

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 717/2012

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 717/2012 promossa da

[REDACTED] con i successivi interventi di

[REDACTED] (Int. 01),

[REDACTED] (Int. 02), [REDACTED] (Int. 03-04),

[REDACTED] (Int. 05)

CONTRO

ESECUTATO n. 1, [REDACTED]

[REDACTED] **N. 2,** [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Alessandra Burra

* * *

INCARICO

Lo scrivente **Geom. Perozzo Gianni**, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Treviso al n. 2906 di posizione, con studio in via Francesco Crispi n. 35 – 31050 Vedelago (TV), è stato nominato Esperto Valutatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 717/2012, dal G.E. dott.ssa Alessandra Burra in data 25/01/2016; il giuramento dell'incarico veniva effettuato in data 15/02/2016.

ELENCO DEI CAPITOLI

01 – Quesito per perizia

02 – Le operazioni peritali

03 – Verifica della completezza della documentazione, elenco iscrizioni e

trascrizioni pregiudizievoli, corretta identificazione del bene e provenienza

e identificazione dei confini

04 – Descrizione sintetica degli immobili

05 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare

06 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

07 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

08 – Verifica sull'esistenza di opere abusive e costi di sanatoria

09 – Divisibilità dei beni in lotti

10 – Quote pignorate

11 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

12 – Vincoli in generale sui beni pignorati

13 – Vincoli e oneri di natura condominiale

14 – Stima degli immobili

15 – Attestato di Prestazione Energetica

01 – QUESITO PER PERIZIA

... l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provvederà a:

1.1) Ritirare la documentazione in Cancelleria;

1.2) 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 trascrizioni pregiudizievoli; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica 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 ultraventennale. 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. allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

1.3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode a tutti gli immobili, gli immobili pignorati, 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.

1.4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene 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.

1.5) 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.

- 1.6) *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*
- 1.7) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.*
- 1.8) *Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto dal punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*
- 1.9) *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 ne interesserà subito il Giudice.*
- 1.10) *Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.*
- 1.11) *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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, 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.*
- 1.12) *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; rilevare l'esistenza di diritti demaniali 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.

1.13) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.

1.14) 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 coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

1.15) Omissis...

1.16) Omissis...

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

1.18) Omissis...

1.19) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

1.20) 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.

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare

ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

02 – LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver svolto le occorrenti, e nel caso, numerose ispezioni e ricerche presso Enti Pubblici al fine di acquisire copia degli atti e documenti ritenuti necessari allo svolgimento della consulenza, lo scrivente ha compiuto l'opportuna visita di sopralluogo in data **16/05/2016**, accertando le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia, nonché, previo rilievo, la loro conformità a quanto assentito sotto il profilo urbanistico-edilizio, e così pure per la rispondenza degli atti catastali; nel corso di tale operazioni sono stati eseguiti i rilievi fotografici. Alle operazioni peritali erano presenti il custode dell'immobile e il sig. esecutato n. 2. Infine si è provveduto ad assumere, presso operatori economici e tecnici del luogo, e/o tramite annunci immobiliari su siti internet specializzati, le opportune notizie relative alle attuali condizioni del mercato immobiliare e ai prezzi praticati per immobili aventi caratteristiche e ubicazioni simili a quelli in oggetto. Di seguito si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:

- 25/01/2016 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 15/02/2016 giuramento esperto valutatore.
- 02/03/2016 richiesta accesso Atti Comune di Paese.
- 02/03/2016 richiesta accesso Atti Comune di Volpago del Montello.
- 02/03/2016 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate Montebelluna.
- 03/03/2016 risposta Agenzia delle Entrate.
- 23/03/2016 accesso Atti Comune di Paese.
- 25/03/2016 accesso Atti Comune di Volpago del Montello.
- 16/05/2016 sopralluogo presso l'immobile.

03 – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE,
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, CORRETTA
IDENTIFICAZIONE DEL BENE, PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DEI
CONFINI

03.0 confronto fra l'atto di pignoramento immobiliare e la situazione
odierna e storica degli immobili, con rinuncia parziale agli atti esecutivi ex
art. 629 c.p.c. degli immobili siti in Paese.

In data 13/08/2012 veniva depositato atto di pignoramento immobiliare a carico
dell'Esecutato n. 1 e dell'Esecutato n. 2, per conto della [REDACTED]

[REDACTED] a tale atto facevano seguito l'intervento n. 1 di [REDACTED]
[REDACTED] contro l'Esecutato n. 2, l'intervento n. 2 da parte di
[REDACTED] contro gli Esecutati n. 1 e n. 2, l'intervento n. 3 per
conto di [REDACTED] contro l'Esecutato n. 2, l'intervento n. 4 per conto
di [REDACTED] contro l'Esecutato n. 1 e l'intervento n. 5 per conto di
[REDACTED]

L'atto di pignoramento colpiva due distinti beni.

Il bene pignorato n. 01, composto da un'abitazione con autorimessa
pertinenziale siti in comune di Paese, risultano essere di proprietà
dell'Esecutato n. 1 per la quota di 1/6 e di altri soggetti estranei al procedimento
per i rimanenti 5/6.

Il bene pignorato n. 02, composto da un fabbricato in corso di costruzione, un
magazzino interrato e terreni vari siti in comune di Volpago del Montello,
risultano essere di proprietà per 1/2 dell'Esecutato n. 01 e per 1/2
dell'Esecutato n. 2.

Da un attento esame della relazione notarile allegata al pignoramento, redatta

in data 31/01/2013 dal notaio Antonio D'Urso da Mogliano Veneto, si evince che il bene pignorato n. 01 in proprietà dell'Esecutato n. 01 per la quota di 1/6 (immobili siti in Paese) è stato ceduto a terzi, con atto di compravendita del notaio Francesco Giopato di Treviso in data 25/09/2001, rep 60495, trascritto a Treviso in data 12/10/2001 ai nn 41489/29813. Pertanto sia alla data di iscrizione dell'ipoteca giudiziale, che alla data della trascrizione del pignoramento, l'Esecutato n. 01 non risultava titolare di nessun diritto sugli immobili siti in Paese, pertanto nella presente perizia non si procederà alla stima di tali beni.

Tale situazione è stata posta a conoscenza sia del Creditore Procedente sia degli Interventuti nel procedimento. Alla data odierna risulta agli atti la rinuncia del Creditore Procedente in data 18/02/2013, del Creditore Interventuto [REDACTED] [REDACTED] in data 13/04/2016, del Creditore Interventuto [REDACTED] in data 03/05/2016. Manca la rinuncia del Creditore Interventuto [REDACTED]

L'ipoteca Giudiziale e il relativo atto esecutivo di pignoramento immobiliare risultano ancora iscritte, e saranno da cancellare a cura dei creditori.

(All. doc. n. 01: relazione notarile e visura ipotecaria dei beni in Paese)

03.1 verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Da un approfondito esame della documentazione consegnatami si rileva la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.

03.2 – formalità pregiudizievoli e non gravanti sugli immobili in Volpago del Montello.

La situazione ipotecaria a carico dell'esecutato risulta la seguente:

Treviso in data 18/09/2001 rep. N. 60420.

3.2.4 – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria, iscritta per la somma complessiva di euro 560.000,00 (euro cinquecentosessantamila/00) presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 24/11/2003 ai nn 50361/11359, a favore della

[REDACTED] contro l'Esecutato n. 01 e l'Esecutato n. 02 proprietari ciascuno per la quota di 1/2, gravante per l'intera proprietà sugli originali mappali 297, 429, 430, 431, 432, 433, 434 del Foglio 20, Catasto Terreni del Comune di Volpago del Montello. Ipoteca sorta in forza di contratto di mutuo fondiario redatto dal notaio Francesco Giopato da Treviso in data 11/11/2003 rep. N. 65343, racc. 34412.

3.2.5 – IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale, iscritta per la somma complessiva di euro 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00) presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 05/08/2011 ai nn 28880/6046, a favore della [REDACTED] contro l'Esecutato n. 01 per gli immobili siti in Paese non oggetto della presente relazione di stima (vedi paragrafo precedente) e gli Esecutati n. 01 e 02 proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, gravante per l'intera proprietà sui mappali 430, 432, 434 e 453 del Foglio 20, Catasto Terreni del Comune di Volpago del Montello. Ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bassano del Grappa in data 09/06/2011 rep. 951/2011.

3.2.6 – IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale, iscritta per la somma complessiva di euro 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00) presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Ufficio

Provinciale di Treviso in data 03/01/2012 ai nn 259/43, a favore della [REDACTED] contro l'Esecutato n. 01 e l'Esecutato n. 02 proprietari per la quota di 1/2, gravante per l'intera proprietà sui mappali 430, 432, 434 e 453 del Foglio 20, Catasto Terreni del Comune di Volpago del Montello. Ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 14/12/2011 rep. 3803.

3.2.7 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, rep n. 3987/2012 dell'anno 2012, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso in data 07/09/2012 ai nn. 27252/19992, a favore della [REDACTED] contro l'Esecutato n. 01 e l'Esecutato n. 02 proprietari per la quota di 1/2, gravante per l'intera proprietà sui mappali 430, 432, 434 e 453 del Foglio 20, Catasto Terreni del Comune di Volpago del Montello, e contro il solo Esecutato n. 01 per gli immobili siti in Paese non oggetto della presente relazione di stima (vedi paragrafo precedente)

3.2.8 – IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale, iscritta per la somma complessiva di euro 9.000,00 (euro novemila/00) presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 27/09/2012 ai nn 29081/4186, a favore della [REDACTED] " contro l'Esecutato n. 01 e l'Esecutato n. 02 proprietari per la quota di 1/2, gravante per l'intera proprietà sui mappali 430, 432, 434 e 453 del Foglio 20, Catasto Terreni del Comune di Volpago del Montello.

Ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in

data 12/09/2012 rep. 2352/2012.

(All. doc. n. 02: elenco iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli dei beni siti in Volpago del Montello e certificato notarile del notaio D'Urso Antonio).

03.3 – corretta identificazione del bene

In seguito agli accertamenti catastali compiuti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Treviso, gli immobile oggetto di esecuzione descritti nella presente consulenza, risultano così censiti:

Bene 01: area scoperta - Bene Comune Non Censibile ai sub 2 e 3

Catasto Fabbricati – Comune di Volpago del Montello (TV) via Schiavonesca Vecchia – Sezione B – Foglio 05 – particella n. 453 – sub 01 – piano T – area scoperta di m² 2760 comune ai sub 2 e 3.

Tale area è stata soggetta a frazionamento in data 20/03/2007 registrato presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Treviso al prot. TV0186770. La stessa aerea risulta quindi iscritta al Catasto Terreni con mappali diversi che corrispondono a:

Catasto Terreni – Comune di Volpago del Montello (TV) – Foglio 20 – mn 474 – Ente Urbano di mq 1315.

Catasto Terreni – Comune di Volpago del Montello (TV) – Foglio 20 – mn 453 – Ente Urbano di mq 1630.

La somma delle superfici totali del mn 474 e del mn 453 risulta pari a mq 2945 (diversa dalla superficie del sub 1 al catasto fabbricati pari a mq 2760 a cui vanno aggiunte le aree coperte dalla sagoma del fabbricato censito come segue).

Bene 02: magazzino interrato agricolo

Catasto Fabbricati – Comune di Volpago del Montello (TV) via

Schiavonesca Vecchia – Sezione B - Foglio 05 – particella n. 453 – sub 02 – piano S1-T – Cat. C/2 – cl 2^a – Cons.220 mq – superficie catastale m² 257 - Rendita € 238,60 (magazzino agricolo al piano interrato con scala di accesso al PT).

Bene 03: fabbricato in corso di costruzione con destinazione agriturismo

Catasto Fabbricati – Comune di Volpago del Montello (TV) via Schiavonesca Vecchia snc – Sezione B - Foglio 05 – particella n. 453 – sub 03 – piano S1-T-1° – Cat. F/3 (fabbricato ad uso agriturismo).

Bene 04: terreno agricolo

Catasto Terreni – Comune di Volpago del Montello (TV) via Schiavonesca Vecchia – Sezione U – Foglio 20 – particella n. 430 – qualità seminativo irriguo arborato – classe 3^a – superficie m² 32 – Rd € 0,23 – Ra € 0,13 – (striscia di terreno agricolo fronte via Schiavonesca Vecchia attualmente utilizzata come pista ciclo-pedonale).

Bene 05: terreno agricolo

Catasto Terreni – Comune di Volpago del Montello (TV) via Schiavonesca Vecchia – Sezione U – Foglio 20 – particella n. 432 – qualità area rurale – superficie m² 10 – Rd € 0,00 – Ra € 0,00 – (striscia di terreno agricolo fronte via Schiavonesca Vecchia attualmente utilizzata come pista ciclo-pedonale).

Bene 06: terreno agricolo

Catasto Terreni – Comune di Volpago del Montello (TV) via Schiavonesca Vecchia – Sezione U – Foglio 20 – particella n. 434 – qualità seminativo irriguo arborato – classe 4^a – superficie m² 15 – Rd € 0,08 – Ra €

0,05 – (striscia di terreno agricolo fronte via Schiavonesca Vecchia attualmente utilizzata come pista ciclo-pedonale).

Quote di comproprietà sulle parti comuni

Non sono presenti parti comuni

Intestatari catastali:

Esecutato n. 01, [REDACTED]
e Esecutato n. 02, [REDACTED]
[REDACTED] coniugi, comproprietari per
la quota di 1/2.

(All. doc. n. 02: visure catastali, estratto di mappa).

(All. doc. n. 03: planimetrie catastali).

03.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

I beni risultano pervenuti in proprietà alla ditta eseguita in seguito a:

- Atto pubblico di compravendita redatto in data 27.07.1989 dal Notaio dott. Francesco Giopato da Treviso (TV), Rep. 29428, Racc. 14073.

(All. doc. n. 04: copia atto di compravendita e costituzione di vincolo con atto d'obbligo).

I beni pignorati confinano a nord con i mappali numero 294 e 295, a sud con strada e pista ciclo-pedonale, a est con mappali numero 294 e 435, e a ovest con mappali numero 255, 427 e 428.

04 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di bene consistente in fabbricato al grezzo con destinazione d'uso agriturismo, magazzino agricolo interrato e area scoperta. Gli immobili sono siti in Comune di Volpago del Montello (TV), via Schiavonesca Vecchia snc.

I beni oggetto di perizia, costituiscono unico bene indivisibile.

Descrizione bene 01 – area scoperta (bene comune non censibile) di mq 2760.

L'area scoperta è bene comune non censibile dei sub 2 (magazzino agricolo) e sub 3 (fabbricato in corso di costruzione); ha una superficie catastale pari a mq 2760. È in parte composta da giardino a verde piantumato (fronte sud del fabbricato) e in parte da lastricato solare e area verde non piantumata (lato nord). Si presenta in stato incolto, necessitano opere di manutenzione al pavimento del lastrico solare e lo sfalcio dell'erba giardino. L'area non risulta recintata. Non sono presenti cancelletto pedonale e/o cancello carraio.

Descrizione bene 02 – magazzino agricolo interrato

Il magazzino risulta edificato al piano interrato, al quale si accede tramite rampa di scale esterna, oppure da vano scala interno al fabbricato. Risulta inoltre previsto e predisposto un vano tecnico per realizzazione di piattaforma elevatrice; risulta composto da unico grande locale interrato e da vani minori ove sono stati ricavati l'anti, il wc, la c.t., lo spogliatoio e due ripostigli.

L'altezza interna risulta pari a circa cm 350.

Destinazione d'uso delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Volpago del Montello, i locali hanno destinazioni urbanistiche di tipo agricolo, ad uso magazzino.

Caratteristiche strutturali

L'edificio presenta strutture portanti tradizionali, composto da muri in cemento poggianti su fondazioni e solaio a lastre tipo predalles.

La scala di accesso esterna risulta gettata in cemento; necessita accurata pulizia e manutenzione.

È stato predisposto uno spazio per l'installazione di piattaforma elevatrice, al fine di consentire l'accesso ai mezzi. Risulta realizzata la sola fossa in ca, manca totalmente la piattaforma. Sulla sommità dei muri in ca risultano posizionati parapetti anti caduta in ferro.

Caratteristiche delle finiture

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai del locale magazzino non risultano intonacati e/o tinteggiati.
- Nei locali di servizio le murature risultano intonacate e/o rivestite in ceramica.
- I pavimenti sono in cemento liscio al quarzo e parte in ceramica.
- I serramenti posti alle finestre e al portone sono in alluminio.

Impianti installati

- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame entro condotte in pvc a vista e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce.
- Scaldacqua elettrico nel bagno.

Descrizione bene 03 – fabbricato in corso di costruzione con destinazione agriturismo.

Trattasi di vecchio casale rurale, oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia.

Attualmente i lavori sono sospesi allo stato grezzo avanzato.

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla via pubblica denominata Schiavonesca Vecchia. Non sono presenti recinzioni e cancellate in nessun lato; passando per il giardino si giunge all'ingresso principale. Il fabbricato risulta così composto: al piano terra da cucina, sala pranzo, ingresso, vano scala, corridoio, quattro camere, due disimpegni e due bagni; al piano

primo da due cucine/pranzo, quattro bagni, quattro camere, due ripostigli e due corridoi. Tutti i piani sono collegati fra loro da vano scala.

Le altezze dei locali rilevate, risultano pari a:

- piano terra: circa cm 290 misurata sotto trave in legno e cm 308 misurata sotto tavolato

- piano primo in gronda: circa cm 300 misurata sotto trave in legno e cm 315 sotto tavolato.

Piano primo in colmo: circa cm 433 sotto trave colmo e cm 317 sotto incrocio tavolato.

n.b.: le altezze sono misurate al grezzo, mancando i pavimenti e i sottofondi.

Destinazione d'uso delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Volpago del Montello, i locali hanno destinazioni urbanistiche di tipo agriturismo.

Caratteristiche strutturali:

L'edificio presenta strutture portanti verticali tradizionali, realizzati in cemento armato e laterizio poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; il primo solaio orizzontale è il lastre tipo predalles, il secondo solaio è in legno con cappa collaborante. Il tetto è a due falde, con struttura portante in legno con sovrastante manto di copertura in coppi. I divisori interni sono in laterizio.

A seguito dei lavori di ristrutturazione risulta mantenuta inalterata la sola struttura della facciata sud, realizzata in mattoni e sassi a corsi alternati, irrigidita internamente da struttura intelaiata in cemento armato; le facciate nord, est e ovest risultano essere state demolite e ricostruite con struttura in c.a. e laterizio di tamponamento.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti interne sono al grezzo, prive di intonaci.
- Le pareti esterne sono intonacate. Da segnalare la presenza sulla parete sud di affresco di carattere religioso, tipico dei vecchi fabbricati rurali.
- I pavimenti interni sono al grezzo;
- davanzali e soglie in marmo risultano in opera;
- non sono presenti serramenti esterni; risultano in opera i falsi telai (cassematte).
- La rampa della scala di collegamento fra i piani è al grezzo.

Impianti installati

- Nessun impianto risulta installato.

Descrizione beni 04-05-06 – terreni agricoli

Trattasi di striscia di terreno posta sul fronte sud del fabbricato, a ridosso della via pubblica, con destinazione catastale a terreno agricolo.

Tale striscia di terreno in realtà coincide con la pista ciclo-pedonale realizzata recentemente dal comune di Volpago del Montello.

Disponibilità d'uso dei beni 04-05-06

- I beni non saranno direttamente utilizzabili, in quanto sono attuale sede della pista ciclo-pedonale. In futuro saranno sicuramente oggetto di esproprio per pubblica utilità e/o ceduti a titolo gratuito all'ente gestore della strada.

Stato d'uso delle unità immobiliari

- i beni eseguiti risultano in **buono stato di conservazione**. Risulta sicuramente necessaria la pulizia del vano scala esterno

05 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopralluogo (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali...) corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare.

Non risulta citato nell'atto di pignoramento il mn 474 del Fg 20, porzione del più grande mappale 453 citato, come già descritto al punto 03.3 della presente perizia. In visura catastale il sub 3 del m.n. 453 del Fg B/5 risulta dichiarato insistere su piano terra e interrato; in realtà risulta edificato anche al P1°. Tale discrepanza non costituisce vincolo, e potrà comodamente essere aggiornata in fase di denuncia finale del fabbricato al catasto.

06 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

Dall'esame del Piano Regolatore Generale (d'ora in poi P.R.G.) del comune di Volpago del Montello, risulta che il fabbricato è stato edificato all'interno di Z.T.O. di tipo "E – zona agricola", descritto nella tavola n. PRG Intero Territorio Comunale 1:5000. In tale zona possono essere edificati fabbricati ad uso agricolo; sono altresì ammesse costruzioni con destinazione mista alle tre precedenti, purché nel rispetto degli standard urbanistici. È possibile la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, mantenendo la destinazione d'uso esistente.

Il P.R.G. riporta indicazioni di progetto per la realizzazione di una nuova rotatoria lungo via Schiavonesca Vecchia, con una bretella di collegamento per la realizzazione della circonvallazione del paese di Signoressa. Tale bretella, da quanto si può dedurre dalla previsione di PRG non comporterà espropri di aree, ma solo un'estensione del vincolo di fascia di rispetto stradale.

(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.R.G.)

07 – REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 02/03/2016 è stato richiesto al Comune di Volpago del Montello accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; in data 25/03/2016 veniva effettuata ricerca presso gli archivi comunali. Risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 80/2000 del 07/11/2000 per lavori di ristrutturazione fabbricato con ricavo di un esercizio per attività agrituristica.
- D.I.A. prot. 4644 del 19/03/2002 per variante in CO alla Concessione Edilizia n. 80/2000.
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 19 del 03/03/2003 per ristrutturazione fabbricato con ricavo di un esercizio per attività agrituristica.
- Permesso di Costruire in variante n. 85 del 29/12/2003 per la ristrutturazione con il ricavo di un esercizio per l'attività agrituristica.
- Certificato di collaudo statico, limitatamente al magazzino interrato, depositato al prot. 3911 in data 16/01/2004, presso il Genio Civile di Treviso.
- Certificato di agibilità parziale n. 3 del 21/01/2004, per i soli locali interrati con esclusione della piattaforma elevatrice e del vano scala interno.

(All. doc. n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Comune di Volpago del Montello).

Da un attento esame delle tavole di progetto allegate ai titoli edilizi su descritti, confrontate con il rilievo eseguito sul posto, emerge che:

- Il locale magazzino interrato risulta conforme sia all'ultimo progetto approvato, sia alla relativa planimetria catastale.
- Il fabbricato ai piani terra e primo con destinazione d'uso agriturismo **non risulta conforme** all'ultimo stato di progetto approvato. In merito alla

conformità della planimetria catastale non si esprime giudizio in quanto la stessa non risulta depositata, in quanto il fabbricato risulta accatastato in corso di costruzione.

08 – VERIFICA SULL'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE E COSTI DI SANATORIA

In fase di sopraluogo sono emerse le seguenti difformità:

08.1 – Abusi riferibili all'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001

INTERVENTI SANABILI PREVIO VERSAMENTO DI SANZIONE AMMINISTRATIVA

Rientrano in questa categoria di abusi le seguenti opere realizzate:

- Modifiche interne che non incidono sulla destinazione d'uso e sui parametri urbanistici.

La sanzione prevista per tali opere risulta variabile fra i 516,00 € e i 5164,00 €, e viene stabilita dal Responsabile del Procedimento in realizzazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Sanzione amministrativa presumibile € 516,00

08.2 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria

OPERE PROFESSIONALI

Per la sanatoria delle opere su descritte bisognerà affidare incarico di progettazione a professionista abilitato, che dovrà provvedere a:

- Presentazione al Comune di Volpago del Montello di progetto in sanatoria.

Costi per opere professionali a corpo € 2500,00

08.3 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione € 0,00

TOTALE € 3016,00

(arrotondato a € 3000,00 – euro tremila/00)

Il conteggio su descritto porterà alla fine all'ottenimento della conformità urbanistica dei beni con destinazione d'uso invariata rispetto al progetto iniziale.

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

09 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti.

10 – QUOTE PIGNORATE

Le quote pignorate risultano pari a:

- Intera proprietà, suddivisa per la quota di 1/2 fra i due soggetti eseguiti.

11 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 03 marzo 2016 con prot. 19153 è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate di Treviso, Ufficio Territoriale di Montebelluna il rilascio di un certificato attestante lo stato di occupazione degli immobili pignorati; in data 03/03/2016 prot. 19366/2016 veniva acquisita dichiarazione attestante che l'immobile non risulta ceduto in locazione e/o comodato d'uso a terzi.

In fase di sopralluogo è stato accertato che i locali pignorati sono attualmente liberi da persone e cose.

(All. doc. n. 07: dichiarazione Agenzia Entrate)

12 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili pignorati non si rileva l'esistenza dei seguenti vincoli:

- Grado di protezione di PRG al fabbricato, già superato dal progetto in corso di attuazione. Nel caso vengano eseguiti nuovi lavori edili, che incidono sulle sagome e sui volumi, i lavori dovranno rispettare tale vincolo.
- Fascia di rispetto stradale derivante dalla via pubblica e da nuova viabilità di progetto. Tale fascia si estende per 20 metri lungo via Schiavonesca vecchia, e per 30 metri dalla nuova viabilità di progetto
- non vi sono vincoli di natura condominiale; non si rileva esistenza di vincoli demaniali o usi civici.

13 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Spese Condominiali

I beni pignorati non risultano inseriti in contesto condominiale. Non sono quindi

presenti spese condominiali insolute.

14 – STIMA DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione di seguito esposta si giunge utilizzando il criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della stima.

Per la stima dei fabbricati si terrà principalmente conto di ubicazione nel territorio, comodità di accesso carraio e pedonale, stato manutentivo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato ecc...

In relazione a questo aspetto economico si dovrà accertarne la sua concreta appetibilità immobiliare, nonché l'attuale condizione in cui realmente si trova il mercato inerente a beni simili esistenti nella zona.

14.1 – calcolo delle superfici commerciali

Si procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali pari al 100% del valore per i vani principali, 30% per i terrazzi e portici, 5% per le aree scoperte private, 50% per soffitte e locali interrati

Bene 01

Calcolo superficie commerciale area scoperta (BCNC)

Sup. catastale della corte

$$= 2760,00 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 2760,00 \times 100\% = 2760,00 \text{ mq}$$

$$\text{Totale superficie commerciale area scoperta} = 2760,00 \text{ mq}$$

Bene 02

Calcolo superficie commerciale magazzino agricolo interrato (sup. lorda)

Sup. locali principali piano interrato

$$= 21,55 \times 11,85 = 255,37 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 255,37 \times 100\% = 255,37 \text{ mq}$$

$$\text{Totale superficie commerciale magazzino agricolo (sub 02)} = 255,37 \text{ mq}$$

$$\text{Arrotondato a } 255,00 \text{ mq}$$

Bene 03

Calcolo superficie commerciale fabbricato in corso di costruzione ad uso agriturismo (sup. lorda)

Sup. piano piano terra e primo

$$= 21,55 \times 8,00 \text{ (pt)} + 21,55 \times 8,00 \text{ (p1°)} = 344,80 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 344,80 \times 100\% = 344,80 \text{ mq}$$

$$\text{Totale superficie commerciale autorimessa (sub 03)} = 344,80 \text{ mq}$$

$$\text{Arrotondato a } 345,00 \text{ mq}$$

Beni 03-04-05

Calcolo superficie striscia terreno agricolo in uso come pista ciclo-pedonale (sup. lorda)

Sup. catastale mn 430

$$= 32,00 \text{ mq}$$

Superficie commerciale = 32,00 mq

Sup. catastale mn 432

= 10,00 mq

Superficie commerciale = 10,00 mq

Sup. catastale mn 434

= 15,00 mq

Superficie commerciale = 15,00 mq

Totale superficie commerciale mm.nn. 430-432-434 = 57,00 mq

Arrotondato a 57,00 mq

(All. doc. n. 08: rilievo dello stato di fatto in seguito a sopraluogo e ricostruzione grafica per calcolo superficie commerciale).

14.2 – valutazione degli immobili

I valori attribuiti ai beni immobili oggetto della presente consulenza sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni svolte ai capitoli precedenti, usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadrati (al lordo delle murature).

Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2015) per i beni simili, relativi al Comune di Volpago del Montello – Zona Centrale. Sono inoltre stati visionati i principali siti a livello nazionale contenenti annunci immobiliari di beni immobili simili; non trovando corrispondenza nelle caratteristiche di destinazione d'uso, si riportano i risultati di beni con destinazione d'uso residenziale:

- Annuncio 01 – Comune di Volpago del Montello, zona periferica, sup. alloggio mq 190,00, prezzo di vendita € 200 000,00 (€/mq 1052,63), rustico da ristrutturare.

- Annuncio 02 – Comune di Volpago del Montello, zona periferica, sup. alloggio mq 400,00, prezzo di vendita € 420 000,00 (€/mq 1050,00), villa indipendente in buono stato di manutenzione.

- Annuncio 03 – Comune di Volpago del Montello, zona centrale, sup. alloggio mq 200,00, prezzo di vendita € 170 000,00 (€/mq 850,00), alloggio recente in ottimo stato di manutenzione.

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso e della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione nel territorio e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, lo scrivente Esperto Estimatore attribuisce i seguenti valori:

LOTTO UNICO:

a) Valore dei beni

Comune di Volpago del Montello – C.F. – Fg B/5 – particella 453 sub 01-02-03

Bene 01 – Area scoperta mq 2760,00 x €/mq 10,00 = € 27 600,00

Bene 02 – mag. agricolo mq 255,00 x €/mq 310,00 = € 79 050,00

Bene 03 – fabb. in costr mq 345,00 x €/mq 700,00 = € 241 500,00

Beni 03-04-05 – pista ciclopedonale

mq 51,00 x €/mq 0,00 = € 0,00

Totale euro 348 150,00

arrotondato a € 348 000,00

b) Detrazione costi per sanatoria

Paragrafo 8 di perizia **€ 348 000,00**

TOTALE VALORE = € 348 000,00 - € 3 000,00 = € 350 000,00

(euro trecentocinquantamila/00)

Stima del Valore di Vendita Forzata

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un'immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento.
- Tempi incerti per ottenere l'effettivo uso dell'immobile.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Tempo intercorrente fra la data di valutazione ed il giorno dell'asta.

Di norma tali costi incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile. Il valore di vendita consigliato da proporre alla prima vendita forza sarà quindi pari a:

$$\text{TOTALE VALORE} = \text{€ } 350\,000,00 - 20\% \times \text{€ } 350\,000,00 = \text{€ } 280\,000,00$$

Arrotondato a € 280 000,00

(euro duecentoottantamila/00)

15 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da recenti disposizioni inoltrate dal Tribunale di Treviso agli esperti stimatori tramite gli Ordini e/o Collegi Professionali, viene richiesto di omettere la redazione dell'APE, che sarà redatto dopo l'aggiudicazione del bene (Circolare datata 28/10/2015).

Essendo il fabbricato al grezzo strutturale, non vi è l'obbligo di redazione dell'APE, neppure successivamente all'aggiudicazione del bene.

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di n. 28 pagine, con tutti i sotto elencati documenti allegati.

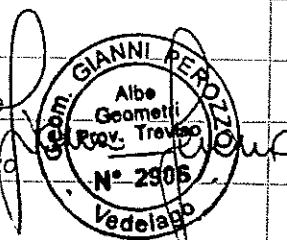
Il sottoscritto ha altresì provveduto all'invio degli elaborati peritali alle parti interessate.

Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, li 19 luglio 2016

L'Esperto Valutatore
Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

- n. 01: visure ipotecarie immobili in Paese e certificato notarile del notaio D'Urso.
- n. 02: elenco atti pregiudizievoli immobili in Volpago del Montello e certificato notarile del notaio D'Urso.
- n. 03: visure catastali, estratto di mappa beni in Volpago del Montello.
- n. 04: planimetrie catastali beni in Volpago del Montello.
- n. 05: copia atto di provenienza e costituzione di vincolo con atto d'obbligo.
- n. 06: estratto cartografico del Piano Regolatore Volpago del Montello.
- n. 07: titoli edilizi rilasciati dal Comune di Volpago del Montello.
- n. 08: dichiarazione Agenzia delle Entrate.
- n. 09: rilievo dello stato di fatto in seguito sopralluogo e ricostruzione grafica per calcolo superfici commerciali beni in Volpago del Montello.
- n. 10: documentazione fotografica beni in Volpago del Montello.

Appendice n.01

Su disposizione della Consulta per gli Ordini Professionali della Provincia di Treviso e della Cancelleria del Tribunale di Treviso, visto il documento redatto congiuntamente e depositato presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laurati della Provincia di Treviso, che richiedono l'oscuramento dei nomi degli esecutati con indicazione a parte degli stessi, si specifica che:

- Esecutato n. 1, si riferisce a [REDACTED]

- Esecutato N. 2, si riferisce al sig. [REDACTED]

- I due soggetti risultano [REDACTED]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Scarpel Ilario
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Treviso N. 1078

Comune di Volpago Del Montello

Sezione: B Foglio: 5 Particella: 453

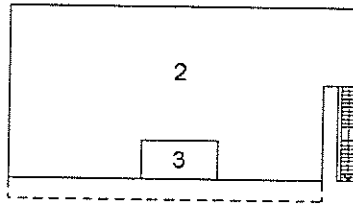
Protocollo n. TV0007984 del 19/01/2004

Tipo Mappale n. 446197 del 03/10/2003

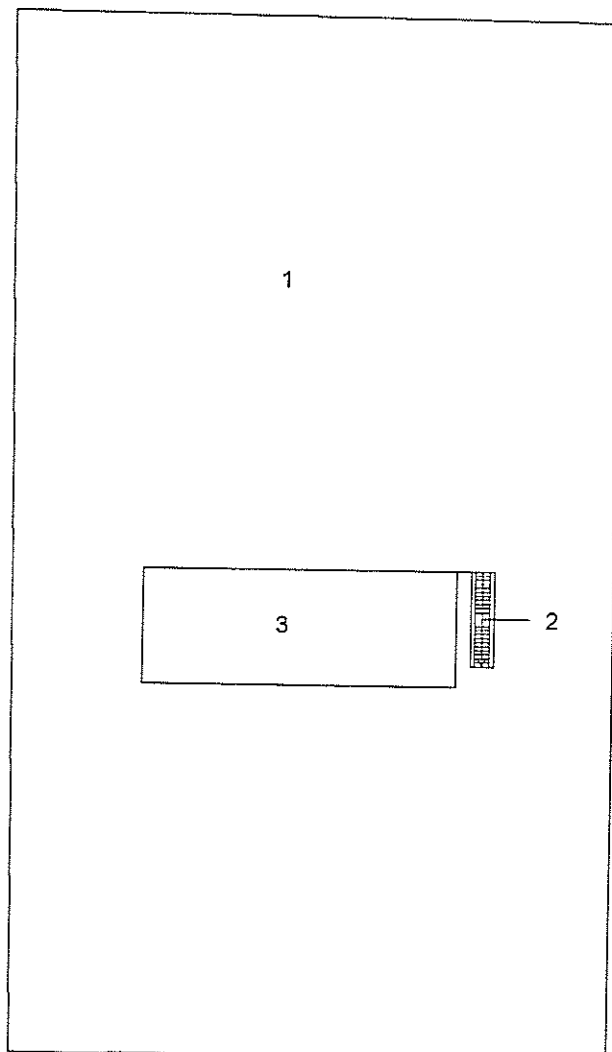
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

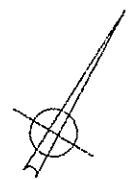
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2016 - Comune di VOLTAPAGO DEL MONTELEO (MI18) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 453 - Elaborato planimetrico

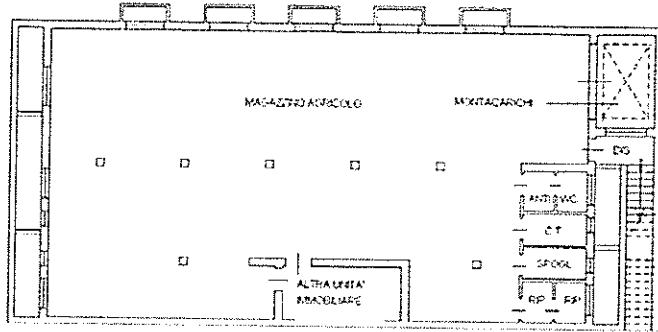
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

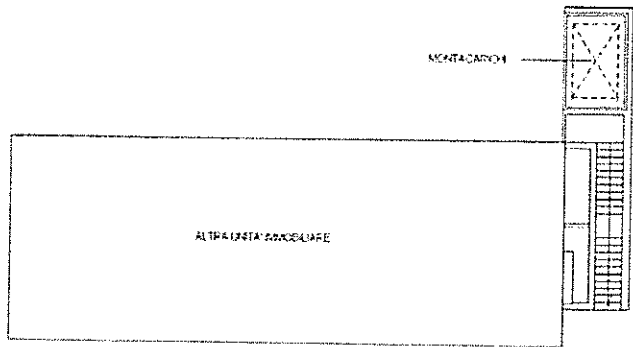
Dichiarazione protocollo n. TV0007984 del 19/01/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Volpago Del Montello	
Via Schiavonesca Vecchia c.17.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Scarpel Ilario
Sezione: B	Isoritto all'albo: Architetti
Foglio: 5	Prov. Treviso
Particella: 453	N. 1078
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO H=3.50



PIANO TERRA



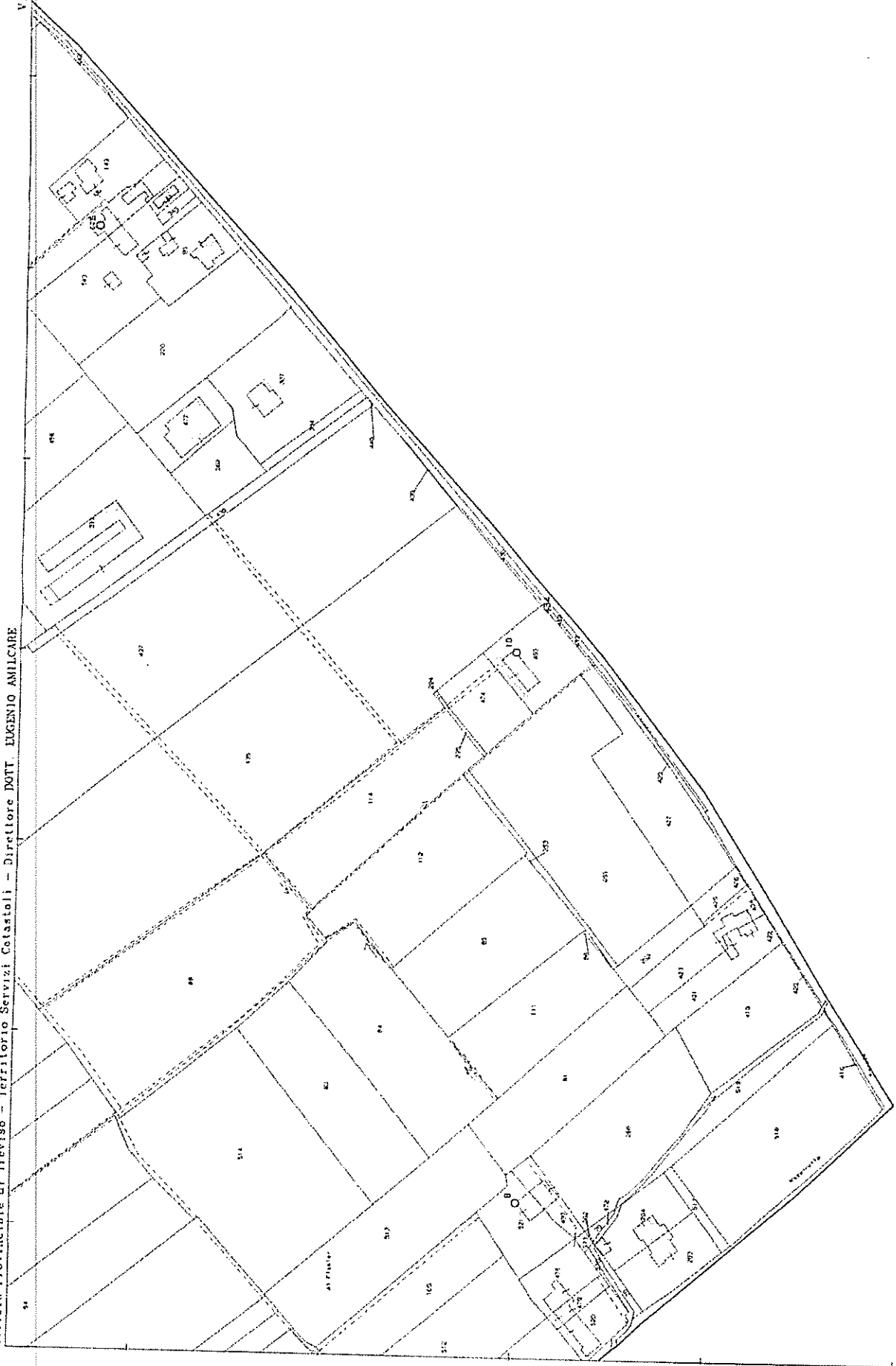
NORD

Scheda n. 1 - Situazione al: 27/07/2016 - Comune di VOLPAGO DEL MONTELO (N1118) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 5 - Particella: 453 - Subalterno: 2 >

10 metri

Vis. tel. (0 90 euro)

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. EUGENIO AMILCARE



N=3800

009-3