

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà di

[REDACTED]

nelle esecuzioni immobiliari riunite

n° 509/2009

promossa contro [REDACTED] e dallo

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

e con l'intervento di

[REDACTED]

e con l'intervento di

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

[REDACTED]

con gli avv.ti [REDACTED]

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

[REDACTED]

con gli avv.ti [REDACTED]

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

[REDACTED]

n° 313/2012

promossa contro [REDACTED] da

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

e con l'intervento di

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione Dott. Andrea Valerio Cambi



1. PREMESSA E QUESITO

Nel corso dell'udienza del giorno 02.07.2013, l'Ill.mo Sig. Giudice della Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, dott. Andrea Valerio Cambi, dopo aver accolto il giuramento di rito, ha incaricato il sottoscritto Matteo Tessarolo, ingegnere, libero professionista con studio in Treviso al civico 5 di V.le Vittorio Veneto, esperto nominato ex art. 569 c.p.c., di:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, comande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione



relativa all'atto di provenienza ultravventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti).

Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.. In ogni caso il C.T.U. allegherà copia dell'atto di acciusto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

- 3) **Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode** a tutti gli immobili, lo/gli immobile/li pignorato/i, indicando **dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile), in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).
- 4) **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento



sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

- 5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
- 6) **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 7) **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.
- 8) **Dire** se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla



suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.

- 9) **Dire** se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura.
- 10) **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire**, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.
- 11) **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico



dell'acquirente, ovvero saranno cancellati e risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

12) **STIMA: determinare** il valore dell'immobile, 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; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile e considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

13) **Acquisire**, se esistente, l'attestato di certificazione energetica. Nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto indicherà nella perizia di stima le informazioni relative alla situazione energetica dell'immobile che siano riscontrabili ad un esame sommario delle



caratteristiche del fabbricato, inserendo nella perizia una sintetica descrizione.

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta risposta ai quesiti;

14) **Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

15) **Depositare**, almeno **45** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, in doppio originale cartaceo e in forma elettronica (n. 2 CD-ROM redatti con programmi compatibili con Microsoft Word) il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati.

16) **Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.



17) Allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologia completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

18) Segnalare tempestivamente al custode (o se nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso; Il C.T.U. è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.



2. PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto di stima consiste in un lotto di terreno edificabile, suddiviso in due mappali distinti, con relativi subalterni, uno di proprietà dell'esecutato [REDACTED] e uno di proprietà dell'esecutato [REDACTED].

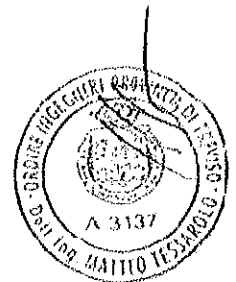
Su tale lotto è stato parzialmente edificato un fabbricato, ad uso prevalentemente residenziale e in parte agricolo; i lavori di costruzione sono stati arrestati poco prima del completamento dello stato "grezzo"; all'interno del lotto vi è pure un annesso rustico.

3. RISPOSTA AL QUESITO

3.1. RITIRARE LA DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA

La documentazione è stata ritirata in Cancelleria.

3.2. VERIFICARE, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C., SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI; PREDISPORRE, SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDICIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO); ACQUISIRE, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 390, DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA; ACQUISIRE LA CERTIFICAZIONE RELATIVA ALL'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON CONTENUTA NELLA



DOCUMENTAZIONE IN ATTI), LE VERIFICHE IN QUESTIONE NON DEVONO ESSERE EFFETTUATE, QUANDO IL CREDITORE AEBIA ALLEGATO AGLI ATTI ALLA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567, COMMA 2, ULTIMA PARTE, C.P.C.. IN OGNI CASO IL C.T.U. ALLEGERÀ COPIA DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

3.2.1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione ritirata risulta completa ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.

3.2.2. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Entrambi i creditori pignoranti hanno allegato ai rispettivi atti, riuniti nel presente procedimento, la relazione notarile.

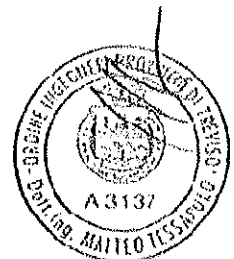
In tali relazioni, sono riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

3.2.2.1 CONTRO L'ESECUTATO [REDACTED]

- Nota in data 19.03.2009, ai nn. 9710/1933, del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 10.03.2009, rep. 4158, a favore del sig. [REDACTED] domiciliato presso lo Studio legale [REDACTED] e a carico del sig. [REDACTED] per la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Sez. G, Fg. 11, mn. 245 sub. 5 e 6,

per complessivi € 100.000,00/



- Nota in data 29.05.2009, al nn. 20193/4500, del decreto ingiuntivo in data 08.05.2009 rep. N. 3381/9 a favore dello studio [REDACTED]

e contro il sig. [REDACTED], per la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Sez. G, Fg. 11, mn. 245 sub. 5 e 6.

per complessivi € 11.034,00:

- Nota in data 18.09.2009, al nn. 35093/21334, di cui all'atto di pignoramento notificato in data 28.08.2009 rep. N. 4.182, a favore dello studio notarile associato [REDACTED]

e contro il sig. [REDACTED], per la piena proprietà di seguenti beni immobili:

Sez. G, Fg. 11, mn. 245, sub. 5 e 6.

3.2.2.2 CONTRO L'ESECUTATO [REDACTED]

- Nota in data 12.04.2010, al nn. 12448/2798, del decreto ingiuntivo in data 30.03.2010 rep. N. 676 a favore della [REDACTED], e contro la

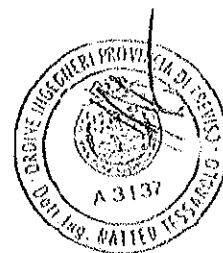
sig.ra [REDACTED], per la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Sez. G, Fg. 11, mn. 279, sub. 1 e 2,

per complessivi € 65.000,00.

3.2.2.3 CONTRO ENTRAMBI GLI ESECUTATI

- Nota in data 12.05.2005, al nn. 19503/4653, dell'atto di mutuo fondiario in data 06.05.2005, rep. 87.594 Notaio Maurizio Bianconi, a favore di [REDACTED]



████████████████████, e a carico:

- del sig. ████████████████████ per la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Sez. G, Fg. 11, nn. 245, sub. 2, 3 e 4;

Fg. 58, nn. 275 e 277;

- della sig.ra ████████████████████, per la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Sez. G, Fg. 11, nn. 279;

di anni venti, per complessivi € 400.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale;

- Nota in data 11.07.2005, ai nr. 30345/18964, di cui all'atto di costituzione di vincolo di destinazione ad uso agricolo non abitativo dei fabbricati, ai sensi della L.R. n. 24/35, in data 01.07.2005 rep. N. 88.308 Notaio Maurizio Eianconi, a favore del comune di S. Biagio di Callalta e contro i sigg. ████████████████████ (per la piena proprietà di beni immobili così catastalmente censiti: Sez. G, Fg. 11, nn. 245, sub. 2, sub. 3, sub. 4; Fg. 58, nn. 275 e 277; e ████████████████████ (per la piena proprietà dei beni immobili così catastalmente censiti: Sez. G, Fg. 11, mappale n. 279);

- Nota in data 10.12.2008, ai nr. 47352/10395, dell'atto di costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di altra obbligazione in cata 04.12.2008, rep. 96.527 Notaio Maurizio Eianconi, a favore di ████████████████████



████████████████████ e a carico:

- del sig. ██████████, per la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Sez. G, Fg. 11, mn. 245, sub. 5 e 6;

- della sig.ra ██████████, per la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Sez. G, Fg. 11, mn. 279, sub. 1 e 2;

di anni otto, per complessivi € 176.414,00 di cui € 98.008,00 per capitale;

- Nota in data 10.12.2008, ai nn. 47353/10396, dell'atto di costituzione di **ipoteca volontaria** a garanzia di altra obbligazione in data 04.12.2008, rep. 96.528 Notaio Maurizio Eianconi, a favore di ██████████

████████████████████, e a carico:

- del sig. ██████████ per la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Sez. G, Fg. 11, mn. 245, sub. 5 e 6;

- della sig.ra ██████████, per la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Sez. G, Fg. 11, mn. 279, sub. 1 e 2;

di anni otto e mesi tre, per complessivi € 121.563,00 di cui € 67.535,00 per capitale;

- Nota in data 19.04.2012, ai nn. 12100/8894, di cui all'atto di pignoramento in data 29.03.2012 rep. N. 1083, a favore di ██████████, e contro:



- il sig. [REDACTED], per la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Sez. G, Fg. 11, mn. 245, sub. 5 e 6;

Fg. 58, mn. 245;

- la sig.ra [REDACTED], per la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Sez. G, Fg. 11, mn. 279, sub. 1 e 2;

Fg. 58, mn. 279.

3.2.3. COPIA DEGLI ATTI D'ACQUISTO DELLE PROPRIETÀ

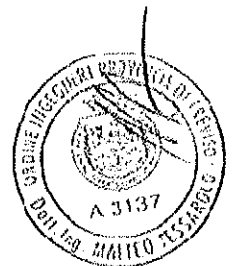
La copia degli atti d'acquisto delle proprietà dei beni pignorati, ovvero:

- per l'esecutato [REDACTED] l'atto in data 04.03.2005, notaio Maurizio Bianconi, Repertorio n. 87.111, trascritto in data 14.03.2005 ai nn. 10464/6819);

- per l'esecutato [REDACTED] l'atto in data 04.03.2005, notaio Maurizio Bianconi, Repertorio n. 87.112, trascritto in data 14.03.2004 ai nn. 10465/6820;

è stata fornita allo scrivente dallo studio notarile Bianconi-Baravelli-Talice, e viene allegata alla presente relazione al sub. 3.

3.3. DESCRIVERE, PREVIO NECESSARIO ACCESSO CONCORDATO CON IL CUSTODE, L'IMMOBILE PIGNORATO, INDICANDO DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ, CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI,



EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA, RISCALDAMENTO ECC.)

3.3.1. ACCESSO

In data 13.09.2013, lo scrivente ha effettuato un sopralluogo presso il bene immobile oggetto di stima, accompagnato dal tecnico incaricato dall'I.V.G., custode dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha scattato le foto allegare alla presente relazione al sub. 2.

3.3.2. INDIRIZZO

L'immobile si trova nel comune di San Biagio di Callalta, frazione di Sporcenigo, in Via Rizzo.

3.3.3. POSIZIONE DEL LOTTO

Il lotto oggetto di stima prospetta su Via Rizzo (Strada provinciale 17), e si trova a circa 1,5 km dalla Strada Regionale 89 "Treviso Mare" e a circa 2 km dalla Strada Statale 53 "Postumia", due delle principali arterie della zona.

Il casello autostradale Treviso Sud dista circa 3,5 km.

Il centro di San Biagio dista circa 5 km.

3.3.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come esposto in premessa, il bene immobile oggetto di stima consiste in un lotto di terreno, sul quale è stato realizzato, parzialmente, un fabbricato a destinazione



prevalentemente residenziale e in parte agricola, dal quale sono state quasi completate le opere al "grezzo".



Foto 1: Immagine del fabbricato principale allo stato attuale

La costruzione è avvenuta in forza del Permesso di Costruire n. 102-165/2005, rilasciato dal comune di San Biagio di Callalta in data 04.08.2005 agli esecutivi [REDACTED] e [REDACTED]

Il titolo edilizio, ormai scaduto, è stato rilasciato in base al progetto di "Ristrutturazione edilizia di un fabbricato residenziale a due unità abitative con annessi rustici", redatto dall'arch. Daniele Rostirolla e acquisito dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Biagio di Callalta.



In breve, le opere eseguite consistono nella demolizione del corpo di fabbrica principale preesistente e nella parziale realizzazione del nuovo edificio in progetto, fino quasi al completamento dello stato "grezzo"; sono stati infatti realizzati: la struttura (platea, pilastri e travi) in c.a., le murature perimetrali in laterizio, a intercapedine isolante, le tramezzature interne (completate al piano terra e in minima parte realizzate al piano primo), il primo solaio a struttura lignea, la copertura a doppia falda, realizzata con struttura in legno e completata con manto in coppi (foto dalla 1 alla 10 della documentazione fotografica, allegata alla presente relazione al sub. 2).

Per quanto osservato in situ, la parte di fabbricato realizzata corrisponde a quanto previsto nel succitato progetto di ristrutturazione approvato.

Sul retro del lotto, è stata riscontrata la presenza di un annesso rustico (foto nn. 11 e 12) che, in base al progetto di ristrutturazione, avrebbe dovuto anch'esso essere demolito e ricostruito ex-novo.

3.3.5. SUPERFICIE CALPESTABILE

Nel caso di specie, trattandosi di un fabbricato allo stato "grezzo", che dunque, nell'ipotesi di acquisto e completamento da parte di un nuovo proprietario, potrà subire delle modifiche distributive interne rispetto a quanto previsto nel progetto autorizzato, la superficie



calpestabile non può che essere indicata, in via approssimativa, come quota parte della superficie lorda.

In base ai dati statistici relativi a costruzioni residenziali, lo scrivente ritiene che la superficie calpestabile possa essere presumibilmente quantificata pari al 20% in meno della superficie lorda, quest'ultima ricavata in base agli elaborati grafici del progetto di ristrutturazione acquisito, ovvero pari a:

Superficie lorda fabbricato

piano interrato:	mq	41,50
piano terra:	mq	195,60
piano primo:	mq	<u>175,20</u>
totale:	mq	<u>413,30</u>

Superficie calpestabile presumibile del fabbricato:

mq $413,30 \times 0,80 =$ mq 330,0

La superficie dello scoperto di pertinenza, al netto delle superfici lorda d'ingombro del fabbricato principale e dell'annesso rustico, risulta invece pari a:

superficie complessiva del lotto:	mq	1.693,00
a dedurre superficie lorda fabbricato:	mq	- 196,59
a dedurre superficie lorda annesso rustico:	mq	<u>- 70,67</u>
Scoperto di pertinenza:	mq	1.425,75

3.3.6. CONFINI

I mappali nn. 245 e 279, del Catasto Terreni, e i mappali n. 245, sub. 5 e 6, e n. 279, sub. 1 e 2, del Catasto



Fabbricati, che costituiscono il compendio oggetto di stima, confinano:

- a ovest, con il mappale 274;
- a sud-ovest, con il mappale 360;
- a sud, con il mappale 361;
- a sud e a ovest, con il mappale 276;
- a nord, con via Rizzo.

3.3.7. DATI CATASTALI ATTUALI

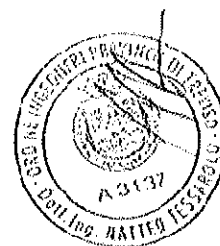
Attualmente, il compendio immobiliare oggetto di stima è così individuate catastalmente:

CATASTO FABBRICATI

- Comune di San Biagio di Callalta, Sezione G, foglio 11:
 - mapp. 245, sub. 5: via Rizzo, piano T-1, unità in corso di costruzione con corte esclusiva di mq 295;
 - mapp. 245, sub. 6: via Rizzo, piano T, unità in corso di costruzione con corte esclusiva di mq 313;
- Comune di San Biagio di Callalta, Sezione G, foglio 11:
 - mapp. 279, sub. 1: via Rizzo, piano T-1, unità in corso di costruzione;
 - mapp. 279, sub. 2: via Rizzo, piano L, unità in corso di costruzione.

CATASTO TERRENI

- Comune di San Biagio di Callalta, foglio 58, mappale n. 245, di are 7,27, Ente Urbano;
- Comune di San Biagio di Callalta, foglio 58, mappale n.



279, di are 9.66. Ente Urbano.

3.4. ACCERTARE LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON IDENTIFICANO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVUCA IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO, IN QUESTO CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

Vi è conformità fra la descrizione attuale del bene (indirizzo, stato di avanzamento, dati catastali) e quella esposta in entrambi gli atti di pignoramento riuniti nel presente procedimento.

3.5. PROCEDERE, OVE NECESSARIO E PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL G.E., AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE

L'ultimo aggiornamento catastale dei beni immobili di cui si tratta è datato 22.10.2008 ed è dunque successivo all'arresto dei lavori di costruzione del fabbricato oggetto



di stina.

Pertanto, alle condizioni attuali, non vi sono variazioni catastali da apportare.

3.6. INDICARE L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In base al P.R.G. vigente, il lotto di cui si tratta ricade nella zona "E.2 - Zone agricole estensive".

Si tratta di aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

In tale zona, l'edificazione è regolamentata dalla Legge Regionale n. 24/85.

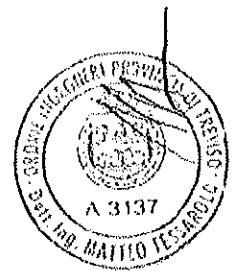
La tipologia edilizia ammessa è aderente alle tipologie tradizionali emergenti nella zona agricola ed è codificata in appositi proutuari adottati ad integrazione del P.R.G.

Gli edifici devono essere di forma rettangolare e compatta, con il tetto a falda e orientati con la fronte principale verso Sud o Ovest.

In questa zona, sono inoltre ammessi allevamenti zootecnici e gli impianti di acquacoltura; sono esclusi viceversa gli impianti produttivi di tipo agroindustriale.

Ulteriori informazioni sono desunibili dall'allegato 4, che include un estratto delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

3.7. INDICARE LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE



AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O
MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, IN CASO DI COSTRUZIONE
REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA
URBANISTICA-EDILIZIA, L'ESPERTO DOVRÀ DESCRIVERE
DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RICONTRATI E DIRE
SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE AL
COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 46, COMMA 5°, DEL D.P.R. 6
GIUGNO 2001, N. 380 E 40, COMMA 6° DELLA L. 28 FEBBRAIO
1985, N. 47

Lo scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Tecnico del
comune di San Biagio di Callalta il progetto di
*"Ristrutturazione edilizia di un fabbricato residenziale a
due unità abitative e annessi rustici"*, a firma dell'arch.
Daniele Rostirolla, in base al quale è stato rilasciato in
data 04.08.2005 il Permesso di Costruire n. 102-165/2005.

Per quanto osservato nel corso del sopralluogo, quanto
finora realizzato corrisponde a quanto previsto nel citato
progetto autorizzato e dunque a quanto concesso.

Va però detto che il titolo edilizio di cui sopra aveva
validità fino a 3 anni dopo l'inizio dei lavori, ed è dunque
scaduto.

Nel caso di specie, la dichiarazione di agibilità
dell'immobile non sussiste.

3.8. DIRE SE POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O
PIÙ LOTTI; PROVVEDENDO, IN QUEST'ULTIMO CASO, ALLA



SUDDIVISIONE IN LOTTI. NELL'IPOTESI IN CUI INSORGANO
PROBLEMI (PER ES. DI ACCATASTAMENTO, DI COSTITUZIONE DI
SERVITÙ, ECC.) NE INTERESSERÀ SUBITO IL GIUDICE

Il progetto di ristrutturazione, in base al quale è stato parzialmente realizzato il fabbricato oggetto di stima, prevedeva la realizzazione di due unità abitative distinte.

Infatti, l'unità immobiliare principale si sarebbe dovuta sviluppare sulla seguente porzione di fabbricato: piano terra, piano interrato e la porzione centro-est del piano primo; nella porzione ovest del piano primo dell'immobile, era invece prevista la realizzazione della seconda unità, costituita da un mini appartamento.

Pertanto, il compendio immobiliare oggetto di stima potrebbe effettivamente essere venduto in due lotti, consistenti nelle due distinte unità immobiliari sopra descritte, fatte salve delle modifiche che consentano di destinare all'unità minore anche una congrua porzione di scoperto, utile a ricavare un'autorinnesca e un accesso carraio autonomo.

Tuttavia, lo scrivente ritiene che il compendio immobiliare di cui si tratta risulterebbe maggiormente appetibile per il mercato nell'ipotesi che fosse venduto nella sua totalità, con la possibilità poi di ricavare, mediante opportune modifiche progettuali, un fabbricato bifamiliare; ciò è stato confermato anche da alcuni operatori del settore immobiliare consultati.



In conclusione, lo scrivente ritiene il compendio immobiliare pignorato debba essere venduto in un unico lotto.

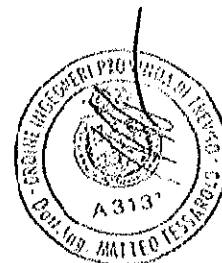
3.9. DIRE SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA

Il compendio immobiliare oggetto di stima è pignorato nella sua totalità e, per quanto esposto al precedente paragrafo 3.8, non è divisibile in natura.

3.10. ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISIRE, OVE NON VI PROVVEDA IL CUSTODE, IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DEL BENE EVIDENZIANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISIRE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE; VERIFICARE SE RISULTANO REGISTRATI PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DEGLI ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.L. 21 MARZO 1978, N. 59, CONVERTITO IN LEGGE 18 MAGGIO 1978, N. 191; L'ESPERTO DOVRÀ INDICARE LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL RELATIVO GIUDIZIO

3.10.1. ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO

L'immobile è allo stato di "grezzo" e, dunque, non risulta



occupato.

3.10.2. ACQUISIRE, OVE NON VI PROVVEDA IL CUSTODE, IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DEL BENE EVIDENZIANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Come già esposto al precedente paragrafo 3.2.3, la copia degli atti d'acquisto delle proprietà dei beni immobili pignorati è stata fornita in copia allo scrivente dallo studio notarile del rogante, [REDACTED]

Entrambi gli atti sopracitati sono datati 04.03.2005 e risultano dunque anteriori alle trascrizioni dei due pignoramenti, riuniti nel presente procedimento, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, ovvero:

- il pignoramento in data 28.08.2009, Rep. 4182, trascritto ai nn. 35093/21334 in data 18.09.2009;
- il pignoramento in data 29.03.2012, Rep. 1323, trascritto ai nn. 12100/8894 in data 19.04.2012.

3.10.3. OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISIRE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE; VERIFICARE SE RISULTANO REGISTRATI PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DEGLI ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.L. 21 MARZO 1978, N. 59, CONVERTITO IN LEGGE 18 MAGGIO 1978, N. 191; L'ESPERTO



DOVRÀ INDICARE LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL RELATIVO GIUDIZIO

Il fabbricato oggetto di stima è allo stato "grezzo" e, dunque, non è attualmente occupato né vi sono in essere contratti di locazione.

3.11. INDICARE L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ; ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (SEGNALANDO SE GLI STESSI RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, OVVERO SARANNO CANCELLATI O RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL MEDESIMO); RILEVARE L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO

Non è stata rilevata l'esistenza, sui beni pignorati, di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

Non è stata rilevata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale e diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

3.12. STIMA: DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE, 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; CON ESPRESSA E



COMPIUTA INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA APPLICATO E ANALITICA DESCRIZIONE DELLA LETTERATURA CUI SI È FATTO RIFERIMENTO, OPERANDO LE OPPORTUNE DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA IN BASE ALLO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE E CONSIDERANDO CHE SONO OPPOIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA I SOLI CONTRATTI DI LOCAZIONE E I PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE AVENTI DATA CERTA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

3.12.1. PREMESSA

Vista la particolare condizione del fabbricato oggetto di stima, che, come detto, è allo stato "grezzo", lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere ad una stima di tipo indiretto, per la quale il valore attuale dell'immobile è ottenuto detraendo al valore di stima del bene "al finito", inteso come il più probabile, il costo di costruzione delle opere ancora da realizzare per completare l'immobile, compreso l'utile d'impresa, oltre a eventuali ulteriori costi accessori.

Si precisa che con bene "al finito" si intende l'immobile realizzato così come previsto nel progetto di ristrutturazione approvato, con impianti e finiture di livello medio.

3.12.2. STIMA DELL'IMMOBILE

3.12.2.1 STIMA DEL VALORE "A FINITO" DELL'IMMOBILE

3.12.2.1.1 VALORE UNITARIO DI MERCATO



Il valore di stima unitario da attribuire all'immobile ultimato è stato desunto determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile stesso, che è stato definito considerando in particolare che:

- il mercato immobiliare, attualmente, risulta stagnante;
- l'immobile previsto in progetto è difficilmente collocabile sul mercato, poiché, per la sua consistenza e per l'estensione dello scoperto di pertinenza, esso avrà una valore complessivo tale da risultare appetibile per un ristretto numero di potenziali acquirenti.

Inoltre, come già detto, nella valutazione dell'immobile "al finito" sono stati considerati degli impianti e delle finiture moderni, ma di livello medio.

In base alle suddette considerazioni, tenuto conto anche dell'appetibilità della zona, periferica ma prossima alle principali arterie stradali della zona, nonché dei valori attualizzati del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato unitario da attribuire all'immobile oggetto di stima sia pari a €/mq 1.200,00.

3.12.2.1.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel quadro excel, allegato alla presente relazione al sub. 5, è esposto il calcolo della superficie commerciale dell'immobile; tale superficie è stata determinata in base agli elaborati grafici del progetto di ristrutturazione



approvato e acquisito dallo scrivente.

In particolare, come stabilito nelle Linee guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso redatte dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso, lo scoperto è stato computato:

- fino al doppio della superficie coperta, adottando il rapporto mercantile del 9%;
- per la parte eccedente, adottando il valore agricolo medio.

Dai calcoli effettuati risulta quanto segue:

- superficie commerciale dell'immobile: mq 446,13
- scoperto valutato come area agricola: mq 890,50

3.12.2.1.3 CALCOLO DEL VALORE "A FINITO" DELL'IMMOBILE

Per quanto esposto ai precedenti paragrafi 3.12.2.1.1 e 3.12.2.1.2, risulta che il valore "a finito" dell'immobile è pari a:

- Superficie commerciale:

mq 446,13 x €/mq 1.200,00 = € 535.356,00

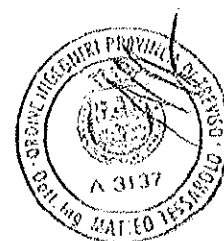
- Area agricola:

mq 890,50 x €/mq 7,00 = € 6.233,50

totale: € 541.589,50

Il valore "a finito" dell'immobile viene arrotondato a € 540.000,00.

3.12.2.2 COSTO DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO DELL'IMMOBILE E



ALTRI ONERI ACCESSORI

Lo scrivente ha determinato il costo delle opere di completamento dell'immobile in base al costo di costruzione usualmente riscontrabile nella pratica edilizia corrente per immobili del tipo di quello in esame, contattando, allo scopo, anche alcune imprese di costruzioni.

E' stata operata una distinzione tra le porzioni di fabbricato ad uso propriamente residenziale (per le quali, come detto, è stato preso a riferimento un livello medio di finiture) e le porzioni ad uso agricolo (magazzini, cantina, annesso rustico).

In particolare, nella valutazione, si è tenuto conto:

- dell'utile dell'impresa che realizzerà le opere di completamento dell'immobile;
- degli interventi di recupero e/o ripristino di alcune opere già realizzate; ad esempio, alcune portelle e alcuni pilastri in acciaio risultano ossidati, mentre il piano interrato è completamente riempito d'acqua e dovrà dunque essere svuotato.

In base alle suddette valutazioni, il costo di costruzione per unità di superficie utile lorda è stato assunto pari a:

- €/mq 680,00 per le superfici residenziali;
- €/mq 400,00 per le superfici rurali.

Dovranno inoltre essere considerati:

- il costo di completamento delle opere esterne, ovvero la



recinzione del lotto e le opere di pavimentazione sullo scoperto;

- le spese tecniche di progettazione, per gli aggiornamenti necessari ad adeguare l'immobile alle normative attuali (ci si riferisce, ad esempio, alle norme in materia di consumi energetici);
- il conguaglio degli oneri concessori, da corrispondere a fronte del rilascio del nuovo titolo edilizio in ragione dell'aggiornamento delle tariffe e/o della eventuale variazione dei volumi concessionati.

Pertanto, il costo totale delle opere di completamento del fabbricato risulta essere il seguente:

- Superfici residenziali:

mq 327,0 x €/mq 680,00 = € 222.360,00

- Superfici rurali:

mq 162,0 x €/mq 400,00 = € 64.800,00

- Opere esterne

a corpo: € 15.000,00

- Spese tecniche e oneri concessori: € 10.000,00

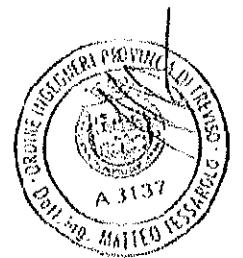
sommano: € 312.160,00

L'importo viene arrotondato a € 310.000,00.

3.12.2.3 STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Per quanto esposto al paragrafo 3.12.1, il valore attuale dell'immobile viene determinato come segue.

Valore immobile "al finito" - costo di completamento:



€ 540.000,00 - € 310.000,00 = € 230.000,00.

Ora, per le considerazioni già esposte al paragrafo 3.8, ovvero in ragione della possibilità di modificare il progetto di ristrutturazione, realizzando un fabbricato bifamiliare che risulterebbe più appetibile sul mercato rispetto a quello previsto nel progetto approvato, lo scrivente ritiene opportuno incrementare il valore attuale dell'immobile, come sopra calcolato.

La maggiorazione di valore, considerando le presumibili spese tecniche di progettazione ed altri eventuali costi accessori, viene quantificata pari al 10% del valore attuale dell'immobile, come sopra calcolato.

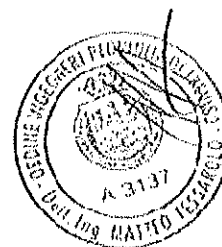
In conclusione, il valore attuale del compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta pari a:

€ 230.000,00 x 1,10 = € 253.000,00,

importo che viene arrotondato a € 250.000,00.

3.13. ACQUISIRE, SE ESISTENTE, L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA. NEL CASO IN CUI LO STESSO MANCHI, L'ESPERTO INDICHERÀ NELLA PERIZIA DI STIMA LE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA SITUAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE CHE SIANO RISCONTRABILI AD UN ESAME SOMMARIO DELLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO, INSERENDO NELLA PERIZIA UNA SINTETICA DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto di stima è allo stato "grezzo" e, dunque, non è stato redatto alcun attestato di



certificazione energetica.

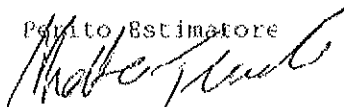
1. ALLEGATI

1. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;
2. Documentazione fotografica;
3. Copia degli atti d'acquisto.
4. Estratto delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale relative alla zona in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento;
5. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.

Treviso, 19.10.2013

Ing. Matteo Tessarolo

Perito Estimatore



Fonte: SAN BIAGIO DI CALLALTA
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
25-Mag-2012 15:22
Prot. n. 1443506/2012

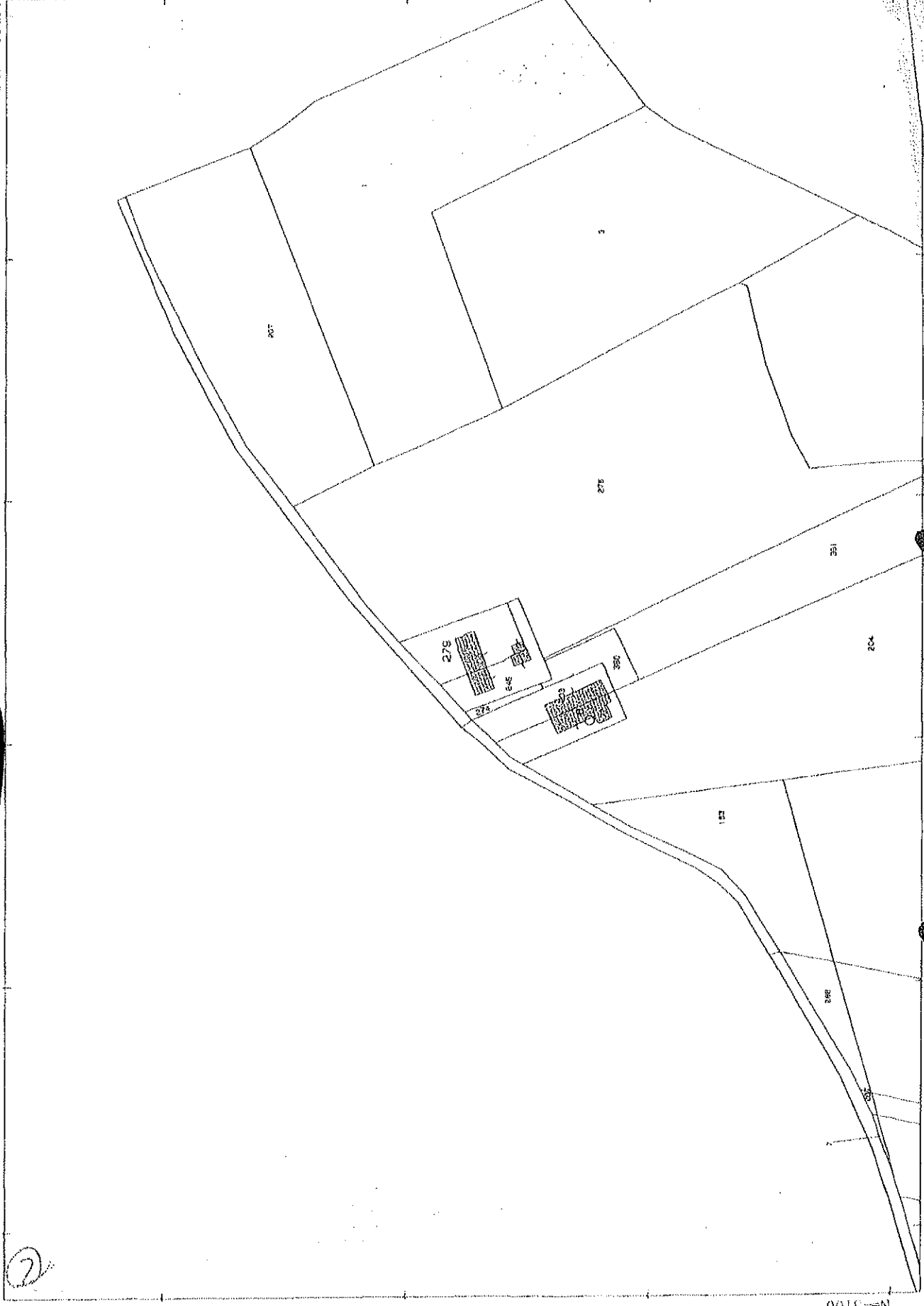




foto 01.JPG