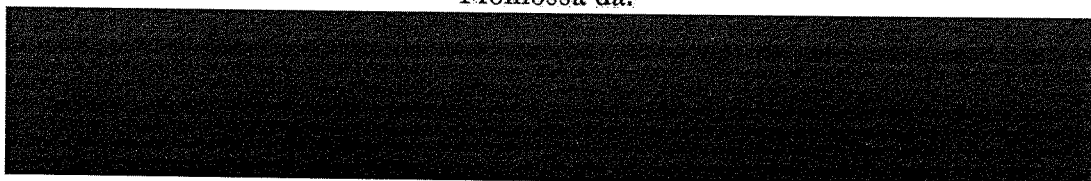


**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare n. 392/2013

Udienza 11/10/2017 ore 10,00

Promossa da:

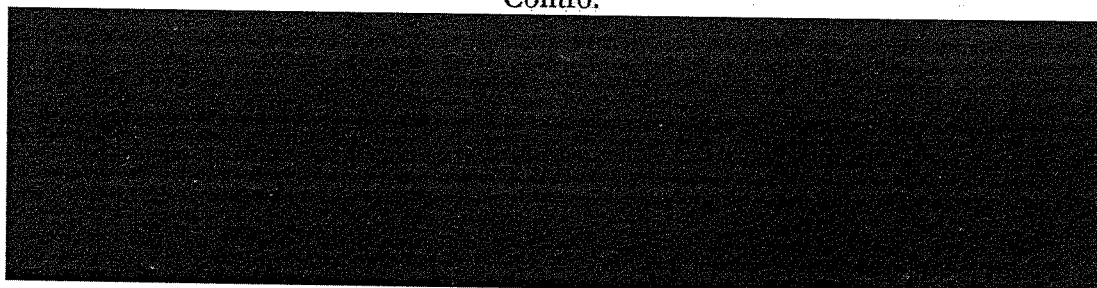


Con l'intervento di:



costituita nella procedura in forza di memoria di costituzione a seguito successione a titolo particolare ex. Art. 111 cpc in data 02/12/2016;

Contro:



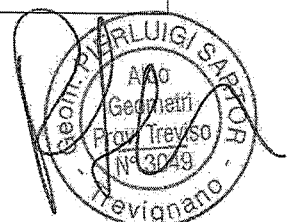
G. E.: Dott. ANTONELLO FABBRO

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. PIERLUIGI SARTOR

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA

E STIMA DI BENI IMMOBILI



## Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

Premessa:

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ANTONELLO FABBRO, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso, in data 24/02/2017 procedura esecutiva n° **R.G.E. 392/2013**, provvedimento di nomina dell'Esperto del Giudice per la redazione della relazione di stima nella persona del Geom. Pierluigi Sartor libero professionista con studio a Montebelluna (Tv) in via Roma 45/3, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Treviso al n. 3049, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 543 ed a quello dei Periti del Tribunale di Treviso al n. 11.

Il G.E., contestualmente al conferimento di incarico e relativo verbale di giuramento in data 06/04/2017, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

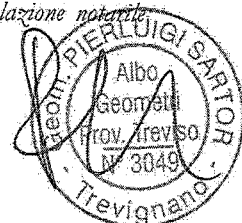
Per cui nell'udienza prevista in data **11/10/2017**, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto almeno 30 giorni prima, e cioè entro e non oltre il **11/09/2017**, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre **01/10/2017**.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 06/04/2017, preso visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, reperita tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai quesiti formulati, che risultano essere i seguenti:

1) **Ritirare** la documentazione in cancelleria;

La documentazione relativa alla procedura è stata ritirata presso la Cancelleria del Tribunale in data 06/04/2017;

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, 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'articolo 30 del DPR 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 ultraventennale (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 l'esperto allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa.

Accertato che nella documentazione ritirata presso la Cancelleria del Tribunale risulta allegato il Certificato Notarile (redatto ai sensi art. 567, comma 2 del c.p.c.) a cura del Notaio Elia Antonacci di Bologna depositato agli atti in data 28/10/2013, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere comunque alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa, all'acquisizione delle mappe censuarie - planimetrie e visure catastali depositate (all. 1) e dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2).

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli è comunque redatto, a cura dello scrivente, nell'allegata scheda sintetica (all. 5).

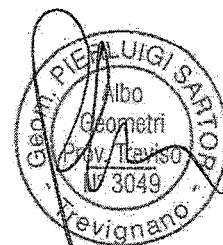
**3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).**

A seguito sopralluogo, eseguito in data 20/07/2017, lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza del bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con le planimetrie catastali (all. 1). Le operazioni peritali si sono svolte con estrema serenità, correttezza e collaborazione dei presenti.

Trattasi di un vecchio edificio ante 1967 posto all'incrocio principale del centro della frazione di San Vito di Altvole (Tv), costituito da un negozio al piano terra e da due appartamenti al piano primo, che si presenta in uno stato di mantenimento insufficiente verosimilmente a causa della vetustà e della scarsa manutenzione.

Inoltre il pignoramento comprende alcuni immobili siti in Comune di San Zenone degli Ezzelini che sono stati erroneamente pignorati, di cui lo scrivente fornirà in seguito tutti gli opportuni chiarimenti del caso.

Al mero scopo di facilitare la lettura dell'elaborato peritale e di stabilire il più probabile valore di mercato singolarmente, date le tipologie, le caratteristiche e le dimensioni dei beni oggetto di pignoramento, preso atto della loro autonoma vendibilità, d'ora in avanti lo scrivente individuerà i beni in nr. 4 lotti convenzionalmente identificati come segue:

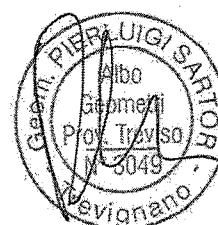


- **Lotto "1"**: negozio ad uso commerciale sviluppato al piano terra + comproprietà dell'area urbana su cui insiste, siti a San Vito di Altivole (Tv) in via Rosina, catastalmente censiti come segue:
  - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 6, piano T, cat. C/1, cl. 2, cons. 171 mq, rend. € 2.737,74 (piena proprietà);
  - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 9, area urbana, cons. 224 mq (comproprietà con sub 7 e sub 8);
- **Lotto "2"**: appartamento ad uso residenziale sviluppato al piano primo + comproprietà dell'area urbana su cui insiste, siti a San Vito di Altivole (Tv) in via Castellana, catastalmente censiti come segue:
  - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 7, piano 1-T, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, rend. € 637,82 (piena proprietà);
  - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 9, area urbana, cons. 224 mq (comproprietà con sub 6 e sub 8);
- **Lotto "3"**: appartamento ad uso residenziale sviluppato al piano primo + comproprietà dell'area urbana su cui insiste, siti a San Vito di Altivole (Tv) in via Castellana, catastalmente censiti come segue:
  - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 8, piano 1-T, cat. A/2, cl. 2, vani 2, rend. € 196,25 (piena proprietà);
  - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 9, area urbana, cons. 224 mq (comproprietà con sub 6 e sub 7);
- **Lotto "4"**: Immobili di vario genere, siti in Comune di San Zenone degli Ezzelini (Tv) censiti al Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 2:
  - mn 568 sub 1, via Rovai, terreno di mq 599 (soppresso);
  - mn 568 sub 2, via Rovai, p. T-1, C/1, cl. 1, cons. 278 mq, r.c. 3.259,15 (soppresso);
  - mn 142 sub 16, via Rovai, lastrico solare di mq 173;
  - mn 142 sub 17, via Rovai, area urbana di mq 1120;

#### **Descrizione Lotto "1"**

Trattasi di un negozio ad uso commerciale posto al centro della frazione di San Vito d'Altivole all'incrocio tra Via Castellana e via Rosina nr 1, di buone dimensioni, facente parte di un più ampio vecchio fabbricato ante 1967, più la comproprietà dell'area urbana comune su cui insiste l'intero edificio.

Il negozio si sviluppa al piano terra ed è posto di fronte all'intersezione (ora rotonda) tra due strade molto trafficate, in particolar modo via Castellana che collega Asolo con Castelfranco. Vi si può accedere da entrambe le strade su cui è prospiciente.



La posizione strategica dell'immobile (prospiciente all'incrocio) è tale da rendere il bene particolarmente appetibile per la destinazione d'uso commerciale.

L'intero edificio di cui l'unità pignorata è parte (comprendente anche i beni identificati come lotti 2 e 3 oltre che un'ulteriore porzione di terzi) risulta edificato ante 1967 (prima edificazione ante 1942), è stato successivamente oggetto di varie modifiche ma mai reso agibile, ed è sviluppato su due piani fuori terra senza interrato. Il piano terra è ad uso commerciale mentre il piano primo risulta ad uso residenziale.

Le parti comuni con i sovrastanti lotti 2 e 3 comprendono l'area scoperta (mn 230 sub 9), il vano scale comune, i muri a confine, le fondazioni e quant'altro riconducibile ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Nel suo complesso la porzione oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione e mantenimento insufficiente, e dimostra il peso della vetustà e delle poche manutenzioni eseguite negli anni (vedi relazione fotografica all. 3).

L'unità partecipa alla comproprietà del mn 230 sub 9 area scoperta di mq 224 che risulta essere l'area scoperta pertinenziale dell'intero edificio.

Il negozio, completamente arredato e in piena attività commerciale, è occupato con titolo non opponibile da una società di commercio di abbigliamento intimo (vedi contratto di locazione all. 7)

L'unità immobiliare pignorata, sviluppata su un unico livello al piano terra, occupa l'intera pianta dell'edificio e presenta una planimetria semplice, ben distribuita e composta dai seguenti locali:

- Piano terra: negozio (mq 128,08 calpestabili), 2 magazzini (rispettivamente di mq 16,00 e mq 11,25 calpestabili), antibagno (mq 1,51 calpestabili), due wc (di mq 1,54 ciascuno calpestabili), una centrale termica (mq 3,15 calpestabili); per un totale complessivo di **superficie calpestabile pari a mq 163,07.**

La superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature), risulta essere di **mq 189,27.**

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, trattasi di edificio realizzato in muratura portante (murature in laterizio con elementi in calcestruzzo armato) con solai intermedi in laterocemento intonacato. La copertura, in coppi di laterizio a canale, necessita di manutenzioni sostanziali alla struttura ed alla coibentazione pressoché inesistente.

Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile completo di tinteggiatura superficiale a tempera traspirante.

Le pavimentazioni sono in monocottura-gres in tutto il piano; pavimenti e rivestimenti dei bagni sono invece in ceramica smaltata, tutti in uno stato di conservazione e



mantenimento appena sufficiente. I serramenti esterni del piano terra sono in alluminio di recente fattura ed in buono stato di mantenimento completi di vetrocamera e chiusura di sicurezza; le porte interne, in legno laccato, risultano essere datate.

Gli impianti tecnologici, che per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo sono risultati funzionanti e correttamente allacciati alle reti di distribuzione, sono verosimilmente a norma in uno stato di conservazione appena sufficiente.

L'impianto termico è costituito da una pompa di calore a tecnologia inverter (caldo/freddo) alimentata elettricamente e funzionante per mezzo di split ad aria posizionati a parete che garantiscono la climatizzazione estiva e il riscaldamento invernale.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accertare come avvenga il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria dei bagni. È verosimile che possa accadere dalla caldaia a gasolio posta al piano terra che alimenta i sovrastanti appartamenti (lotti 2 e 3). In fase di sopralluogo l'impianto è risultato apparentemente funzionante e completo, ancorché spento.

L'impianto elettrico, limitatamente a quanto è stato potuto vedere ed accertare, è risultato funzionante ed a norma di legge, completo di tutte le componenti minime necessarie, opportunamente sezionato tra forza motrice ed illuminazione.

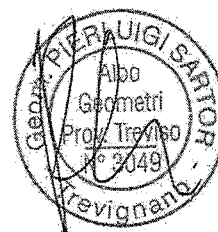
Lo stato complessivo dell'edificio risulta essere insufficiente a causa della vetustà e delle poche manutenzioni eseguite nel tempo (vedi relazione fotografica all. 3).

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole (Tv) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati quindi la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un negozio al piano terra di buone dimensioni, posto in posizione strategica, facente parte di un più ampio vecchio edificio (sul quale insistono anche altre attività commerciali) con il quale condivide l'area scoperta pertinenziale, che come dimensioni, caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

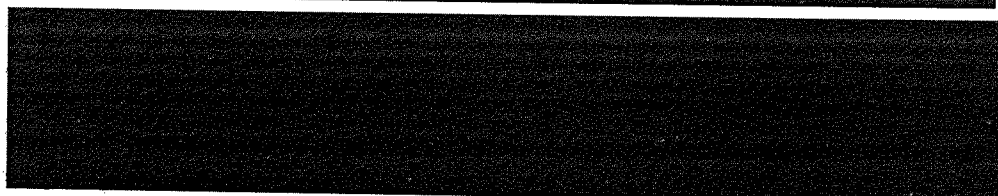
L'immobile oggetto di esecuzione risulta catastalmente censito come segue:



- Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 6, piano T, cat. C/1, cl. 2, cons. 171 mq, rend. € 2.737,74 (piena proprietà).

La suddetta unità immobiliare partecipa alla comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato derivanti dall'art. 1117 e seguenti C.C. (muri, copertura, fondazioni, tubazioni, ecc.) ed all'area urbana identificata al Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 9, area urbana, cons. 224 mq (comproprietà con sub 7 e sub 8).

L'intestatario della piena proprietà del mn 230, sub 6 e della comproprietà del mn 230 sub 9 risulta essere:



Alla data odierna l'intero edificio di cui l'unità è parte, confina da nord in senso orario con: strada via Rosina, strada via Castellana, mn 265, mappale 259 salvo altri o variati; mentre il lotto 1(mn 230 sub 6) confina con: mn 230 sub 9 su due lati, mn 230 sub 13, mn sub 14 e ancora mn 230 sub 9, salvo altri o variati.

#### Descrizione Lotto "2"

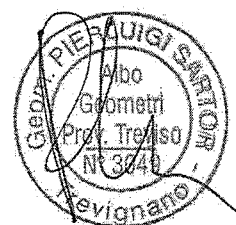
Trattasi di un appartamento ad uso residenziale posto al centro della frazione di San Vito d'Altivole all'incrocio tra Via Castellana e via Rosina, di grandi dimensioni, facente parte di un più ampio vecchio fabbricato ante 1967, più la comproprietà dell'area urbana comune su cui insiste l'intero edificio.

L'appartamento si sviluppa al piano primo ed è posto di fronte all'intersezione (ora rotonda) tra due strade molto trafficate, in particolar modo via Castellana che collega Asolo con Castelfranco. L'accesso pedonale è posto lungo via Castellana al nr 2 (su cui è prospiciente), attraverso un vano scale comune con i lotti 1 e 3.

La posizione dell'immobile (prospiciente all'incrocio) è tale da rendere il bene scarsamente appetibile per la destinazione d'uso residenziale.

L'intero edificio di cui l'unità pignorata è parte (comprendente anche i beni identificati come lotti 1 e 3 oltre che un'ulteriore porzione di terzi) risulta edificato ante 1967 (prima edificazione ante 1942), è stato successivamente oggetto di varie modifiche ma mai reso agibile, ed è sviluppato su due piani fuori terra senza interrato. Il piano terra è ad uso commerciale mentre il piano primo risulta ad uso residenziale.

Le parti comuni con i lotti 1 e 3 comprendono l'area scoperta (mn 230 sub 9), il vano scale comune, i muri a confine, le fondazioni e quant'altro riconducibile ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.



Nel suo complesso la porzione oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione e mantenimento insufficiente, e dimostra il peso della vetustà e delle poche manutenzioni eseguite negli anni (vedi relazione fotografica all. 3).

L'unità partecipa alla comproprietà del mn 230 sub 9 area scoperta di mq 224 che risulta essere l'area scoperta pertinenziale dell'intero edificio.

L'appartamento, completamente arredato e funzionante, è occupato dall'esecutato.

L'unità è sviluppata su un unico livello al piano primo ed è priva di garage; si presenta di forma semplice, distribuita lungo l'asse nord-sud con interposto un lungo corridoio, e composta dai seguenti locali:

- Piano primo: cucina (mq 16,43 calpestabili), soggiorno-pranzo (di mq 19,83 calpestabili), studio (mq 19,88 calpestabili), camera (di mq 19,88 calpestabili), due bagni (rispettivamente di mq 7,74 e mq 5,41 calpestabili), un altro studio (di mq 13,58 calpestabili), corridoio (di mq 18,97 calpestabili) e due terrazze (rispettivamente di mq 3,97 e mq 10,73 calpestabili); per un totale complessivo di **superficie calpestabile pari a mq 136,42.**

La superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature e dei terrazzi calcolati al 25%), risulta essere di **mq 145,21.**

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, trattasi di edificio realizzato in muratura portante (murature in laterizio con elementi in calcestruzzo armato) con solai intermedi in laterocemento intonacato. La copertura, in coppi di laterizio a canale, necessita di manutenzioni sostanziali alla struttura ed alla coibentazione pressoché inesistente. Vi sono evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua dal tetto.

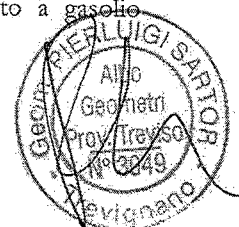
Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile completo di tinteggiatura superficiale a tempera traspirante.

Le pavimentazioni sono in monocottura in alcuni locali e in palquette in legno in altri (per la maggior parte); pavimenti e rivestimenti dei bagni sono invece in ceramica smaltata, tutti in uno stato di conservazione e mantenimento appena sufficiente.

I serramenti esterni sono in legno di vecchia fattura (scarsamente coibentati) completi di persiane avvolgibili in legno su alcuni lati (principalmente sui lati nord ed est) e di scuri molto vecchi e obsoleti (soprattutto lato ovest); le porte interne sono in legno laccato e risultano anch'esse datate ancorché in ordine e funzionanti.

Gli impianti tecnologici, che per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo sono risultati funzionanti e correttamente allacciati alle reti di distribuzione, sono verosimilmente a norma di legge ancorché in stato di conservazione insufficiente.

L'impianto termico è costituito da una rete di distribuzione collegata a dei termosifoni a parete mediante tubazioni sottotraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria; la produzione di calore è garantita da una caldaia a basamento a gasolio





(verosimilmente in comune con i lotti 1 e 3). In fase di sopralluogo l'impianto è risultato apparentemente funzionante e completo, ancorché spento.

L'impianto elettrico, limitatamente a quanto è stato potuto vedere ed accertare, è risultato funzionante ed a norma di legge, completo di tutte le componenti minime necessarie, opportunamente sezionato tra forza motrice ed illuminazione.

Lo stato complessivo dell'edificio risulta essere insufficiente a causa della vetustà e delle poche manutenzioni eseguite nel tempo (vedi relazione fotografica all. 3).

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole (Tv) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati quindi la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un appartamento situato al piano primo, di grandi dimensioni, posto in posizione sfavorevole per la residenza, facente parte di un più ampio vecchio edificio (sul quale insistono anche altre attività commerciali) con il quale condivide l'area scoperta pertinenziale, che come dimensioni, caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

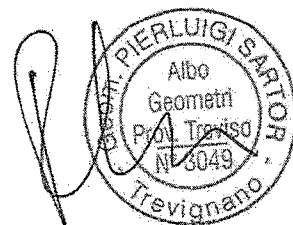
Il bene oggetto di esecuzione che compone il lotto 2 risulta catastalmente censito come segue:

- Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 7, piano 1-T, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, rend. € 637,82 (piena proprietà).

La suddetta unità immobiliare partecipa alla comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato derivanti dall'art. 1117 e seguenti C.C. (muri, copertura, fondazioni, tubazioni, ecc.) ed all'area urbana identificata al Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 9, area urbana, cons. 224 mq (comproprietà con sub 6 e sub 8).

L'intestatario della piena proprietà del mn 230, sub 7 e della comproprietà del mn 230 sub 9 risulta essere:

[REDACTED]



[REDACTED] che si riporta in

allegato (all. 2).

Alla data odierna l'intero edificio di cui l'unità è parte, confina da nord in senso orario con: strada via Rosina, strada via Castellana, mn 265, mappale 259 salvo altri o variati; mentre il lotto 2 (mn 230 sub 7) confina con: muro perimetrale - affaccio su area esterna su tre lati, mn 230 sub 8, e ancora muro perimetrale affaccio su area esterna, salvo altri o variati.

### Descrizione Lotto "3"

Trattasi di un modesto appartamento ad uso residenziale posto al centro della frazione di San Vito d'Altivole all'incrocio tra Via Castellana e via Rosina, di dimensioni contenute (monolocale), facente parte di un più ampio vecchio fabbricato ante 1967, più la comproprietà dell'area urbana comune su cui insiste l'intero edificio.

L'appartamento si sviluppa al piano primo ed è posto di fronte all'intersezione (ora rotonda) tra due strade molto trafficate, in particolar modo via Castellana che collega Asolo con Castelfranco. L'accesso pedonale è posto lungo via Castellana al nr 2/1 (su cui è prospiciente) attraverso un vano scale comune con i lotti 1 e 2.

La posizione dell'immobile (prospiciente all'incrocio) è tale da rendere il bene scarsamente appetibile per la destinazione d'uso residenziale.

L'intero edificio di cui l'unità pignorata è parte (comprendente anche i beni identificati come lotti 2 e 3 oltre che un'ulteriore porzione di terzi) risulta edificato ante 1967 (prima edificazione ante 1942), è stato successivamente oggetto di varie modifiche ma mai reso agibile, ed è sviluppato su due piani fuori terra senza interrato. Il piano terra è ad uso commerciale mentre il piano primo risulta ad uso residenziale.

Le parti comuni con i lotti 2 e 3 comprendono l'area scoperta (mn 230 sub 9), il vano scale comune, i muri a confine, le fondazioni e quant'altro riconducibile ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

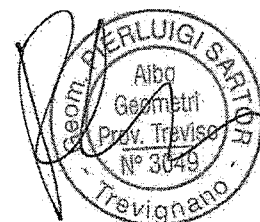
Nel suo complesso la porzione oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione e mantenimento molto insufficiente, e dimostra il peso della vetustà e delle poche manutenzioni eseguite negli anni (vedi relazione fotografica all. 3).

L'unità partecipa alla comproprietà del mn 230 sub 9 area scoperta di mq 224 che risulta essere l'area scoperta pertinenziale dell'intero edificio.

L'appartamento, completamente arredato e funzionante, è occupato dall'esecutato.

L'unità è sviluppata su un unico livello al piano primo ed è priva di garage; si presenta di forma semplice (monolocale), divisa tra zona giorno e notte da alcuni armadi (pareti attrezzate) e composta dai seguenti locali:

- Piano primo: monolocale (mq 40,01 calpestabili), bagno (di mq 4,09 calpestabili); per un totale complessivo di superficie calpestabile pari a mq 44,10.



La superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature) risulta essere di mq 52,98.

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, trattasi di edificio realizzato in muratura portante (murature in laterizio con elementi in calcestruzzo armato) con solai intermedi in laterocemento intonacato. La copertura, in coppi di laterizio a canale, necessita di manutenzioni sostanziali alla struttura ed alla coibentazione pressoché inesistente. Vi sono evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua dal tetto.

Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile completo di tinteggiatura superficiale a tempera traspirante.

Le pavimentazioni sono in monocottura in alcuni locali e in palquette in legno in altri (per la maggior parte); pavimento e rivestimento del bagno è in ceramica smaltata, tutti in uno stato di conservazione e mantenimento insufficiente.

I serramenti esterni sono in legno di vecchia fattura (scarsamente coibentati) completi di persiane avvolgibili in legno; le porte interne sono in legno e risultano anch'esse datate ancorché in ordine e funzionanti.

Gli impianti tecnologici, che per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo sono risultati funzionanti e correttamente allacciati alle reti di distribuzione, sono verosimilmente a norma di legge ancorché in stato di conservazione insufficiente.

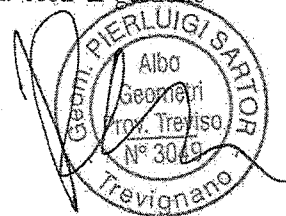
L'impianto termico è costituito da una rete di distribuzione collegata a dei termosifoni a parete mediante tubazioni sottotraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria; la produzione di calore è garantita da una caldaia a basamento a gasolio (verosimilmente in comune con i lotti 1 e 2). In fase di sopralluogo l'impianto è risultato apparentemente funzionante e completo, ancorché spento.

L'impianto elettrico, limitatamente a quanto è stato potuto vedere ed accertare, è risultato funzionante ed a norma di legge, completo di tutte le componenti minime necessarie, opportunamente sezionato tra forza motrice ed illuminazione.

Lo stato complessivo dell'edificio risulta essere insufficiente a causa della vetustà e delle poche manutenzioni eseguite nel tempo (vedi relazione fotografica all. 3).

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole (Tv) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati quindi la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione



energetica alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un monolocale situato al piano primo, di modeste dimensioni, posto in posizione sfavorevole per la residenza, facente parte di un più ampio vecchio edificio (sul quale insistono anche altre attività commerciali) con il quale condivide l'area scoperta pertinenziale, che come dimensioni caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

Il bene oggetto di esecuzione che compone il lotto 3 risulta catastalmente censito come segue:

- Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 8, piano 1-T, cat. A/2, cl. 2, vani 2, rend. € 196,25 (piena proprietà).

La suddetta unità immobiliare partecipa alla comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato derivanti dall'art. 1117 e seguenti C.C. (muri, copertura, fondazioni, tubazioni, ecc.) ed all'area urbana identificata al Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 9, area urbana, cons. 224 mq (comproprietà con sub 6 e sub 7).

L'intestatario della piena proprietà del mn 230, sub 8 e della comproprietà del mn 230 sub 9 risulta essere:

[REDACTED]

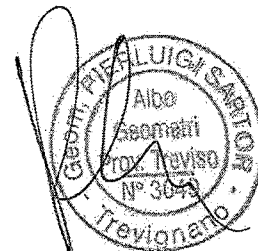
[REDACTED] - che si riporta in allegato (all. 2).

Alla data odierna l'intero edificio di cui l'unità è parte, confina da nord in senso orario con: strada via Rosina, strada via Castellana, mn 265, mappale 259 salvo altri o variati; mentre il lotto 3 (mn 230 sub 8) confina con: mn 230 sub 7, muro perimetrale - affaccio su area esterna, mn 230 sub 12 e ancora muro perimetrale affaccio su area esterna, salvo altri o variati.

#### Descrizione Lotto "4"

Complessivamente trattasi di beni immobili di vario genere, siti in Comune di San Zenone degli Ezzelini (Tv) censiti al Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 2 come segue:

- mn 568 sub 1, via Rovai, area scoperta di mq 599 (soppresso in data 11/09/2007);
- mn 568 sub 2, via Rovai, p. T-1, C/1, cl. 1, cons. 278 mq, r.c. 3.259,15 (soppresso in data 11/09/2007);
- mn 142 sub 16, via Rovai, lastrico solare di mq 173;
- mn 142 sub 17, via Rovai, area urbana di mq 1120;



**Relativamente a questi immobili, lo scrivente ritiene di non poter procedere alla stima in quanto i beni pignorati non risultano di proprietà dell'esecutato.**

Trattasi di refusi documentali, erroneamente pignorati, che non rientrano più nella disponibilità dell'esecutato. Più specificatamente si evidenzia che:

- per quanto riguarda gli immobili identificati con i mappali 568 sub 1 e sub 2 non risultano di proprietà dell'esecutato come dichiarato anche dal notaio Elia Antonacci di Bologna nell'allegato certificato notarile depositato agli atti in data 28/10/2013;

- per quanto riguarda gli immobili identificati con i mappali 142 sub 16 e sub 17 risultano venduti dall'esecutato in data 23/06/1978 con atto notaio G. Innocenti di Bassano del Grappa (Vi) rep. 1959, malgrado siano stati erroneamente riportati dal notaio Elia Antonacci di Bologna nell'allegato certificato notarile depositato agli atti in data 28/10/2013.

Per completezza di informazione si informa che trattasi di mappali soppressi da oltre 13 anni (nel caso dei mn 568 sub 1 e 2) e di un cortile e un lastrico solare condominiali (nel caso dei mn 142 sub 16 e 17) di proprietà dei condomini che vi abitano.

Per una migliore comprensione di quanto sopra si rinvia alla visione della relazione fotografica (all. 3 - lotto 4) relativamente ai beni siti in Comune di San Zenone d. E..

**Per cui la presente relazione di stima d'ora in avanti sarà redatta esclusivamente sui beni immobili siti a San Vito di Altivole individuati come lotti "1", "2" e "3".**

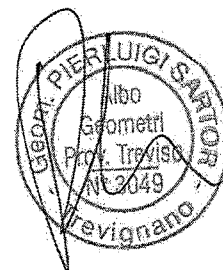
*4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la 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;*

**Lotti "1", "2", "3"**

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione dell'immobile risulta corretta.

In ogni caso, in risposta al quesito, l'esperto dichiara che:

- a) I dati dell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento non sono erronei;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.



Per completezza di informazione si informa che relativamente al lotto "4" (beni immobili siti a San Zenone degli Ezzelini) l'atto di pignoramento risulta erroneo e che i dati catastali non corrispondono parzialmente a quelli attuali.

*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;*  
**Lotti "1", "2", "3"**

L'esperto, dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, ha riscontrato che relativamente al profilo catastale non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le schede catastali depositate a causa di alcune difformità.

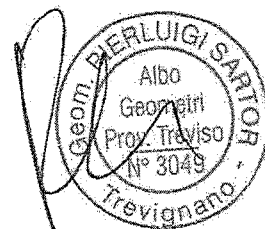
Necessitano di un atto di aggiornamento catastale che potrà avvenire a seguito regolarizzazione urbanistica meglio descritta al punto 7 del presente elaborato.

*6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*  
**Lotti "1", "2", "3"**

Gli immobili di cui fanno parte i Lotti "1", "2" e "3" ricadono, secondo la grafia adottata dal Piano degli Interventi del Comune di Altivole, in Zona Territoriale Omogenea C1/70, parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 mc/mq ed inferiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

In queste zone, oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Negozi di commercio al minuto (esercizi di vicinato) e medie strutture di vendita sino a 1500 mq; studi professionali, attività commerciali e direzionali; magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati; laboratori per le attività produttive di servizio alla residenza o artistiche, limitatamente ai piani terreni, la cui superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq. 251 e il cui volume lordo non deve superare i mc. 1.000; autorimesse pubbliche e private; alberghi, pensioni, poliambulatori, studi medici, ristoranti, bar, e altre attività assimilabili ed i relativi impianti specifici; banche uffici, studi professionali, agenzie, e altre attività assimilabili ed i relativi impianti specifici; cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, e altre attività assimilabili sino ad una presenza simultanea di 300 utenti; attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.; attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali; tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.



Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona. Sono escluse: attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge; attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe e le attività produttive moleste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio; depositi all'aperto; stalle, scuderie, allevamenti, ecc.; nuove discoteche, sale da ballo, ecc.; tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nelle zone C1 gli interventi ammessi sono:

- Aumento volumetrico del 20% degli edifici uni - bifamiliari - trifamiliari, relativamente al volume esistente alla data di adozione del PI applicabile una sola volta. Tale volume può essere sommato a quello mancante per il raggiungimento dell'indice di edificabilità fondiaria di seguito descritto. Tale ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni oggetto di "condono edilizio" o "sanatoria edilizia" mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione.

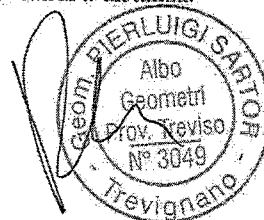
E' ammesso un ulteriore incremento volumetrico fino a un indice fondiario massimo di 1,5 mc/mq previa acquisizione di credito edilizio.

Gli indici relativi a queste zone sono:

- Indice di edificabilità fondiaria minimo: 0,95 mc/mq;
- Indice di edificabilità fondiaria massimo: 1,27 mc/mq;
- Altezza massima: 7,50 m;
- Distanza dalle strade: minimo 7,50 m o secondo l'allineamento precostituito;
- Distanze dai confini: minimo 5,00 m o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera B, dell'Art. 13 delle Norme Tecniche.
- Distanze dai fabbricati: minimo 10,00 m tra pareti finestrate; in caso di pareti non finestrate 5,00 m derogabili, secondo accordo tra le parti, per distanze diverse nei limiti di quanto previsto dal C. C., si veda anche la lettera A, dell'Art. 13 delle Norme Tecniche.
- Modalità d'intervento: int. edilizio diretto o piano di recupero se individuato nel PI;
- Tipologia edilizia: conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente indicato nelle tavole del PI;

La superficie scoperta: deve essere sistemata a giardino con alberature e/o simili.

Gli interventi non dovranno determinare condizioni di rischio per la viabilità a causa dell'apertura di nuovi accessi. Ai fini della sicurezza stradale gli accessi carrai devono arretrare dalla sede stradale o marciapiede di almeno 5,00 ml.; nel caso in cui ricorrano, e siano dimostrate, le condizioni indicate nel Nuovo Codice della Strada e regolamento di attuazione, è possibile prevedere l'uso di aperture automatizzate con comandi a distanza.



### Norme per l'edilizia esistente

Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fatte salve le disposizioni valide per le Attività produttive esistenti in zona impropria.

Per gli edifici esistenti in queste zone sono sempre consentiti gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione edilizia, Nuova costruzione ed ampliamento e Demolizione con ricostruzione, fatto salvo quanto eventualmente disposto dall'allegato B, dai "Repertori Normativi" e dalle norme della zona di appartenenza.

I locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, possono essere realizzati anche staccati dall'edificio principale.

Per i fabbricati esistenti, nelle zone B e C1, qualora ne siano sprovvisti, sono ammessi, anche in eccedenza a quanto previsto dalle norme, locali accessori quali autorimesse, magazzini e lavanderie, nella misura massima di mq. 30 per ogni alloggio, ma con una superficie massima complessiva di mq. 60 per fabbricato.

L'altezza massima delle costruzioni accessorie non può essere inferiore a ml.2,40.

Per le costruzioni accessorie di cui al precedente comma 4 si applica l'art. 873 del Codice Civile in ordine alle distanze dai confini e dagli altri fabbricati. Le pareti di tali manufatti, fronteggianti i confini, non devono avere né luci né vedute, salvo deroghe concesse dai confinanti.

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di modifica delle facciate (luci, vedute, ecc.) e degli aggetti (cornici, pensiline, poggioli, terrazze ecc.), nei limiti fissati dalle N.T.A. e dal R.E., nel rispetto dell'art. 873 del C.C. in ordine alla distanza dei fabbricati e dai confini, sempre salvo specifiche deroghe dei confinanti.

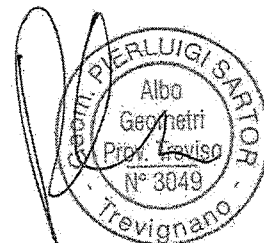
Non necessitano di specifica autorizzazione edilizia i piccoli edifici assimilabili ad arredo da giardino come piccole casette prefabbricate in legno fino ad un massimo di 9 mq, con altezza massima di 2.80 ml, fino a non più di una per ogni unità immobiliare.

*7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*

**Lotti "1", "2", "3"**

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole, eseguita mediante formale accesso agli atti, è emerso che l'edificazione originaria dell'immobile risale anteriormente al 1942 e che successivamente è stato oggetto di interventi come meglio descritto in seguito:

- Concessione nr. 1317 del 23/07/1988 per l'esecuzione di un ampliamento laboratorio ai sensi della L.R. n° 1/82 e n° 11/87;





- Denuncia Inizio Attività Edilizia, prot. 7051 del 13/09/1999 per sostituzione coppi deteriorati, ripasso del manto isolante, posa coppi nuovi del manto sottostante e rifacimento impermeabilizzazione esistente su copertura piana esistente.

Non risulta rilasciato il certificato di Agibilità.

**8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;**

#### **Lotto "1"**

Dalla verifica documentale è emerso che lo stato dei luoghi risulta difforme dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato. Più in particolare le difformità riscontrate sono:

- locale negozio presente alcune lievi modifiche distributive interne;
- locali magazzino totalmente difformi per quanto riguarda le dimensioni, forometrie interne ed esterne, distribuzione e forma dei locali;
- risulta aperta una porta tra magazzino e vano scale comune (accesso ai lotti 2 e 3);
- risulta realizzata una porta anziché una finestra su locale magazzino lato est;
- risulta realizzata una canna fumaria completa di comignolo su lato ovest.

Trattasi di opere abusive e/o difformi che necessitano di pratica Edilizia in Sanatoria. In ogni caso si tratta di difformità sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001 e art. 30 comma 6° L.28 febbraio n°47.

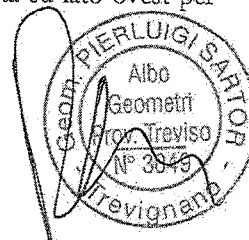
Il costo complessivo di tale pratica comprensivo di sanzioni, oneri concessori, costi tecnici ecc. è quantificabile in € 4.000,00 (euro quattromila/00).-

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme né alle planimetrie di progetto depositate all'Ufficio Tecnico Comunale né alle planimetrie catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra il profilo urbanistico, quello catastale e lo stato dei luoghi. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

#### **Lotto "2"**

Dalla verifica documentale è emerso che lo stato dei luoghi risulta difforme dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato. Più in particolare le difformità riscontrate sono:

- le destinazioni d'uso dei locali sono completamente diverse da quelle autorizzate (utilizzate ad uso residenziale anziché direzionale);
- la forma e la distribuzione interna dei locali risultano totalmente difformi da quanto autorizzato, con conseguente spostamento della quasi totalità delle tramezzature interne;
- il bagno regolarmente autorizzato risulta realizzato in posizione totalmente diversa;
- risulta realizzato un'ulteriore bagno;
- risultano difformità forometriche esterne ed interne (aperta una porta su lato ovest per accesso terrazza, aperta finestra tra locale camera e vano scale);



- le pensiline previste sui lati nord ed est non risultano realizzate.

Trattasi di opere abusive e/o difformi che necessitano di pratica Edilizia in Sanatoria. In ogni caso si tratta di difformità sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001 e art. 30 comma 6° L.28 febbraio n°47.

Il costo complessivo di tale pratica comprensivo di sanzioni, oneri concessori, costi tecnici ecc. è quantificabile in € 6.000,00 (euro seimila/00).-

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme né alle planimetrie di progetto depositate all'Ufficio Tecnico Comunale né alle planimetrie catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra il profilo urbanistico, quello catastale e lo stato dei luoghi. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

### **Lotto "3"**

Dalla verifica documentale è emerso che lo stato dei luoghi risulta difforme dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato. Più in particolare le difformità riscontrate sono:

- le destinazioni d'uso dei locali sono completamente diverse da quelle autorizzate (utilizzate ad uso residenziale anziché laboratorio);
- la forma e la distribuzione interna dei locali risultano totalmente difforme da quanto autorizzato;
- risultano demolite le pareti tra il disimpegno e wc con creazione di un unico locale bagno.

Trattasi di opere abusive e/o difformi che necessitano di pratica Edilizia in Sanatoria. In ogni caso si tratta di difformità sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001 e art. 30 comma 6° L.28 febbraio n°47.

Il costo complessivo di tale pratica comprensivo di sanzioni, oneri concessori, costi tecnici ecc. è quantificabile in € 3.000,00 (euro tremila/00).-

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme né alle planimetrie di progetto depositate all'Ufficio Tecnico Comunale né alle planimetrie catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra il profilo urbanistico, quello catastale e lo stato dei luoghi. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

*9) Dire se è 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 costruzione, di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*

### **Lotti "1", "2", "3"**

L'esperto ritiene che, come riportato nel precedente punto 3, date le caratteristiche del bene, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, le dotazioni ecc., i beni pignorati possono essere venduti in n° 3 lotti e individuati come segue:



- Lotto "1": negozio ad uso commerciale sviluppato al piano terra + comproprietà dell'area urbana su cui insiste, siti a San Vito di Altivole (Tv) in via Rosina, catastalmente censiti come segue:
  - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 6, piano T, cat. C/1, cl. 2, cons. 171 mq, rend. € 2.737,74 (piena proprietà);
  - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 9, area urbana, cons. 224 mq (comproprietà con sub 7 e sub 8);
- Lotto "2": appartamento ad uso residenziale sviluppato al piano primo + comproprietà dell'area urbana su cui insiste, siti a San Vito di Altivole (Tv) in via Castellana, catastalmente censiti come segue:
  - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 7, piano 1-T, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, rend. € 637,82 (piena proprietà);
  - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 9, area urbana, cons. 224 mq (comproprietà con sub 6 e sub 8);
- Lotto "3": appartamento ad uso residenziale sviluppato al piano primo + comproprietà dell'area urbana su cui insiste, siti a San Vito di Altivole (Tv) in via Castellana, catastalmente censiti come segue:
  - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 8, piano 1-T, cat. A/2, cl. 2, vani 2, rend. € 196,25 (piena proprietà);
  - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, sezione A, foglio 4, mn 230, sub 9, area urbana, cons. 224 mq (comproprietà con sub 6 e sub 7).

\* \* \*

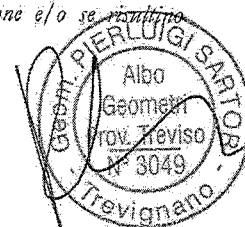
Si ribadisce che, relativamente agli immobili pignorati in comune di San Zenone degli Ezzelini (lotto "4"), lo scrivente **ritiene di non poter procedere alla stima in quanto i beni pignorati non risultano di proprietà dell'esecutato.**

**10) Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;**

**Lotti "1", "2", "3"**

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti, dichiara che tutti gli immobili sono stati pignorati per l'intera proprietà (non pro quota), e che gli stessi, già suddivisi in nr 3 lotti, non sono ulteriormente divisibili in natura.

**11) 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 risultano**



*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;*

**Lotto "1"**

L'immobile risulta dato in locazione alla società "Monica B. Srl" con sede in Altivole (Tv) via Rosina n. 1/B p. iva 02427760240 in forza del contratto di locazione stipulato in data 01/08/2016 della durata di anni 6+6. Tale contratto risulta essere stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data 26/04/2017, per cui risulta non opponibile alla procedura. Non risultano registrati ulteriori contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

**Lotto "2" e "3"**

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente, sia sul posto che presso gli uffici preposti, non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto o altri titoli opponibili e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

*12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis punto 8) disp. att. c.p.c.;*

**Lotti "1", "2", "3"**

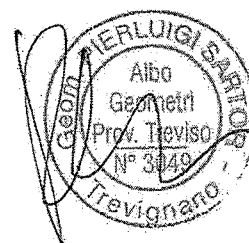
Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, né di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

*13) 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) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis punto 9) disp. att. c.p.c.;*

**Lotti "1", "2", "3"**

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità. Non esistono vincoli particolari di natura condominiale e non sono state riscontrate pendenze o oneri di natura condominiale. Non risultano ulteriori vincoli, ad esclusione di quelli derivanti dallo strumento urbanistico già precedentemente evidenziati, non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



*14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coningé avènti data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico, come insegna l'estimo, può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi, o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

L'esperto ha ritenuto di praticare il secondo metodo, e le indagini sono state rivolte all'ulteriore approfondimento della conoscenza del mercato immobiliare locale già noto.

Gli elementi attinti da tale indagine al fine di affrontare il bene da stimare con quello di valore cognito, risultano sufficienti per la formulazione di stima.

Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato nel parametro "metro quadrato commerciale". Il valore unitario attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informativi.

Il prezzo che viene indicato risulta dalle considerazioni più esposte ed in particolare valutando la posizione in cui ricadono i beni e le condizioni intrinseche ed estrinseche.

Valore di mercato: tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, nonché di alcune vendite in parte già realizzate ed in parte in corso di realizzazione in loco, del momento particolare in cui si trova il mercato immobiliare, del contesto ambientale circostante, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi applicando quindi un prezzo riferito al parametro "metro quadrato commerciale".

#### **Lotto "1"**

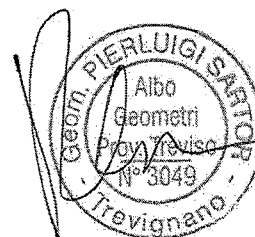
La quantificazione della superficie commerciale di vendita, opportunamente calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

o Negozio piano terra  $\text{mq } 189,27 \times 100\% = \text{mq } 189,27$

---

**totale superficie commerciale = mq 189,27**

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a €/mq 1.250,00 (valore in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2016, Comune di Altivole, zona suburbana San Vito di Altivole,



commerciale - negozio, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 1.150,00 a €/mq 1.400,00), per cui:

$$\text{mq } 189,27 \times \text{€/mq } 1.250,00 = \text{€ } 236.587,50$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato (ante 1942), la posizione, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

$$\text{€ } 236.587,50 \times \text{coeff. vetustà } 0,65 = \text{€ } 153.781,87 \text{ (valore di mercato)}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), 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 vizi, dei costi relativi alla regolarizzazione urbanistica (- € 4.000,00), e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti, il valore di stima è individuato in:

$$\text{valore d'asta} = \text{€ } 120.000,00 \text{ (euro centoventimila/00).}$$

#### Lotto "2"

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, opportunamente calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature e delle terrazze calcolate al 25%), secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

o Appartamento piano primo	mq 141,53 x 100%	= mq 141,53
o Terrazze	mq 14,70 x 25%	= mq 3,68

---

$$\text{totale superficie commerciale} = \text{mq } 145,21$$

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a €/mq 1.100,00 (valore in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2016, Comune di Altivole, zona suburbana San Vito di Altivole, residenziale - abitazione, stato conservativo normale, valore da €/mq 1.050,00 a €/mq 1.150,00), per cui:

$$\text{mq } 145,21 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 159.731,00$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato (ante 1942), la posizione, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

$$\text{€ } 159.731,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,60 = \text{€ } 95.838,60 \text{ (valore di mercato)}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), 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 vizi, dei costi relativi alla regolarizzazione urbanistica (- € 6.000,00) e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti, il valore di stima è individuato in:

**valore d'asta = € 72.000,00 (euro settantaduemila/00).**

### Lotto "3"

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, opportunamente calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature), secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

○ Appartamento piano primo                      mq 52,98 x 100%                      = mq 52,98

---

**totale superficie commerciale = mq 52,98**

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a €/mq 1.100,00 (valore in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2016, Comune di Altivole, zona suburbana San Vito di Altivole, residenziale - abitazione, stato conservativo normale, valore da €/mq 1.050,00 a €/mq 1.150,00), per cui:

$\text{mq } 52,98 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 58.278,00$

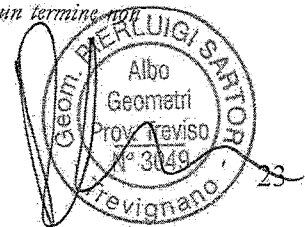
Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato (ante 1942), la posizione, la tipologia (monolocale) lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprendivo, per cui:

$\text{€ } 58.278,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,55 = \text{€ } 32.052,90$  (valore di mercato)

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), 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 vizi, dei costi relativi alla regolarizzazione urbanistica (- € 3.000,00) e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti, il valore di stima è individuato in:

**valore d'asta = € 23.000,00 (euro ventitremila/00).**

*15) 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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine*



superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale finale comprensivo degli allegati è stato trasmesso a tutte le parti entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 gg prima della scadenza.

**16) Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare", con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;**

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato a mezzo P.C.T., e manualmente in forma cartacea presso la Cancelleria del Tribunale (copia cortesia), nei termini previsti.

**17) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;**

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all. 3).

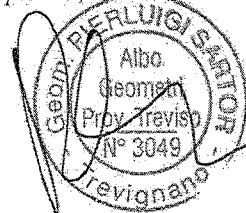
**18) Allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi) con tutti gli elementi risultanti dalle misure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, 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.**

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all. 5).

**19) Segnalare Tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;**

L'esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato all'accesso.

**20) Successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché**





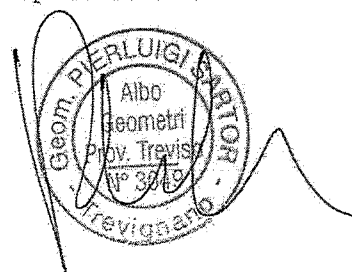
*alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario onnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.*

Per quanto sopra previsto si rimanda all'aggiudicazione del bene, restando a disposizione di quanto la S.V. Ill.ma vorrà disporre.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale costituita da venticinque pagine con sette allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna li 04/09/2017

L'esperto Estimatore

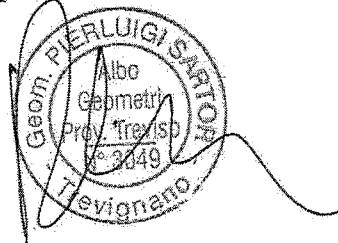


Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie – planimetrie e visure catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: visure CCII aggiornate;
- Allegato 5: scheda sintetica;
- Allegato 6: documentazione urbanistica;
- Allegato 7: contratto di locazione lotto "1";

Montebelluna li 04/09/2017

L'esperto Estimatore



MODULARIO  
F. rig. mod. 498

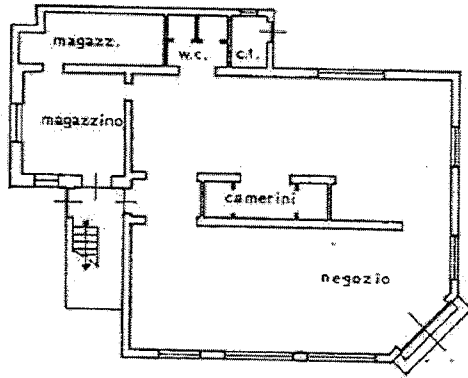


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

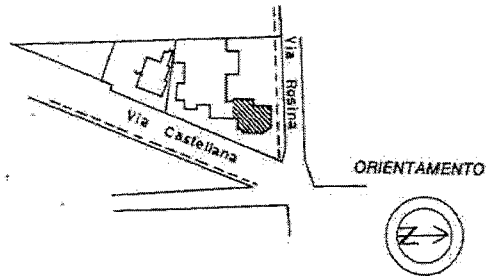
MOD. AN (CEU)

LIRE  
400

Pianimetria di u.i.u. in Comune di ALTIVOLE via Rosina civ. ....



PIANO TERRA  
H=300



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal ARCH.  
(Titolo, cognome e nome)  
KOLM ROBERTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 4  
n. 230 sub. 6

Iscritto all'albo de ARCHITETTI  
della provincia di TREVISO n. 128  
data 07/08/91 Firma Arch. Roberto Kolm  
Ordine Architetti  
di Treviso N° 122

LOTTO 1

MODULARIO  
K. r.p. 7487. 488

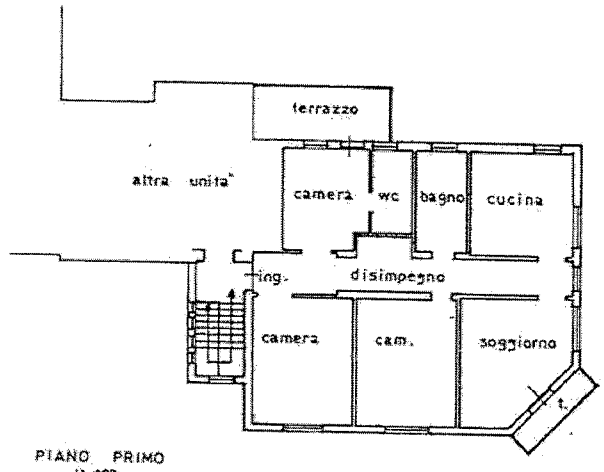


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 552)

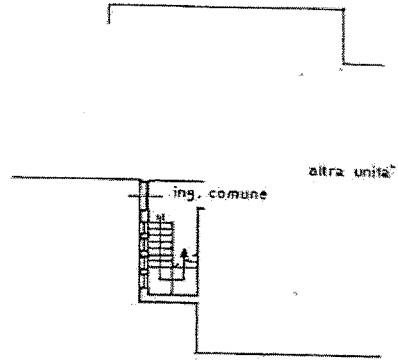
MOD. AN (CEU)

LIRE  
400

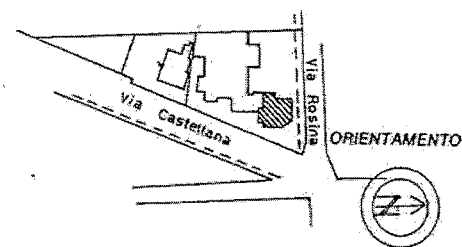
Planimetria di u.i.u. in Comune di **ALTIVOLE** via **Castellana** civ. ....



PIANO PRIMO  
H= 290



PIANO TERRA  
H= 300



SCALA DI 1:200

Lotto 2

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Acch.</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	(Titolo, cognome e nome) <u>K.O.M. ROBERTO</u>	
Identificativi catastali F. <u>4</u>	Iscritto all'albo de <u>ARCHITETTI</u>	
n. <u>230</u> sub. <u>7</u>	della provincia di <u>TREVISO</u>	
	date <u>07-08-91</u> Firma <u>Dott. Arch. Roberto Kohn</u>	
	<u>di Treviso N. 128</u>	

MODULARIO  
F. FIG. 7/MS. 486

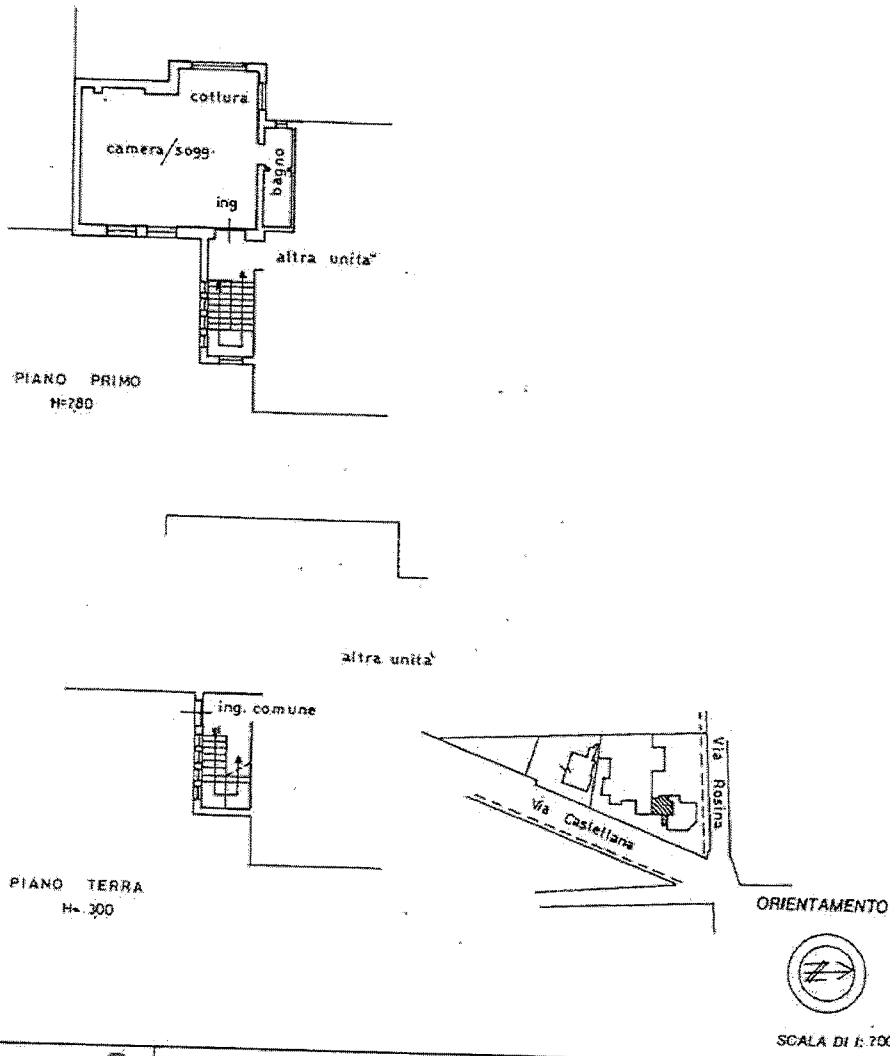


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE  
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ALTIVOLE** via **Castellana** civ. ....



Lotto 3

Dichiarazione di N.G. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>ACC.</u> (Titolo, cognome e nome) <u>KOLM ROBERTO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. <u>6</u> n. <u>230</u> sub. <u>8</u>		Isritto all'albo de <u>ARCHITETTI</u> della provincia di <u>TREVISO</u> n. <u>128</u> date <u>07-08-91</u> Firma <u>Roberto Kolm</u> Ordine Architetti di Treviso N. 128	