

Architetto Renzo Bonan
Via Carrer, 21 - 31100 TREVISO
tel. [REDACTED]

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n° 480/2011
promossa da [REDACTED]

DUE LOTTI DI VENDITA
Quota pignorata 17/24 della piena proprietà

LOTTO 1 - Terreni agricoli adiacenti a prato e seminativo per complessivi 11.040 m²
PREGANZIOL, FRAZIONE SAMBUGHE' - Via Sambughè

LOTTO 2 - Abitazione per sei persone su tre piani
con area ad uso esclusivo e magazzini
PREGANZIOL, FRAZIONE SAMBUGHE' - Via Luisello,13

Giudice dell'esecuzione: Dott. ANTONELLO FABBRO
Giuramento Perito Stimatore: 02.02.2017
Udienza di comparizione delle parti: 27.09.2017

Treviso, 16/08/2017

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 16.12.2016 il G.E. Dott. ANTONELLO FABBRO ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell' E.I. n. 480/2011 promossa da [REDAZIONE] con sede a Milano.

Il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito sono avvenuti il 02.02.2017 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 05.07.2017.

Il 18.05.2017 è stata depositata una richiesta di differimento dell'udienza di comparizione motivata dalle difficoltà incontrate dal Custode Giudiziario nel contattare l'esecutato e nell'accedere all'immobile: l'udienza di comparizione delle parti è stata differita al 27.09.2017. Il sopralluogo congiunto tra perito stimatore e custode giudiziario è avvenuto il 19.06.2017.

Premessa

Valutazione della documentazione agli atti

Per le opportune correzioni si segnalano le incongruenze riscontrate nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile.

1. Terreno in Comune di Preganziol, NCT foglio 19 particella 414, categoria T, are 8 e centiare 90. Piena proprietà per 1/12 dell'esecutato.

La storia catastale del bene riporta quanto segue:

Comune di PREGANZIOL (Codice: H022)

Catasto Terreni, Foglio 19, particella 414 numero di mappa soppresso.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- particella 415, soppressa;
- particella 416, soppressa;
- particella 118, ente urbano, Are 58 Centiare 55.

Tipo mappale del 22/11/2016 protocollo n. TV0150200 in atti dal 22/11/2016 presentato il 22/11/2016 (n. 150200.1/2016).

La particella non è quindi in proprietà dell'esecutato ma del Comune di Preganziol.

Si allegano le visure catastali aggiornate.

2. Terreno in Comune di Preganziol, NCT foglio 19 particella 99, categoria T, Are 20 e Centiare 37. Piena proprietà per 9/24 e nuda proprietà per 1/3 dell'esecutato.

La superficie corretta del terreno è Are 27 e Centiare 37.

Variazione della quota pignorata

A seguito del decesso dell'usufruttuaria, avvenuto nel 2012 quindi dopo la trascrizione del pignoramento, la quota di proprietà dell'esecutato è variata da piena proprietà per 9/24 e nuda proprietà per 1/3 a **proprietà per 17/24 bene personale.**

(Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 27/11/2011 protocollo n. TV0051311 in atti dal 05/05/2017 Rogante: [REDAZIONE] Sede: PREGANZIOL Registrazione: Sede n. 6079.1/2017)

La valutazione della quota dei beni si riferirà a questa nuova frazione.

Si precisa che i rimanenti 7/24 della proprietà sono suddivisi tra tre comproprietari legati da parentela.

Formazione dei lotti

Trattandosi di beni diversi e distinti, senza relazioni economiche e funzionali, si sono potuti formare due lotti di vendita:

LOTTO 1 - Terreni agricoli adiacenti a prato e seminativo per complessivi 11.040 m².

PREGANZIOL, FRAZIONE SAMBUGHE' - Via Sambughè.

LOTTO 2 - Abitazione per sei persone su tre piani con area ad uso esclusivo e magazzini.

PREGANZIOL, FRAZIONE SAMBUGHE' - Via Luisello,13.

La relazione peritale è perciò suddivisa in due distinte valutazioni tecnico estimative.

1. Lotto primo

Terreni agricoli adiacenti a prato e seminativo per complessivi 11.040 m².

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31022 PREGANZIOL, FRAZIONE SAMBUGHE', Via Sambughè.

L'unico accesso carraio è lungo Via Sambughè, a confine con la Scuola primaria "C. Tegon".

1.2 Identificazione catastale

Comune di PREGANZIOL (Codice H022)

Catasto dei Terreni, Foglio 19

Particella 293

Seminativo arborato cl.2, Are 35 Centiare 56, RD Euro 31,77 - RA Euro 18,37.

Impianto meccanografico del 02/10/1975.

Totale Are 35, Centiare 56.

Particella 99

Porzione AA seminativo cl. 3, Are 22 Centiare 00, RD Euro 13,98 - RA Euro 7,95.

Porzione AB prato cl. 1, Are 05 Centiare 37, RD Euro 2,16 RA Euro 1,39.

Totale Are 27, Centiare 37.

Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. tv0141871 in atti dal 09/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 45939.1/2007).

Particella 100

Porzione AA SEMINATIVO cl. 2, Are 32 Centiare 47, RD Euro 29,01 - RA Euro 16,77.

Porzione AB VIGNETO, Are 15 Centiare 00, RD Euro 14,18 - RA Euro 8,52.

Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. tv0141871 in atti dal 09/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 45939.1/2007).

Totale Are 47, Centiare 47.

La particella 100 è stata successivamente soppressa per frazionamento del 24/05/2017 protocollo n. TV0058971 in atti dal 24/05/2017 presentato il 23/05/2017 (n. 58971.1/2017)

La soppressione ha originato i seguenti immobili:

particella 868 Are 09 Centiare 20, seminativo, RD Euro 8,70 - RA Euro 5,23.

particella 869 Are 38 Centiare 27, seminativo, RD Euro 36,17 - RA Euro 21,74.

Totale Are 47, Centiare 47.

Totale lotto Ha 1, Are 10, Centiare 40 (11.040 m²)

1.3 Confini del lotto

Catasto dei Terreni, Foglio 19

Sud: Via Sambughè, Scuola Primaria.

Ovest: particella 846.

Nord: particelle 334 e 470.

Est: particelle 637, 638, Scuola Primaria.

1.4 Servitù attive o passive

Nei titoli di provenienza non si fa espresso riferimento ad alcuna servitù attiva o passiva.

1.5 Titoli di provenienza

	Trascrizione	Quota parziale acquisita	Quota totale
Successione legittima in morte di ██████████ Conservatoria - Nota allegata	Data 5/11/1998 nn. 33164/22629	4/48 piena proprietà	4/48 piena proprietà
Compravendita Manavello 4/10/2005 rep. 136276 / 36727	Data 06/10/2005 nn. 44664/26724		4/48 piena proprietà

Archivio notarile - atto allegato		1/3 nuda proprietà	1/3 nuda proprietà
Compravendita Manavello 27/01/2006 rep. 137261 / 37100 Archivio notarile - atto allegato	Data 10/02/2006 nn. 6527/3872	4/48 piena proprietà	8/48 piena proprietà 1/3 nuda proprietà
Compravendita Manavello 21/07/2006 rep. 139637 / 37612 Archivio notarile - atto allegato	Data 28/07/2006 nn. 38850/22551	6/48 piena proprietà	14/48 piena proprietà 1/3 nuda proprietà
Compravendita Manavello 19/02/2010 rep. 145429 / 40577 Archivio notarile - atto allegato	Data 03/03/2010 nn. 7512/4753	4/48 piena proprietà	18/48 piena proprietà (9/24 piena proprietà) 1/3 nuda proprietà

A seguito del decesso dell'usufruttuaria, avvenuto nel 2012 dopo la trascrizione del pignoramento, la quota di proprietà dell'esecutato è variata da piena proprietà per 9/24 e nuda proprietà per 1/3 a proprietà per 17/24 bene personale.

(Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 27/11/2011 protocollo n. TV0051311 in atti dal 05/05/2017 Rogante: ██████ Sede: PREGANZIOL Registrazione: Sede n. 6079.1/2017).

Il Notaio Claudio Caruso di Milano, nel suo certificato notarile scritto ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. e allegato agli atti, segnala che per quanto riguarda la successione legittima di ██████, deceduto il ██████, non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte degli eredi, tra questi l'esecutato.

1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

09/08/2011 nn. 29370/18877

Verbale di pignoramento immobiliare a favore di ██████ con sede a Milano contro l'esecutato:

- per la quota di 1/12 della proprietà del bene identificato in Comune di Preganziol, Catasto Terreni, Foglio 19, Particella 414;

- per la quota di 1/3 della nuda proprietà e quota di 7/24 della proprietà dei beni:

Comune di Preganziol, Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio 3 particelle 699 sub 1, 699 sub 2, 699 sub 3. Catasto dei Terreni, Foglio 19 particelle 99, 100, 293.

Annotazioni

La particella ex 414 non è di proprietà dell'esecutato ma intestata al Comune di Preganziol (TV). La superficie corretta della particella 99 è Are 27 e Centiare 37.

12/09/2001 nn. 37313/6361

Ipoteca giudiziale Lire 140.000.000 (Lire 109.167.730 capitale) a favore di ██████ con sede a Padova contro comproprietario diverso dall'esecutato per la quota di 1/12 della proprietà dei beni pignorati.
Nessun annotamento a margine.

02/11/2001 nn. 44629/7778

Ipoteca giudiziale Lire 55.000.000 (Lire 45.655,790 capitale) a favore della ██████ con sede a Padova contro comproprietario diverso dall'esecutato per la quota di 1/12 della proprietà dei beni pignorati.
Nessun annotamento a margine.

26/01/2006 nn. 3656/852

Atto [REDACTED] del 20.10.2006 di € 473.479,12 (€ 236.739,56 capitale) a favore di [REDACTED] con sede a Torino contro comproprietario diverso dall'esecutato per la quota di 1/12 della proprietà dei beni pignorati.
Nessun annotamento a margine.

02/04/2007 nn. 15725/3967

Atto [REDACTED] del 23.03.2007 di € 86.959,40 (€ 43.479,70 capitale) a favore di [REDACTED] con sede a Torino contro comproprietario diverso dall'esecutato per la quota di 1/12 della proprietà dei beni pignorati.
Nessun annotamento a margine.

28/05/2007 nn. 25451/6914

Ipoteca giudiziale € 45.000,00 (€ 37.000,00 capitale) a favore di [REDACTED] con sede a Padova contro l'esecutato:

- per la quota di 1/12 della proprietà del bene identificato in Comune di Preganziol, Catasto Terreni, Foglio 19, Particella 414;

- per la quota di 1/3 della nuda proprietà e quota di 7/24 della proprietà dei beni:

Comune di Preganziol, Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio 3 particelle 699 sub 1, 699 sub 2, 699 sub 3. Catasto dei Terreni, Foglio 19 particelle 99, 100, 293.

Aggiornamento ipotecario al 14/11/2011.

Si ricorda che in perizia l'elenco delle Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli va fatto sulla base dei documenti in atti (Chiarimenti del G.E. relativi all'art. 173 Bis Disp. Att. C.P.C.).

1.7 Descrizione generale del lotto

Trattasi di 11.040 m² di terreno pianeggiante, poco acclive, utilizzato a prato e seminativo, composto da quattro particelle catastali adiacenti.

Il lotto è di forma rettangolare, allungato lungo l'asse nord - sud, situato a nord dell'abitato di Sambughè. L'unico accesso carraio è lungo via Sambughè, a confine con la Scuola primaria "C. Tegen" la quale ha il civico 170.

Nella parte centrale del lotto sono presenti alcune alberature, più precisamente lungo il confine est del mappale 99.

In corrispondenza della parte sud del mappale 869 sono presenti alcuni filari di pali in cemento che sostenevano il vigneto non più a dimora.

1.8 Destinazione urbanistica - conformità

Destinazione urbanistica attuale

Secondo il vigente strumento urbanistico - Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi, le particelle hanno le seguenti destinazioni d'uso:

Particella 293: ZTO del sistema agricolo E2 produttiva interessata da indicazioni di fascia di rispetto stradale e strade di progetto.

Particella 99: parte ZTO del sistema agricolo E2 produttiva e parte ZTO del sistema residenziale C3 di edificazione diffusa - nuclei rurali interessata da indicazioni di fascia di rispetto stradale e strade di progetto.

Particella 100: parte ZTO del sistema agricolo E2 produttiva, parte ZTO del sistema residenziale C3 di edificazione diffusa - nuclei rurali e parte ZTO del sistema dei servizi pubblici Fc attrezzature, gioco e sport interessata da indicazioni di strade di progetto.

In pratica, nelle previsioni di sviluppo urbano della frazione è prevista una strada di nuova costruzione il cui tracciato si snoderà lungo le proprietà pignorate, da sud a nord, raccordandosi attraverso due rotatorie di nuova costruzione a nord con Via Luisello e a sud con via Sambughè.

Per una migliore descrizione si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 27.04.2017 e l'Allegato II, Schede delle zona C3 dell'edificazione diffusa - Piano degli Interventi L.R. n.11/2004.

1.9 Disponibilità dell'immobile

I terreni sono stati dichiarati liberi da affittanze.

1.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

1.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

Considerazioni estimative

La proprietà è ubicata nella frazione Sambughè del Comune di Preganziol, con accesso da Via Sambughè. Il centro della frazione si trova a sud ovest del capoluogo comunale, in prossimità del confine con Campocroce di Mogliano Veneto e Zero Branco.

I terreni si collocano a nord dell'abitato; come già scritto, in futuro è prevista una strada di nuova costruzione il cui tracciato si snoderà anche attraverso le proprietà pignorate, da sud a nord, raccordando due rotatorie di nuova costruzione a nord con Via Luisello e a sud con via Sambughè: vengono perciò meno le già limitate possibilità edificatorie della zona agricola.

Il lotto confina con una scuola e con altri terreni agricoli, non con residenze su case unifamiliari che potrebbero avere qualche interesse all'acquisto per ampliare lo spazio verde a loro disposizione.

Stima del valore di mercato

La ricerca dei comparabili restituisce un valore medio di € 90.000,00 a ettaro, valutato come semplice terreno agricolo.

Il Valore Agricolo Medio 2017 per il calcolo dell'indennità di espropriazione (Regione Agraria 7) stabilisce un valore medio di € 80.000,00 a ettaro.

Valore di mercato arrotondato	€ (11.040 x 9,00) =	€ 99.360,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% ⁽¹⁾	€ 79.500,00

⁽¹⁾: percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

Quota pignorata 17/24 della proprietà, valore € 56.300,00

1.12 Riepilogo - Prezzo base di vendita

Prezzo base d'asta Lotto Primo: € 56.300,00

(Euro CINQUANTASEIMILATRECENTO/00)

Quota pignorata 17/24 della proprietà.

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

2. Lotto secondo

Abitazione per sei persone su tre piani con area ad uso esclusivo e magazzini, parte centrale di un fabbricato ex rurale.

2.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

31022 PREGANZIOL, frazione Sambughè, Via Luisello 13.

L'abitazione ha l'accesso pedonale a nord, dalla pubblica via. La salita ai piani è attraverso scale in legno di vecchia fattura. Attualmente, attraverso una servitù di passaggio a favore, l'esecutato può accedere all'area esterna sul retro attraverso un passaggio posto ad est, dove sono edificati il magazzino e le tettoie: il tutto secondo le limitazioni meglio descritte al punto 2.4.

Si fa riferimento alle fotografie allegate.

2.2 Identificazione catastale

Comune di PREGANZIOL (Codice H022)

Catasto dei Fabbricati - Sezione C, Foglio 3

Particella 699 sub 2, A/3, cl. 2, 9,5 vani, superficie catastale 252 m², R Euro 564,77

Via Luisello piano T-1-2.

Particella 699 sub 3, C/2, cl. 3, 116 m², superficie catastale 73 m² R Euro 149,77

Via Luisello piano T-1.

Variazione del 15/04/2016 protocollo n. tv0051932 in atti dal 15/04/2016 aggiornamento planimetrico (n. 16283.1/2016)

Particella 699 sub 1 Via Luisello piano T

B. C. N. C. (area scoperta di mq. 893) comune ai sub 2 e 3.

2.3 Confini del lotto

Catasto dei Terreni, Foglio 19

Nord: Via Luisello.

Est: particelle 778, 541.

Sud: particella 541.

Ovest: particelle 170 e 168.

2.4 Servitù attive o passive

Con atto di divisione del 22/04/1959 Rep. n. 18213, Racc. 8431 del dott. Carlo Marcati Notaio in Conegliano (TV) trascritto a Treviso l'8/6/1959 ai nn. 7831/7300, 7832/7301, 7833/7302 vengono costituite le seguenti servitù (Articolo 3° e postilla 9):

“L'accesso pedonale (comprese le biciclette e le motociclette) alla e dalla strada comunale ai mappali n. 101c, 168b e 170b del Foglio 3° dovrà avvenire direttamente dalla strada comunale sulla quale si trova il mappale 101c.

L'accesso con veicoli di qualsiasi specie, con l'esclusione sopra indicata e con animali alla e dalla strada comunale ai mappali 168b e 170b del Foglio 3° dovrà avvenire lungo la stradetta esistente nel mappale 102 e poi con percorso seguente una curva verso ponente anche sui mappali n. 168c, 169 e 170c fino ad un ingresso sul confine di levante di quest'ultimo mappale (170c) e del mappale 168c alla distanza di metri 9 (nove) dalla facciata sud del fabbricato 168b.

Le due servitù precedenti dureranno finché i mappali dominanti resteranno di proprietà degli attuali assegnatari o dei loro discendenti.

Qualora i mappali dominanti medesimi venissero trasferiti a persone diverse le medesime servitù verranno a cessare. In tal caso i nuovi proprietari dei mappali dominanti dovranno a loro spese e cura aprire, anche verso nord, il portico esistente nel fabbricato mappale n. 168b per consentire l'accesso diretto e il passaggio pieno, cioè con qualsiasi mezzo, attraverso il fabbricato stesso.

Quest'obbligo di apertura del portico nel fabbricato mappale 168b per l'effettuazione del passaggio con qualunque mezzo resta a carico degli assegnatari dei mappali in oggetto e dei loro discendenti qualora affittassero o dessero in uso a terzi a qualunque titolo i mappali stessi, salvo sempre l'esercizio delle servitù al ristabilirsi del possesso diretto.

La servitù di attingimento di acqua dal pozzo tubolare esistente nel mappale 101b a favore dei mappali 168b, 168c e 103 del Foglio 3°: questa servitù dovrà esercitarsi lungo un viottolo parallelo alla facciata sud del fabbricato ai mappali 102 e 168 alla distanza di 7,50 m (sette e cinquanta) dalla facciata stessa.

Questa servitù di attingimento esclude la facoltà di permanere presso il pozzo per lavare la biancheria o altro e per abbeverare direttamente il bestiame conducendolo fino al pozzo.

La servitù di attingimento di acqua in oggetto durerà quanto il pozzo e sussisterà fino a che il fabbricato ai mappali 168 e 102 el Foglio 3° resterà di proprietà degli attuali assegnatari e loro discendenti.

Se poi il possesso a qualunque titolo del fabbricato stesso e delle sue porzioni dovesse temporaneamente passare ad altri la servitù in oggetto resterà sospesa fino al ristabilirsi del possesso diretto dei proprietari.

Finché i mappali 101c, 168b, 170c del Foglio 3° apparterranno coi mappali 142, 99ae 100^a del Foglio 3° alla stessa ditta proprietaria le comunicazioni interne tra i due corpi potranno avvenire con passaggio con qualunque mezzo e a piedi attraverso: terreni ai mappali 100c, 101a e 100b del Foglio 3° lungo lo stradone di mezzo esistente che è parzialmente a cavallo anche del confine sud del terreno al mappale 101b.

Le dividenti le porzioni di fabbricato al mappale 168 coincidono con le mezzerie dei muri esistenti. Si costituiscono le altre servitù dipendenti dallo stato di fatto degli immobili per destinazione del padre di famiglia.”

In sintesi

Lo scrivente consegna al Giudice dell' Esecuzione e alla procedura la valutazione legale di queste servitù, in particolare quella di passaggio, pensate già all'origine per impedire eventuali trasferimenti anche forzosi della proprietà.

Da una prima lettura, trattandosi di una comproprietà, non si comprende perché non sia prevista alcuna indennità a favore di chi abita la parte centrale del fabbricato (ex particella 168b ora 699 sub 2) e che lo stesso sia un obbligo e non una facoltà.

La valutazione del bene immobile sarà quindi relativa allo stato di fatto in cui ora si trova.

A seguito di un giudizio avverso alla procedura la stima sarà aggiornata mediante una specifica richiesta d'integrazione.

2.5 Titoli di provenienza

	Trascrizione	Quota parziale acquisita	Quota totale
Successione legittima in morte di ██████████ Conservatoria - Nota allegata	Data 5/11/1998 nn. 33164/22629	4/48 piena proprietà	4/48 piena proprietà
Compravendita Manavello 4/10/2005 rep. 136276 / 36727 Archivio notarile - atto allegato	Data 06/10/2005 nn. 44664/26724	1/3 nuda proprietà	4/48 piena proprietà 1/3 nuda proprietà
Compravendita Manavello 27/01/2006 rep. 137261 / 37100 Archivio notarile - atto allegato	Data 10/02/2006 nn. 6527/3872	4/48 piena proprietà	8/48 piena proprietà 1/3 nuda proprietà
Compravendita Manavello 21/07/2006 rep. 139637 / 37612 Archivio notarile - atto allegato	Data 28/07/2006 nn. 38850/22551	6/48 piena proprietà	14/48 piena proprietà 1/3 nuda proprietà

Compravendita Manavello 19/02/2010 rep. 145429 / 40577 Archivio notarile - atto allegato	Data 03/03/2010 nn. 7512/4753	4/48 piena proprietà	18/48 piena proprietà (9/24 piena proprietà) 1/3 nuda proprietà
------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	----------------------	--------------------------------------------------------------------------------

A seguito del decesso dell'usufruttuaria, avvenuto nel 2012 dopo la trascrizione del pignoramento, la quota di proprietà dell'esecutato è variata da piena proprietà per 9/24 e nuda proprietà per 1/3 a proprietà per 17/24 bene personale.

(Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 27/11/2011 protocollo n. TV0051311 in atti dal 05/05/2017 Rogante ██████████, Sede PREGANZIOL, Registrazione Sede n. 6079.1/2017).

Il Notaio Claudio Caruso di Milano, nel suo certificato notarile scritto ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. e allegato agli atti, segnala che per quanto riguarda la successione legittima di ██████████ ██████████, deceduto il ██████████, non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte degli eredi, tra questi l'esecutato.

2.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

09/08/2011 nn. 29370/18877

Verbale di pignoramento immobiliare a favore di ██████████ con sede a Milano contro l'esecutato:

- per la quota di 1/12 della proprietà del bene identificato in Comune di Preganziol, Catasto Terreni, Foglio 19, Particella 414;

- per la quota di 1/3 della nuda proprietà e quota di 7/24 della proprietà dei beni:

Comune di Preganziol, Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio 3 particelle 699 sub 1, 699 sub 2, 699 sub 3. Catasto dei Terreni, Foglio 19 particelle 99, 100, 293.

Annotazioni

La particella ex 414 non è di proprietà dell'esecutato ma intestata al Comune di Preganziol (TV). La superficie corretta della particella 99 è Are 27 e Centiare 37.

12/09/2001 nn. 37313/6361

Ipoteca giudiziale Lire 140.000.000 (Lire 109.167.730 capitale) a favore di ██████████ ██████████ con sede a Padova contro comproprietario diverso dall'esecutato per la quota di 1/12 della proprietà dei beni pignorati.

Nessun annotamento a margine.

02/11/2001 nn. 44629/7778

Ipoteca giudiziale Lire 55.000.000 (Lire 45.655,790 capitale) a favore della ██████████ ██████████ con sede a Padova contro comproprietario diverso dall'esecutato per la quota di 1/12 della proprietà dei beni pignorati.

Nessun annotamento a margine.

26/01/2006 nn. 3656/852

Atto ██████████ del 20.10.2006 di € 473.479,12 (€ 236.739,56 capitale) a favore di ██████████ con sede a Torino contro comproprietario diverso dall'esecutato per la quota di 1/12 della proprietà dei beni pignorati.

Nessun annotamento a margine.

02/04/2007 nn. 15725/3967

Atto ██████████ del 23.03.2007 di € 86.959,40 (€ 43.479,70 capitale) a favore di ██████████ con sede a Torino contro comproprietario diverso dall'esecutato per la quota di 1/12 della proprietà dei beni pignorati.

Nessun annotamento a margine.

28/05/2007 nn. 25451/6914

Ipoteca giudiziale € 45.000,00 (€ 37.000,00 capitale) a favore di ██████████ con sede a Padova contro l'esecutato:

- per la quota di 1/12 della proprietà del bene identificato in Comune di Preganziol, Catasto Terreni, Foglio 19, Particella 414;
- per la quota di 1/3 della nuda proprietà e quota di 7/24 della proprietà dei beni: Comune di Preganziol, Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio 3 particelle 699 sub 1, 699 sub 2, 699 sub 3. Catasto dei Terreni, Foglio 19 particelle 99, 100, 293.

Aggiornamento ipotecario al 14/11/2011.

Si ricorda che in perizia l'elenco delle Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli va fatto sulla base dei documenti in atti (Chiarimenti del G.E. relativi all'art. 173 Bis Disp. Att. C.P.C.).

2.7 Descrizione generale del lotto

2.7.1 Abitazione disposta su tre piani (T-1-2)

L'abitazione è collegata da una scala interna in legno ed è composta:

- al piano terra da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, dispensa, una stanza e un bagno al grezzo;
- al piano primo da un disimpegno, un bagno, tre camera doppie senza accesso autonomo e collegate tra loro;
- al piano secondo da due vani sottotetto con vista sulla struttura del tetto.

L'abitazione è parte centrale di un fabbricato ex rurale più ampio composto da tre proprietà affiancate lungo l'asse est-ovest, ognuna con una porzione di area scoperta ad uso esclusivo ed alcuni manufatti accessori.

Il fabbricato ha il tetto a due falde in coppi, la struttura portante in muratura e legno, le finestre con scuri in legno ed un'età stimata più di 70 anni. Le tre parti sono individuabili anche per il diverso colore delle pareti esterne: nel nostro caso la proprietà è segnata nel prospetto nord dal colore bianco.

Dimensioni

Piano terra h= 2,70 m: superficie lorda 132,05 m².

Piano primo h= 2,65 m: superficie lorda 96,85 m².

Piano secondo sottotetto hm= 4,05: superficie lorda 85,65 m².

Totale superficie lorda 314,55 m³, volume complessivo 771 m³.

Abitazione - finiture ed impianti

Le finiture e gli impianti sono diversi per piano, riducendosi per qualità e quantità salendo dal piano terra (zona giorno) al piano sottotetto (magazzino).

Di conseguenza nella valutazione della superficie commerciale verranno assegnati rapporti mercantili diversi: al piano terra un valore 1, al piano primo un valore 0,70, al piano secondo sottotetto un valore 0,50.

Piano terra - zona giorno

I pavimenti sono in ceramica in tutto il piano ad eccezione del bagno che è al grezzo; le pareti sono intonacate e dipinte, i rivestimenti della cucina in ceramica. I serramenti per finestra sono in legno con vetrocamera, scuri esterni in legno e con inferriata nei tre fori al piano terra lato ingresso. Le porte interne sono tamburate in legno, il portoncino d'ingresso è in legno con inferriata. La porta a sud, verso il cortile interno, è in legno e protetta da una bussola esterna costruita con serramenti metallici.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario, di approvvigionamento idrico, gli impianti elettrico, televisivo, di riscaldamento autonomo con radiatori alimentati da caldaia a gas. Il bagno, senza finiture, ospita una tazza wc con cassetta di scarico.

Il piano ha un normale di livello di conservazione e manutenzione e il tutto appare con un'età stimata di 15/20 anni.

Piano primo - zona notte

La salita al piano primo è attraverso una scala con struttura, pedate ed alzate in legno.

I pavimenti sono costituiti da tavole in legno senza trattamenti superficiali; le pareti dei vani sono intonacate e dipinte fatta eccezione la seconda camera a sud - con pannelli in cartongesso senza finiture - la camera a nord con carta da parati.

Il disimpegno è a doppia altezza e si vede la struttura al grezzo del tetto.

I serramenti per finestra sono in legno senza vetrocamera, diversi per colore tra il lato nord e il lato sud, dotati di zanzariere e con scuri esterni in legno. Le porte interne sono tamburate in legno. Il bagno è interamente rivestito in ceramica e ha la normale dotazione sanitaria.

La dotazione impiantistica prevede l'impianto elettrico e di riscaldamento autonomo con radiatori alimentati dalla caldaia a gas al piano terra.

Il piano ha un mediocre livello di conservazione e manutenzione e il tutto appare con un'età superiore ai quarant'anni.

Piano secondo sottotetto - magazzino

La salita al piano secondo è attraverso una scala con struttura, pedate e parapetto in legno.

I pavimenti sono costituiti da tavole in legno senza trattamenti superficiali; solo le pareti nord e sud sono intonacate e dipinte, le altre sono al grezzo. La struttura portante del tetto è a vista, costituita da capriate in legno, orditura secondaria in legno e laterizi non intonacati.

I serramenti per finestra sono in legno e presenti solo sui due fori a nord; tutti i sei fori hanno gli scuri esterni in legno. La dotazione impiantistica prevede l'impianto elettrico.

Il piano ha uno scadente livello di conservazione e manutenzione e il tutto appare con un'età superiore ai sessant'anni.

2.7.2 Accessori esterni

Il magazzino e le tettoie sono collocati nel lato sud della proprietà, opposte all'accesso da via Luisello, e si sviluppano longitudinalmente da nord a sud in aderenza tra loro.

Il primo manufatto è una ex stalla ora magazzino in muratura a due piani, con tetto a due falde, edificato nel 1956; il secondo è una tettoia con struttura portante in legno, coperta da onduline a due falde e chiusa lateralmente da lamiera di tipo grecato, parzialmente soppalcata all'interno con un solaio in legno.

Il terzo e ultimo manufatto è un'altra tettoia analoga alla seconda, più bassa, con il tetto ad una falda, chiusa da lamiere ed ampliata inglobando al suo interno un piccolo deposito in muratura, già indicato nella planimetria catastale.

Dimensioni

Riferimento planimetria catastale particella 699 sub 3, grafico allegato.

1. Ex stalla ora magazzino h= 2,60 m: superficie lorda 30,47 m² - volume 158,44 m³

2. Tettoia hm= 5,23 m: superficie lorda 42,94 m² - volume 224,58 m³

3. Tettoia hm = 2,65 m: superficie lorda 37,26 m² - volume 98,74 m³

In quest'ultimo caso la dimensione reale è superiore alla catastale perché il manufatto è stato ampliato dopo il 2003 senza denuncia catastale.

Superficie complessiva coperta 110,67 m² - volume 481,76 m³

Le tettoie sono state chiuse lateralmente e sono assimilabili ad un magazzino.

Accessori esterni, finiture ed impianti

Al piano terra il magazzino ha il pavimento in ceramica, le pareti intonacate e dipinte, i serramenti per finestra in metallo, l'ingresso con porta in metallo e la dotazione impiantistica prevede l'impianto elettrico. Al piano primo lo spazio è al grezzo, raggiungibile solo con scala a pioli da una dei due fori posti verso la tettoia costruita in aderenza a sud.

Le due tettoie hanno il pavimento in cemento battuto, non hanno finiture, dispongono dell'impianto elettrico.

2.7.3 Area scoperta ad uso esclusivo

L'area scoperta di pertinenza di 893 m² catastali ha una forma rettangolare allungata e si sviluppa da nord a sud. È divisa dal fabbricato residenziale in due parti. A nord ospita una fontana e l'ingresso pedonale da Via Luisello, costituito da un cancello metallico a due ante, separata dalla via e dalle altre proprietà da una rete metallica sostenuta da pali fissati su muretto. A sud è

sempre recintata con rete metallica per la profondità di 67 metri e una larghezza terminale di 12,00 metri: in questa parte sorgono il magazzino e le tettoie.

Lungo il confine est, a metà via tra il fabbricato e gli accessori, è presente un cancello ad apertura manuale che consente l'accesso alle auto e ad ogni altro mezzo attraverso la proprietà confinante secondo la servitù di passaggio istituita con atto di divisione del 22/04/1959 Rep. n. 18213, Racc. 8431 del dott. Carlo Marcati Notaio in Conegliano (TV) trascritto a Treviso l'8/6/1959 ai nn. 7831/7300, 7832/7301, 7833/7302, già ampiamente descritta al punto 2.4. L'area è parzialmente inerbita e pavimentata ma la finitura superficiale prevalente è la ghiaia.

2.8 Destinazione urbanistica - conformità

Destinazione urbanistica attuale

Secondo il vigente strumento urbanistico - Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi, la proprietà ha la seguente classificazione.

Articolo 26 - Zona C3 di edificazione diffusa - nuclei rurali

1. Per l'edificazione esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, così come definiti nel Regolamento Edilizio; sono consentiti i cambi di destinazione con gli usi riportati al comma 4 del presente articolo.

2. E' inoltre consentito:

a) l'ampliamento per una sola volta del volume esistente, fino ad un massimo di 200 mc per i soli casi specificamente individuati nelle "Schede dell'edificazione diffusa" allegate alle presenti N.T.O.;

b) la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti, mantenendo il volume esistente.

3. All'interno delle zone di edificazione diffusa sono individuati i perimetri di valenza delle schede; entro tali perimetri potrà essere costruito un solo fabbricato isolato, secondo le modalità indicate nelle schede allegate alle presenti norme e solo laddove specificamente definito dalle schede stesse.

Gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima: m 6,50

- Superficie coperta (Sc) massima: 40%

- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H2 e comunque mai inferiore a 5,00 m

- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968

4. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: tutti gli usi

Funzione agricola: tutti gli usi

- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: tutti gli usi

Funzione produttiva: usi P1

- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

Le aree agricole individuate nelle schede allegate alle presenti norme si considerano asservite all'uso agricolo. Gli usi sono regolati dall'art. 46 delle presenti N.T.O. relativo alle Zone agricole E2.

5. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione commerciale usi COM2, COM3, COM4

- Funzione produttiva usi P2

- Funzione ricettive tutti gli usi

6. In queste zone si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze, che possono essere realizzate esclusivamente in funzione del fabbricato residenziale principale e del lotto relativo.

7. Per i lotti non ancora edificati e dove si prevede la possibilità edificatoria, è consentita l'apertura di un nuovo accesso carrabile solo dove specificamente consentito all'interno delle "Schede dell'edificazione diffusa" e deve essere previsto almeno uno stallo di parcheggio in superficie drenante di minimo 15 mq per la sosta delle auto da realizzarsi all'interno della

superficie fondiaria di pertinenza. Le recinzioni con gli altri lotti o con la strada dovranno essere realizzati in rete metallica e siepe o muretto.

8. Per gli edifici esistenti ricadenti in tali zone urbanistiche è ammessa la possibilità di ampliamento una tantum laddove previsto nelle schede progettuali del P.I., a prescindere dalle unità immobiliari e a condizione che siano incrementati gli spazi a verde alberato; sugli edifici si applica l'incremento premiale di tipo a) e d) di cui all'art. 10 delle presenti norme.

9. Negli ambiti di cui al presente articolo, si possono utilizzare solo i crediti derivanti dalla demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado nella zona agricola fino ad un massimo di 150 mc.

10. Nelle Zone C3 di edificazione diffusa - nuclei rurali la possibilità edificatoria derivante dall'atterraggio dei crediti edilizia è così regolata:

1) dove è permessa l'edificabilità fino a 600 mc questa potrà essere aumentata fino a 800 mc qualora gli ulteriori 200 mc derivino dall'atterraggio di crediti edilizi;

2) dove è permessa l'edificabilità fino a 800 mc questa potrà essere aumentata fino a 1.000 mc qualora gli ulteriori 200 mc derivino dall'atterraggio di crediti edilizi;

3) dove è permesso un ampliamento una tantum rispetto al volume esistente, il credito massimo utilizzabile è pari ad ulteriori 150 mc.

Per una migliore descrizione si allega l'Allegato II, Schede delle zone C3 dell'edificazione diffusa - Piano degli Interventi L.R. n.11/2004.

Conformità edilizia delle unità immobiliari pignorate

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità rispetto ai progetti approvati e alla planimetria catastale.

Anno 1956

Permesso di costruzione n. 282/6487 del 10/12/1956 costruzione di una stalla adiacente alla casa colonica.

Progetto di modifica delle facciate del fabbricato rurale in data 10/12/1956.

Autorizzazione di abitabilità di casa n. 270 di registro e n. 6940 di protocollo 1956 in data 29/12/1956 da servire ad uso abitazione 4 vani abitabili e 4 altri vani.

Difformità rispetto a queste pratiche edilizie

Abitazione

- Difformità prospetto sud, piano terra, porta finestra a confine ovest.

Stalla

- Difformità prospettica ad ovest, riduzione una finestra e chiusura di una seconda.

- Difformità prospettica ad est finestre piano primo.

Anno 1982

Concessione n. 1220 prot. 955 del 7/4/1982 ampliamento fabbricato uso abitazione, parere favorevole seduta della Commissione Comunale Edilizia del 22/2/1982.

Difformità rispetto a questa pratica edilizia

Abitazione piano terra

- Modifica prospetto sud dimensioni porte e finestra.

- Apertura porta tra ingresso e ripostiglio.

- Apertura porta tra ripostiglio e dispensa.

- Demolizione parete divisoria tra dispensa e cantina.

- Cambio d'uso vano angolo sud ovest: da ripostiglio a bagno.

- Costruzione di una bussola d'ingresso a sud con serramenti metallici.

Abitazione piano primo

- Spostamento di una porta tra camera centrale e camera ed est.

Magazzino tettoie

La ex stalla e la tettoia 1 sono dichiarati esistenti (quest'ultima edificata prima del 1/9/1967 in zona agricola).

Sintesi della valutazione dello stato di fatto

Le difformità più evidenti riguardano l'ampliamento delle tettoie, in particolare la tettoia già indicata a pagina 11, *Dimensioni, numero 3 Tettoia hm = 2,65 m: superficie lorda 37,26 m²* -

volume 98,74 m³ dove la dimensione reale è superiore alla catastale (perché il manufatto è stato ampliato dopo il 2003 senza denuncia catastale) e non ci sono pratiche edilizie a legittimarla.

Abitazione - Particella 699 sub 2

Riferimento apposito allegato grafico.

Per ottenere legittimità urbanistica delle opere difformi eseguite nell'abitazione nel 1956 e nel 1982, è necessario presentare una S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria.

Il costo complessivo della pratica, comprese le spese tecniche progettuali e catastali nonché il pagamento di eventuali sanzioni ed oneri, viene stimato in € 3.000,00.

Magazzino e tettoie - Particella 699 sub 3

Riferimento apposito allegato grafico.

1. Ex stalla ora magazzino h= 2,60 m: superficie lorda 30,47 m² - volume 158,44 m³.

2. Tettoia hm= 5,23 m: superficie lorda 42,94 m² - volume 224,58 m³.

3. Tettoia hm = 2,65 m: superficie lorda 37,26 m² - volume 98,74 m³.

Superficie complessiva coperta 110,67 m² - volume 481,76 m³.

Tra questi l'unico manufatto che dispone di piena legittimità urbanistica è quello indicato al punto 1, edificato nel 1956, per il quale basta chiedere la formalizzazione delle difformità prospettiche.

La tettoia al punto 2 trova un semplice riferimento cartografico nella concessione edilizia del 1982, dove è indicata come esistente dal progettista ma non è stata oggetto di uno specifico intervento edilizio.

Infine la tettoia al punto 3 è stata accatastata nel 2003, assieme ad un piccolo deposito, ma successivamente ampliata e non dispone di legittimità urbanistica.

In conclusione è necessario presentare un titolo abilitativo, da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale, che preveda la regolarizzazione prospettica della ex stalla, un'analisi urbanistica più approfondita - anche attraverso i comproprietari - volta a dimostrare la legittimità della Tettoia 2 e la demolizione della Tettoia 3 la quale, tra l'altro, non ha i requisiti formali e materici necessari per edificare in quella zona.

Il costo complessivo della pratica, comprese le spese tecniche progettuali e catastali nonché il pagamento di eventuali sanzioni ed oneri, viene stimato in € 3.000,00.

La tettoia 2, per la quale non è possibile esprimere ora un parere di piena liceità e per la quale potrebbe essere anche prevista la demolizione o una ristrutturazione edilizia non verrà calcolata nel valore del compendio pignorato.

Per la demolizione dell'ultimo manufatto è prevista una spesa forfettaria di € 700,00.

Complessivamente gli oneri di regolarizzazione dell'abitazione, del magazzino e delle tettoie sono stimati in € 6.700,00.

Attestato di prestazione energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile e a solo titolo orientativo, considerati la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, l'epoca di costruzione, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza alti, indice di modestissima qualità energetica. Si presuppone, quindi, che i beni appartengano alla classe più bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

2.9 Disponibilità dell'immobile

Gli immobili sono abitati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

2.10 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

2.11 Stima del valore a base d'asta

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto richiesto in premessa.

Considerazioni estimative

La proprietà è ubicata a nord della frazione Sambughè del Comune di Preganziol, con accesso da Via Luisello 13. L'ambito urbanistico è prevalentemente agricolo, con offerta di servizi primari presso la frazione; la proprietà dista 2,5 km dalla sede municipale.

Il centro di Sambughè è servito dagli autobus di MOM legati territorialmente al Comune di Treviso. Lungo la strada provinciale Terraglio, presso Boschetta, è invece possibile servirsi degli autobus ACTV che sono invece legati al comune di Venezia.

L'abitazione è parte centrale di un fabbricato ex rurale più ampio composto da tre proprietà affiancate lungo l'asse est-ovest, ognuna con una porzione di area scoperta ad uso esclusivo ed alcuni manufatti accessori. Il fabbricato, come impianto, ha un'età superiore a 70 anni.

Va ricordato che le finiture e gli impianti sono diversi per piano, riducendosi per qualità e quantità salendo dal piano terra (zona giorno) al piano sottotetto (magazzino).

Di conseguenza nella valutazione della superficie commerciale sono stati assegnati rapporti mercantili diversi: al piano terra un valore 1, al piano primo un valore 0,70, al piano secondo sottotetto un valore 0,50.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Abitazione piano terra H = 2,70 m	132,05 m ²	1	132,05 m ²
Abitazione piano primo H = 2,65 m	96,85 m ²	0,70	67,80 m ²
Abitazione piano secondo sottotetto Hm= 4,05 m	85,65 m ²	0,50	42,82 m ²
Magazzino ex stalla H= 2,60/2,40 due piani	60,94 m ²	0,50	30,47 m ²
Tettoia 2	42,94 m ²	Da verificare	0,00 m ²
Tettoia 3	37,26 m ²	Da demolire	0,00 m ²
Area scoperta catastale	893,00 m ²		
Fino a alla superficie lorda dell'Unità immobiliare:	314,55 m ²	0,08	25,16 m ²
Totale			298,30 m²
Residuo superficie scoperta	578,45 m ²	Stima 12,00 €/m ²	€ 6.941,40

Stima del valore di mercato

La ricerca dei comparabili restituisce un valore medio di € 1.150,00/m² per abitazioni in villetta o schiera, in buone condizioni di manutenzione, edificate negli ultimi 20/30 anni. Adeguando gli importi allo stato di fatto si assume un valore di € 750,00//m².

Valore di mercato immobili	€ (298,30 x 750,00) =	€ 223.725,00
Valore residuo superficie scoperta		€ 6.941,40
Totale		€ 230.670,00
Costo regolarizzazione edilizia e parziale demolizione		€ 6.700,00
Valore di mercato		€ 224.000,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% ⁽¹⁾	€ 179.200,00

⁽¹⁾: percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

2.12 Riepilogo - Prezzo base di vendita

Prezzo base d'asta Lotto secondo: € 126.900,00

(Euro CENTOVENTISEIMILA/900)

Quota pignorata 17/24 della proprietà.

3. CONCLUSIONI

Lotto primo - Quota pignorata 17/24 della piena proprietà.

Prezzo base d'asta: € 56.300,00

(Euro CINQUANTASEIMILATRECENTO/00)

Terreni agricoli adiacenti a prato e seminativo per complessivi 11.040 m².

Lotto secondo - Quota pignorata 17/24 della piena proprietà.

Prezzo base d'asta Lotto secondo: € 126.900,00

(Euro CENTOVENTISEIMILA/900)

Abitazione per sei persone su tre piani con area ad uso esclusivo e magazzini, parte centrale di un fabbricato ex rurale.

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento. Tanto riferisce il sottoscritto, ad evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 16/08/2017

Il perito stimatore

Firmato digitalmente da

Renzo Bonan

CN = Bonan Renzo
O = Ordine degli Architetti di
Treviso/80014180261
T = Architetto
SerialNumber = IT:BNNRNZ56S23L407Q
e-mail = r.bonan@archiworld.it

Identificazione catastale particella 414

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale al 21/11/2011.
- Visura per immobile particella 414, soppressa.
- Visura per immobile particella 415, soppressa.
- Visura per immobile particella 416, soppressa.
- Visura per immobile particella 118, Ente Urbano.
- Visura per immobile particella 118, sub 3, B/5, Comune di Preganzol.

Elenco Allegati Lotto Primo

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto aggiornato di mappa catastale.
- Visura per immobile particella 100.
- Tipo frazionamento, attestato di approvazione 2017/58971.
- Visura per immobile soppressione particella 100.
- Visura per soggetto, particelle aggiornate.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 12 fotografie a colori formato 10x15 cm.
- Comune di PREGANZIOL:
 - Certificato di destinazione Urbanistica prot. 10986 del 27/4/2017;
 - Primo Piano degli Interventi Tav. 3.7;
 - Allegato II, Schede delle zone C3 dell'edificazione diffusa - Piano degli Interventi L.R. n.11/2004.
- Successione legittima in morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] Conservatoria - Nota.
- Compravendita Notaio Arrigo Manavello di Treviso 4/10/2005 rep. 136276 / 36727 Archivio notarile.
- Compravendita Notaio Arrigo Manavello di Treviso 27/01/2006 rep. 137261 / 37100 Archivio notarile.
- Compravendita Notaio Arrigo Manavello di Treviso 21/07/2006 rep. 139637 / 37612 Archivio notarile.
- Compravendita Notaio Arrigo Manavello di Treviso 19/02/2010 rep. 145429 / 40577 Archivio notarile.

Elenco Allegati Lotto Secondo

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto aggiornato di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni.
- Elenco dei subalterni assegnati.
- Particella 699 Sub 2, Categoria A/3, visura e planimetria catastale.
- Particella 699 Sub 3, Categoria C/2, visura e planimetria catastale.

Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 26 fotografie a colori formato 10x15 cm, abitazione su tre piani.
- N. 08 fotografie a colori formato 10x15 cm, magazzino e tettoie.
- Atto di divisione Notaio Carlo dott. Marcati Rep. 18213 del 22/04/1959.
- N. 06 fotografie a colori formato 10x15 cm, descrizione servitù' di passaggio a favore, Via Luisello,
- Comune di PREGANZIOL:
 - Permesso di costruzione n. 282/6487 del 10/12/1956 costruzione di una stalla adiacente alla casa colonica;
 - Progetto di modifica delle facciate del fabbricato rurale in data 10/12/1956;

- Autorizzazione di abitabilità di casa n. 270 di registro e n. 6940 di protocollo 1956 in data 29/12/1956 da servire ad uso abitazione 4 vani abitabili e 4 altri vani;
- Concessione n. 1220 prot. 955 del 7/4/1982 ampliamento fabbricato uso abitazione, parere favorevole seduta della Commissione Comunale Edilizia del 22/2/1982.
- Allegato II, Schede delle zona C3 dell'edificazione diffusa - Piano degli Interventi L.R. n.11/2004.

- Individuazione delle difformità edilizie su planimetrie catastali particelle 699 sub 2 e 3.
- Successione legittima in morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] Conservatoria - Nota.
- Compravendita Notaio Arrigo Manavello di Treviso 4/10/2005 rep. 136276 / 36727 Archivio notarile.
- Compravendita Notaio Arrigo Manavello di Treviso 27/01/2006 rep. 137261 / 37100 Archivio notarile.
- Compravendita Notaio Arrigo Manavello di Treviso 21/07/2006 rep. 139637 / 37612 Archivio notarile.
- Compravendita Notaio Arrigo Manavello di Treviso 19/02/2010 rep. 145429 / 40577 Archivio notarile.