3 part. 595 del 11.04.2019

Allegato – Certificato Ipotecario Speciale protocollo TV 80126 del 03.05.2016 (atti di causa)

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO – TRASCRITTA IL 12.06.2012 AI NN. RG/RP 17954/13268

Titolo: Atto Giudiziario del 06.06.2012, repertorio 780/2012 del Tribunale di Treviso (Giudice del Lavoro) – Atto esecutivo cautelare – Ordinanza di sequestro Conservativo sino all’importo di 480.000,00 euro.

Immobili su cui è trascritto il sequestro per la piena proprietà - Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 334, categoria C/2 di consistenza 42 mq
- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 338, categoria C/2 di consistenza 13 mq
- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, superficie catastale 18 mq



- Terreno al foglio 39 particella 337, superficie catastale 3.184 mq
- Fabbricati, sezione C, foglio 3 part. 595 sub. 5 e sub. 6, categoria A/2 via Casoni n. 60

A favore: [REDACTED] con sede a Vittorio Veneto (TV) [REDACTED]

Contro: [REDACTED] per la piena proprietà

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO – TRASCRITTA IL 12.06.2012 AI NN. RG/RP 17955/13269

Titolo: Atto Giudiziario del 06.06.2012, repertorio 780/2012 del Tribunale di Treviso (Giudice del Lavoro) – Atto esecutivo cautelare – Ordinanza di sequestro Conservativo sino all'importo di 480.000,00 euro.

Immobili su cui è trascritto il sequestro per la piena proprietà - Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 334, categoria C/2 di consistenza 42 mq
- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 338, categoria C/2 di consistenza 13 mq
- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, superficie catastale 18 mq
- Terreno al foglio 39 particella 337, superficie catastale 3.184 mq
- Fabbricati, sezione C, foglio 3 part. 595 sub. 5 e sub. 6, categoria A/2, via Casoni n. 60

A favore: [REDACTED] con sede Emirati Arabi Uniti cf [REDACTED]

Contro: [REDACTED] per la piena proprietà

Formalità successiva - SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA – Annotazione del 29.04.2016 ai nn. RG/RP 13247/1871

IPOTECA GIUDIZIALE – ISCRITTA IL 10.01.2014 AI NN. RG/RP 711/76

Titolo: Atto Giudiziario del 02.01.2014, repertorio 94 del Tribunale di Treviso

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Capitale 93.843,94 - Totale 188.000,00.

Immobili su cui è iscritta l'ipoteca per la piena proprietà - Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 334, categoria C/2 di consistenza 42 mq



- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 338, categoria C/2 di consistenza 13 mq
- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, superficie catastale 18 mq
- Terreno al foglio 39 particella 337, superficie catastale 3.184 mq
- Fabbricati, sezione C, foglio 3 part. 595 sub. 5 e sub. 6, categoria A/2 di 26,5 vani.

A favore: [REDACTED] con sede a Tarzo (TV) [REDACTED]

Contro: [REDACTED] per la piena proprietà.

SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA – ANNOTAZIONE DEL 29.04.2016 AI NN. RG/RP 13247/1871

Titolo: Atto Giudiziario del 19.02.2016, repertorio 759/2016 del Tribunale di Treviso.

Annotazione a trascrizione del 12.06.2012 ai nn. RG/RP 17955/13269.

Immobili su cui è annotata la condanna esecutiva - Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 334, categoria C/2 di consistenza 42 mq
- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 338, categoria C/2 di consistenza 13 mq
- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, superficie catastale 18 mq
- Terreno al foglio 39 particella 337, superficie catastale 3.184 mq
- Fabbricati, sezione C, foglio 3 part. 595 sub. 5 e sub. 6, categoria A/2

A favore: [REDACTED] con sede Emirati Arabi Uniti cf [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



ATTO GIUDIZIARIO – ISCRITTO IL 03.08.2016 AI NN. RG/RP 26256/4679

Titolo: Atto Giudiziario del 22.03.2016, repertorio 1999 della Corte di Appello di Venezia.

Ipoteca Giudiziale da Sentenza di Condanna – Capitale 403.501,80 - Totale 1.000.000,00.

Immobili su cui è iscritta l'ipoteca per la piena proprietà - Comune di Vittorio Veneto (TV):

- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 334, categoria C/2 di consistenza 42 mq
- Fabbricato, sez. B, foglio 17, part. 338, categoria C/2 di consistenza 13 mq
- Terreno al foglio 32 particella 471, superficie catastale 520 mq
- Terreno al foglio 32 particella 472, superficie catastale 2.219 mq
- Terreno al foglio 38 particella 416, superficie catastale 350 mq
- Terreno al foglio 39 particella 139, superficie catastale 2.861 mq
- Terreno al foglio 39 particella 253, superficie catastale 4.640 mq
- Terreno al foglio 39 particella 257, superficie catastale 22 mq
- Terreno al foglio 39 particella 252, superficie catastale 3.380 mq
- Terreno al foglio 39 particella 256, superficie catastale 18 mq
- Terreno al foglio 39 particella 337, superficie catastale 3.184 mq
- Fabbricati, sezione C, foglio 3 part. 595 sub. 5 e sub. 6, categoria C/2 di 26,5 vani.

A favore: [REDACTED] con sede Emirati Arabi Uniti [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Allegato 21 - Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.08.2016 ai nn. RG/RP 21256/4679

CONVENZIONI MATRIMONIALI E/O PROVVEDIMENTI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Nessuno

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

Nessuno

ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Convenzione del 14.11.1968 con il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, Direzione Generale delle Antichità e delle Belle Arti, che prevede quanto segue <<... *immobile di interesse storico artistico sito in via Casoni a Serravalle di Vittorio veneto, censito col n. 595 della Sezione C, Foglio III*



del catasto urbano, restaurato a parziale carico dello Stato, si convengono le seguenti modalità per rendere accessibili al pubblico il medesimo immobile: nei giorni di venerdì e sabato, dalle ore 15 (quindici) alle ore 17 (diciassette) limitatamente ai locali del Piano Terra e del Secondo Piano.>>

Allegato 22 – Convenzione del 14.11.1968 con il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI

Il Certificato ipotecario speciale agli atti, del 30.05.2016, non è aggiornato con l'attuale situazione, manca l'Ipoteca Giudiziale da Sentenza di Condanna iscritta il 03.08.2016 03.08.2016 Al NN. RG/RP 26256/4679.

Allegato – Certificato Ipotecario Speciale protocollo TV 145081 del 09.09.2015 (allegato alla procedura)

Allegato 21 - Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.08.2016 ai nn. RG/RP 21256/4679

VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004

L'immobile oggetto di stima, censito al CF in Vittorio Veneto sezione urbana C, foglio 3 particella 595, subalterno 5 graffato 6, unitamente all'attigua unità immobiliare censita alla particella 593 di altra proprietà, costituiscono l'edificio denominato "Casa Casoni" assoggettato a tutela ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, sulla tutela delle cose di interesse storico - artistico, giusta notifica del 25 agosto 1931 della "Soprintendenza all'Arte Medioevale e Moderna" di Venezia, Ministero delle Pubblica Istruzione.

Allegato 16 – Provvedimento di notifica del 25.08.1931 della Soprintendenza



STIMA DEI BENI

CRITERIO E METODO DI STIMA

Dato il quesito e lo scopo della stima, visto quanto in precedenza esposto, lo scrivente, ha scelto di adottare come criterio di stima il Valore di Mercato, determinato con procedimento diretto per confronto tra i beni simili.

L'estimo definisce il Valore di Mercato come: "il più probabile prezzo di mercato al quale un determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". In sintesi la base del Valore di Mercato è il prezzo di scambio del bene.

In pratica il Valore degli immobili è calcolato moltiplicando il Valore Unitario Medio (V.U.M.), rilevato dall'analisi dei prezzi di mercato di beni simili o assimilabili, al parametro di comparazione "superficie".

La Superficie Catastale dei terreni è la superficie planimetrica rilevata dalle visure catastali delle singole particelle, intese come porzione continua di terreno appartenente allo stesso possessore, con la medesima qualità o classe e con la stessa destinazione d'uso.

La superficie commerciale si è determinata seguendo le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" e corrisponde alla somma delle superfici lorde ponderate. La Superficie lorda dei fabbricati è la somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50%, fino ad uno spessore max di cm 25.

VALORI UNITARI MEDI (V.U.M.) UTILIZZATI NELLA STIMA

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili o assimilabili, assunti da Tecnici, da pubblicità immobiliare, da aste immobiliari, da valori desunti da pubblicazioni di settore e da dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate), il tutto valutato in base all'esperienza professionale dello scrivente.

Il valore di mercato unitario medio adottato (VUM) è riferito alla superficie commerciale ed è stato opportunamente valutato in funzione dei seguenti fattori.

- Caratteristiche estrinseche, ossia possedute dall'intorno: ambiente, territorio, posizione, accessibilità, posizione rispetto alla viabilità principale, infrastrutture tecnologiche, visibilità dalla viabilità principale, ecc.



- Caratteristiche intrinseche: dimensioni, tipologia costruttiva, qualità dei materiali, dotazioni di pertinenze accessorie, stato di conservazione manutenzione.
- Caratteristiche logistico distributive e potenzialità di trasformazione.
- Vetustà e stato di conservazione in funzione della vita utile.
- Dotazione d'impianti fissi: riscaldamento, elettrico, altro e relative certificazioni.
- Prestazione energetica degli immobili.
- Caratteristiche urbanistico/edilizie: destinazione, vincoli, potenzialità edificatoria.
- Limitazioni al godimento del diritto di proprietà come ad esempio, contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.
- Caratteristiche della proprietà: intera, frazionata o indivisa.
- Mercato immobiliare del momento.

Nello specifico per l'immobile oggetto di valutazione si evidenzia quanto segue:

- Trattasi di parte di un fabbricato d'interesse storico-artistico con vincolo della Soprintendenza, edificato in centro storico e privo di area scoperta a uso posto auto;
- L'unità immobiliare è molto grande, circa mq 200 per piano (4 piani);
- La parte sud dell'immobile è stata oggetto di interventi di trasformazione eseguiti negli anni '70 che ne hanno snaturato gli aspetti storico-artistici interni;
- In ogni piano la parte nord è costituita da un unico grande salone, che ha mantenuto le emergenze storico-artistico, il che lo rende di non facile utilizzo/destinazione;
- L'immobile non è facilmente trasformabile e divisibile e presenta parti comuni con altra proprietà (parte nord del Palazzo Casoni); il fabbricato tecnicamente potrebbe essere diviso in più unità, però ciò ne snaturerebbe completamente l'unicità e quindi è da verificare se ciò è normativamente possibile.
- L'impiantistica è piuttosto obsoleta e richiede interventi di miglioramento/adequamento;
- Il piano terra lato nord, con destinazione commerciale, è naturalmente poco illuminato ed è poco visibile dalla strada, poiché interno al portico che è piuttosto basso e scuro a causa dell'interramento dovuto allo straripamento del Meschio nel 1521;
- Dal punto di vista energetico l'immobile richiede difficili interventi di riqualificazione;
- Le strutture, in caso di ristrutturazione, richiedono opere di miglioramento sismico di non facile attuazione pratica.



FONTI D'INFORMAZIONE

Per individuare i valori di stima lo scrivente ha eseguito ricerche e analisi di mercato:

- analisi di offerte del mercato immobiliare
- stime e avvisi di vendita, in procedure concorsuali ed esecutive
- valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare
- pubblicazione di settore (Borsino Immobiliare).

VALORI BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE

A seguire si riportano le quotazioni indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del secondo semestre 2018, per il comune di Vittorio Veneto, Fascia/Zona "Centrale". Al riguardo occorre precisare che la particolarità dei beni oggetto di perizia, rende i valori O.M.I. del tutto indicativi, poiché non riferiti a immobili storico-artistici vincolati, in mediocre stato di conservazione/manutenzione, come l'immobile oggetto di perizia.

Tipologia / Stato Conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
Abitazioni civili (stato ottimo)	1.350,00	1.550,00
Abitazioni civili (stato normale)	1.000,00	1.400,00
Abitazioni tipo economico (normale)	1.250,00	1.350,00
Ville e Villini (normale)	1.500,00	1.650,00
Negozi (ottimo)	1.400,00	1.900,00
Uffici (ottimo)	1.450,00	1.650,00

OFFERTE DEL MERCATO IMMOBILIARE – AVVISI DI VENDITA

A seguire si riporta un prospetto riepilogativo con indicato il prezzo di offerta in vendita di alcuni "palazzi" a Vittorio Veneto in zona centro storico.

Come si vede il prezzo unitario offerto per immobili simili, non recentemente ristrutturati, calcolato dividendo il prezzo per la superficie indicata nell'offerta (superficie da verificare), varia da circa euro 323,00 a euro 762,00.

Bisogna inoltre considerare che il prezzo dell'offerta di vendita non corrisponda mai al prezzo finale di compravendita, che spesso è significativamente più basso, come si può facilmente rilevare per immobili simili, in Vittorio Veneto, appresi al [REDACTED] o ad alcune Esecuzioni Immobiliari da anni invendute.



Agenzia	Indirizzo	Descrizione da offerta in vendita	Sup. (mq) da scheda offerta	Prezzo offerta di vendita (euro)	Prezzo Unitario calcolato (prezzo/sup.)
Unicredit Subito Casa	Zona Ceneda, via Ugo Foscolo, via San Tiziano	Palazzo d'epoca di tre piani del '800	604	195.000,00	323,00
C'è Casa di Vittorio Veneto	Zona Frati, via Diaz 22	Palazzetto di tre piani	350	215.000,00	614,00
C'è Casa di Vittorio Veneto	Serravalle, via Giuseppe Mazzini n 46	Palazzetto di tre piani	300	215.000,00	717,00
Rosso Mattone di San Vendemiano	Serravalle	Palazzetto del '500 terra cielo su tre piani con giardino	270	195.000,00	722,00
La mia Casa srl di Follina	Ceneda, Strada per il Castello	Palazzo primi '900 con 5000 mq di scoperto	1.050	800.000,00	762,00
L'Arte di Abitare di Jesolo	Serravalle, via Gherardo da Camino - via Mazzini	Palazzo Mozzi, risalente alla metà del '700	800	850.000,00	1.063,00
Agenzia Bortolot di Vitt. Ven.	Serravalle, via Casoni 14	Palazzetto terra cielo di 3 piani	422	500.000,00	1.185,00
Immobiliare Flaminio di Vit. Ven.	Zona Ceneda, Duomo	Palazzetto d'epoca del '550 ristr. 1991-1995 e recuperato nel 2004	440	650.000,00	1.477,00
REM srl di Treviso	Serravalle, via Calcada	Palazzo storico '500-'800, diviso in appartamenti	700	1.100.000,00	1.571,00
La Decisa di Vittorio Veneto	Zona Salsa, via Manin (intervento Maset)	Palazzetto indipendente del '800, con due app., ristruttur. nel 2009	315	560.000,00	1.778,00

VENDIBILITÀ

L'immobile ha uno scarso interesse sul mercato immobiliare poiché, ragionevolmente, pochi soggetti sono in grado di sostenere i costi di un eventuale successivo restauro. Ciò è comprovato anche dal fatto che numerosi palazzi storici di Serravalle sono da lungo tempo offerti in vendita.



CALCOLO VALORI DI STIMA

A seguire si riportano i prospetti con il calcolo dei valori di stima.

Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Cat. Clas.	Consist. Cat.	Sup. Cat. (mq)	Descrizione	Sup. lorda mq	V.U.M. euro/mq	Valore di Stima euro (euro)
C	3	595	5 graffato 6	A/2	4	26,5 vani	PT area scoperta ovest	25	55,00	1.375,00
							PT portico di uso pubblico	54	27,50	1.485,00
							PT - vani ingres, tecnici e com.	150	550,00	82.500,00
							P1	204	550,00	112.200,00
							P2	204	550,00	112.200,00
							P3	204	450,00	91.800,00
Totale: 775 m ² Tot. escluse aree scoperte: 762 m ²										
Totale valore di stima (arrotondato a 1.000,00)									euro	402.000,00

Il valore di mercato di tutto il compendio immobiliare appreso all'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso 291/2016 di RG, censito in Vittorio Veneto (TV), sezione C, foglio 3, particella 595, subalterno 5 graffato 6, è stimato **euro 402.000,00** (quattro cento duemila / 00).

** * * * *

Sono parte integrante della presente relazione gli alleati di seguito riportati.

Quanto sopra lo scrivente espone a compimento dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per gli approfondimenti che si rendessero necessari.

Vittorio Veneto, 17 giugno 2019

dott. Francesco De Mori
Dott.
De Mori
Francesco
N.108
ALBO



Francesco De Mori

ALLEGATI

<i>Allegato 1 – Catasto: estratto di mappa catastale</i>	<i>pag. 1</i>
<i>Allegato 2 – Catasto fabbricati: elenco subalterni ed elaborato planimetrico</i>	<i>2 - 5</i>
<i>Allegato 3 – Catasto fabbricati: visure storiche</i>	<i>6 - 15</i>
<i>Allegato 4 – Catasto terreni: visura storica ente urbano</i>	<i>16</i>
<i>Allegato 5 – Catasto Fabbricati: planimetrie catastali del 07.09.2000</i>	<i>17</i>
<i>Allegato 6 – Catasto Fabbricati planimetrie catastali del 27.03.1992.</i>	<i>18 - 20</i>
<i>Allegato 7 – D.I.A. prot. 15073 del 04 aprile 2001</i>	<i>21 - 33</i>
<i>Allegato 8 – Autorizzazione Edilizia del 16.03.1992 prot. 12737/91</i>	<i>34 - 37</i>
<i>Allegato 9 – Accatastamento del 27.03.1992 n. 1989/192</i>	<i>38 - 39</i>
<i>Allegato 10 – Autorizzazione in Variante del 04 giugno 1979 prot. 7911</i>	<i>40 - 52</i>
<i>Allegato 11 – Licenza Edilizia del 20.12.1968 prot. 18709</i>	<i>53 - 54</i>
<i>Allegato 12 – Agibilità negozio n. 229/4777, prot. 8154, del 16 aprile 1992</i>	<i>55 - 56</i>
<i>Allegato 13 – Abitabilità abitazione del 06.06.1979 prot. 439</i>	<i>57</i>
<i>Allegato 14 – Libretti d’Impianto caldaie 1 e 2</i>	<i>58 - 73</i>
<i>Allegato 15 – APE abitazione e APE negozio</i>	<i>74 - 83</i>
<i>Allegato 16 – Provvedimento di notifica del 25.08.1931 della Soprintendenza</i>	<i>84 - 85</i>
<i>Allegato 17 – Scheda delle unità edilizie C 2 1-281</i>	<i>86 - 87</i>
<i>Allegato 18 – Comunicazione Agenzia Entrate trasmessa con PEC del 20.03.2019</i>	<i>88</i>
<i>Allegato 19 – Elenco Sintetico delle Formalità [REDACTED] del 02.11.2018</i>	<i>89 - 93</i>
<i>Allegato 20 – Elenco Sintetico delle Formalità immobile sez. C fg. 3 part. 595 del 11.04.2019</i>	<i>94 - 95</i>
<i>Allegato 21 - Ipoteca Giudiziale iscritta il 03.08.2016 ai nn. RG/RP 21256/4679</i>	<i>96 - 99</i>
<i>Allegato 22 – Convenzione del 14.11.1968 con il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali</i>	<i>100</i>
 <i>Allegato – Certificato Ipotecario Speciale protocollo TV 145081 del 09.09.2015 allegato alla procedura</i>	

