Dott. Ing. Giorgio Dalla Val
studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N°. r. g. e. 337 / 2012

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Francesca Vortali

Esperto Stimatore : Dott. Ing. Giorgio DALLA VAL di Conegliano

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

1) INCARICO

Al sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Dalla Val, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A 918, è stato conferito, dal giudice Dott. Francesca Vortali, giusta nomina 11/11/2016, l'incarico di stimatore dei beni immobili, in Comune di Mareno di Piave, al fine di determinare il valore dei beni immobili, di cui all'atto di pignoramento. Il sottoscritto si è recato presso il Comune di Mareno di Piave, al fine di reperire la documentazione amministrativa e tecnico-urbanistica ed, in data 17/01/2017, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare, oggetto di questa perizia, è costituita da un lotto unico e precisamente da un'abitazione unifamiliare, con autorimessa ed area scoperta ad uso esclusivo, ubicata in Comune di Mareno (Tv), via Strada Nuova n.77. Essa è catastalmente censita nel seguente modo :

CATASTO FABBRICATI :
Sez. B – foglio 6 del Comune di Mareno di Piave, via Strada Nuova

- **mappale n° 810 / sub. 1 area urbana di mq. 1.129**
- **mappale n° 810 / sub. 2 piano T, categoria c/6, cl.4, mq. 47 r. c. € 70,39**
- **mappale n° 810 / sub. 5 piano T, categoria c/2, cl.2, mq. 44 r. c. € 68,17**
- **mappale n° 810 / sub. 6 piano T-1-2 categoria A/2, cl. 2 vani 9 r. c. € 859,90**

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d72776573f5f0eb8b8afdc3af98a

Dott. Ing. Giorgio Dalla Val
studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

CATASTO TERRENI :
foglio 13 del Comune di Mareno di Piave

- **mappale n° 810 E. U. di mq. 1330**

3) CONFINI DEL LOTTO E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'unità del mappale n° 810, confina con i seguenti mappali : a Nord n. 600 e n. 103 (strada comunale) ad Est n. 821 e n. 820, a Sud n. 820 ad Ovest n. 527. Sul lotto non ricadono servitù attive o passive. Lungo il lato Ovest, vi è una differenza tra la proprietà catastale e lo stato di fatto, in quanto il confine catastale dista circa 4.0 ml. dal fabbricato, mentre l'attuale recinzione è allineata allo stesso. Pertanto una superficie di circa 120 mq. che era in proprietà, di fatto oggi è esterna alla recinzione ed è utilizzata dai confinanti, con conseguente aggravamento di servitù di passaggio. Il tutto dovuto probabilmente ad accordi verbali, senza che risultino documenti ufficiali e senza che ciò sia stato riportato nell'atto di acquisto. Pertanto trattasi di servitù passiva apparente e non titolata.
Poiché la recinzione risulta essere stata eretta oltre 20 anni fa, per problemi di usucapione, non è probabilmente più possibile ripristinare il diritto sulla proprietà dell'area.

4) DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROPRIETA'

Dalle ricerche effettuate presso L'Agenzia del Territorio di Treviso, nonché presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Treviso, la proprietà immobiliare a Mareno, via Strada Nuova n. 77 risulta essere intestata all'esecutata, in qualità di proprietaria per la quota dell'intero. Essa proviene dall'atto di compravendita rogitato in data 29 / 07 / 2005, repertorio n.56539, dal notaio FERRETTO Lorenzo con sede a Treviso.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI A CARICO

Data	n °Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE
03/05/2012	13224	9731	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI Sede TARZO (TV) C.F. 00254520265

ISCRIZIONI A CARICO

Data	n °Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d72776573f5f0eb8b8afdc3af98a

02/08/2005	35278	8354	IPOTECA VOLONTARIA	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI Con sede in TARZO C.F. 00254520265
10/04/2008	14105	3003	IPOTECA VOLONTARIA	BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOP. Con sede in ORSAGO C.F. 03669140265
14/05/2009	17674	3979	IPOTECA GIUDIZIALE	[redacted]
06/07/2009	25723	5806	IPOTECA GIUDIZIALE	UNICREDIT BANCA SPA Sede legale in ROMA C.F. 00348170101
11/12/2009	46160	10621	IPOTECA GIUDIZIALE	FINPROGET S.P.A. c /o NUOVA CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA Con sede a Roma C.F. 13613381006

Inoltre, in data 31 / 10 / 2016 EQUITALIA Servizi di riscossione s. p. a. ha presentato al G.E. un ricorso per intervento.

6) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il fabbricato è ubicato alla periferia del Comune Mareno di Piave, in vicinanza alla frazione di Tezze di Vazzola ed al comune di Santa Lucia di Piave, in una zona totalmente pianeggiante, in zona rurale, tranquilla, poco urbanizzata e costituita da abitazioni quasi sempre uni o bifamiliari, di due piani fuori terra. Il bene oggetto di stima è un fabbricato sviluppantesi su tre piani fuori terra, che è stato ristrutturato ed ampliato dal 1990 al 1994, esistendo un fabbricato rurale costruito ante 1967. Fa parte della proprietà un accessorio su corpo staccato ed un'area scoperta ad uso esclusivo.
L'unita residenziale da stimare, è costituita da un'piano terra di altezza netta di ml. 2.30, un primo piano di altezza di ml. 2.70, ed una soffitta praticabile ma non abitabile ad uso accessorio con altezza minima di ml. 1.90 e massima di ml. 2.50. Il piano terra è costituito da : ingresso di 7.60 mq., lavanderia - wc di 12.20 mq., magazzino di 47.50 mq., garage di 44.60 mq., c.t. di 11.10 mq., per un totale di circa 123 mq. netti e circa 152 mq. lordi (compreso il vano scale). Il primo piano è composto da: disimpegno di 3.85 mq., cucina di 18.65 mq., soggiorno di 23.70 mq., disimpegno di 7.00 mq., bagno di 8.50 mq., 3 camere da letto rispettivamente di 12.45 mq., di 16.80 mq. e di 17.00 mq. e wc di 5.00 mq., per un totale di circa 112 mq. netti e circa 140 mq. lordi (compreso il vano scale). Sono inoltre presenti tre terrazze, una a nord e due a sud, rispettivamente di: 13.70 mq., 13.23 mq. e 4.50 mq., con una superficie totale di circa 31 mq. E' importante evidenziare che la maggior parte dei parapetti delle stesse sono realizzati con muretto alto 100 cm., mentre,

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d72776573f5f0eb6b8afdc3af98a

per un totale di circa 17 ml. il muretto è alto solo 40 cm.; pertanto manca la parte necessaria per avere una protezione di almeno un metro. Questa situazione rende di fatto necessario un intervento, indispensabile per una corretta agibilità. Il costo relativo per il completamento può essere valutato in circa 1.000 €.
Il secondo piano è composto da: disimpegno di 5.65 mq., ripostiglio di 12.60 mq. e soffitta di 99.60 mq., per un totale di circa 117 mq. netti e di circa 141 mq. lordi (compreso il vano scale).
L'abitazione è quindi complessivamente di circa 352 mq. netti calpestabili, mentre la superficie lorda è di circa 433 mq.
Completa il bene oggetto di stima una consistente area scoperta ad uso esclusivo di 1.000 mq. scarsi, recintata con rete e stanti metallici su zoccolo in c.a. nella parte posta a nord, con cancello carrabile e cancelletto, mente negli altri lati la recinzione in rete e stanti metallici è posta direttamente nel terreno.
La struttura portante è in muratura in laterizio con intercapedine isolata, le pareti esterne hanno spessore di circa 35 cm e sono finite internamente ed esternamente con intonaco civile e tinteggiatura (esternamente da rifare perché parzialmente rovinata). Il tetto è a due falde con manto di copertura in coppi (privo di isolamento e guaina impermeabilizzante). Non è presente alcun segno di umidità né al piano terra, né al primo piano, mentre nella soffitta ci sono alcuni punti critici con infiltrazioni di acqua, dovute alla mancanza della guaina. Per ovviare a questi problemi si renderà necessaria una ripassatura del tetto , con posa di adeguata guaina.
Il soggiorno e la cucina presentano delle piastrelle in cotto con inserti in sasso del Piave, i bagni invece hanno piastrelle di buona qualità, comprese le pareti fino a circa 2 ml. di altezza. La zona notte presenta un parquet di media qualità in rovere. I serramenti sono in legno, con vetrocamera e scuri in legno (da ritinteggiare perché ammalorati) e hanno spessori relativamente modesti. Le porte interne sono in legno tamburato lisce.
L'alloggio è dotato di riscaldamento con radiatori e acqua calda a GPL (bombolone interrato esterno) con caldaia della ditta Hermann, che, secondo dichiarazione dell'esecutata, è stata cambiata di recente. Non sono stati riscontrati presenti sul posto né certificati, né il libretto, tenuto, a detta della proprietà, dal manutentore.
Per quanto riguarda l'impianto elettrico, l'esecutata ha affermato che il prelievo della corrente avviene, in maniera non consueta, con un collegamento con l'impianto del vicino di casa. Pertanto non è stato possibile riscontrare né la presenza di un quadro elettrico con salvavita (presumibilmente presso il vicino), né tantomeno certificati di conformità. Appare evidente la necessità di eseguire un nuovo allaccio indipendente alla linea elettrica e la posa dei quadri necessari. Per quanto riguarda l'impianto interno, la presenza delle luci di emergenza e di un'adeguata manutenzione generale dell'unità, fanno pensare che esso non necessiti di particolari interventi di restauro.
L'impianto fognario è composto da una condensa grassi e successiva vasca, presumibilmente a tre scomparti, a svuotamento periodico. Non essendo presente fognatura comunale, il P. R. G. prevede la realizzazione di una sub-irrigazione, possibile

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d72776573f5f0eb8b8afdc3af98a

dato l'ampio giardino e l'adeguato drenaggio del terreno. Si ritiene indispensabile tale realizzo, visto la macchinosità e l'elevato costo nel tempo dello svuotamento periodico.
Le finiture sono di buona qualità, e lo stato di manutenzione è da considerarsi più che discreto. Nel lato Sud del lotto di proprietà, ad una distanza inferiore ai 10 ml. dal fabbricato principale, è presente anche un deposito attrezzi - fienile di circa 45 mq. netti, di forma quasi quadrata e di altezza media di circa 4.10 ml. La copertura, con travetti in legno e fibrocemento ondulato, presumibilmente con amianto e pertanto da asportare, è in condizioni pessime, a rischio crollo. Le pareti, in blocchi in cemento e spessore di circa 20 cm, sono in condizioni migliori. La pavimentazione, che funge da fondazione, è in getto in c.a., di spessore e caratteristiche ignote. Pur presentando, come vedremo, una potenzialità utilizzativa, necessita di totale rifacimento per essere sfruttata. Inoltre nella parte posteriore del fabbricato è stata costruita una tettoia abusiva, che verrà descritta successivamente nel paragrafo 8 (opere abusive, sanabilità, e relativi costi).

7) DESTINAZIONE URBANISTICA E SITUAZIONE PROGETTUALE

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave, al fine di verificare la situazione urbanistica e la presenza di progetti dei beni oggetto di stima.
Dal P.R.G. attuale si evince che l'area in oggetto si trova in zona E 4. Risulta applicabile l'ampliamento tramite il " Piano casa ", con l'utilizzo del fabbricato esistente ad uso deposito – fienile.
Dalla documentazione progettuale fornita dal Comune risulta la seguente situazione:

- La più antica documentazione riscontrata in comune fa riferimento ad una costruzione agricola di fine anni '60, di cui alla c. e. n.844/67, avente forma analoga all'esistente, ma superficie ridotta. Nel 1986 è stato presentato un condono edilizio, costituito da vari modelli : un A riguardante una superficie residenziale, un C per opere non computabili a misura, due D che riguardano il deposito attrezzi – fienile, una porcilaia ed una vasca pollame, oggi non più esistenti.
- Dal 1990 al 1994 il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso, con il rilascio di una prima concessione edilizia n. 1813 del 11/04/1990 e successiva variante finale del 22/08/1994.

Non risulta presente alcuna abitabilità, probabilmente nemmeno mai richiesta. Questo non significa a priori che l'unità non sia di fatto abitabile, una volta effettuati alcuni lavori necessari indicati in questa perizia. Si tratta apparentemente di una mancanza formale e documentale, che va rimediata con una relativa pratica di richiesta.

8) OPERE ABUSIVE, SANABILITA' E RELATIVI COSTI

Dal confronto tra il progetto allegato al condono e lo stato di fatto riscontrato alla data attuale, si evidenzia un'unica opera abusiva:

- Nella parte posteriore del fienile – deposito attrezzi è stata costruita una tettoia abusiva, assai precaria, in legno e lamiera di circa 9.00 mq. con altezza massima di

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d72776573f5f0eb8b8afdc3af98a

1.90 ml. Tale abuso non può essere sanato, pertanto deve essere demolito e smaltito con un costo di circa 200 €.

9) STATO CATASTALE, DISPONIBILITA' E DIVISIBILITA' DEL BENE

Lo stato di fatto del bene è sostanzialmente conforme all'accatastamento dell' 07/05/1994 per tanto non necessita di alcuna variazione catastale.
L'immobile risulta occupato dall'esecutata e non risultano presenti contratti d'affitto e/o comodato opponibili, come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate, che si allega.
Il bene pignorato, per come è strutturato ed utilizzato, non è divisibile e pertanto costituisce lotto unico.

10) PRINCIPI, CRITERIO E METODO DI STIMA

Per la valutazione immobiliare è stato considerato il " Codice delle Valutazioni Immobiliari " di Tecnoborsa (editore Flaccovio) attenendosi ai principi generali ivi contenuti.
Per quanto riguarda i Principi di Valutazione (capitolo 3) si sono considerati solo i tre seguenti, in quanto i più significativi per il caso in questione :

- Principio del prezzo : il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o, genericamente, in termini monetari.
- Principio dello scopo : il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione.
- Principio di comparazione : il giudizio di stima è comparativo (comparazione tra l'immobile oggetto di stima ad altri immobili, dal prezzo noto, con caratteristiche simili).

Per quest'ultimo principio, ai sensi del capitolo 3°, punto 3.4, si sono " pesate "anche eventuali destinazioni alternative a quella residenziale, per tale immobile, non riscontrandone alcuna realizzabile o conveniente.
Per quanto riguarda il criterio di stima (capitolo 3, punto 2.5.2.), tra i cinque criteri indicati dalla metodologia estimativa (valore di mercato, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione), quello scelto dal sottoscritto è il **valore di mercato.**
Per quanto riguarda il metodo di stima (capitolo 7, punto 2.0), tra i tre procedimenti indicati (confronto di mercato, capitalizzazione e riproduzione deprezzato) quello preferito è il **confronto di mercato.** Base di questo metodo è l'analisi del mercato per la rilevazione di acquisti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ottenuta anche ricorrendo ad Agenzie Immobiliari della zona ed a operatori del settore. Altre fasi del metodo sono la rilevazione dei dati immobiliari completi e la scelta delle caratteristiche immobiliari (capitolo 8, punto3.23 del Codice citato).

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d72776573f5f0eb8b8afdc3af98a

Dott. Ing. Giorgio Dalla Val
studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

11) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DI VENDITA FORZATA

Per la determinazione del più probabile **valore di stima** dell'immobile, sono da tenere in considerazione anche e soprattutto le caratteristiche generali e particolari, oggettive e soggettive, siano esse positive o negative.

Relativamente alle prime, sono prese in considerazione :

1. La tipologia dell'immobile : villetta singola di consistente metratura.
2. La silenziosità e salubrità dell'area.
3. La consistenza ed una comoda e corretta fruibilità, danno luogo ad un'unità confortevole, anche se confinante per un breve tratto nel lato Ovest dell'edificio.
4. La presenza di un garage doppio.
5. L'impianto termico relativamente recente e presumibilmente a norma, che consente un utilizzo senza interventi di rifacimento globale.
6. L'impianto elettrico, che, sia pur necessitante di un nuovo allaccio, sembra essere a norma ed in buono stato all'interno dell'unità.
7. Un'ampia area scoperta, con accesso indipendente, ad uso esclusivo, che consente un ampliamento con il " piano casa ", grazie anche alla presenza di un fabbricato posto a Sud della casa in corpo distaccato.
8. I piani terra e primo non necessitano di lavori di manutenzione, e le finiture interne sono di qualità più che buona. Il fabbricato è immediatamente abitabile, in maniera confortevole.
9. La discreta appetibilità, pur in una fase critica per il mercato immobiliare, di questa tipologia edilizia.

Le caratteristiche negative invece sono:

1. La necessità di ritinteggiare esternamente, adeguare le fognature ed allacciare correttamente l'impianto elettrico alla linea esterna.
2. Manto di copertura dell'edificio da ripassare, perché privo di isolamento termico e guaina; mancanza di pavimentazione e finiture nel sottotetto.
3. Necessità di rendere agibili e sicure le terrazze con il completamento dei parapetti.
4. Importanti lavori di ristrutturazione del deposito attrezzi, per renderlo praticabile e/o abitabile mediante il Piano Casa.
5. La distanza dal centro del comune e l'assenza di servizi vicini.
6. La servitù data dal fatto che due finestre dell'unità al piano terra si affacciano sull'area di passaggio tra l'unità stessa ed il fabbricato del vicino.
7. L'ulteriore incremento della fase critica del mercato immobiliare, soprattutto per beni che non siano ubicati in zone di pregio.

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d72776573f5f0eb8b8afdc3af98a

Dott. Ing. Giorgio Dalla Val
studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

L'importo risultante dalla quotazione del bene, con la dovuta applicazione dei tre principi di valutazione e del metodo di stima (confronto di mercato) è pertanto il criterio di stima scelto, cioè il **valore di mercato.** Detraendo, da questa cifra le eventuali spese per adeguamento e/o ripristino urbanistico (sanatorie, variazioni catastali, lavori necessari per una corretta agibilità, ecc.) si ottiene il **valore di stima.**
Si esprime secondo la seguente tabella, dove le varie superfici nette sono state modificate secondo coefficienti di ponderazione e moltiplicate per un valore commerciale unitario, che rappresenta il sunto di tutta la valutazione. Il sottoscritto non ha utilizzato la superficie lorda, ma quella netta, perché ritiene più corretto che la stima non debba essere influenzata dallo spessore dei muri esterni ed interni, per evitare che, a parità di superfici lorde, si abbiano sensibili differenze in quelle nette, dovute a spessori variabili degli stessi.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA			
DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE-PERTINENZE	**SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)**	**COEFF. PONDERAZIONE**	**SUPERFICIE PONDERATA**
Abitazione	112,00	1,00	112,00
Terrazza	31,00	0,25	7,75
Accessori piano terra	30,90	0,20	6,18
Magazzino piano terra	47,50	0,40	19,00
Autorimessa	44,60	0,40	17,84
Deposito esterno	44,85	0,10	4,49
Sottotetto	117,00	0,15	17,55
Area scoperta	1000,00	0,020	20,00
		SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.	**204,81**

VALORE DI STIMA				
VALORE DI MERCATO	**mq.**	204,81	€ / mq. 970,00	€ 198.665,70
SPESE ADEGUAMENTO E / O RIPRISTINO URBANISTICO				€ 1.200,00
			TOTALE	**€ 197.465,70**

Il richiesto **valore di vendita forzata,** deve tener conto, infine, del deprezzamento percentuale, da applicare sul valore di mercato, dovuto alle seguenti circostanze negative, che determinano maggiori oneri rispetto ad un acquisto sul mercato libero:

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d72776573f5f0eb8b8afdc3af98a

Dott. Ing. Giorgio Dalla Val
studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

1. difficoltà a visionare l'immobile;
2. maggiore imposta per il trasferimento del bene;
3. tempo necessario per il trasferimento del bene;
4. assenza della garanzia di vizi;
5. mancata attività di marketing.

In questa valutazione è stato ben considerato l'elemento positivo dell'esenzione, nelle procedure esecutive, da onorario notarile ed eventuali spese di intermediazione.
Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene che la percentuale di tale deprezzamento debba corrispondere al 22 % (ventidue per cento).
A tale importo va detratto quello dato dalla somma dei costi della demolizione e smaltimento delle opere non sanabili e del completamento del parapetto, pari a circa 1.200 €.
Pertanto il valore di vendita forzata è di :

198.665,70 – (22% di 198.655,70) – 1.200,00 = 153.759,25 €

in conto tondo **154.000,00 €**
(dicasi Euro centocinquantaquattromila,00).

E quindi stima in **154.000,00 €** per la quota di un intero in capo all'esecutata.

Ad evasione dell'incarico conferitomi, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Conegliano 06 / 03 / 2017

Dott. Ing. Giorgio DALLA VAL

ALLEGATI

- **A** Parti esecutate ed atto di provenienza.
- **B** Documentazione catastale.
- **C** P.R.G. - N.T.A. - P.D.C.
- **D** Condono edilizio.
- **E** Documentazione fotografica.
- **F** Insussistenza contratti.
- **G** Ispezione ipotecaria.

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: DALLA VAL GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d47d7277657 3f5f0eb8b8afdc3af98a

Data presentazione:08/05/1991 - Data: 25/11/2016 - n. T99439 - Richiedente: DLLGRG58C12C957P

MODULARIO F. rig. rend. 494

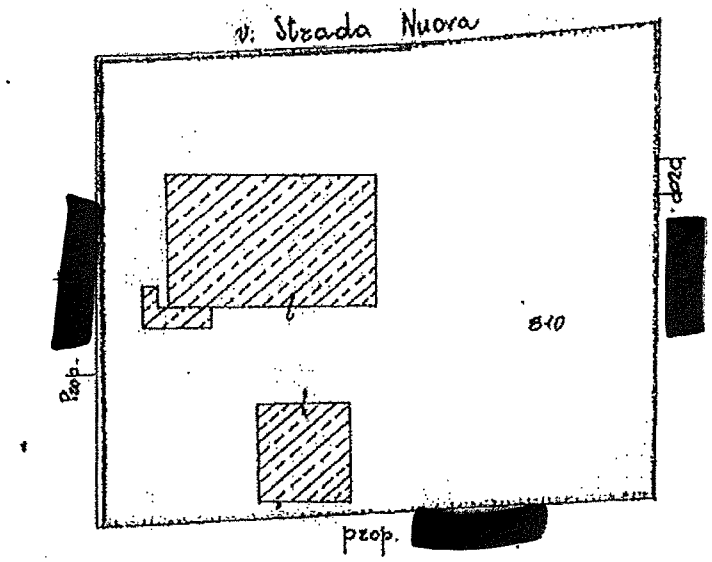
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU

LIRE 400

Planimetria di u.i.u. in Comune di MARENO DI PIAVE via STRADA NUOVA civ.

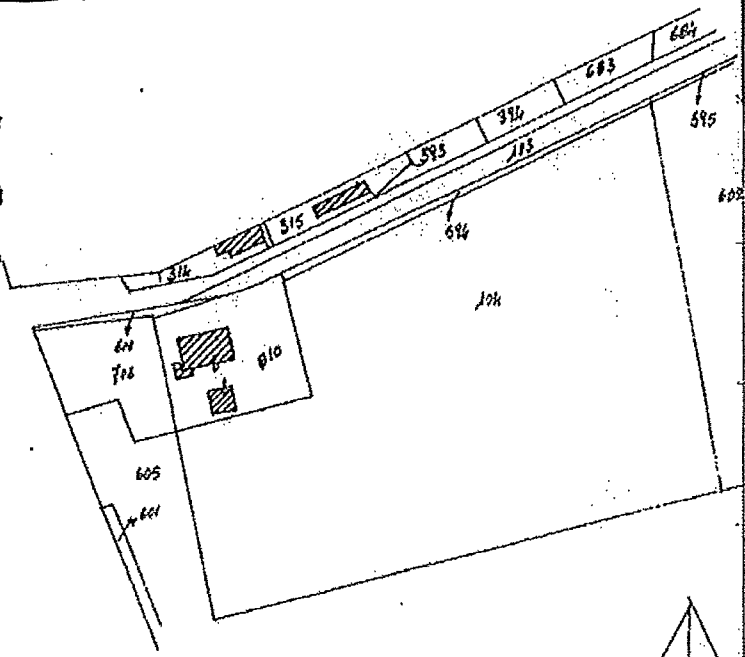


scala 1:500

area coperta mq 201

area scoperta mq 1129

area particella mq 1330



ORIENTAMENTO

Nord

SCALA DI 1: 2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2016 - Comune di MARENO DI PIAVE (E940) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 6 - Particella: 810 - Subalterno: 1 >
VIA STRADA NUOVA piano: T;

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti

Compilata dal Piccolon Giuseppe
(Nome e cognome o ditta)

Iscritto all'albo dei geometri della provincia di Venezia n. 1283

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali: F. 6 n. 810 sub. 1

Data presentazione:08/05/1991 - Data: 25/11/2016 - n. T99439 - Richiedente: DLLGRG58C12C957P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione:28/05/1999 - Data: 25/11/2016 - n. T99446 - Richiedente: DLLGRG58C12C957P

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

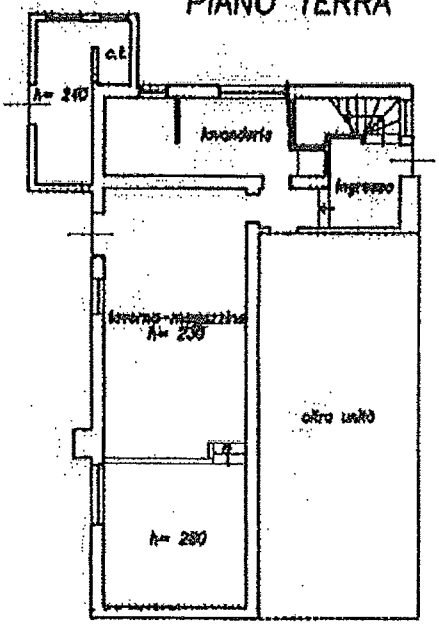
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEL

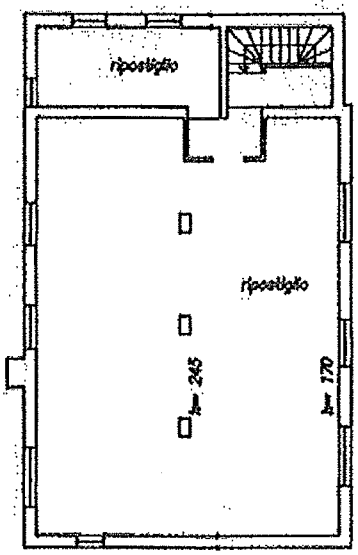
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MARENO DI PIAVE via STRADA NUOVA civ.

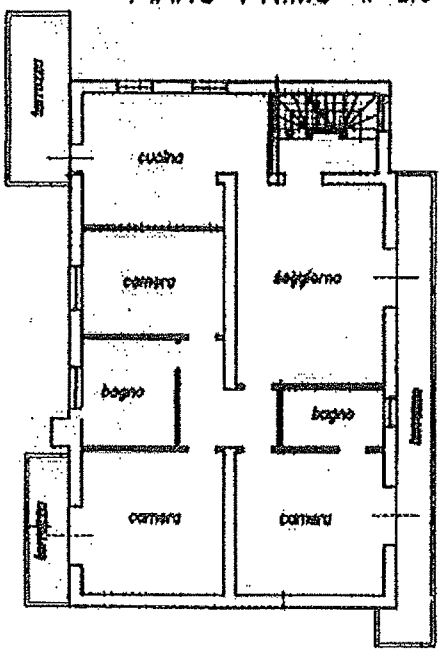
PIANO TERRA



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO h= 270



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2016 - Comune di MARENO DI PIAVE (E940) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 6 - Particella: 810 - Subalterno: 6 >
VIA STRADA NUOVA piano: T-1-2;

Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒ Ultima planimetria in atti	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) SOLDAN ENNIO GEOMETRI della provincia di data 07/05/94 Firma	RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione:28/05/1999 - Data: 25/11/2016 - n. T99446 - Richiedente: DLLGRG58C12C957P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 810 sub. 6

Data presentazione:08/05/1991 - Data: 25/11/2016 - n. T99442 - Richiedente: DLLGRG58C12C957P

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

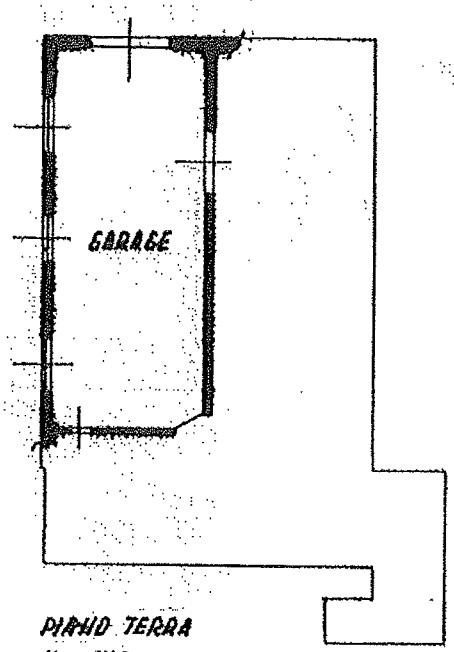
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

B 633

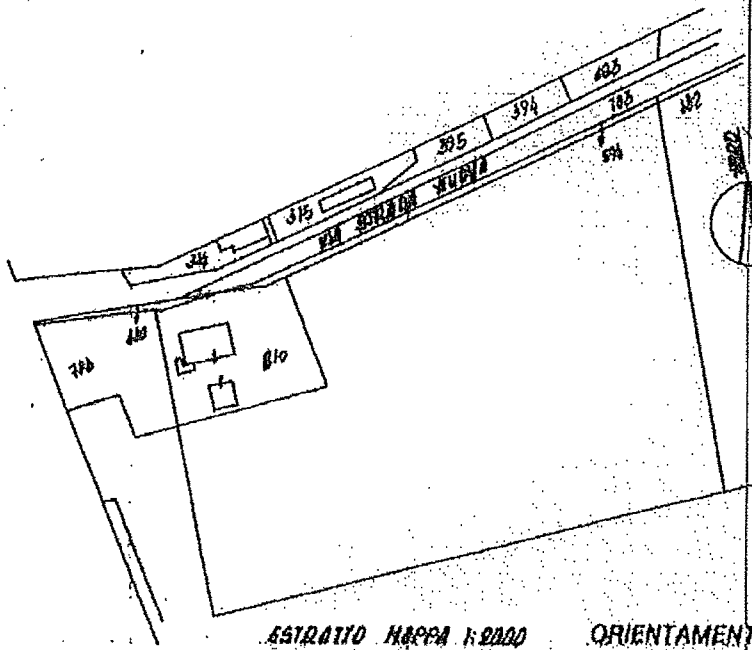
MOD. BN (CEU)

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di *MARENO DI PIAVE (TV)* via *STRADA NUOVA* civ.



PIANO TERRA
H = 2,40



ESTRATTO MAPPA 1:2000
COMUNE DI MARENO DI PIAVE
FG. 13 MAPP. 810

ORIENTAMENTO

NORD

SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2016 - Comune di MARENO DI PIAVE (E940) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 6 - Particella: 810 - Subalterno: 2 >
VIA STRADA NUOVA piano: T;

Dichiarazione di N.C. ☒
Ultima planimetria in atto ☐

Compilata dal *Geom.* (Titolo, cognome e nome) *PIERDONI GIUSEPPE*

Iscritto all'albo dei *Geometri*

della provincia di *VENEZIA* n. *1465*

Data *06-05-91* Firma

UT.LA. T.

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali:
F. *13* n. *810* sub. *1*

Data presentazione:08/05/1991 - Data: 25/11/2016 - n. T99442 - Richiedente: DLLGRG58C12C957P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione:08/05/1991 - Data: 25/11/2016 - n. T99445 - Richiedente: DLLGRG58C12C957P

MODULARIO F. rig. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

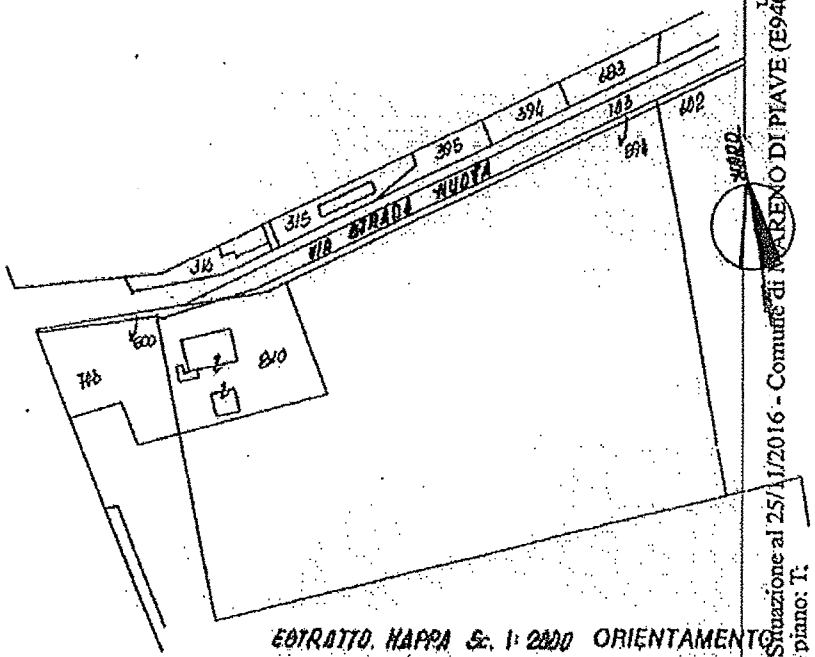
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

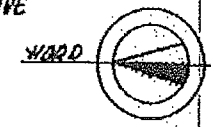
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di *MARENO DI PIAVE (TV)*. via *STRADA NUOVA* civ. .....

PIANO TERRA
H = 4.00



ESTRATTO MAPPA Sc. 1:2000 ORIENTAMENTO
COMUNE DI MARENO DI PIAVE
FG. 13 - MAPP. 810



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2016 - Comune di MARENO DI PIAVE (E940) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 6 - Particella: 810 - Subalterno: 5 >
VIA STRADA NUOVA piano: T;

Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐	Compilata dal *Geom.* (Titolo, cognome e nome) *PIERGIORGIO GIUSEPPE* Iscritto all'albo del *Collegio* della provincia di *VENEZIA* n. *1233* data *06-05-91* Firma	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali: Sez. ..... Foglio *13* n. *810* sub. *5*		

Ultima planimetria in atti
Data presentazione:08/05/1991 - Data: 25/11/2016 - n. T99445 - Richiedente: DLLGRG58C12C957P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)