

Geom. **GIANNI CALDATO**
Studio di Consulenza
Via Donatori del Sangue n° 13
31030 Carbonera (TV)
fax 0422 461011
tel. 336 791507
Albo profess. geom. di TV n° 1854
Albo C.T.U. Trib. di TV n° 259
e-mail:
gianni.caldato@gmail.com
gianni.caldato@geopec.it

TRIBUNALE DI TREVISO



Esecuzione Immobiliare R.G.E. 648/2018

riunita con le RGE 539/2019 - RGE 12/2021 – RGE 29-21

G.E. dr. Paola Torresan

E.S. geom. Gianni Caldato



RELAZIONE PERITALE DI STIMA



INDICE:

1.	Incarico	Pag.	3
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3.	Immobili oggetto di esecuzione	Pag.	4
4.	Formazione dei lotti	Pag.	13
5.	Ubicazione	Pag.	14
6.	Confini	Pag.	15
7.	Atti di provenienza	Pag.	16
8.	Trascrizioni e Iscrizioni a carico	Pag.	19
9.	Servitù, vincoli e oneri	Pag.	35
10.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	36
11.	Potenzialità edificatoria	Pag.	37
12.	Conformità urbanistica	Pag.	37
13.	Abusi edilizi	Pag.	38
14.	Difformità rilevate	Pag.	39
15.	Oblazioni e oneri	Pag.	39
16.	Descrizioni degli immobili	Pag.	40
	16.1 Sintetica - Tipologia Immobiliare	Pag.	40
	16.2 Particolareggiata	Pag.	44
17.	Classe energetica	Pag.	52
18.	Disponibilità e occupazione degli immobili	Pag.	52
19.	Motivi di deprezzamento o rivalutazione	Pag.	53
20.	Valutazione degli immobili	Pag.	55
	20.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	55
	20.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	57
	20.3 Valore di mercato	Pag.	58
	20.4 Prezzo base d'asta	Pag.	59
21.	Metodi di stima	Pag.	59
	21.1 Metodo semi analitico multi parametrico	Pag.	59
	21.2 Metodo confronto di mercato	Pag.	60
22.	Il più probabile valore di mercato	Pag.	61
23.	Valore di vendita forzata	Pag.	69
24.	Elenco allegati	Pag.	74
25.	Limiti e riserve	Pag.	75



1. **INCARICO**

Lo scrivente, geom. Gianni Caldato, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 1854 con studio in Carbonera (TV) in via Donatori del Sangue n° 13, è stato nominato esperto stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con decreto del 23.09.2020 del Sig. G.E. dott. F. Vortali e accettazione di incarico e giuramento del giorno 30.09.2020. L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., è stato svolto ai sensi degli dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e dell'art. 568 c.p.c. (2015)

2. **SVOLGIMENTO OO.PP.**

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso i Comuni di Gorgo al Monticano e Mansuè (TV) di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipo-catastali presso gli enti preposti,
- eseguito il rilievo degli immobili oggetto d'esecuzione,

sono state eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative, quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione, contestualmente sono stati compiuti i dovuti rilievi.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione e all'osservatorio immobiliare della Regione Veneto, ai fini della valutazione dei singoli cespiti eseguiti,
- presso i Comuni di Gorgo al Monticano e Mansuè (TV) sulle destinazioni urbanistiche delle aree, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli



edifici, sulla sanabilità di eventuali abusi rilevabili negli immobili, con riferimento dell'articolo 40, comma 6, della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 36 e 46 comma 5, del D.P.R. del 06.06.01 n° 380.

□ presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per verificare se vi erano contratti di locazione o di comodato d'uso intestati agli esecutati quali "dante causa" registrati in data antecedente il pignoramento.

In data 10.05.2021 la relazione è stata inviata alle parti (*all. doc. 17*) e successivamente è stata depositata copia completa di allegati e CD presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

3. **IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE** (*all. doc. 1, 2, 3, 4.*)

Immobili oggetto di esecuzione 648/2018:

4 per la quota di 2/5 della proprietà successivamente variata in quota di 1/1

N.C.E.U. Comune di Gorgo al Monticano (TV) Sez. A Fg. 2 via Rosa

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
314		D/10			Opifici	€. 7.402,00

N.C.T. Comune di Gorgo al Monticano (TV)

1 per la quota di 1/1 della proprietà:

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
6	279	T	sem.	2	mq. 10	R.D. 0,08 R.A. 0,04
2	188	T	sem.	2	mq. 2.888	R.D. 23,00 R.A. 12,68
2	191	T	sem.	2	mq. 1.545	R.D. 12,31 R.A. 6,78

2 per la quota di 2/3 della proprietà:

6	98	T	sem.	2	mq. 4.075	R.D. 32,46 R.A. 17,89
6	99AA	T	bosco c.	U	mq. 188	R.D. 0,48 R.A. 0,06



6	99AB	T	sem.	2	mq.	99	R.D. 0,79	R.A. 0,43	
3	per la quota di 17/30 della proprietà successivamente variata in quota di 1/1								

6	45	T	sem.	2	mq.	2.748	R.D. 21,89	R.A. 12,06	
---	----	---	------	---	-----	-------	------------	------------	--

6	282	T	prato	2	mq.	562	R.D. 2,02	R.A. 1,02	
---	-----	---	-------	---	-----	-----	-----------	-----------	--

4	per la quota di 2/5 della proprietà successivamente variata in quota di 1/1:								
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2	36AA	T	sem.	2	mq.	5.400	R.D. 43,23	R.A. 23,71	
---	------	---	------	---	-----	-------	------------	------------	--

2	36AB	T	sem.arb.	3	mq.	606	R.D. 3,76	R.A. 2,03	
---	------	---	----------	---	-----	-----	-----------	-----------	--

2	37AA	T	sem.	2	mq.	8.300	R.D. 66,44	R.A. 36,44	
---	------	---	------	---	-----	-------	------------	------------	--

2	37AB	T	sem.arb.	3	mq.	1.005	R.D. 6,23	R.A. 3,37	
---	------	---	----------	---	-----	-------	-----------	-----------	--

2	54	T	sem.	2	mq.	1.055	R.D. 8,45	R.A. 4,63	
---	----	---	------	---	-----	-------	-----------	-----------	--

2	55	T	prato	3	mq.	123	R.D. 0,32	R.A. 0,16	
---	----	---	-------	---	-----	-----	-----------	-----------	--

2	208	T	sem.	2	mq.	4.325	R.D. 34,62	R.A. 18,99	
---	-----	---	------	---	-----	-------	------------	------------	--

2	301	T	sem.	2	mq.	1.070	R.D. 8,52	R.A. 4,70	
---	-----	---	------	---	-----	-------	-----------	-----------	--

2	302AA	T	sem.	2	mq.	5.000	R.D. 39,83	R.A. 21,95	
---	-------	---	------	---	-----	-------	------------	------------	--

2	302AB	T	sem.arb.	3	mq.	1.071	R.D. 6,60	R.A. 3,60	
---	-------	---	----------	---	-----	-------	-----------	-----------	--

2	306	T	sem.	2	mq.	6.933	R.D. 55,22	R.A. 30,44	
---	-----	---	------	---	-----	-------	------------	------------	--

2	304	T	fab.rur.		mq.	491	R.D. 0,00	R.A. 0,00	soppresso
---	-----	---	----------	--	-----	-----	-----------	-----------	-----------

2	308	T	sem.arb.	3	mq.	484	R.D. 2,98	R.A. 1,62	
---	-----	---	----------	---	-----	-----	-----------	-----------	--

6	207	T	vigneto	U	mq.	1.085	R.D. 12,27	R.A. 7,00	
---	-----	---	---------	---	-----	-------	------------	-----------	--

6	228	T	sem.	2	mq.	5.123	R.D. 40,80	R.A. 22,49	
---	-----	---	------	---	-----	-------	------------	------------	--

6	507	T	sem.	2	mq.	8.765	R.D. 69,81	R.A. 38,48	
---	-----	---	------	---	-----	-------	------------	------------	--

5	per la quota di 2/10 della proprietà successivamente variata in quota di 2/4								
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2	66	T	sem.	2	mq.	11.212	R.D. 89,75	R.A. 49,22	
---	----	---	------	---	-----	--------	------------	------------	--

2	68	T	incolto		mq.	2.678	R.D. 0,00	R.A. 0,00	
---	----	---	---------	--	-----	-------	-----------	-----------	--

6	per la quota di 1/2 della proprietà: successivamente variata in quota di 1/1								
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--



2	109AA	T	sem.	2	mq. 10.700	R.D. 85,23	R.A. 46,97
2	109AB	T	sem.arb.	4	mq. 1.065	R.D. 5,47	R.A. 3,03
2	282	T	sem.arb.	3	mq. 1.370	R.D. 8,45	R.A. 4,60
2	285	T	sem.arb.	3	mq. 326	R.D. 2,01	R.A. 1,09
2	289	T	sem.arb.	3	mq. 88	R.D. 0,55	R.A. 0,30

6 per la quota di 1/2 della proprietà successivamente variata in quota di 1/1

N.C.T. Mansuè (TV)

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
12	193	T	sem.	4	mq. 5.000	R.D. 25,69	R.A. 14,20

Immobili oggetto di esecuzione 539/2019:

N.C.T. Comune di Gorgo al Monticano (TV)

1 per la quota di 1/1 della proprietà:

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
6	45	T	sem.	2	mq. 2.748	R.D. 21,89	R.A. 12,06
6	282	T	prato	2	mq. 562	R.D. 2,02	R.A. 1,02

2 per la quota di 1/1 della proprietà:

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
2	109AA	T	sem.	2	mq. 10.700	R.D. 85,23	R.A. 46,97
2	109AB	T	sem.arb.	4	mq. 1.065	R.D. 5,47	R.A. 3,03
2	282	T	sem.arb.	3	mq. 1.370	R.D. 8,45	R.A. 4,60
2	285	T	sem.arb.	3	mq. 326	R.D. 2,01	R.A. 1,09
2	289	T	sem.arb.	3	mq. 88	R.D. 0,55	R.A. 0,30

N.C.T. Comune di Mansuè (TV)

2 per la quota di 1/2 della proprietà successivamente variata in quota di 1/1



Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
12	193	T	sem.	4	mq. 5.000	R.D. 25,69 R.A. 14,20

3 per la quota di 2/5 della proprietà:

quota di proprietà 1/1

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
12	51	T	sem.	4	mq. 3.395	R.D. 17,45 R.A. 9,64
12	166	T	sem.	4	mq. 2.506	R.D. 12,88 R.A. 7,12

N.C.E.U. Comune di Gorgo al Monticano (TV) Sez. A Fg. 2 via Rosa

3 per la quota di 2/5 della proprietà:

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
320	1	T			mq. 695	BCNC	
320	2	T-1-2	A/4	1	vani 6,5	Abitazione Eco	€. 139,65
320	3	T-1	C/2	1	mq. 164	Magazzino	€. 50,82
320	4	T	C/2	1	mq. 58	Magazzino	€. 17,97

Disposizioni intervenute

- Le quote delle unità negoziali 2, 6, sono state modificate come da disposizione del G.E. dott.ssa Francesca Vortali del 24.06.2019
- Le quote delle unità negoziali 3, 4, 5, 6, sono state modificate come da disposizioni del G.E. dott.ssa Francesca Vortali del 27.10.2020

Immobili oggetto di esecuzione [12/2021](#):

N.C.E.U. Comune di Gorgo al Monticano (TV) Sez. A Fg. 2 via Rosa

4 per la quota di 1/1 della proprietà:

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
314			D/10			Opifici	€. 7.402,00



N.C.T. Comune di Gorgo al Monticano (TV)

1 per la quota di 1/1 della proprietà:

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
6	279	T	sem.	2	mq. 10	R.D. 0,08	R.A. 0,04
2	188	T	sem.	2	mq. 2.888	R.D. 23,00	R.A. 12,68
2	191	T	sem.	2	mq. 1.545	R.D. 12,31	R.A. 6,78

2 per la quota di 2/3 della proprietà:

6	98	T	sem.	2	mq. 4.075	R.D. 32,46	R.A. 17,89
6	99AA	T	bosco c.	U	mq. 188	R.D. 0,48	R.A. 0,06
6	99AB	T	sem.	2	mq. 99	R.D. 0,79	R.A. 0,43

3 per la quota di 1/1 della proprietà:

6	45	T	sem.	2	mq. 2.748	R.D. 21,89	R.A. 12,06
6	282	T	prato	2	mq. 562	R.D. 2,02	R.A. 1,02

4 per la quota di 1/1 della proprietà:

2	36AA	T	sem.	2	mq. 5.400	R.D. 43,23	R.A. 23,71
2	36AB	T	sem.arb.	3	mq. 606	R.D. 3,76	R.A. 2,03
2	37AA	T	sem.	2	mq. 8.300	R.D. 66,44	R.A. 36,44
2	37AB	T	sem.arb.	3	mq. 1.005	R.D. 6,23	R.A. 3,37
2	54	T	sem.	2	mq. 1.055	R.D. 8,45	R.A. 4,63
2	55	T	prato	3	mq. 123	R.D. 0,32	R.A. 0,16
2	208	T	sem.	2	mq. 4.325	R.D. 34,62	R.A. 18,99
2	301	T	sem.	2	mq. 1.070	R.D. 8,52	R.A. 4,70
2	302AA	T	sem.	2	mq. 5.000	R.D. 39,83	R.A. 21,95
2	302AB	T	sem.arb.	3	mq. 1.071	R.D. 6,60	R.A. 3,60
2	306	T	sem.	2	mq. 6.933	R.D. 55,22	R.A. 30,44



2	304	T	fab.rur.	mq.	491	R.D.	0,00	R.A.	0,00	soppresso
---	-----	---	----------	-----	-----	------	------	------	------	-----------

2	308	T	sem.arb.	3	mq.	484	R.D.	2,98	R.A.	1,62
---	-----	---	----------	---	-----	-----	------	------	------	------

6	207	T	vigneto	U	mq.	1.085	R.D.	12,27	R.A.	7,00
---	-----	---	---------	---	-----	-------	------	-------	------	------

6	228	T	sem.	2	mq.	5.123	R.D.	40,80	R.A.	22,49
---	-----	---	------	---	-----	-------	------	-------	------	-------

6	507	T	sem.	2	mq.	8.765	R.D.	69,81	R.A.	38,48
---	-----	---	------	---	-----	-------	------	-------	------	-------

5 per la quota di 2/4

2	66	T	sem.	2	mq.	11.212	R.D.	89,75	R.A.	49,22
---	----	---	------	---	-----	--------	------	-------	------	-------

2	68	T	incolto	mq.	2.678	R.D.	0,00	R.A.	0,00
---	----	---	---------	-----	-------	------	------	------	------

6 per la quota di 1/1

2	109AA	T	sem.	2	mq.	10.700	R.D.	85,23	R.A.	46,97
---	-------	---	------	---	-----	--------	------	-------	------	-------

2	109AB	T	sem.arb.	4	mq.	1.065	R.D.	5,47	R.A.	3,03
---	-------	---	----------	---	-----	-------	------	------	------	------

2	282	T	sem.arb.	3	mq.	1.370	R.D.	8,45	R.A.	4,60
---	-----	---	----------	---	-----	-------	------	------	------	------

2	285	T	sem.arb.	3	mq.	326	R.D.	2,01	R.A.	1,09
---	-----	---	----------	---	-----	-----	------	------	------	------

2	289	T	sem.arb.	3	mq.	88	R.D.	0,55	R.A.	0,30
---	-----	---	----------	---	-----	----	------	------	------	------

N.C.T. Mansuè (TV)

6 per la quota di 2/5

quota di proprietà 1/1

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
-----	------	--------	---------	--------	-------------	---------

12	51	T	sem.	4	mq.	3.395	R.D.	17,45	R.A.	9,64
----	----	---	------	---	-----	-------	------	-------	------	------

12	166	T	sem.	4	mq.	2.506	R.D.	12,88	R.A.	7,12
----	-----	---	------	---	-----	-------	------	-------	------	------

6 per la quota di 1/1 della proprietà:

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
-----	------	--------	---------	--------	-------------	---------

12	193	T	sem.	4	mq.	5.000	R.D.	25,69	R.A.	14,20
----	-----	---	------	---	-----	-------	------	-------	------	-------

Immobili oggetto di esecuzione 29/2021:

N.C.E.U. Comune di Gorgo al Monticano (TV) Sez. A Fg. 2 via Rosa



4 per la quota di 1/1 della proprietà:

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
314		D/10			Opifici	€ 7.402,00

N.C.E.U. Comune di Gorgo al Monticano (TV) Sez. A Fg. 2 via Rosa

3 per la quota di 1/1 della proprietà:

il sub.1 rimane pignorato in quota 2/5

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
320	2	T-1-2	A/4	1 vani 6,5	Abitazione Eco	€ 139,65
320	3	T-1	C/2	1 mq. 164	Magazzino	€ 50,82
320	4	T	C/2	1 mq. 58	Magazzino	€ 17,97

N.C.T. Comune di Gorgo al Monticano (TV)

4 per la quota di 1/1 della proprietà:

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
2	36AA	T	sem.	2	mq. 5.400	R.D. 43,23 R.A. 23,71
2	36AB	T	sem.arb.	3	mq. 606	R.D. 3,76 R.A. 2,03
2	37AA	T	sem.	2	mq. 8.300	R.D. 66,44 R.A. 36,44
2	37AB	T	sem.arb.	3	mq. 1.005	R.D. 6,23 R.A. 3,37
2	54	T	sem.	2	mq. 1.055	R.D. 8,45 R.A. 4,63
2	55	T	prato	3	mq. 123	R.D. 0,32 R.A. 0,16
2	208	T	sem.	2	mq. 4.325	R.D. 34,62 R.A. 18,99
2	301	T	sem.	2	mq. 1.070	R.D. 8,52 R.A. 4,70
2	302AA	T	sem.	2	mq. 5.000	R.D. 39,83 R.A. 21,95
2	302AB	T	sem.arb.	3	mq. 1.071	R.D. 6,60 R.A. 3,60
2	306	T	sem.	2	mq. 6.933	R.D. 55,22 R.A. 30,44
2	308	T	sem.arb.	3	mq. 484	R.D. 2,98 R.A. 1,62
2	283	T	sem. arb.	3	mq. 306	R.D. 1,89 R.A. 1,03



2	284	T	sem. arb.	3	mq. 207	R.D. 1,28	R.A. 0,69
2	108	T	sem.	3	mq. 1.892	R.D. 11,67	R.A. 6,35
2	288	T	sem. arb.	3	mq. 105	R.D. 0,65	R.A. 0,35
2	323	T	sem.	3	mq. 180	R.D. 1,11	R.A. 0,60
2	324	T	sem.	3	mq. 88	R.D. 0,54	R.A. 0,30
2	266	T	sem.	3	mq. 46	R.D. 0,28	R.A. 0,15
2	267	T	sem. arb.	4	mq. 5	R.D. 0,03	R.A. 0,01
6	207	T	vigneto	U	mq. 1.085	R.D. 12,27	R.A. 7,00
6	228	T	sem.	2	mq. 5.123	R.D. 40,80	R.A. 22,49
6	507	T	sem.	2	mq. 8.765	R.D. 69,81	R.A. 38,48

N.C.E.U. Comune di Gorgo al Monticano (TV) Sez. A Fig. 6 via Rosa

per la quota di 1/1 della proprietà:

sub.1 non pignorato

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
491	2	T-1	A/7	1	vani 7,5	Abitazione	€. 332,34
491	3	T-1	A/7	1	vani 5	Abitazione	€. 221,56
491	4	T	C/2	1	mq. 84	Magazzino	€. 26,03
491	5	T	C/6	1	mq. 36	Garage	€. 27,89
491	6	T	C/2	1	mq. 35	Legnaia	€. 10,85

Variazioni catastali intervenute

Comune di Gorgo al Monticano (TV) N.C.T. Fig. 2

- Il m.n. 304, fabbricato rurale, di mq. 491, oggetto della procedura **648/18**, è stato soppresso;
- con il m.n. 319, ente urbano, di mq. 447, che non era non oggetto delle



procedure, che a sua volta è stato soppresso, hanno originato il m.n. 320, ente urbano, di mq. 938, che è oggetto della procedura. 539/2019

- Il m.n. 320 originato, di mq. 938, che è oggetto della procedura **539/2019**, è in parte costituito dal m.n. 304 di mq. 491 oggetto della procedura **648/18** e dal m.n. 319, di mq. 447, che non era non oggetto della procedura.
- Quanto, in forza a tipo mappale del 06/06/2008 protocollo n. TV0171318 in atti dal 06/06/2008 (n. 17318.1/2008).

NOTE CRITICHE (all. doc. 16)

- R.G.E. 648/18 + 539/19 + 12/21 + 29/21 Comune di Mansuè
N.C.T. fg. 12 m.n. **51 -166** terreno agricolo.
È stata pignorata la quota di $2/5 = 1/5$ Esecutato 1 + $1/5$ Esecutato 2, mentre la quota di proprietà è di $1/1 = 1/2$ Esecutato 1 + $1/2$ Esecutato 2
- R.G.E. 29/21 Comune di Gorgo al Monticano
N.C.E.U. fg. 2 m.n. 320 sub. 1-2-3-4, fabbricato rurale + annessi.
Il **sub. 1** rimane pignorato per la quota di $2/5 = 1/5$ Esecutato 1 + $1/5$ Esecutato 2 (R.G.E. 539/19), mentre la quota pignorata dei rimanenti subalterni è stata estesa a $1/1 = 1/2$ Esecutato 1 + $1/2$ Esecutato 2
- R.G.E. 29/21 Comune di Gorgo al Monticano
N.C.E.U. fg. 6 m.n. 491 sub. 1-2-3-4-5-6, abitazioni + annessi.
Il **sub. 1** non è stato pignorato, mentre i rimanenti subalterni sono stati pignorati per la quota di $1/1 = 1/2$ Esecutato 1 + $1/2$ Esecutato 2
Vengono prodotte in allegato (all. doc. 20) le valutazioni dei beni e dei lotti, integrate con le presenti note critiche.



FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono di fatto costituiti, da una azienda agricola composta oltre che da vari fondi da un fabbricato rurale, da un fabbricato per attività agricole e da un fabbricato residenziale;

- essendovi i presupposti (comoda divisibilità) per la composizione di più lotti;
- in considerazione dell'ubicazione, dell'attività che viene svolta funzionale al fondo, delle tipologie edilizie, della consistenza, dello stato di manutenzione, della vetustà, dell'accessibilità agli immobili e ai fondi e delle quote di proprietà oggetto di pignoramento

si predispose la presente relazione per la vendita in un **SEI** lotti, al fine di offrire una maggiore appetibilità al compendio, valutando i singoli beni omogenei che lo costituiscono:

LOTTO 1 Comune di Gorgo al Monticano

- **BENI A:** fg. 2 m.n. 314 fabbricato per attività agricole. quota 1/1
- **BENI C:** fg. 2 m.n. 301 – 302 – 306 – 308 terreno agricolo. quota 1/1
- **BENI C:** fg. 2 m.n. 188 -191 terreno agricolo. quota 1/1
- **BENI C:** fg. 2 m.n. 109 – 282 – 285 - 289 terreno agricolo. quota 1/1
- **BENI C:** fg. 2 m.n. 283 – 284 – 108 – 288 terreno agricolo. quota 1/1
- **BENI C:** fg. 2 m.n. 323 -324 - 266 - 267 terreno agricolo. quota 1/1
- **BENI C:** fg. 6 m.n. 207 – 228 - 507 terreno agricolo. quota 1/1
- **BENI C:** fg. 6 m.n. 279 terreno agricolo. quota 1/1
- **BENI C:** fg. 6 m.n. 45 - 282 terreno agricolo. quota 1/1

LOTTO 2 Comune di Gorgo al Monticano

- **BENI D:** fg. 2 m.n. 36 - 37 - 54 - 55 - 208 terreno agricolo. quota 1/1



LOTTO 3 Comune di Gorgo al Monticano

➤ **BENI E:** fg. 2 m.n. 66 - 68 terreno agricolo. quota 2/4

LOTTO 4 Comune di Gorgo al Monticano

➤ **BENI F:** fg. 6 m.n. 98 - 99 terreno agricolo. quota 2/3

LOTTO 5 Comune di Mansuè

➤ **BENI G:** fg. 12 m.n. 51 -166 terreno agricolo. quota 2/5 **quota di proprietà 1/1**

➤ **BENI G:** fg. 12 m.n. 193 terreno agricolo. quota 1/1

LOTTO 6 Comune di Gorgo al Monticano

➤ **BENI B:** fg. 2 m.n. 320 sub. **1-2-3-4**, fabbricato rurale + annessi. quota 1/1 **sub. 1 quota pignorata 2/5**

➤ **BENI H:** fg. 6 m.n. 491 sub. **1-2-3-4-5-6**, abitazione + annessi. quota 1/1 **sub. 1 non pignorato**

4.

UBICAZIONE

LOTTO 1

Compendio immobiliare rurale e attigui terreni agricoli, situato in Gorgo al Monticano (TV), località Navolè in via Rosa 15, accessibile con ingresso carraio e pedonale da pubblica via.

LOTTI 2 – 3 – 4

Terreni agricoli, situati in Gorgo al Monticano (TV), località Navolè accessibili da servitù prediale su altri fondi.

LOTTO 5

Terreni agricoli, situati in Mansuè (TV), località Prà dei Gai accessibili da servitù prediale su altri fondi.

LOTTO 6

Compendio residenziale, situato in Gorgo al Monticano (TV), località Navolè



in via Rosa n. 15, 17, 19, accessibile con ingresso carraio e pedonale alla pubblica via da una servitù di passaggio apparente a carico del mn. 306.

5.

CONFINI *(all. doc. 5)*

LOTTO 1

Il compendio confina (N.C.T.) da Nord in senso orario con: fg.2: m.n. 281, 329, 170, 202, 84 fg. 6: 253, 97, 56, 54, 227, 466, 491, 492, 320, 466, 278, 42, 277, 280, 196 fg.2: 192, 147, 126, 288, 266,108,328, fatti salvi altri o variati.

LOTTO 2

Il compendio confina (N.C.T.) da Nord in senso orario con: fg.2: m.n. 39, 38, 43, 56, 61, 209, 210, 211, 53, 31, 33, 35, 34 fatti salvi altri o variati.

LOTTO 3

Il compendio confina (N.C.T.) da Nord in senso orario con: fg.2: m.n. 206, 207, fiume Livenza, fg.6, m.n. 163, 164, 165, 162 fatti salvi altri o variati.

LOTTO 4

Il compendio confina (N.C.T.) da Nord in senso orario con: fg.6: m.n. 215, 244, 324, 325, fiume Livenza, m.n. 181 fatti salvi altri o variati.

LOTTO 5

Il compendio confina (N.C.T.) da Nord in senso orario con: fg.12: m.n. 49, 165, 211, 212, 52, 184, 58, 219, 47 fatti salvi altri o variati.

LOTTO 6

Il compendio mn. 320, 491, confina (N.C.T.) da Nord in senso orario con: fg.2: m.n. 306, 314, fg. 6 m.n. 507, 492 fatti salvi altri o variati.



ATTI DI PROVENIENZA *(all. doc. 6)*

A. *N.C.T. di Gorgo al Monticano Foglio 6 mappali 98 e 99*

- a esecutato 1 e esecutato 2 entrambi per la quota di 1/3
- atto di compravendita in data 2 giugno 1987 al numero 23.095 di repertorio Notaio Zampieri Giuseppe, trascritto a Treviso in data 9 giugno 1987 ai nn. 13980/10553 *(formalità n° 1)*

B. *N.C.T. Comune di Gorgo al Monticano Foglio 2 mappali 109, 282, 285, 289*

- a esecutato 2 e esecutato 4 per la quota di 1/2
- atto di compravendita in data 30 ottobre 1989 al numero 74.665 di repertorio Notaio Enrico Sartorio, trascritto a Treviso in data 27 novembre 1989 ai nn. 29282/21656

C. *N.C.T. Comune di Gorgo al Monticano Foglio 6 mappale 279 - Foglio 2 mappale 188 e 191*

- a esecutato 1 per la quota di 1/1
- atto di compravendita in data 16 dicembre 1994 al numero 21.359 di repertorio Notaio Pierotti Helio, trascritto a Treviso in data 27 dicembre 1994 ai nn.32088/23563 *(formalità n° 2)*

D. *N.C.T. Comune di Gorgo al Monticano Foglio 6 mappale 45 e 282*

- a esecutato 1 per la quota di 2/15 e in comunione con esecutato3 per la quota di 13/15
- 1. Successione legittima, presentata e registrata all' Ufficio del Registro di Treviso in data 19 settembre 1996 al Numero 12 Volume 786 e trascritta a Treviso in data 5 giugno 2003 ai nn. 21951/14675 *(formalità n° 9)*
- 2. atto di compravendita in data 22 febbraio 1996 al numero 204.644 di repertorio Notaio Innocenti Giacomo, trascritto a Treviso in data 5 marzo 1996



ai nn. 5840/4679 (*formalità n° 3*)

E. N.C.T. Comune di Mansuè Foglio 12 mappale 193

- a esecutato 2 e esecutato 4 entrambi per la quota di 1/2
- atto di compravendita in data 23 aprile 2001 al numero 115.137 di repertorio Notaio Santomauro Pasquale, trascritto a Treviso in data 18 maggio 2001 ai nn. 19028/13563

*F. N.C.E.U. Comune di Gorgo al Monticano Sezione A, Foglio 2 mappale 314
N.C.T. Comune di Gorgo al Monticano Foglio 2 mappali 36, 37, 54, 55, 208,
301, 302, 306, 308, 304 - Foglio 6 mappali 207, 228, 507*

- a esecutato 1 e esecutato 2 entrambi per la quota di 1/5
- 1. denuncia di successione, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Treviso in data 28 dicembre 2007 al Numero 17, Volume 23 e trascritta a Treviso in data 12 febbraio 2008 ai nn. 5387/3577 (*formalità n° 13*)
- 2. accettazione tacita accertata giudizialmente mediante sentenza del Tribunale di Treviso Sezione Terza civile, in data 26 novembre 2015 al numero 2622/2015 di repertorio e trascritta a Treviso in data 21 gennaio 2016 ai nn, 1945/1408 (*formalità n° 19*)

G. N.C.T. di Gorgo al Monticano Foglio 2 mappali 66 e 68

- a esecutato 4 per la quota di 5/10
- 1. denuncia di successione testamentaria, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Treviso in data 29 novembre 1999 al Numero 84, Volume 2 e trascritta a Treviso in data 24 agosto 2001 ai nn. 35485/25662
a esecutato 1 e esecutato 2 entrambi per la quota di 1/10
- 2. denuncia di successione legittima, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Treviso in data 28 dicembre 2007 al Numero 17, Volume 23 e



trascritta a Treviso in data 12 febbraio 2008 ai nn. 5387/3577 (*formalità n° 13*)

H. *N.C.E.U. di Gorgo al Monticano (TV) Sezione A*

N.C.T. di Gorgo al Monticano Foglio 2, mappali 66 e 68

a esecutato 1 e esecutato 2 entrambi per la quota 1/10

N.C.T. di Gorgo al Monticano Foglio 6, mappali 207, 491 E.U.

N.C.T. di Gorgo al Monticano Foglio 2 mappali 283, 284, 301, 302, 306, 308, 314 E.U., 319, 320 E.U.,

N.C.E.U. di Gorgo al Monticano (TV) Sezione A Foglio 2, mappale 314 - mappale 320 sub. 2, 3, 4 - Foglio 6, mappale 491 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6

- a Esecutato 1 e Esecutato 2 entrambi per la quota di 1/5
- Atto giudiziario - derivante da accettazione tacita accertata giudizialmente del 26.11.2015 n. 2622 del Tribunale di Treviso trascritto a Treviso in data 28.11.2019 ai numeri Reg. Gen. n. 46778 Reg. Part. n. 32833 (*formalità n° 23*)

I. *N.C.E.U. di Gorgo al Monticano (TV) Sezione A*

Foglio 2, mappale 314 - mappale 320 sub. 2, 3, 4

Foglio 6, mappale 491 sub. 2, 3, 4, 5, 6

N.C.T. di Gorgo al Monticano Foglio 2 mappali 36, 37, 54, 55, 302, 301, 108, 283, 284, 314 E.U., 320 E.U., 491 E.U., 306, 308, 288, 323, 324, 266, 267, 208 - Foglio 6, mappali 207, 228, 507

N.C.T. di Mansuè al Foglio 12, mappali 51 e 166

- a esecutato 1 e esecutato 2 entrambi per la quota di $\frac{1}{2}$
- N.C.T. di Gorgo al Monticano Foglio 2, mappali 66 e 68*
- a esecutato 1 e esecutato 2 entrambi per la quota $\frac{1}{4}$
- Atto giudiziario - derivante da accrescimento quote ereditarie del 19.09.2019 n. 356 del Tribunale di Treviso trascritto a Treviso in data 01.12.2020 ai



numeri Reg. Gen. n. 40038 Reg. Part. n. 27455 (formalità n° 27)

6. **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO** (all. doc. 7, 8.)

01 ISCRIZIONE (formalità n° 5)

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del
07.07.1999 n° 5451 di repertorio del Notaio Paolo Forti di Treviso

Iscritta a Treviso in data 13.07.1999 ai numeri:

Reg. Gen. n. 25548 Reg. Part. n. 5394

01a ISCRIZIONE (formalità n° 22)

Rettifica iscritta a Treviso in data 25.06.2019 ai numeri:

Reg. Gen. n. 24351 Reg. Part. n. 3969

a carico delle seguenti unità negoziali:

1. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– L'intero di Foglio 2, mappali 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 11

2. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– L'intero di Foglio 2, mappali 52, 61, 62, 209 e 210

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

Unità negoziali 1

esecutato 1

Unità negoziali 2

esecutato 2

Entrambi per le quote di proprietà oggetto di ipoteca.

02 ISCRIZIONE (formalità n° 6)



Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del

02.10.2000 n° 9403 di repertorio del Notaio Paolo Forti di Treviso

Iscritta a Treviso in data 09.10.2000 ai numeri:

Reg. Gen. n. 37818 Reg. Part. n. 6980

02a ISCRIZIONE (formalità n° 6)

Rettifica iscritta a Treviso in data 27.11.2001 ai numeri:

Reg. Gen. n. 48276 Reg. Part. n. 5428

02b ISCRIZIONE (formalità n° 25)

Rettifica iscritta a Treviso in data 21.09.2020 ai numeri:

Reg. Gen. n. 29613 Reg. Part. n. 4901

a carico delle seguenti unità negoziali:

1. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni
– L'intero di Foglio 2, mappali 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 11
2. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni
– L'intero di Foglio 2, mappali 52, 61, 62, 209 e 210

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

Unità negoziali 1

esecutato 1

Unità negoziali 2

esecutato 2

Entrambi per le quote di proprietà oggetto di ipoteca.

03 ISCRIZIONE (formalità n° 7)

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del



02.10.2000 n° 9403 di repertorio del Notaio Paolo Forti di Treviso

Iscritta a Treviso in data 16.10.2000 ai numeri:

Reg. Gen. n. 38749 Reg. Part. n. 7154

03a ISCRIZIONE (formalità n° 7)

Rettifica iscritta a Treviso in data 27.11.2001 ai numeri:

Reg. Gen. n. 48277 Reg. Part. n. 5429

03b ISCRIZIONE (formalità n° 26)

Rettifica iscritta a Treviso in data 21.09.2020 ai numeri:

Reg. Gen. n. 29614 Reg. Part. n. 4902

a carico delle seguenti unità negoziali:

1. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– L'intero di Foglio 2, mappali 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 11

2. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– L'intero di Foglio 2, mappali 52, 61, 62, 209 e 210

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

Unità negoziali 1

esecutato 1

Unità negoziali 2

esecutato 2

Entrambi per le quote di proprietà oggetto di ipoteca.

04 ISCRIZIONE (formalità n° 10)

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del

08.06.2004 n° 53 di repertorio del Notaio Tottolo Marco di Castelfranco V.to



Iscritta a Treviso in data 22.06.2004 ai numeri:

Reg. Gen. n. 25890 Reg. Part. n. 6253

04a ISCRIZIONE (formalità n° 10)

Rettifica iscritta a Treviso in data 17.12.2005 ai numeri:

Reg. Gen. n. 57101 Reg. Part. n. 9460

04b ISCRIZIONE (formalità n° 10)

Rettifica iscritta a Treviso in data 17.12.2005 ai numeri:

Reg. Gen. n. 57100 Reg. Part. n. 9459

a carico delle seguenti unità negoziali:

1. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni
– L'intero di Foglio 2, mappali 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 11
2. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni
– L'intero di Foglio 2, mappali 52, 61, 62, 209 e 210

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

Unità negoziali 1

esecutato 1

Unità negoziali 2

esecutato 2

Entrambi per le quote di proprietà oggetto di ipoteca.

05 ISCRIZIONE (formalità n° 11)

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo del
08.06.2004 n° 53 di repertorio del Notaio Tottolo Marco di Castelfranco V.to

Iscritta a Treviso in data 10.09.2004 ai numeri:



Reg. Gen. n. 37306 Reg. Part. n. 9209

05a ISCRIZIONE (formalità n° 11)

Rettifica iscritta a Treviso in data 11.03.2005 ai numeri:

Reg. Gen. n. 10302 Reg. Part. n. 1297

05b ISCRIZIONE (formalità n° 11)

Rettifica iscritta a Treviso in data 24.05.2005 ai numeri:

Reg. Gen. n. 21632 Reg. Part. n. 2537

a carico delle seguenti unità negoziali:

1. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– L'intero di Foglio 2, mappali 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 e 11

2. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– L'intero di Foglio 2, mappali 52, 61, 62, 209 e 210

a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

Unità negoziali 1

esecutato 1

Unità negoziali 2

esecutato 2

Entrambi per le quote di proprietà oggetto di ipoteca.

06 ISCRIZIONE (formalità n° 14)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 11.08.2008 n° 6123 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 05.11.2008 ai numeri:

Reg. Gen. n. 42629 Reg. Part. n. 9395



a carico delle seguenti unità negoziali:

1. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– La quota pari ad 1/3 Foglio 6, mappali 98 e 99

– La quota pari ad 17/30 Foglio 6, mappali 45 e 282

– La quota pari ad 1/5 Foglio 2, mappali 36, 37, 54, 55, 208, 301, 302, 306, 308, 304 ed al Foglio 6, mappali 491 E.U., 207 e 228

– L'intero di Foglio 2, mappali 188 e 191, 1, 2, 3, 4, 5, 6 7, 9 e 11 ed al Foglio 6, mappale 279

Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Fabbricati

– La quota pari ad 1/5 sez. A Foglio 2, mappale 314

Comune: L407 Mansuè (TV) Catasto Terreni

– La quota pari a 1/5 Foglio 12, mappali 51 e 166

2. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– La quota pari ad 1/3 Foglio 6, mappali 98 e 99

– La quota pari ad 1/2 di Comune Gorgo al Monticano (TV), Catasto Terreni, Foglio 2, mappali 109, 282, 285 e 289

– La quota pari ad 1/5 Foglio 2, mappali 36, 37, 54, 55, 208, 301, 302, 306, 308, 304 ed al Foglio 6, mappali 491 E.U., 207 e 228 e nel comune di Mansuè al

Foglio 12, mappali 51 e 166

– L'intero di Foglio 2, mappali 52, 61, 62, 209 e 210

Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Fabbricati

– La quota pari ad 1/5 sez. A Foglio 2, mappale 314

Comune: L407 Mansuè (TV) Catasto Terreni

– La quota pari ad 1/2 Foglio 12, mappale 193

A favore di:



[REDACTED]

soggetti contro:

Unità negoziali 1

esecutato 1

Unità negoziali 2

esecutato 2

Per le quote di proprietà oggetto di ipoteca.

07 TRASCRIZIONE (formalità n° 15)

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
24.04.2009 n. 2166 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 05.05.2009 ai numeri:

Reg. Gen. n. 15998 Reg. Part. n. 9690

a carico delle seguenti unità negoziali:

La quota pari ad 1/1

3. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– Foglio 6, mappale 207., Foglio 2, mappali 301, 302, 306, 308, 314 E.U., 319,
320 E.U. e 507

Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Fabbricati Sezione A

Foglio 2, mappale 314, mappale 320 subalterni 2, 3, 4.

– a favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

Unità negoziali 3

esecutato 1

Unità negoziali 3



esecutato 2

Entrambi per le quote di proprietà pignorate.

08 ISCRIZIONE (formalità n° 16)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 25.05.2009 n° 3297 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 26.05.2009 ai numeri:

Reg. Gen. n. 19448 Reg. Part. n. 4285

a carico delle seguenti unità negoziali:

1. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– La quota pari ad 1/3 Foglio 6, mappali 98 e 99

– La quota pari ad 17/30 Foglio 6, mappali 45 e 282

– La quota pari ad 1/10 Foglio 2, mappali 66 e 68

– La quota pari ad 1/5 Foglio 2, mappali 36, 37, 54, 55, 302, 301, 108, 283, 284, 314, 306, 308, 320 E.U., 288, 323, 324, 266, 267, 208, 109/b ed al Foglio 6, mappali 207, 228, 49, 491 E.U., 507

– La quota pari ad 1/5 Foglio 12, mappale 51, 166

– L'intero di Foglio 2, mappali 188,191, 1, 2, 3, 4, 5, 6 7, 9 e 11 ed al Foglio 6, mappale 279

Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Fabbricati

– La quota pari ad 1/5 Sezione A Foglio 2, mappale 320, subalterni 2, 3 e 4 - Foglio 6, e mappale 491 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6

Comune: L407 Mansuè (TV) Catasto Terreni

2. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– La quota pari ad 1/3 Foglio 6, mappali 98 e 99

– La quota pari ad 1/10 Foglio 2, mappali 66 e 68



- La quota pari ad 1/2 Foglio 2, mappali 109, 282, 285 e 289
- La quota pari ad 1/5 Foglio 2, mappali 36, 37, 54, 55, 302, 301, 108, 283, 284, 314, 306, 308, 320 E.U., 288, 323, 324, 266, 267, 208, 109/b ed al Foglio 6, mappali 207, 228, 49, 491 E.U., 507 e nel comune di Mansuè al Foglio 12, mappali 51 e 166
- L'intero di Foglio 2, mappali 52, 61, 62, 209 e 210
Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Fabbricati
- La quota pari ad 1/5 sez. A Foglio 2, mappale 320, subalterni 2, 3 e 4 e Foglio 6, mappale 491 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6
Comune: L407 Mansuè (TV) Catasto Terreni
- La quota pari ad 1/2 Foglio 12, mappale 193
3. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni
- la quota pari ad 13/30 Foglio 6, mappali 45 e 282
4. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni
- la quota pari ad 1/2 Foglio 2, mappali 109, 282, 285, 289, 66 e 68
Comune: L407 Mansuè (TV) Catasto Terreni
- la quota pari ad 1/2 di Foglio 12, mappale 193

A favore di:

██

soggetti contro:

Unità negoziali 1

esecutato 1

Unità negoziali 2

esecutato 2

Unità negoziali 3



esecutato 3

Unità negoziali 4

esecutato 4

Ognuno per le quote di proprietà oggetto di ipoteca.

09 ISCRIZIONE (formalità n° 17)

Ipoteca giudiziale - derivante da lodo arbitrale emesso dal Tribunale di Treviso del 16.06.2009 n° 10212 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 26.06.2009 ai numeri:

Reg. Gen. n. 24627 Reg. Part. n. 5460

a carico delle seguenti unità negoziali:

1. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– La quota pari ad 1/3 Foglio 6, mappali 98 e 99

– La quota pari ad 17/30 Foglio 6, mappali 45 e 282

– La quota pari ad 1/10 Foglio 2, mappali 66 e 68

– La quota pari ad 1/5 Foglio 2, mappali 36, 37, 54, 208, 301, 302, 306, 308, 304 ed al Foglio 6, mappali 207,

– L'intero di Foglio 2, mappali 188, 191, 1, 2, 3, 4, 5, 6 7, 9 e 11 ed al Foglio 6, mappale 279

Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Fabbricati

– La quota pari ad 1/5 Sezione A Foglio 2, mappale 314

2. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– La quota pari ad 1/10 Foglio 2, mappali 66 e 68

– La quota pari ad 1/2 Foglio 2, mappali 109, 282, 285 e 289

Comune: L407 Mansuè (TV) Catasto Terreni

– La quota pari ad 1/2 Foglio 12, mappale 193



– L'intero di Foglio 2, mappali 52, 61, 62, 209 e 210

A favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

Unità negoziali 1

esecutato 1

Unità negoziali 2

esecutato 2

Entrambi per le quote di proprietà oggetto di ipoteca.

10 ISCRIZIONE (formalità n° 18)

Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 16.06.2009 n° 10212 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 05.04.2012 ai numeri:

Reg. Gen. n. 10721 Reg. Part. n. 1473

a carico delle seguenti unità negoziali:

1. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– La quota pari ad 1/5 Foglio 2 mappale 55, al Foglio 6 mappale 228, 507, 491

E.U., e al Foglio 12, mappali 51 e 166

A favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:

Unità negoziali 1

esecutato 1

Per le quote di proprietà oggetto di ipoteca.

11 ISCRIZIONE (formalità n° 20)



Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 20.05.2016 n° 2031 di repertorio.

Iscritta a Treviso in data 01.06.2016 ai numeri:

Reg. Gen. n. 17546 Reg. Part. n. 3056

a carico delle seguenti unità negoziali:

1. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– La quota pari ad 1/3 Foglio 6, mappali 98 e 99

– La quota pari ad 17/30 Foglio 6, mappali 45 e 282

– La quota pari ad 1/10 Foglio 2, mappali 66 e 68

– La quota pari ad 1/5 Foglio 2, mappali 36, 37, 54,55, 302, 108, 314, 288, 323, 324, 266, 267, 208 e 109/b, ed al Foglio 6, mappali 228, 49

– L'intero di Foglio 2, mappali 188,191, ed al Foglio 6, mappale 279

Comune: L407 Mansuè (TV) Catasto Terreni

– La quota pari ad 1/5 Foglio 12, mappali 51 e 166

2. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– La quota pari ad 1/3 Foglio 6, mappali 98 e 99

– la quota pari ad 1/10 Foglio 2, mappali 66 e 68

– La quota pari ad 1/2 Foglio 2, mappali 109, 282, 285 e 289

– La quota pari ad 1/5 Foglio 2, mappali 36, 37, 54, 55, 302, 108, 314, 288, 323, 324, 266, 267, 208 e 109/b, Foglio 6 ed al Foglio 6, mappali 228, 49

Comune: L407 Mansuè (TV) Catasto Terreni

– La quota pari ad 1/5 Foglio 12, mappale 51 e 166

A favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:



Unità negoziali 1

esecutato 1

Unità negoziali 2

esecutato 2

Entrambi per le quote di proprietà oggetto di ipoteca.

12 TRASCRIZIONE (formalità n° 21)

Atto giudiziario - derivante da verbale di pignoramento immobili del
13.11.2018 n. 9886 del Tribunale di Treviso

Trascritto a Treviso in data 20.12.2018 ai numeri:

Reg. Gen. n. 46309 Reg. Part. n. 32567

a carico delle seguenti unità negoziali:

Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

1. L'intero di Foglio 2, mappali 188, 191, ed al Foglio 6, mappale 279
2. La quota pari ad 1/3 Foglio 6, mappali 98 e 99
3. La quota pari ad 17/30 Foglio 6, mappali 45 e 282
4. La quota pari ad 2/5 Foglio 2, mappali 36, 37, 54, 55, 208, 301, 302, 304, 306,
308 ed al Foglio 6, mappali 207, 228, 507

Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

5. La quota pari ad 1/10 Foglio 2, mappali 66 e 68
6. La quota pari ad 1/2 Foglio 2, mappale 109, 282, 285,289,

Comune: L407 Mansuè (TV) Catasto Terreni

- La quota pari ad 1/2 Foglio 12, mappali 193

A favore di:

[REDACTED]

soggetti contro:



Unità negoziali 1,2,3,4,5,

esecutato 1

Unità negoziali 2,4,5,6

esecutato 2

Entrambi per le quote di proprietà oggetto di pignoramento.

13 TRASCRIZIONE (formalità n° 13)

Atto giudiziario - derivante da verbale di pignoramento immobili del
20.11.2019 n. 10000 del Tribunale di Treviso

Trascritto a Treviso in data 04.02.2020 ai numeri:

Reg. Gen. n. 3899 Reg. Part. n. 2804

a carico delle seguenti unità negoziali:

Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

1. L'intero di Foglio 6, mappali 45 e 282

Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

2. L'intero di Foglio 2, mappale 109, 282, 285,289,

Comune: L407 Mansuè (TV) Catasto Terreni

- L'intero di Foglio 12, mappali 193

Comune: L407 Mansuè (TV) Catasto Terreni

3. La quota pari ad 2/5 Foglio 12, mappale 51 e 166

Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Fabbricati

La quota pari ad 2/5 sez. A Foglio 2, mappale 320, subalterni 1, 2, 3 e 4

A favore di:

██████████

soggetti contro:

Unità negoziali 1 e 3



esecutato 1

Unità negoziali 2 e 3

esecutato 2

Unità negoziali 1

esecutato 3

Unità negoziali 2

esecutato 4

Ognuno per le quote di proprietà oggetto di pignoramento.

14 TRASCRIZIONE

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del

18.01.2021 n. 234 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 15.02.2021 ai numeri:

Reg. Gen. n. 5491 Reg. Part. n. 3632

a carico delle seguenti unità negoziali:

1. L'intero di

Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– Foglio 2, mappali 301, 302, 306, 308,

Foglio 2, mappali 36, 37, 54, 55,

– Foglio 6, mappali 207, 228, 507

Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Fabbricati Sezione A

– Foglio 2, mappale 314, mappale 320 subalterni 2, 3, 4,

a favore di:

██

soggetti contro:

Unità negoziali 1



esecutato 1

Unità negoziali 1

esecutato 2

Entrambi per le quote di proprietà oggetto di pignoramento.

15 TRASCRIZIONE

Atto giudiziario – derivante da verbale di pignoramento immobili del
17.12.2020 n. 6145 del Tribunale di Treviso,

Trascritto a Treviso in data 05.03.2021 ai numeri:

Reg. Gen. n. 8397 Reg. Part. n. 5619

a carico delle seguenti unità negoziali:

1. L'intero di

Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

– Foglio 2, mappali 301, 302, 306, 304, 308,

Foglio 2, mappali 36, 37, 54, 55, 208

– Foglio 6, mappali 207, 228, 507

Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Fabbricati Sezione A

– Foglio 2, mappale 314,

La quota pari ad 2/4

2. Comune: L407 Gorgo al Monticano (TV) Catasto Terreni

Foglio 2, mappali 66, 68

a favore di:

██████████

soggetti contro:

Unità negoziali 1 e 2

esecutato 1



Unità negoziali 1 e 2

esecutato 2

Entrambi per le quote di proprietà oggetto di pignoramento.

Dalle visure esperite dallo scrivente, in data 05.03.2021, presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano altre trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie.

7.

SERVITU' - VINCOLI – ONERI

- Con atto in data 7 luglio 1999 al numero 5.451 di repertorio Notaio Forti Paolo, trascritto a Treviso in data 14 luglio 1999 ai nn. 25730/16668 veniva costituito vincolo di indivisibilità a favore [REDACTED] regionale dell’agricoltura, gravante i terreni identificati al Catasto Terreni nel Comune di Gorgo al Monticano al Foglio 2, mappali 158, 111, 283, 284, 110 ed al Foglio 6 mappale 207.
- Con atto in data 28 giugno 2000 al numero 302.200 di repertorio Notaio Innocenti Giacomo, trascritto a Treviso in data 20 luglio 2000 ai nn. 28312/19765 veniva costituito un vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 6 della L. Reg. 5/3/1985 N. 24 -vincolo di destinazione d'uso ad annessi rustici dei locali ad uso stalla a stabulazione libera da erigersi sul terreno identificato al Catasto Terreni nel Comune di Gorgo al Monticano al Foglio 2, mappali 110, 111 e 159
- Con atto in data 2 ottobre 2000 al numero 9.403 di repertorio Notaio Forti Paolo, trascritto a Treviso in data 16 ottobre 2000 ai nn. 38750/27115, veniva costituito vincolo di indivisibilità a favore [REDACTED]



regionale dell'agricoltura, gravante i terreni identificati al Catasto Terreni nel Comune di Gorgo al Monticano al Foglio 2, mappali 158, 111, 283, 284, 110 ed al Foglio 6 mappale 207.

- Con scrittura privata in data 19 marzo 2003 al numero 49.755 di repertorio Notaio Ucci Roberto, trascritta a Treviso in data 7 aprile 2003 ai nn. 14025/9661, veniva costituita una servitù di elettrodotto gravante il terreno identificato al Catasto Terreni nel Comune di Gorgo al Monticano al Foglio 2, mappale 188. *(formalità n° 8)*

- **Il mappale 306 fg. 2, è gravato da una servitù apparente di passaggio a favore del mappale 320 fg. 2 e del mappale 391 fg. 6 che allo stato attuale non è registrata nei pubblici uffici e non deriva dai titoli di provenienza.**

Sarà necessario procedere al frazionamento del mappale n. 320 per quella parte che è coincidente con la zona di transito della servitù apparente.

Il nuovo mappale che deriverà dal frazionamento, costruirà B.C.N.C dei mappali 491 e 320 che saranno gravati di tutti gli oneri indicati al successivo capitolo 14.

- Formalità, vincoli ed oneri derivanti dagli atti di provenienza.

8. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTE 1 - 2 - 3 - 4 - 6

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI *(all. doc. 9)*

Il Comune di Gorgo al Monticano (TV) è dotato di:

Piano degli Interventi (P.I.) Con deliberazione n. 22 del 03.11.2020,



il Consiglio comunale ha adottato la Variante generale al Piano degli

Interventi n° 1

Individuazione:

Zona territoriale omogenea “Ea” Agricola.

Norme Tecniche Operative: Art. 69

LOTTO 5

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (*all. doc. 9*)

Il Comune di Gorgo al Monticano (TV) è dotato di:

Piano degli Interventi (P.I.) Variante generale al Piano degli Interventi n° 5 adottata con deliberazione n. 58 del 10.12.2019 e approvata con deliberazione n. 3 del 10.06.2020 del Consiglio Comunale.

Individuazione:

Zona territoriale omogenea “A1-01” Agricola.

Norme Tecniche Operative: Art. 45, 52

9. **POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

Gli immobili eseguiti, verificate le vigenti normative in considerazione di eventuali immediati ampliamenti, attualmente non hanno la possibilità di ulteriori ampliamenti.

10. **CONFORMITÀ URBANISTICA** (*all. doc. 10*)

LOTTO 1 beni A (fabbricato attività agricole)

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

Concessione Edilizia n° 2684/1994 del 17.06.1994

Prot., costruzione nuova stalla



Concessione Edilizia n° 3006/1998 del 11.06.1998

Rinnovo della precedente concessione.

Concessione Edilizia n° 19/2000 del 04.07.2000

Costruzione fienile e tettoia a Nord.

Concessione Edilizia n° 5/2003 del 08.04.2003

Costruzione tettoia a Sud.

LOTTO 6 beni B (fabbricato rurale)

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.

Successivamente, non è stata rilasciata alcuna pratica autorizzata dalla Pubblica Amministrazione.

LOTTO 6 beni H (bifamigliare)

Pratiche autorizzate dalla Pubblica Amministrazione:

Concessione Edilizia n° 1429 del 06.06.1983

Prot. 1497 costruzione bifamigliare

Agibilità n° 1429 del 18.07.1988

11. ABUSI EDILIZI

Non sono state rinvenute pratiche pendenti presso il comune di Gorgo al Monticano (TV).

12. DIFFORMITÀ RILEVATE (all. doc. 11)

LOTTO 1 beni A (fab. attività agricole) - LOTTO 6 beni B (fab. rurale)

Lo stato di fatto non differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le modeste ed influenti discordanze rilevate non



richiedono alcuna pratica urbanistica o variazione catastale (non potendosi considerare variata la consistenza catastale).

LOTTO 6 beni H (bifamigliare)

- Lo stato di fatto differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione. Le discordanze rilevate, riferite alla diversa distribuzione interna dei vani, richiedono pratiche di adeguamento urbanistico e catastale.
- Sono state rilevate diverse difformità rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune. Le discordanze rilevate, riferite alle difformità prospettiche, richiedono pratica di adeguamento urbanistica.
- Le difformità rilevate tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, necessitano di pratiche catastali di adeguamento.

13.

OBLAZIONI ED ONERI

LOTTO 1 beni A - LOTTO 6 beni B

Non è necessario alcun onere di adeguamento urbanistico catastale.

LOTTO 6 beni H (bifamigliare)

- Per le difformità sanabili, relative alla distribuzione interna dei vani, l'aggiudicatario dovrà presentare adeguata pratica in sanatoria per le opere difformi, l'oblazione indicativamente di €. 516 a cui sono da aggiungere indicativamente €. 90 di diritti di segreteria e le spese tecniche per il professionista, per un presunto importo complessivo di circa €. 3.000.
- Per le difformità prospettiche la sanzione amministrativa per il Permesso di Costruire in sanatoria è di circa €. 1.600, alla quale vanno aggiunti i diritti di segreteria, le marche da bollo e le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con un costo complessivo che si presume di € 6.000.



➤ L'aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con un costo complessivo che si presume di € 2.000.

➤ Per regolarizzare l'attuale servitù di passaggio apparente sul mappale 320, sarà necessario procedere al frazionamento del mappale n. 320 e del mappale 491 per quella parte che è coincidente con la zona di transito della servitù apparente.

Il nuovo mappale, che deriverà dal frazionamento, costruirà B.C.N.C dei mappali 491 e 320.

Si preventiva un costo di € 3.000 per Conservatoria Reg. Imm.ri e di € 2.000 per il frazionamento.

L'importo complessivo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile e aggiornato catastalmente oltre ai costi del predetto frazionamento, ammonta approssimativamente a € 16.000, detto importo, è stato detratto dal valore di mercato e dal prezzo d'asta.

14. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

16.1 SINTETICA

➤ **LOTTO 1 beni A:** fg. 2 m.n. 314 – fabbricato per attività agricole,

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Compendio di edifici tra loro adiacenti, adibito ad allevamento intensivo di vacche da latte a “pascolo-zero”, che complessivamente copre una superficie di mq. 2.824 oltre a una corte pertinenziale di mq. 4.322.

Gli edifici, adibiti ad allevamento intensivo di vacche da latte, adiacenti al fondo agricolo, sono stati realizzati in diverse epoche tra il 1994 e il 2003.

STATO DI CONSERVAZIONE:



Il compendio, funzionale per la sua destinazione, attualmente si trova in **discreto stato di conservazione.**

Oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, non necessita d'interventi straordinari. Allo stato attuale, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

[LOTTO 6 beni B](#): fg. 2 m.n. 320 sub. 1, 2, 3, 4 – fabbricato rurale,

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Compendio costituito da un fabbricato rurale di circa mq. 328 calpestabili disposto su due piani fuori terra e da tre corpi distaccati di mq. 69 adibiti a magazzino, portico e porcili.

Il fabbricato rurale è così composto:

Al Piano Terra di complessivi mq. 143 da un disimpegno, un vano sala, una cucina, un soggiorno, una cantina, un magazzino.

Al Piano Primo di complessivi mq. 126 da un disimpegno, due vani scale, tre camere, un granaio, un fienile.

Al Piano Secondo di complessivi mq. 59 da una soffitta.

Gli annessi sono così composti:

Porcilaia e latrina di mq. 17, porcilaia di mq. 22, portico di mq. 10, magazzino di mq. 20.

Il compendio comprende l'area esterna di pertinenza di mq. 695.

Il fabbricato originale viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967, successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'immobile si trova in **cattivo stato di conservazione.**



Allo stato di fatto non è abitabile e necessita di una radicale ristrutturazione.

Allo stato attuale, ad eccezione del fatto di essere posto nelle immediate vicinanze dell'allevamento, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

➤ **LOTTO 6 beni H:** fg. 6 m.n. 491 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, – abitazioni,

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Fabbricato bifamigliare di circa mq. 364 calpestabili disposto su due piani fuori terra e da un corpo distaccato di mq. 35 adibito a legnaia (sub. 6).

L'abitazione è così composta:

Al Piano Terra (sub.4 sub.5) di complessivi mq. 122 da:

un magazzino, un W.C., una cantina, un ripostiglio, una lavanderia, un garage, una cantina, un portico e una legnaia di mq. 35.

Al Piano Primo di complessivi mq. 242 da:

Abitazione (sub.2) di mq. 150 composta da:

due disimpegni, un ripostiglio, un ingresso, un soggiorno, una cucina, un portico, quattro camere, un bagno, un W.C., una loggia.

Abitazione (sub.3) di mq. 92 composta da:

un portico, un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere, una loggia.

Il compendio comprende l'area esterna di pertinenza di mq. 1.289 (sub.1).

Il fabbricato è stato dichiarato agibile nel 1988.

STATO DI CONSERVAZIONE:

L'immobile si trova in **discreto stato di conservazione**.

Oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, non



necessita d'interventi straordinari. Allo stato attuale, ad eccezione del fatto di essere posto nelle immediate vicinanze dell'allevamento, non è prevedibile una ulteriore perdita di valore dovuta a obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

- [LOTTO 1 beni C](#): fondo agricolo.

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Insieme di lotti tra loro confinanti, adiacenti all'allevamento zootecnico, di complessivi Ha 5.36.62 attualmente coltivati a seminativo.

- [LOTTO 2 beni D](#): fondo agricolo.

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Insieme di lotti tra loro contigui, di complessivi Ha 2.08.14 attualmente coltivati a seminativo.

- [LOTTO 3 beni E](#): fondo agricolo.

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Insieme di lotti tra loro adiacenti, di complessivi Ha 1.38.90 attualmente coltivati a seminativo.

- [LOTTO 4 beni F](#): fondo agricolo.

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Insieme di lotti tra loro adiacenti, di complessivi Ha 0.43.62 attualmente coltivati a seminativo.

- [LOTTO 5 beni G](#): fondo agricolo.

TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Insieme di lotti tra loro adiacenti, di complessivi Ha 1.09.01 attualmente coltivati a seminativo.



16.2

PARTICOLAREGGIATA

LOTTO 1 beni A fabbricato per attività agricole,

DIMENSIONI

Compendio di edifici tra loro adiacenti, che complessivamente copre una superficie di mq. 2.824 (lordi) così composto:

stalla di mq. 720, stalla a tabulazione libera di mq. 828, stalla capi di rimonta di mq. 412, fienile di mq. 864, vasche per insilato di mq. 600, corte pertinenziale di mq. 4.322.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: travi e pilastri in parte in ferro e in parte in c.a.

Copertura: nel corpo è centrale costituita da solaio in falda in lastre di cemento con sovrastante pannelli in ondulina sottocoppo e manto di copertura in tegole in cemento. Nei corpi adiacenti è costituita da solaio in falda in lastre di eternit con sovrastante pannelli in ondulina sottocoppo e manto di copertura in coppi.

Tamponamenti perimetrali esterni: ove presenti, in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da blocchi in cemento a vista.

IMPIANTI:

Gli impianti sono a norma all'atto del rilascio dell'agibilità.

- Il compendio è servito da caldaia autonoma a g.p.l. per la produzione d'acqua calda.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite vasche per il trattamento delle acque a svuotamento periodico.
- L'impianto elettrico con canalizzazioni esterne, è provvisto di interruttore



magneto-termico.

AREE ESTERNE:

Recinzioni:

Il fabbricato non è cintato.

Aree:

Percorsi pedonali e carrai in ghiaio.

Il compendio è accessibile direttamente dalla pubblica via.

LOTTO 6 beni B fabbricato rurale

DIMENSIONI

Fabbricato rurale di circa 328,16 mq. (netti calpestabili) così composto:

Piano terra: di complessivi mq 143,28 di Hm. 2,60:

disimpegno di mq. 1,00, vano scale di mq. 4,65, cucina di mq. 25,99, stanza di mq. 13,50, cantina di mq. 11,25, magazzino di mq. 86,89.

Piano primo: di complessivi mq 126,12 di Hm. 2,60:

disimpegno di mq. 4,50, vano scale di mq. 2,60, camera di mq. 21,60, camera di mq. 8,75, camera di mq. 13,50, ripostiglio di mq. 2,00, granaio di mq. 45,20, fienile di mq. 27,97.

Piano secondo: di complessivi mq. 58,76 di Hm. 3,32:

soffitta di mq. 58,76.

Gli annessi di complessivi mq. 69,15 di Hm. 2,00:

porcile di mq. 16,25, latrina di mq. 0,72, porcile di mq. 21,84, portico di mq. 10,45, magazzino di mq. 19,89.

Area esterna di pertinenza di mq. 695.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: muratura perimetrale in mattoni, solai ai piani in legno.



Copertura: costituita da solaio in falda in legno con manto di copertura in coppi.

Tamponamenti perimetrali esterni: in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da mattoni.

Divisori interni: in muratura di spessore complessivo cm. 15/30 costituita da mattoni.

Tamponamenti del vano scale: in muratura di spessore complessivo cm. 15 costituita da mattoni.

Scale e pianerottoli in legno.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE: *(all. doc. 12)*

Pavimenti:

piano terra in tavelle di cotto, piano primo e secondo in tavole di legno

Rivestimenti:

ove presenti in bi-cottura.

Scale:

Pianerottoli, pedate e alzate in legno.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno massiccio.

Serramenti esterni:

Porte d'ingresso in legno massiccio, serramenti esterni in legno massiccio, balconi in legno massiccio.

Davanzali:

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

Intonaco interno:

I vani abitabili sono con intonaco a grezzo e lisciatura a calce.



Intonaco esterno:

Ove presente con intonaco a base calce.

Tinteggiature: non esistenti.

IMPIANTI:

Gli impianti non sono a norma e allo stato di fatto non sono utilizzabili.

- L'abitazione non è servita da alcun tipo di generatore di calore.
- I singoli locali non sono riscaldati.
- L'impianto idrosanitario non è presente.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano.
- I servizi igienici sono costituiti da una latrina all'esterno dell'abitazione.
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite vasche a svuotamento periodico.
- L'impianto elettrico è inutilizzabile.

AREE ESTERNE:**Recinzioni:**

Il fabbricato non è cintato.

Aree:

Percorsi pedonali e carrai in ghiaino.

Il compendio accede alla pubblica via da una servitù apparente di passaggio sul altro fondo.

LOTTO 6 beni H abitazioni

DIMENSIONI

Abitazione bifamigliare di circa mq. 399 calpestabili (netti calpestabili) così composta:

Piano terra: (sub. 4 sub. 5) di complessivi mq. 122 di Hm. 2,40:



magazzino di mq. 64,47, W.C. di mq. 3,60, cantina di mq. 12,04, ripostiglio di mq. 3,00, lavanderia di mq. 3,38, garage di mq. 22,46, cantina di mq. 8,72, portico di mq. 4,70.

Piano primo: di complessivi mq. 242 di Hm. 2,70:

Abitazione (sub. 2) di mq. 150 composta da:

disimpegno di mq. 5,52, ripostiglio di mq. 1,17, ingresso di mq. 8,40, soggiorno di mq. 22,31, cucina di mq. 16,40, portico di mq. 18,30, disimpegno di mq. 9,82, camera di mq. 11,20, bagno di mq. 6,24, camera di mq. 16,43, W.C. di mq. 3,83, camera di mq. 13,32, camera di mq. 13,34, loggia di mq. 3,83.

Abitazione (sub. 3) di mq. 92 composta da:

portico di mq. 10,94, ingresso di mq. 8,74, soggiorno di mq. 22,41, cucina di mq. 11,55, disimpegno di mq. 3,97, bagno di mq. 5,25, camera di mq. 9,20, camera di mq. 15,89, loggia di mq. 3,74.

Gli annessi di complessivi mq. 35 di Hm. 2,20:

legnaia di mq. 34,65.

Area esterna di pertinenza di mq. 1.289.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Struttura portante: telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio, solai ai piani in latero-cemento.

Copertura: costituita da solaio in latero-cemento con manto di copertura in tegole di cotto.

Tamponamenti perimetrali esterni: in muratura di spessore complessivo cm. 40 costituita da modulari in laterizio con intercapedine isolata.

Divisori interni: in muratura di spessore complessivo cm. 10/30 costituita da



modulari in laterizio.

Tamponamenti tra le due abitazioni: in muratura di spessore complessivo cm. 30 costituita da modulari in laterizio.

Scale e pianerottoli in CLS.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRINCIPALI RIFINITURE: *(all. doc. 12)*

Pavimenti:

Zona giorno in monocottura, zona notte in lamellare di rovere, terrazze in monocottura.

Rivestimenti:

Bagni e cucina (zona cottura) in bi-cottura.

Scale:

Pianerottoli, pedate e alzate in marmo.

Serramenti interni:

Porte interne dei vari locali in legno tamburato e impiallacciato.

Serramenti esterni:

Porta dell'ingresso in legno massiccio, serramenti esterni al piano terra in alluminio anodizzato con vetrocamera, al piano primo in legno massiccio con vetrocamera, balconi in legno massiccio.

Davanzali:

I davanzali sono realizzati con pietra locale.

Intonaco interno:

Tutti i locali sono con intonaco a grezzo e lisciatura a fino.

Intonaco esterno:

Al grezzo e fino su tutte le facciate.

Tinteggiature:



Interni in lavabile, esterni mancanti.

IMPIANTI:

Gli impianti sono a norma all'atto del rilascio dell'agibilità.

- Ogni abitazione è servita da caldaia autonoma a gasolio per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria.
- I singoli locali sono riscaldati da radiatori in ghisa verniciati (ove presenti) oltre a stufa a legna e/o caminetto a legna,
- Le abitazioni sono dotate di impianto di raffrescamento.
- L'impianto idrosanitario è funzionante ed è servito dalle autonome caldaie.
- L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano
- Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite impianto fognario a svotamento periodico.
- I bagni sono dotati dei sanitari occorrenti e sono di tipo economico.
- L'impianto elettrico sottotraccia, provvisto dell'interruttore magnetotermico, termina con frutti inseriti in placche metalliche, sono installati anche gli impianti telefonico e TV sufficienti nei vari locali.

AREE ESTERNE:

Recinzioni:

Il fabbricato è parzialmente cintato con zoccolo in c.a. con sovrastante rete plastificata.

Aree esterne: Percorsi pedonali in porfido, carrai in ghiaino.

Il compendio accede alla pubblica via da una servitù apparente di passaggio sul altro fondo.



LOTTO 1 beni C - LOTTO 2 beni D - LOTTO 3 beni E -

LOTTO 4 beni F - LOTTO 5 beni G

TIPOLOGIA

Fondo rustico con tare ed incolti nella media in ragione della dimensione, ubicato nella gola del fiume Livenza, ovvero in quella zona pianeggiante compresa fra il letto del corso d'acqua e l'argine artificiale di circa due metri rispetto alla quota di zero igrometrico, che viene periodicamente sommersa nei periodi di piena. Il terreno è vocato alla coltivazione di seminativi in rotazione, di consistenza argillosa di medio impasto, giacitura in piano con buona esposizione, buona fertilità.

DIMENSIONI

LOTTO 1 beni C: fondo agricolo.

Insieme di lotti tra loro confinanti, adiacenti all'allevamento zootecnico, di complessivi Ha 5.36.62 attualmente coltivati a seminativo.

Il fondo, di forma irregolare” costeggia con il lato più lungo con il fiume “Livenza”, è direttamente accessibile dalla pubblica via.

LOTTO 2 beni D: fondo agricolo.

Insieme di lotti suddivisi in due corpi tra loro contigui, di complessivi Ha 2.08.14 attualmente coltivati a seminativo. Il fondo di forma irregolare, è accessibile da una servitù prediale su fondi altrui.

LOTTO 3 beni E: fondo agricolo.

Insieme di lotti tra loro adiacenti, di complessivi Ha 1.38.90 attualmente coltivati a seminativo. Il fondo, di forma trapezoidale, costeggia con il lato più lungo con il fiume “Livenza”, è accessibile da una servitù prediale su fondi altrui.



LOTTO 4 beni F: fondo agricolo.

Insieme di lotti tra loro adiacenti, di complessivi Ha 0.43.62 attualmente coltivati a seminativo. Il fondo, di forma rettangolare, è accessibile da una servitù prediale su fondi altrui.

LOTTO 5 beni G: fondo agricolo.

Insieme di lotti tra loro adiacenti, di complessivi Ha 1.09.01 attualmente coltivati a seminativo. Il fondo, di forma irregolare, è accessibile da una servitù prediale su fondi altrui.

15.

CLASSE ENERGETICA

LOTTO 1 beni A - LOTTO 6 beni B - LOTTO 6 beni H-

Lo scrivente, dopo aver proceduto preliminarmente agli accertamenti sugli immobili ha presumibilmente identificato gli immobili allo stato di fatto rilevato nella classe energetica "F".

16.

DISPONIBILITÀ E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI (all. doc. 13)

Dall'accesso eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che:

➤ **LOTTO 1 beni A - allevamento beni C:** fondo agricolo.

Sullo stato locativo delle unità, si è verificato che vi sono in essere due contratti d'affitto, registrati in data 07.01.1994 al n° 124 e al n° 110 **opponibili** alla procedura.

➤ **LOTTO 2 beni D – Fondo agricolo**

Sullo stato locativo delle unità, si è verificato che vi sono in essere un contratto d'affitto, registrato in data 07.01.1994 al n° 124 **opponibile** alla procedura.



➤ **LOTTO 3 beni E**– Fondo agricolo

Sullo stato locativo delle unità, si è verificato che vi è in essere un contratto d'affitto, registrato in data 07.01.1994 al n° 124 **opponibile** alla procedura.

➤ **LOTTO 4 beni F**: fondo agricolo.

Sullo stato locativo delle unità, si è verificato che vi è in essere un contratto d'affitto, registrato in data 07.01.1994 al n° 110 **opponibili** alla procedura.

➤ **LOTTO 5 beni G**: fondo agricolo.

Sullo stato locativo delle unità, si è verificato che non vi sono in essere contratti d'affitto. L'immobile è nella immediata disponibilità dell'acquirente.

➤ **LOTTO 6 beni B** - fabbricato rurale.

Sullo stato locativo delle unità, si è verificato che non vi sono in essere contratti d'affitto. Gli immobili sono liberi, nell'immediata disponibilità dell'acquirente.

➤ **LOTTO 6 beni H** – abitazioni.

Sullo stato locativo delle unità, si è verificato che non vi sono in essere contratti d'affitto. Gli immobili sono occupati dagli esecutati e dal proprio nucleo familiare.

17. **MOTIVI DI DEPREZZAMENTO O RIVALUTAZIONE**

Per tutte le analisi sopra indicate:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà e allo stato di conservazione,
- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti al contesto ambientale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione,
- non sono stati riscontrati** motivi di rivalutazione, in ordine al valore



tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato,

sono stati valutati gli eventuali costi e oneri di adeguamento.

In particolare la stima ha preso in considerazione i seguenti fattori di apprezzamento e deprezzamento:

- ubicazione
- distanza dal centro abitato
- posizione relativa rispetto al centro della località
- posizione paesaggistica
- presenza di mezzi di trasporto pubblico
- vetustà dell'immobile
- stato di conservazione
- grado finitura
- dotazione impiantistica

LOTTO 1 beni A:

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile:

“in discreto stato”

LOTTO 6 beni B:

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile:

“da ristrutturare”

LOTTO 6 beni H:

La naturale vetustà, lo stato di conservazione, classificano l'immobile:

“in discreto stato”



LOTTO 1 beni C - LOTTO 2 beni D - LOTTO 3 beni E -

LOTTO 4 beni F - LOTTO 5 beni G

Rispetto ai valori agricoli di € 65.000 per ettaro con coltura a seminativo e di € 50.500 per ettaro per sistemazioni a prato, nella media € 57.750 €/ha, per fondi con una consistenza di circa 20-30 ettari si rileva che:

- il terreno ha estensione inferiore alla media, (+ 8%);
- il fondo è ben posizionato e prossimo alla viabilità pubblica (+4%);
- il terreno ha forma geometrica regolare al fine di consentire un ottimale uso delle macchine operatrici (+ 5%);
- la fertilità è buona non dissimile da altri appezzamenti in zona;
- il fondo, collocato in zone golenale, viene periodicamente sommerso dalla piena (- 10%);
- il terreno è privo di ogni capacità edificatoria (- 20%);
- la redditività deve considerarsi inferiore alla media in ragione della limitata estensione (- 10%);
- la giacitura è in piano senza zone depresse con incidenza di tare ed incolti inferiore alla media (+2%);

Per i suesposti motivi il valore ritenuto medio di mercato per le aeree agricole in oggetto, viene assunto pari a 45.000 €/ha = 4,50 €/mq.

18. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

20.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

Le valutazioni di seguito esposte sono state sviluppate utilizzando il criterio di stima comparativo, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione



dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di destinazione di finitura e manutenzione. Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali. Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul bene da stimare e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite, degli affitti e delle costruzioni di beni analoghi.

Più precisamente, è da tenere in considerazione: l'ubicazione, i vincoli, la presenza di reti tecnologiche pubbliche, la prossimità alla viabilità, al verde e ai parcheggi pubblici, alle scuole, alle attività commerciali e ai servizi pubblici in genere, l'obsolescenza economica per fattori ambientali non direttamente riconducibili all'immobile.

In particolare evidenza, per quanto riguarda i beni, è da tenere in considerazione: la destinazione d'uso, l'orientamento, la comodità d'accesso, la tipologia costruttiva, la consistenza, lo stato di manutenzione del fabbricato, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la presenza di impianti da fonti rinnovabili, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

20.2. **Criteri di stima.**



Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al valore dell'immobile, inteso quale "valore di mercato" da intendersi come valore economico in senso estimativo, diversamente del prezzo al quale lo stesso immobile potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" corrispondente del valore di vendita forzata (*forced value*).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (*forced value*) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata" usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.



20.3. **Valore di mercato.**

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati e agiscano con prudenza e in modo indipendente (principio di trasparenza);
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

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

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti o in vendita e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.



Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

20.4 **Prezzo a base d'asta.**

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato i maggiori oneri e disagi che incontra l'aggiudicatario rispetto all'acquisto di un bene immobile nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi,
- non è quantificabile il tempo necessario per l'emissione del decreto di trasferimento e per l'eventuale liberazione degli immobili,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing,

inoltre, è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

19. **METODI DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

Le metodologie estimative qui adottate, tengono conto di un insieme di principi logici, di criteri e di metodi che regolano e quindi consentono una motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore di beni immobili.

21.1. **Metodo semi analitico multi parametrico, per coef. di merito.**

La valutazione viene formulata attraverso l'uso di coefficienti di merito per consentire di stimare, nello specifico, ogni aspetto tecnicamente apprezzabile, per quanto riguarda l'eventuale edificabilità residua si sono presi a riferimento i valori delle così dette cubature commerciali.

Infine, la valutazione è stata formulata attraverso l'uso di coefficienti (rapporti



mercantili) da applicarsi ai singoli vani dell'immobile per consentire di esprimere una relazione sintetica fra il prezzo di una superficie secondaria ed il prezzo della superficie principale.

21.2. **Metodo del confronto di mercato**

Gli immobili sono stati stimati per mezzo di procedimenti di natura comparativa, in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato di beni analoghi per segmento di mercato.

Il metodo si basa sul confronto tra i beni oggetto di valutazione e altri beni ad essi comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze commerciali prossime.

La valutazione della proprietà viene quindi effettuata con particolare riguardo all'ubicazione e alla sua commerciabilità, rapportata ad altri immobili siti nelle vicinanze e più o meno simili, analizzando le condizioni del mercato locale, gli immobili offerti dalle agenzie locali e on line con caratteristiche analoghe (metratura, stato d'uso, finiture, impianti).

L'attribuzione del valore di mercato esposto nella presente perizia, è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dei costi necessari di resa in conformità, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite ai Comuni di **Gorgo al Monticano (TV) e di Mansuè** e della zona in cui essi sono ubicati.



20. **IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Oblazioni ed oneri di adeguamento

Le valutazioni unitarie (€/mq.) di seguito riportate, sono al lordo dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

Il valore complessivo di seguito riportato, è al netto dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, lo scrivente attribuisce il seguente più probabile valore unitario a metro quadrato (S.E.L. commerciale).

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione, della capacità edificatoria residua, della classe energetica d'appartenenza, nonché delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto.

22.1. **LOTTO 1**

N.C.E.U. Comune di Gorgo al Monticano (TV) Sez. A Fg. 2 via Rosa

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
314		D/10			Opifici	€. 7.402,00

N.C.T. Comune di Gorgo al Monticano (TV)

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
2	301	T	sem.	2	mq. 1.070	R.D. 8,52 R.A. 4,70
2	302AA	T	sem.	2	mq. 5.000	R.D. 39,83 R.A. 21,95
2	302AB	T	sem.arb.	3	mq. 1.071	R.D. 6,60 R.A. 3,60



2	306	T	sem.	2	mq. 6.933	R.D. 55,22	R.A. 30,44
2	308	T	sem.arb.	3	mq. 484	R.D. 2,98	R.A. 1,62
2	188	T	sem.	2	mq. 2.888	R.D. 23,00	R.A. 12,68
2	191	T	sem.	2	mq. 1.545	R.D. 12,31	R.A. 6,78
2	109AA	T	sem.	2	mq. 10.700	R.D. 85,23	R.A. 46,97
2	109AB	T	sem.arb.	4	mq. 1.065	R.D. 5,47	R.A. 3,03
2	282	T	sem.arb.	3	mq. 1.370	R.D. 8,45	R.A. 4,60
2	285	T	sem.arb.	3	mq. 326	R.D. 2,01	R.A. 1,09
2	289	T	sem.arb.	3	mq. 88	R.D. 0,55	R.A. 0,30
2	283	T	sem. arb.	3	mq. 306	R.D. 1,89	R.A. 1,03
2	284	T	sem. arb.	3	mq. 207	R.D. 1,28	R.A. 0,69
2	108	T	sem.	3	mq. 1.892	R.D. 11,67	R.A. 6,35
2	288	T	sem. arb.	3	mq. 105	R.D. 0,65	R.A. 0,35
2	323	T	sem.	3	mq. 180	R.D. 1,11	R.A. 0,60
2	324	T	sem.	3	mq. 88	R.D. 0,54	R.A. 0,30
2	266	T	sem.	3	mq. 46	R.D. 0,28	R.A. 0,15
2	267	T	sem. arb.	4	mq. 5	R.D. 0,03	R.A. 0,01

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
6	207	T	vigneto	U	mq. 1.085	R.D. 12,27	R.A. 7,00
6	228	T	sem.	2	mq. 5.123	R.D. 40,80	R.A. 22,49
6	507	T	sem.	2	mq. 8.765	R.D. 69,81	R.A. 38,48
6	279	T	sem.	2	mq. 10	R.D. 0,08	R.A. 0,04
6	45	T	sem.	2	mq. 2.748	R.D. 21,89	R.A. 12,06
6	282	T	prato	2	mq. 562	R.D. 2,02	R.A. 1,02



beni A

Gorgo al Monticano (TV) – Periferia - In discreto stato - €/mq. 170.

R.G.E. 648/18 LOTTO 1 beni A Superfici Esterne Lorde Valore di mercato				S. E. L.				VALORI			
				Lorde	Commerciali		€/mq.	€.	quota	valore	
				per elemento	coeff.	per elemento	170	per elemento	di proprietà	quota	
P. TERRA				<i>Hm.</i>	<i>m.n. 314</i>	<i>2.824</i>					
Stalla	7,05	12,00	x 60,00	mq.	720,00	1,00	720,00	170	122.658	100,00%	122.658
Stalla a tabulazione libera	4,15	13,80	x 60,00	mq.	828,00	0,60	496,80	170	84.634	100,00%	84.634
Stalla capi di rimonta	3,70	10,30	x 40,00	mq.	412,00	0,60	247,20	170	42.112	100,00%	42.112
Fienile	7,23	43,20	x 20,00	mq.	864,00	0,60	518,40	170	88.313	100,00%	88.313
Vasche per insilato		20,00	x 30,00	mq.	600,00	0,20	120,00	170	20.443	100,00%	20.443
Area Scoperta				mq.	4.322	0,08	363,00	170	61.840	100,00%	61.840
Capacità edifi. residua				mc.	0,00				0		
Oneri											
Totale					7.746		2.465		420.000 €		420.000 €

beni C

Gorgo al Monticano (TV) – Zona agricola - €/mq. 4,50.

R.G. 648/18 Lotto 1 beni C		CONSISTENZA		VALORI			
Valore di mercato		Superfici Catastali		€/mq.	€.	quota	valore
fg.	mappale n.	qualità	mq.	4,50	per mappale	di proprietà	quota
2	301	sem.	1.070	4,50	4.815	100%	4.815
2	302AA	sem.	5.000	4,50	22.502	100%	22.502
2	302AB	sem.arb.	1.071	4,50	4.820	100%	4.820
2	306	sem.	6.933	4,50	31.201	100%	31.201
2	308	sem.arb.	484	4,50	2.178	100%	2.178
2	188	sem.	2.888	4,50	12.997	100%	12.997
2	191	sem.	1.545	4,50	6.953	100%	6.953
2	109AA	sem.	10.700	4,50	48.154	100%	48.154
2	109AB	sem.arb.	1.065	4,50	4.793	100%	4.793
2	282	sem.arb.	1.370	4,50	6.166	100%	6.166
2	285	sem.arb.	326	4,50	1.467	100%	1.467
2	289	sem.arb.	88	4,50	396	100%	396
6	207	vigneto	1.085	4,50	4.883	100%	4.883
6	228	sem.	5.123	4,50	23.056	100%	23.056
6	507	sem.	8.765	4,50	39.446	100%	39.446
6	279	sem.	10	4,50	45	100%	45
6	45	sem.	2.748	4,50	12.367	100%	12.367
6	282	prato	562	4,50	2.529	100%	2.529
2	283	sem.arb.	306	4,50	1.377	100%	1.377
2	284	sem.arb.	207	4,50	932	100%	932
2	108	sem.	1892	4,50	8.515	100%	8.515
2	288	sem.	105	4,50	473	100%	473
2	323	sem.	180	4,50	810	100%	810
2	324	sem.	88	4,50	396	100%	396
2	266	sem.	46	4,50	207	100%	207
2	267	sem.arb.	5	4,50	23	100%	23
Oneri							
Totale			53.662		241.500		241.500

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto 1 per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:



Valore di mercato della piena proprietà: € 661.500

diconsi euri – sei - cento – sessanta - uno – mila – cinque - cento

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi dei titoli di provenienza.

22.2.

LOTTO 2 beni D

N.C.T. Comune di Gorgo al Monticano (TV)

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
2	36AA	T	sem.	2	mq. 5.400	R.D. 43,23 R.A. 23,71
2	36AB	T	sem.arb.	3	mq. 606	R.D. 3,76 R.A. 2,03
2	37AA	T	sem.	2	mq. 8.300	R.D. 66,44 R.A. 36,44
2	37AB	T	sem.arb.	3	mq. 1.005	R.D. 6,23 R.A. 3,37
2	54	T	sem.	2	mq. 1.055	R.D. 8,45 R.A. 4,63
2	55	T	prato	3	mq. 123	R.D. 0,32 R.A. 0,16
2	208	T	sem.	2	mq. 4.325	R.D. 34,62 R.A. 18,99

Gorgo al Monticano (TV) – Zona agricola - €/mq. 4,50.

R.G. 648/18 Lotto 2 beni D		CONSISTENZA		VALORI			
Valore di mercato		Superfici Catastali		€/mq.	€.	quota	valore
fg.	mappale n.	qualità	mq.	4,50	per mappale	di proprietà	quota
2	36AA	sem.	5.400	4,50	24.310	100%	24.310
2	36AB	sem.arb.	606	4,50	2.728	100%	2.728
2	37AA	sem.	8.300	4,50	37.365	100%	37.365
2	37AB	sem.arb.	1.005	4,50	4.524	100%	4.524
2	54	sem.	1.055	4,50	4.749	100%	4.749
2	55	prato	123	4,50	554	100%	554
2	208	sem.	4.325	4,50	19.470	100%	19.470
	Oneri						
	Totale		20.814		93.700 €		93.700 €

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto 2 per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:



Valore di mercato della piena proprietà: € 93.700

diconsi euri – novanta – tre – mila – sette – cento -

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi dei titoli di provenienza.

22.3.

LOTTO 3 beni E

N.C.T. Comune di Gorgo al Monticano (TV)

per la quota di 2/4 della proprietà:

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
2	66	T	sem.	2	mq. 11.212	R.D. 89,75 R.A. 49,22
2	68	T	incolto		mq. 2.678	R.D. 0,00 R.A. 0,00

Gorgo al Monticano (TV) - zona agricola - €/mq. 4,50.

R.G. 648/18 Lotto 3 beni E		CONSISTENZA		VALORI			
Valore di mercato		Superfici Catastali		€/mq.	€.	quota	valore
fg.	mappale n.	qualità	mq.		per mappale	di proprietà	quota
2	66	sem.	11.212	4,50	50.450	50%	25.225
2	68	incolto	2.678	4,50	12.050	50%	6.025
Oneri							
Totale			13.890		62.500 €		31.250 €

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto 3 per le quote di proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

Valore di mercato delle quote di proprietà: € 31.250

diconsi euri – trenta – uno – mila – due – cento – cinquanta -

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi dei titoli di provenienza.

22.4.

LOTTO 4 beni F

N.C.T. Comune di Gorgo al Monticano (TV)

per la quota di 2/3 della proprietà:



Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
6	98	T	sem.	2	mq. 4.075	R.D. 32,46	R.A. 17,89
6	99AA	T	bosco c.	U	mq. 188	R.D. 0,48	R.A. 0,06
6	99AB	T	sem.	2	mq. 99	R.D. 0,79	R.A. 0,43

Gorgo al Monticano (TV) - zona agricola - €/mq. 4,50.

R.G. 648/18 Lotto 4 beni F Valore di mercato		CONSISTENZA		VALORI			
fg.	mappale n.	Superfici Catastali qualità	mq.	€/mq. 4,50	€. per mappale	quota di proprietà	valore quota
6	98	sem.	4.075	4,50	18.357	66,67%	12.238
6	99AA	bosco c.	188	4,50	847	66,67%	565
	99AB	sem.	99	4,50	446	66,67%	297
	Oneri						
Totale			4.362		19.650 €		13.100 €

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto 4 delle quote di proprietà composto dagli indicati cespiti di:

Valore di mercato delle quote di proprietà: € 13.100

diconsi euri – tredici – mila – cento -

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi dei titoli di provenienza.

22.5.

LOTTO 5 beni G

N.C.T. Mansuè (TV)

per la quota di 2/5 della proprietà:

quota di proprietà 1/1

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
12	51	T	sem.	4	mq. 3.395	R.D. 17,45	R.A. 9,64
12	166	T	sem.	4	mq. 2.506	R.D. 12,88	R.A. 7,12

per la quota di 1/1 della proprietà

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
12	193	T	sem.	4	mq. 5.000	R.D. 25,69	R.A. 14,20



Mansuè (TV) – zona agricola - €/mq. 3,80.

R.G. 648/18 Lotto 5 beni G		CONSISTENZA		VALORI			
Valore di mercato		Superfici Catastali		€/mq.	€.	quota	valore
fg.	mappale n.	qualità	mq.	3,80	per mappale	pignorata	quota
12	51	sem.	3.395	3,80	12.915	40%	5.166
12	166	sem.	2.506	3,80	9.533	40%	3.813
12	193	sem.	5.000	3,80	19.021	100%	19.021
Oneri							
Totale			10.901		41.469 €		28.000 €

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto 5 delle quote pignorate, composto dagli indicati cespiti di:

Valore di mercato delle quote pignorate: € 28.000

diconsi euri – venti – otto – mila –

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi dei titoli di provenienza.

22.6.

LOTTO 6

N.C.E.U. Comune di Gorgo al Monticano (TV) Sez. A Fg. 6 via Rosa

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
------	------	-------	------	-----	-------------	-----------	---------

320	1	T			mq. 695	BCNC	quota pignorata 2/5
-----	---	---	--	--	---------	------	---------------------

320	2	T-1-2	A/4	1	vani 6,5	Abitazione Eco	139,65
-----	---	-------	-----	---	----------	----------------	--------

320	3	T-1	C/2	1	mq. 164	Magazzino	50,82
-----	---	-----	-----	---	---------	-----------	-------

320	4	T	C/2	1	mq. 58	Magazzino	17,97
-----	---	---	-----	---	--------	-----------	-------

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
------	------	-------	------	-----	-------------	-----------	---------

491	1	T			mq. 1.289	BCNC	non pignorato
-----	---	---	--	--	-----------	------	---------------

491	2	T-1	A/7	1	vani 7,5	Abitazione	332,34
-----	---	-----	-----	---	----------	------------	--------

491	3	T-1	A/7	1	vani 5	Abitazione	221,56
-----	---	-----	-----	---	--------	------------	--------

491	4	T	C/2	1	mq. 84	Magazzino	26,03
-----	---	---	-----	---	--------	-----------	-------

491	5	T	C/6	1	mq. 36	Garage	27,89
-----	---	---	-----	---	--------	--------	-------

491	6	T	C/2	1	mq. 35	Legnaia	10,85
-----	---	---	-----	---	--------	---------	-------



beni B

Gorgo al Monticano (TV) - Periferia – Da ristrutturare - €/mq. 290.

Table with columns: R.G.E. 648/18 LOTTO 6 beni B, Superfici Esterne Lorde, Valore di mercato, S. E. L. (Lorde, Commerciali, €/mq, €), VALORI (€, quota, valore quota). Rows include P. TERRA (porcile, latrina, portico, magazzino), P. PRIMO (disimpegno, vano scale, camera, ripostiglio), and P. SECONDO (soffitta, Area Scoperta, Capacità edifi. residua).

beni H

Gorgo al Monticano (TV) - Periferia – In discreto stato - €/mq. 500.

Table with columns: R.G.E. 648/18 LOTTO 6 beni H, Superfici Esterne Lorde, Valore di mercato, S. E. L. (Lorde, Commerciali, €/mq, €), VALORI (€, quota, valore quota). Rows include P. TERRA (magazzino, W.C., cantina, ripostiglio, lavanderia, garage, cantina, portico), P. PRIMO (Legnaia, disimpegno, ripostiglio, ingresso, soggiorno, cucina, portico, disimpegno, camera, bagno, camera, W.C., camera, camera, loggia), and P. SECONDO (portico, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera, camera, loggia).

Firmato Da: CALDATO GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bd9be01670ef1accb1781e1b75e2d13



Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto 6 delle quote pignorate, composto dagli indicati cespiti di:

Valore di mercato delle quote pignorate: €. 223.600

diconsi euri – due – cento – venti - tre – mila – sei - cento -

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi dei titoli di provenienza.

Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie interna netta e della superficie esterna lorda dell'immobile, specificando quella commerciale, valutazioni equiparate riferite alle superfici "nette" sono state prodotte in allegato (*all. doc. 14*), del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute, ai sensi dell'art. 63 co. 4 disp. di att. del C.C.

21. VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto dovuto alla mancata attività di marketing e per aumentare la platea di possibili acquirenti.

Nel caso in esame viene proposto uno sconto del 30% con una previsione di vendita a sei mesi.



23.1.

LOTTO 1

beni A

R.G.E. 648/18 LOTTO 1 beni A				S. E. L.			VALORI				
Superfici Esterne Lorde				Lorde		Commerciali		€/mq.	€.	quota	valore
Prezzo d'asta				per elemento	coeff.	per elemento	120	per elemento	di proprietà	quota	
P. TERRA				<i>Hm.</i>	<i>m.n. 314</i>	<i>2.824</i>					
Stalla	7,05	12,00 x	60,00 mq.	720,00	1,00	720,00	120	86.444	100,00%	86.444	
Stalla a tabulazione libera	4,15	13,80 x	60,00 mq.	828,00	0,60	496,80	120	59.647	100,00%	59.647	
Stalla capi di rimonta	3,70	10,30 x	40,00 mq.	412,00	0,60	247,20	120	29.679	100,00%	29.679	
Fienile	7,23	43,20 x	20,00 mq.	864,00	0,60	518,40	120	62.240	100,00%	62.240	
Vasche per insilato		20,00 x	30,00 mq.	600,00	0,20	120,00	120	14.407	100,00%	14.407	
Area Scoperta			mq.	4.322	0,08	363,00	120	43.582	100,00%	43.582	
Capacità edifi. residua			mc.	0,00				0			
Oneri											
Totale				3.424		2.465		296.000 €		296.000 €	

beni C

R.G. 648/18 Lotto 1 beni C		CONSISTENZA		VALORI			
Prezzo d'asta		Superfici Catastali		€/mq.	€.	quota	valore
fg.	mappale n.	qualità	mq.	3,20	per mappale	di proprietà	quota
2	301	sem.	1.070	3,20	3.426	100%	3.426
2	302AA	sem.	5.000	3,20	16.008	100%	16.008
2	302AB	sem.arb.	1.071	3,20	3.429	100%	3.429
2	306	sem.	6.933	3,20	22.196	100%	22.196
2	308	sem.arb.	484	3,20	1.550	100%	1.550
2	188	sem.	2.888	3,20	9.246	100%	9.246
2	191	sem.	1.545	3,20	4.946	100%	4.946
2	109AA	sem.	10.700	3,20	34.256	100%	34.256
2	109AB	sem.arb.	1.065	3,20	3.410	100%	3.410
2	282	sem.arb.	1.370	3,20	4.386	100%	4.386
2	285	sem.arb.	326	3,20	1.044	100%	1.044
2	289	sem.arb.	88	3,20	282	100%	282
6	207	vigneto	1.085	3,20	3.474	100%	3.474
6	228	sem.	5.123	3,20	16.401	100%	16.401
6	507	sem.	8.765	3,20	28.061	100%	28.061
6	279	sem.	10	3,20	32	100%	32
6	45	sem.	2.748	3,20	8.798	100%	8.798
6	282	prato	562	3,20	1.799	100%	1.799
2	283	sem.arb.	306	3,20	980	100%	980
2	284	sem.arb.	207	3,20	663	100%	663
2	108	sem.	1892	3,20	6.057	100%	6.057
2	288	sem.	105	3,20	336	100%	336
2	323	sem.	180	3,20	576	100%	576
2	324	sem.	88	3,20	282	100%	282
2	266	sem.	46	3,20	147	100%	147
2	267	sem.arb.	5	3,20	16	100%	16
Oneri							
Totale			53.662		171.800		171.800

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto

1 per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della piena proprietà: € 467.800

diconsi euri – quattro – cento – sessanta – sette - mila – otto – cento –



23.2.

LOTTO 2

R.G. 648/18 Lotto 2 beni D		CONSISTENZA		VALORI			
Prezzo d'asta		Superfici Catastali		€/mq.	€.	quota	valore
fg.	mappale n.	qualità	mq.	3,20	per mappale	di proprietà	quota
2	36AA	sem.	5.400	3,20	17.279	100%	17.279
2	36AB	sem.arb.	606	3,20	1.939	100%	1.939
2	37AA	sem.	8.300	3,20	26.558	100%	26.558
2	37AB	sem.arb.	1.005	3,20	3.216	100%	3.216
2	54	sem.	1.055	3,20	3.376	100%	3.376
2	55	prato	123	3,20	394	100%	394
2	208	sem.	4.325	3,20	13.839	100%	13.839
	Oneri						
	Totale		20.814		66.600 €		66.600 €

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto 2 per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 66.600

diconsi euri – sessanta – sei – mila – sei – cento –

23.3.

LOTTO 3

R.G. 648/18 Lotto 3 beni E		CONSISTENZA		VALORI			
Prezzo d'asta		Superfici Catastali		€/mq.	€.	quota	valore
fg.	mappale n.	qualità	mq.	3,20	per mappale	di proprietà	quota
2	66	sem.	11.212	3,20	35.920	50%	17.960
2	68	incolto	2.678	3,20	8.580	50%	4.290
	Oneri						
	Totale		13.890		44.500 €		22.250 €

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto 3 delle quote di proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta delle quote di proprietà: €. 22.250

diconsi euri – venti – due – mila – due – cento – cinquanta –

23.4.

LOTTO 4

R.G. 648/18 Lotto 4 beni F		CONSISTENZA		VALORI			
Prezzo d'asta		Superfici Catastali		€/mq.	€.	quota	valore
	mappale n.	qualità	mq.	3,20	per mappale	di proprietà	quota
	98	sem.	4.075	3,20	13.040	66,67%	8.693
	99AA	bosco c.	188	3,20	602	66,67%	401
	99AB	sem.	99	3,20	317	66,67%	211
	Oneri						
	Totale		4.362		13.958 €		9.306 €



Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto 4 delle quote di proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

Prezzo d'asta delle quote di proprietà: € 9.300

diconsi euri – nove – mila – tre – cento –

23.5.

LOTTO 5

R.G. 648/18 Lotto 5 beni G Prezzo d'asta		CONSISTENZA		VALORI			
fg.	mappale n.	Superfici Catastali	€./mq.	€.	quota	valore	
		qualità	mq.	per mappale	pignorata	quota	
12	51	sem.	3.395	2,70	9.179	40%	3.672
12	166	sem.	2.506	2,70	6.775	40%	2.710
12	193	sem.	5.000	2,70	13.518	100%	13.518
Oneri							
Totale			10.901		29.473 €		19.900 €

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto 5 delle quote pignorate, composto dagli indicati cespiti di

Prezzo d'asta delle quote pignorate: € 19.900

diconsi euri – diciannove – mila – nove – cento –

23.6.

LOTTO 6

beni B

R.G.E. 648/18 LOTTO 6 beni B Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta				S. E. L.				VALORI						
				Lorde		Commerciali		€/mq.	€.	€.	quota	valore		
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	210	per vano	per sub	pignorata	quota	
P. TERRA														
	Hm.	m.n. 320 sub. 4	75,53											
porcile	1,92	5,00 x 3,25 + 2,69	mq.	18,94	0,20	3,79			210	796				
latrina	1,83	0,90 x 0,80 + 0,69	mq.	1,41	0,20	0,28			210	59				
porcile	2,33	5,20 x 4,20 + 3,00	mq.	24,84	0,20	4,97			210	1.045				
portico	2,70	5,50 x 1,90 +	mq.	10,45	0,20	2,09			210	439				
magazzino	2,17	5,85 x 3,40 +	mq.	19,89	0,30	5,97			210	1.255				
		m.n. 320 sub. 2	68,08											
disimpegno	2,60	1,00 x 1,00 + 0,30	mq.	1,30	1,00	1,30		152,33	210	273				
vano scale	2,60	1,00 x 4,65 + 1,70	mq.	6,35	1,00	6,35			210	1.334				
cucina	2,60	4,60 x 5,65 + 4,64	mq.	30,63	1,00	30,63			210	6.440				
stanza	2,60	4,50 x 3,00 + 2,25	mq.	15,75	1,00	15,75			210	3.312				
cantina	2,60	4,50 x 2,50 + 2,78	mq.	14,03	0,40	5,61			210	1.180				
		m.n. 320 sub. 3	99,33											
Magazzino	2,60	86,89 x 1,00 + 12,44	mq.	99,33	0,40	39,73		64,59	210	8.355		13.582	100%	13.582
		m.n. 320 sub. 2	65,34											
disimpegno	2,60	4,50 x 1,00 + 1,28	mq.	5,78	1,00	5,78		90,20	210	1.214				
vano scale	2,60	1,00 x 2,60 + 1,08	mq.	3,68	1,00	3,68			210	774				
camera	2,60	4,50 x 4,80 + 4,19	mq.	25,79	1,00	25,79			210	5.422				
camera	2,60	3,50 x 2,50 + 2,18	mq.	10,93	1,00	10,93			210	2.297				
camera	2,60	4,50 x 3,00 + 3,38	mq.	16,88	1,00	16,88			210	3.549				
ripostiglio	2,60	1,00 x 2,00 + 0,30	mq.	2,30	1,00	2,30			210	484				
		m.n. 320 sub. 3	82,86											
granaio	3,58	8,00 x 5,65 + 6,50	mq.	51,70	0,30	15,51			210	3.261				
fienile	2,50	4,70 x 5,95 + 3,20	mq.	31,16	0,30	9,35			210	1.968				
		m.n. 320 sub. 2	68,39											
soffitta	3,32	5,85 x 10,40 + 9,63	mq.	68,39	0,40	27,36		27,36	210	5.753				
Area Scoperta		m.n. 320 sub. 1	mq.	695	0,08	58,93	58,93	58,93	210	12.392	12.392	40%	4.957	
Capacità edifi. residua			mc.	0,00						0	0		0	
Oneri														
Totale				459,48	459,48	292,94	292,94	292,94		61.600 €	61.600 €		54.165 €	



beni H

R.G.E. 648/18 LOTTO 6 beni H Superfici Esterne Lorde				S. E. L.				VALORI					
Prezzo d'asta				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	€/mq.	€.	€.	quota	valore
									per vano	per sub	pignorata	quota	
P. TERRA									350		11.718	100%	11.718
m.n. 491 sub. 4							63,02	33,49					
magazzino	2,40	64,47	x 1,00 + 6,72	mq.	71,19	0,35	24,92		350	8.719			-
W.C.	2,40	1,50	x 2,40 + 1,56	mq.	5,16	0,35	1,81		350	632			-
cantina	2,40	4,30	x 2,80 + 2,84	mq.	14,88	0,35	5,21		350	1.822			-
ripostiglio	2,40	1,30	x 2,31 + 1,44	mq.	4,45	0,35	1,56		350	545			-
m.n. 491 sub. 5								24,34			8.516	100%	8.516
lavanderia	2,40	1,30	x 2,60 + 1,56	mq.	4,94	0,35	1,73		350	605			
garage	2,40	22,46	x 1,00 + 5,07	mq.	27,53	0,60	16,52		350	5.780			
cantina	2,40	8,72	x 1,00 + 3,38	mq.	12,10	0,35	4,23		350	1.482			
portico	2,40	1,00	x 4,70 + 0,60	mq.	5,30	0,35	1,86		350	649			
m.n. 491 sub. 6								5,20			1.819	100%	1.819
Legnaia	2,20	3,85	x 9,00 +	mq.	34,65	0,15	5,20		350	1.819			
P. PRIMO											57.654	100%	57.654
m.n. 491 sub. 2							266,65	164,76					
disimpegno	2,70	6,82	x 1,00 + 0,84	mq.	7,66	1,00	7,66		350	2.681			
ripostiglio	2,70	1,07	x 1,09 + 0,65	mq.	1,81	1,00	1,81		350	635			
ingresso	2,70	4,00	x 2,10 + 1,56	mq.	9,96	1,00	9,96		350	3.485			
soggiorno	2,70	3,80	x 5,87 + 4,06	mq.	26,37	1,00	26,37		350	9.226			
cucina	2,70	4,00	x 4,10 + 5,15	mq.	21,55	1,00	21,55		350	7.540			
portico	2,70	6,10	x 3,00 +	mq.	18,30	0,35	6,41		350	2.241			
disimpegno	2,70	9,82	x 1,00 + 1,09	mq.	10,91	1,00	10,91		350	3.817			
camera	2,70	3,20	x 3,50 + 3,03	mq.	14,23	1,00	14,23		350	4.979			
bagno	2,70	3,20	x 1,95 + 0,98	mq.	7,22	1,00	7,22		350	2.525			
camera	2,70	3,65	x 4,50 + 4,08	mq.	20,50	1,00	20,50		350	7.173			
W.C.	2,70	3,65	x 1,05 + 1,88	mq.	5,71	1,00	5,71		350	1.999			
camera	2,70	3,65	x 3,65 + 2,19	mq.	15,51	1,00	15,51		350	5.428			
camera	2,70	2,90	x 4,60 + 1,91	mq.	15,25	1,00	15,25		350	5.336			
loggia	2,70	4,50	x 0,85 + 1,78	mq.	5,61	0,30	1,68		350	588			
m.n. 491 sub. 3								101,88			35.650	100%	35.650
portico	2,70	2,00	x 5,47 +	mq.	10,94	0,35	3,83		350	1.340			
ingresso	2,70	2,27	x 3,85 + 1,29	mq.	10,03	1,00	10,03		350	3.511			
soggiorno	2,70	5,85	x 3,83 + 4,47	mq.	26,88	1,00	26,88		350	9.405			
cucina	2,70	3,00	x 3,85 + 5,83	mq.	17,38	1,00	17,38		350	6.080			
disimpegno	2,70	2,27	x 1,75 + 0,68	mq.	4,65	1,00	4,65		350	1.628			
bagno	2,70	3,00	x 1,75 + 0,70	mq.	5,95	1,00	5,95		350	2.082			
camera	2,70	2,30	x 4,00 + 2,29	mq.	11,49	1,00	11,49		350	4.021			
camera	2,70	3,83	x 4,15 + 4,37	mq.	20,27	1,00	20,27		350	7.092			
loggia	2,70	0,90	x 4,15 + 0,96	mq.	4,69	0,30	1,41		350	492			
Area Scoperta	m.n. 491 sub. 1			mq.	1,289	0,06	72,14	72,14	350	25.243	25.243	0%	-
Capacità edifi. residua				mc.	0,00					0	0		0
Oneri										- 16.000	- 16.000		- 16.000
Totale				473,05	473,05		401,81	401,81	401,81	124.600	124.600		99.357

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto 6 delle quote pignorata, composto dagli indicati cespiti di

Prezzo d'asta per le quote pignorata: € 153.500

diconsi euri – cento - cinquanta – tre – mila – cinque – cento –

Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può proporre l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. primo comma. Lo scrivente, precisa che le parti, ben potranno all'udienza di comparizione formulare direttamente al sig. Giudice l'istanza di porre il bene a pubblica asta al prezzo che a loro discrezione riterranno più opportuno (se diverso da quello proposto), non essendo competenza dello scrivente entrare nel merito dell'istanza.



Treviso, 05.07.2016

il Perito Stimatore

geom. Gianni Caldato



22.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Atto di pignoramento	doc. 09)	Urbanistica
doc. 2)	Visure NCEU	doc. 10)	Autorizzazioni
doc. 3)	Visure NCT	doc. 11)	Rilievi
doc. 4)	Planimetrie NCEU	doc. 12)	Foto
doc. 5)	Estratto mappa NCT	doc. 13)	Doc. acquisita
doc. 6)	Atti di provenienza	doc. 14)	Schede di valutazione
doc. 7)	Visure conservatoria	doc. 15)	Scheda sintetica
doc. 8)	Relazione notarile	doc. 16)	Note critiche
doc. 17)	Invio alle parti	doc. 18)	Oss.ni delle parti
doc. 19)	Nota alle oss.ni pervenute	doc. 20)	Valutazioni integrate



23.

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

