**TRIBUNALE DI TREVISO**

Sezione S1 Tribunale Civile di Treviso Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare **R.G. n. 509/14 – G.E. Dott.ssa Francesca Vortali**

promossa da:

[redacted]

nei confronti di

[redacted]

Debitore esecutato

# RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Arch. Marco Gianni



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f24848680ff694a32238410f

## Indice

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI ..... 2
2. QUESITO ..... 4
3. PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI ..... 7
4. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI ..... 8
5. DESCRIZIONE DEI CONFINI ..... 8
6. ATTI DI PROVENIENZA ..... 9
7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ..... 9
7.1. Vincoli accessori ..... 10
8. AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 7) ..... 10
9. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ..... 10
9.1. L'ubicazione della consistenza immobiliare ..... 10
9.2. La descrizione dei fabbricati e delle parti comuni ..... 11
9.2.1. Descrizione del LOTTO UNICO - unità piano T abitazione con annesso capannone ad uso laboratorio artigianale di carrozzeria e locali accessori: deposito, magazzino, e tettoia per ricovero auto esterna. ..... 12
10. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA ..... 14
11. LIBERTA' DEGLI IMMOBILI ..... 14
12. ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' ED ESISTENZA DI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE ..... 14
13. ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ..... 15
14. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE ..... 16
15. METODO DI STIMA ..... 17
16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ..... 17
17. VERIFICA DI ESISTENZA DI ISTANZE DI INTERVENTO SUCCESSIVE ALL'INCARICO DEL 15.05.2017 ..... 19
18. ELENCO ALLEGATI ..... 19
19. OSSERVAZIONI DELLE PARTI ..... 20



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f2484868 0ff694a322384 10f

## 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con decreto del G.E. del Tribunale di Treviso – Dott.ssa Francesca Vortali – nominava in data 15 maggio 2017 il sottoscritto Arch. Marco Gianni con studio a Treviso in Via Forte Marghera n°1, quale esperto stimatore nella procedura indicata in epigrafe.

Lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento il giorno 24 luglio 2017 inanzi al Funzionario Giudiziario Cristina Corso, la quale affidava il verbale di giuramento con quesito non specificato e inviato dalla Cancelleria a mezzo Pec il 25/07/2017.

In seguito alla nomina a Esperto e successivo giuramento, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del c.p.c., specificando che preventivamente, si provvedeva ad acquisire, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso (Catasto Fabbricati) la necessaria documentazione catastale.

In data 07.09.2017 presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati sono state esperite: le necessarie visure, gli estratti di mappa e successivamente in data 08.09.2017 le planimetrie e l'elaborato planimetrico.

In data 13.09.2016 a mezzo e-mail, lo scrivente otteneva copia digitale dell'atto di provenienza direttamente dal Dott. Francesco Giopato Notaio in Treviso.

In data 13.09.2017 lo scrivente provvedeva a fare richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Morgano con comunicazione scritta a mezzo Pec.

In data 19.09.2017, Prot. 7795 del 14/9/2017 lo scrivente ha effettuato l'accesso agli atti, ha ottenuto copia ed esaminato la documentazione urbanistico-edilizia richiesta al Comune di [redacted] (allegato n°4)

Successivamente, dopo aver contattato l'incaricato Custode Giudiziario nella persona del Sig. Stefano Pelizzato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, concordava il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, effettuati in data 06.10.2017.

In data 06.10 2017 alle ore 09.30 alla presenza dei Signori: [redacted] debitore esecutato che ci ha aperto i locali, veniva effettuato il sopralluogo presso i luoghi oggetto di stima e relativi accessori situati ai civici n°50-52 di via Guglielmo Marconi nel Comune di Morgano. Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati, sia il fabbricato che le unità immobiliari con le pertinenze, rilevandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico-catastale e lo stato dei luoghi, inoltre veniva effettuato un rilievo fotografico (allegato n°04-05). Ultimato il



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f24848680ff694a32238410f

sopralluogo veniva redatto il verbale firmato dai presenti che si allega alla presente relazione. Al sopralluogo era presente anche l'Avvocato [redacted] per la Parte esecutata .(allegato n°07).

Inoltre è stata verificata la libertà dell'immobile, e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

In data 18.10.2017, il sottoscritto riceve a mezzo e-mail, copia del contratto di locazione dal Custode Immobiliare IVG nella persona del Sig. [redacted] allegato n°08).

In data 15.12.2017, il sottoscritto riceve e-mail pec dalla cancelleria con il ricorso per intervento del da parte della Agenzia delle Entrate-Riscossione Direzione Regionale Veneto – Procedure Immobiliari.

In data 29.12.2017 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso. (allegato n°02)

In data 15.01.2018 lo scrivente, in seguito a specifico accesso presso la Cancelleria telematica delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, ha potuto accertare che non si sono costituiti nuovi soggetti intervenuti nella procedura esecutiva in epigrafe alla data di accesso.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha potuto redigere il seguente elaborato peritale, che nelle pagine successive, dotato dei documenti allegati e puntualmente elencati in calce alla presente, si articola nei successivi paragrafi.

## 2. QUESITO

*In data 24 luglio 2017 alla firma del giuramento veniva assegnato il quesito del G.E. dal cancelliere "L'esperto si atterrà alle istruzioni impartite dal G.E. per la redazione della perizia di stima nel fascicolo telematico".che qui di seguito si riporta:*

*CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. Tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.*

***1) ritirare** la documentazione in Cancelleria;*

***2) verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, 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 D.P.R. 6*



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f24848680ff694a32238410f

*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 ultra ventennale (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.*

***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.);*

***4) accertare*** *la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:* ***a)*** *se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;* ***b)*** *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;* ***c)*** *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

***5) procedere****, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

***6) indicare*** *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

***7) verificare*** *la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della*

*dichiarazione di agibilità dello stesso;*

***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.;*

***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 costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*

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

***11) accertare*** *se l'immobile è libero o occupato;* ***acquisire, ove non vi provveda il custode****, il titolo*



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f24848680f694a322364 10f

*legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato,* ***acquisire*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;* ***verificare*** *se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. I 8 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;*

***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.;*

***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.;*

***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;*

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

*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;*

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



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f24848680ff694a32238410f

***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 visura 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.*

***19) segnalare*** *tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo 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 omnì comprensivo 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.*

## 3. PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto di stima comprende n.2 unità immobiliari principali più locali accessori situate a Morgano (TV) località Badoere, rispettivamente al civico n°52 e n°50 di Via Guglielmo Marconi così individuate e successivamente meglio descritte:

1. un'abitazione sviluppata interamente al piano terra (sub 1)
2. un laboratorio annesso all'abitazione per attività di carrozzeria (sub 2)
3. locali accessori esterni ad uso deposito e magazzino pertinenziali al laboratorio(sub 3)
4. legnaia e tettoia per ricovero auto esterna pertinenziali residenziali (sub 5-6)
5. area scoperta comune ai subb. 1, 2, 3, 5 e 6 (sub 7 )

Le due unità immobiliari principali, oggetto della presente perizia, fanno parte dello stesso fabbricato edificato nel 1971 e successivi ampliamenti e PdC in sanatoria; trattasi nello specifico di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e capannone annesso (sub 1-2). Le destinazioni d'uso sono distinte con accessi separati seppur collegate attraverso una porta che dal laboratorio conduce ad un locale ripostiglio all'interno dell'unità abitativa. Fanno parte del compendio immobiliare dei



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f24848680ff694a322384101

manufatti pertinenziali. Nello specifico trattasi di una legnaia e tettoia per ricovero auto esterna pertineziali residenziali (sub 5-6); locali accessori esterni pertinenziali artigianali, quali tettoia ad uso deposito (sub 5). Le due unità immobiliari più gli annessi, insistono in un'area scoperta comune interclusa dal Mapp.29 e accessibile dalla viabilità principale Via Guglielmo Marconi, attraverso servitù di passaggio. Tale servitù viene meglio descritta al Parag.7.1.

Per quanto sopra esposto e di seguito approfondito nella presente relazione, lo scrivente ritiene che la vendita della consistenza immobiliare possa essere attuata con la formazione di **1 lotto unico** così formato:

**Lotto unico:** unità residenziale piano terra con annesso capannone a uso laboratorio artigianale di carrozzeria e locali accessori: deposito, magazzino e tettoia per ricovero auto esterna.

## 4. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI (allegato n°03)

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, da parte dell'Esecutante, è così censita all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale- – Territorio Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, del **Comune di Morgano, (TV) Via Guglielmo Marconi n.50-52, Catasto Fabbricati , Foglio 11, particella 902:**

**LOTTO UNICO - unità piano T abitazione con annesso capannone a uso laboratorio artigianale di carrozzeria e locali accessori: deposito, magazzino, e tettoia per ricovero auto esterna.**

**Foglio 11, Particella N. 902 sub 1** (abitazione) via Guglielmo Marconi n.52 piano T; Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie. -Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza vani 5 – Superficie Catastale Totali 106 mq, Totali escluse aree scoperte: 104 mq - Rendita Catastale € 322,79.

**Foglio 11, Particella N. 902 sub 2** (laboratorio) - via Guglielmo Marconi n.52 piano T; Variazione del 28/06/2016 aggiornamento planimetrico. - Categoria C/3 - Classe 1 - Consistenza vani 262 mq – Superficie Catastale Totale 287 mq - Rendita Catastale € 419,47.

**Foglio 11, Particella N. 902 sub 3** (tettoia-rip.) - via Guglielmo Marconi n.52 piano T; Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie. -Categoria C/7 – Classe U – Consistenza 142 mq – Superficie catastale Totale 135 mq – Rendita catastale € 95,34.

**Foglio 11, Particella N. 902 sub 5** (deposito) via Guglielmo Marconi n.50 piano T; Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie. - Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 26 mq – Superficie catastale Totale 38 mq – Rendita catastale € 34,91

**Foglio 11, Particella N. 902 sub 6** (tettoia per ricovero auto esterna), via Guglielmo Marconi n.50 piano T, Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie. -Categoria C/6 - Classe 1 – Consistenza 38 mq – Superficie Catastale Totale 38 mq - Rendita Catastale € 82,43.

**Foglio 11, Particella 902 Sub 7** via Guglielmo Marconi N.50 piano T; B.C.N.C. Area scoperta di



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f24848680ff694a322384 10f

mq 1452 comune ai subb. 1,2,3,5 e 6.

Ditta catastale: [redacted]

[redacted] proprietà per 1000/1000.

Si precisa che i dati dimensionali riferiti alla superficie del sub 7 sono desunti dal Certificato Notarile ai sensi dell'Art.567 comma 2 C.P.C. a firma del Notaio Dott. Rosario Franco.

## 5. DESCRIZIONE DEI CONFINI

Da esame degli elaborati catastali acquisiti emerge che la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento sopra indicata è delimitata dai seguenti confini:

**LOTTO UNICO - unità piano T abitazione con annesso capannone a uso laboratorio artigianale di carrozzeria e locali accessori: deposito, magazzino, e tettoia per ricovero auto esterna.**

**Foglio 11, Particella N. 902** con i seguenti mappali: 29, 32, 894, 898, 899, 896, 891, 890, 884

## 6. ATTI DI PROVENIENZA

La consistenza immobiliare sopra descritta è venuta in capo alla ditta Esecutata, per la piena proprietà dell'intero, in forza di titoli ultraventennali e successivo: ATTO DI DIVISIONE A ROGITO del 21.09.1999 n° Repertorio 56277 Raccolta n. 28271 del Notaio Dott. Francesco Giopato di Treviso, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Treviso in data 11 ottobre 1999 al n°35211 di R.P. e n° 22650 di R.G. (allegato n°01).

Per quanto sopra esposto l'attuale intestazione degli immobili pignorati è la seguente:

[redacted], proprietà per 1000/1000.

## 7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (allegato n°2)

Dall'esame del Certificato Notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c depositato agli atti a firma del Dott. Notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni e dalle successive visure esperite dallo scrivente in data 29.12.2017 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Ufficio Provinciale Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare detto compendio immobiliare è libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e gravami di qualsiasi tipo, ad eccezione di quanto segue:

1. TRASCRIZIONE A A FAVORE E CONTRO del 16/12/2011 – Registro Particolare 27934, Registro Generale 42779 Pubblico Ufficiale dott. Notaio Paone Roberto di Camposampiero PD, Repertorio 87864/35322 del 06/12/2011. ATTO TRA VIVI COSTITUZIONE DI



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f24848680ff694a322384 10f

FONDO PATRIMONIALE delle unità immobiliari site in Morgano oggetto dell' esecuzione, tra [redacted] debitore esecutato e [redacted] Annotazione n. 1167 del 04/04/2014 (INNEFICACIA PARZIALE)

2. Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Treviso in data 8 aprile 2013 ai nn. 10962/1406, con decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 13 marzo 2013 Rep. n.1592/2013 per l'importo complessivo di € 216.000,00 (duecentosedicimila/00), capitale € 201.884,40 (duecentounomilaottocentottantaquattro/43) a FAVORE DI [redacted] CONTRO [redacted] – debitore esecutato, gravante sulle unità immobiliari site in Morgano, oggetto dell'esecuzione.

3. Domanda giudiziale trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Treviso in data 23 settembre 2013 ai nn. 28107/19222, con atto del Tribunale di Treviso in data 24 luglio 2013 Rep. n. 5611/2013, a FAVORE DI [redacted] CONTRO [redacted] – debitore esecutato e [redacted] gravante sulle unità immobiliari site in Morgano, oggetto dell'esecuzione.

4. Pignoramento Trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Treviso in data 12 settembre 2014 ai nn. 24615/18221, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 13 Agosto 2014 Rep. n. 7131/2014, a FAVORE DI [redacted] CONTRO [redacted] - debitore esecutato, gravante sulle unità immobiliari site in Morgano, oggetto dell'esecuzione.

### 7.1. Vincoli accessori

Da esame dell'atto notarile: ATTO DI DIVISIONE A ROGITO del 21.09.1999 n° Repertorio 56277 Raccolta n. 28271 del Notaio Dott. Francesco Giopato di Treviso, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Treviso in data 11 ottobre 1999 al n°35211 di R.P. e n° 22650 di R.G. all'Articolo 8 **viene costituita servitù di passaggio**: "*Art. 8 = Viene costituita servitù di passaggio per pedoni e per qualsiasi mezzo da esercitarsi sui mappali 29 Sub 10 – 902 sub 4, e precisamente sul percorso evidenziato nella planimetria che si allega a quest'atto sub. "B", previa esame e approvazione delle parti che la sottoscrivono con me Notaio. La servitù è costituita a carico e a favore di detti mappali nonché a favore dei mappali 894-898-899-751 di proprietà di* [redacted]

Si precisa che il citato sub 4 attualmente corrisponde al sub 7

## 8. AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 7)

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 07.09.2017



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f24848680ff694a322384 10f

08.09.2017. Quanto indicato al paragrafo 7) della relazione, risulta aggiornato come da Certificato Notarile depositato agli atti a firma del Dott. Notaio Rosario Franco di Desto San Giovanni e successiva ispezione esperita dal sottoscritto in data 29.12.2017.

## 9. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, lo scrivente scrive quanto segue.

### 9.1. L'ubicazione della consistenza immobiliare

La consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva trova collocazione in ambito di una zona periferica del Comune di Morgano TV, in località Badoere e in prossimità di area agricola caratterizzata da edilizia residenziale di medio-bassa intensità e di tipologia simile agli immobili oggetto di perizia in particolare per il sub 1 abitazione sub 2 laboratorio artigianale annesso.

La toponomastica del Comune di Morgano individua i fabbricati che comprendono la consistenza oggetto di pignoramento, con i numeri civici n°50 e n°52 di Via Guglielmo Marconi. I fabbricati insistono all'interno di un lotto intercluso, dove l'accesso alla viabilità principale di Via Guglielmo Marconi SP 17 è garantito da servitù di passaggio gia citata nell'atto notarile di provenienza (Allegato B). Il compendio immobiliare dista circa 1,2 km dai negozi di prima necessità e principali servizi di zona come Municipio, Scuola Media, Ufficio Postale.

La città di Treviso, capoluogo di provincia dista circa 15 km in direzione Nord-Est. Le due unità immobiliari (residenza, laboratorio artigianale e relativi locali accessori pertinenziali) hanno accesso pedonale e carraio mediante due servitù di passaggio, la prima costituita antecedente all'atto di divisione e la seconda costituita all'atto suddetto per garantire l'accesso al Mapp. 894. La servitù di passaggio consente l'accesso alla viabilità principale di via Marconi.

### 9.2. La descrizione dei fabbricati e delle parti comuni

Come già esposto sopra, il compendio immobiliare oggetto di stima comprende n.2 unità immobiliari principali, più relativi locali accessori pertinenziali, situate a Morgano (TV) località Badoere, rispettivamente al civico n°52 e 50 di Via Guglielmo Marconi così individuate e successivamente meglio descritte:

1. un'abitazione sviluppata interamente al piano terra (sub 1) con manufatti pertineziali residenziali ad uso legnaia (sub 5) e tettoia per ricovero auto (sub 6)
2. un laboratorio adiacente all'abitazione per attività di carrozzeria (sub 2) con manufatti pertinenziali ad uso deposito artigianale quale tettoia (sub 3)



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f2484868 0ff694a32238410f

3. area scoperta comune (sub 7 ) ai subb. 1, 2, 3, 5 e 6

Le due unità immobiliari corrispondenti all'unità abitativa e il laboratorio artigianale oggetto della presente perizia, fanno parte dello stesso fabbricato edificato nel 1971 con successivi ampliamenti e PdC in sanatoria: trattasi nello specifico di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e capannone annesso manufatti pertinenziali all'abitazione e al laboratorio artigianale ad uso carrozzeria.

Il fabbricato principale ha una configurazione planimetrica a base rettangolare piuttosto regolare sviluppato in un piano fuori terra per entrambi le destinazioni d'uso con orientamento Nord-Sud rispetto al lato lungo. Il fabbricato comprende una porzione destinata a residenza (porzione Nord) e una porzione più consistente destinata a laboratorio artigianale attualmente ad uso carrozzeria (porzione Sud).

Sotto un aspetto strutturale il fabbricato è realizzato con strutture portanti in elevazione formate da blocchi in cemento e travi e pilastri in c.a. con tamponamenti perimetrali in laterizio, intonacate a civile e tinteggiate. Le strutture orizzontali sono costituite da solaio contro terra in latero-cemento con vespaio, per quanto riguarda l'abitazione, il laboratorio presenta solaio controterra in cemento armato. Il tetto è a due falde con il colmo disposto sull'asse longitudinale dell'edificio, manto di copertura in coppi con struttura in cemento prefabbricato.

Le aree esterne comuni di manovra che portano ai locali accessori sono in manto di asfalto, cemento battuto e terra battuta. Tutta l'area risulta essere recintata ad eccezione del confine tra il Mapp.902 e Mapp. 29.

### 9.2.1. Descrizione del LOTTO UNICO - unità piano T abitazione con annesso capannone ad uso laboratorio artigianale di carrozzeria e locali accessori: deposito, magazzino, e tettoia per ricovero auto esterna.

PARTICELLA N. 902 SUB 1 (UNITÀ PIANO T – ABITAZIONE).

L'unità è costituita da un appartamento sviluppato interamente su unico piano (piano terra) con solaio su vespaio rialzato di circa 70 cm. L'accesso all'abitazione avviene dallo scoperto comune su lato nord del fabbricato. L'alloggio si compone di: terrazzino dal quale si accede all'unità, un ingresso/corridoio dal quale si accede ai locali soggiorno, cucina, due camere e ripostiglio. Finiture: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali. I rivestimenti a parete del bagno sono in piastrelle di ceramica formato quadrato colore rosa tenue, in cucine in corrispondenza della parete attrezzata a cottura sono presenti piastrelle in ceramica formato quadrato. Nel soggiorno è presente un caminetto a legna. Il bagno è dotato di piatto doccia, vasca, wc bidet e lavabo. Tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato finitura ciliegio. Le finestre sono in legno con vetro singolo e controfinestre in alluminio anodizzato colore oro. I



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f2484860ff694a32238410f

davanzali e le piane sono in marmo. Dotazione impiantistica: E' presente un impianto di riscaldamento con termosifoni non collegato ad una caldaia. L'unità residenziale è riscaldata per mezzo della sola termocucina a legna. E' presente uno scaldabagno. E' presente l'impianto idrico sanitario. E' presente l'impianto elettrico, di illuminazione e tv; tale impianto, in cucina e in bagno risulta essere stato oggetto di manutenzione circa 10/15 anni fa. Si rileva la presenza di un impianto di raffrescamento con split posto nel locale ingresso/disimpegno.

Si precisa che dal vano ripostiglio dell'abitazione è possibile accedere direttamente al laboratorio attraverso una porta che mette in diretto collegamento le due unità.

PARTICELLA N. 902 SUB 5-6 (UNITA' P.TERRA – LEGNAIA - POSTO AUTO )

Si tratta di locali accessori pertineziali residenziali ad uso legnaia e posto auto. Il deposito ad uso legnaia (sub.5) è costituito da precaria struttura prefabbricata tubolare metallica e coperto con pannelli ondulati in lamiera. La stessa struttura costituisce la tettoia ad uso ricovero auto (sub. 6).

PARTICELLA N. 902 SUB 2 (UNITÀ PIANO T - LABORATORIO).

L'unità è costituita da un laboratorio artigianale ad uso carrozzeria sviluppato interamente al piano terra accessibile dallo scoperto comune con ingresso principale posto sul lato est del fabbricato. Il laboratorio si compone di un vano adibito a carrozzeria, dal quale si accede a un vano legnaia, forno di verniciatura, un ufficio e centrale termica non funzionante. Deposito ricambi accessibile dall'esterno facente parte dello stesso fabbricato. All'interno del laboratorio non è presente un bagno. Il locale wc si trova nel fabbricato pertinenziale al laboratorio (sub 3). Finiture: la pavimentazione è in cemento battuto, il soffitto è rivestito da pannelli quadrati in cartongesso. Tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Le porte esterne sono in metallo e vetro colore rosso, i serramenti esterni sono pvc con vetrocamera colore bianco. Dotazione impiantistica: è presente un impianto con macchina esterna ad aria e terminali a split posto nel locale laboratorio.

PARTICELLA N.902 SUB 3 (UNITA' PIANO T – TETTOIA )

Si tratta di locali accessori pertinenziali al laboratorio artigianale uso ad uso magazzino – deposito. Consistono in una tettoia aperta realizzata prevalentemente con struttura tubolare metallica e con copertura in lamiera e pannelli ondulati. Una porzione di questa unità è chiusa e coperta, costruita in blocchi in cemento dipinti . All'interno trovano posto un locale wc, un locale deposito e un locale ripostiglio. Un'altra porzione chiusa è realizzata da struttura in alluminio anodizzato.

STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo del compendio immobiliare è così definito:

Il fabbricato laboratorio più abitazione risulta essere in condizioni manutentive discrete per quanto concerne l'esterno. Da un rilievo a vista considerato che il fabbricato è stato edificato nel 1971, non



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f2484868 0ff594a32238410f

si riscontrano particolari problematiche.

L'unità abitativa, internamente ha uno stato manutentivo sufficiente e presenta finiture dell'epoca. Il bagno è stato rifatto una quindicina di anni fa circa e la dotazione impiantistica è scarsa. L'unità necessità di un intervento complessivo di manutenzione straordinaria e ammodernamento che tenga conto anche di un adeguato miglioramento sotto il profilo del risparmio energetico.

Il laboratorio internamente necessiterebbe di un intervento complessivo di manutenzione straordinaria.

Tutti i locali accessori complessivamente risultano essere in pessime e precarie condizioni di manutenzione nello specifico il posto auto e le tettoie sono particolarmente fatiscenti.

L'area comune scoperta si presenta poco curata e in scarso stato manutentivo.

Per quanto esposto sopra, il compendio immobiliare necessita di un intervento globale e complessivo di ammodernamento e di miglioramento energetico, per quanto riguarda le unità residenziale e laboratorio. Tale intervento dovrebbe necessariamente tener conto di una seria riqualificazione di tutta l'area scoperta esterna e di tutti i fabbricati pertinenziali secondo quanto regolamentato dalle vigenti Norme Urbanistiche e verifiche con gli Enti competenti.

## 10. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Considerata la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione nella media ed indice di bassa qualità energetica. In conformità a quanto prescritto dal quesito non si è provveduto alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## 11. LIBERTA' DEGLI IMMOBILI

Nel corso del sopralluogo effettuato lo scrivente ha potuto accertare che le due unità immobiliari oggetto di pignoramento sono risultate:

PARTICELLA N. 902 SUB 1 e 6 (UNITÀ PIANO T – ABITAZIONE e TETTOIA RICOVERO AUTO): occupata dll'esecutato.

PARTICELLA N. 902 SUB 2 (UNITÀ PIANO T – LABORATORIO, SUB 3,5 LOCALI ACCESSORI USO DEPOSITO, MAGAZZINO ): **occupata dal Sig.** [redacted] (figlio dell'esecutato) con regolare **contratto di locazione,** del quale ricevo copia dal Custode Immobiliare in data 18.10.2017 per mezzo e-mail. Trattasi di: Contratto di locazione commerciale tra [redacted] Locatore e [redacted] Conduttore. Oggetto della locazione Comune di Morgano TV Foglio 11, Mappale 902 sub 2-3-5. Durata del contratto di anni 6 con inizio dal 11.02.2013 al 10.02.2019. Canone: Euro 3.600,00 da pagarsi in dodici rate mensili di



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f248486b0ff694a32238410f

Euro 300,00. Registrato presso Agenzia delle Entrate – Ufficio di Castelfranco Veneto – il 07 marzo 2013 al num. 692. (allegato n°08)

## 12. ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' ED ESISTENZA DI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Posto che gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere in proprietà all' Esecutato per la quota dell'intero, si provvede ad esprimere il giudizio sull'eventuale comoda divisibilità.

- Esaminata pertanto la consistenza del compendio immobiliare ed accertato che trattasi di due unità immobiliari principali con 2 destinazioni d'uso diverse ubicate nello stesso fabbricato: trattasi nello specifico di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e laboratorio annesso edificato nel 1971 e successivi ampliamenti e PdC in sanatoria;
- Considerato che tutte le unità immobiliari insistono in un'area comune scoperta accessibile dalla viabilità principale attraverso servitù di passaggio che garantiscono l'accesso pedonale e carrabile;
- Considerato, come già descritto al paragrafo 7.1 della presente relazione, l'esistenza servitù attiva e passiva di passaggio per pedoni e per qualsiasi mezzo da esercitarsi sui mappali 29 Sub 10 – 902 sub 4 (ora sub 7) e precisamente sul percorso evidenziato nella planimetria allegata all'atto notarile di compravendita sub."B".
- Considerata che l'area esterna B.C.N.C. sub 7 è funzionale all'intero compendio immobiliare che comprende anche i locali accessori esterni funzionali all'unità abitativa e al laboratorio artigianale quali: deposito, tettoie e tettoia per posto auto esterno accessibili dalla stessa area scoperta esterna;
- considerate le questioni urbanistiche descritte al successivo paragrafo 13 della presente relazione, soprattutto riguardo al fatto che parte del compendio immobiliare ( corrispondente al laboratorio e tutti fabbricati pertinenziali) ricade all'interno di una zona classicaficata come "Attività in zona impropria confermata n.10", regolamentata dall'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione di cui alla Scheda Normativa Attività confermata n.10.

Tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara che le consistenze immobiliari NON SONO COMODAMENTE DIVISIBILI.

Non sussistono vincoli di natura condominiale in quanto non esiste l'esistenza di un condominio.



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f24848680ff694a32238410f

## 13. ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame dello strumento urbanistico PRG VIGENTE UNIFICAZIONE VARIANTI 2014, presso il Comune di Morgano di Treviso lo scrivente ha potuto accertare che le consistenze immobiliari in oggetto di stima sono così definite urbanisticamente e di seguito descritte.

Una parte del Mappale 902 ricade in ambito di una *"Zona Territoriale Omogenea C1.2" - residenziale di espansione*, regolamentata dall'art.7 delle NTA, comprende l'unità abitativa (sub 1).

Parte del Mappale 902 che comprende l'unità abitativa (sub 1) ricade in ambito di una zona classificata come regolamentata dagli artt. 6-7 delle Norme Tecniche di Attuazione. *"Insediamenti antichi e di pregio ambientale aggregati ex Art. 10 L.R. 24/85"*

La porzione rimanente e più consistente del Mappale 902 ricade in una *"Zona Territotiale Omogenea E2.1" – insediamenti agricoli in ambiti di pregio ambientale*, regolamentata dall'art.9 delle Norme Tecniche di Attuazione, la stessa parte del Mappale 902 ricade all'interno di una zona classificata come *"Attività in zona impropria confermata n.10"*, regolamentata dall'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione di cui alla Scheda Normativa Attività confermata n.10. Comprende il laboratorio artigianale (sub 2) e tutti i fabbricati pertinenziali accessori dell'intero compendio quali le tettoie, deposito e tettoia ricovero auto (subb 3-5-6).

La scheda Normativa Attività confermata n.10 riporta (allegato n. 05): Zona Territoriale Omogenea E (art.9), Classe di attività (ex art.3) punto 4A. Specificazioni integrative della scheda n10: "*non è ammessa la destinazione accessoria a residenza*". L'Art.3 delle NTA al punto 4A così norma le Attività produttive consentite: "*Artigianato di servizio(attività prevalente) eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione di beni di consumo*".

## 14. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE (allegato n. 03-04).

A seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente al Comune di Morgano di Treviso, per la visione e copia della documentazione tecnica conservata presso gli archivi del Comune, i documenti venivano messi a disposizione per visione con accesso agli atti presso gli Uffici tecnici del Comune e con rilascio di copia digitale della documentazione in data 19.09.2017. Dall'esame della documentazione reperita, è emerso che i fabbricati, in cui insistono le consistenze immobiliari oggetto della presente (lotto unico), sono stati costruiti in forza dei seguenti provvedimenti:

**Licenza di Costruzione – del 04/02/1971 prot. 5/71** - Rilasciato al Signor: [redacted] PER LA COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE E FABBRICATO DA ADIBIRSI AD USO CAPANNONE E CASA D'ABITAZIONE.

**Licenza di Agibilità – del 08/10/1973 prat. 5/71** - Rilasciato al Signor: [redacted] PER



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f24848680ff694a322384 10f

COSTRUZIONE DI CAPANNONE.

**Licenza di Costruzione – N.73/74 del 22/10/1974 prot. 2799** - Rilasciata ai Signori: [redacted] PER L'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO DA ADIBIRSI AD USO CARROZZERIA.

**Concessione in sanatoria - N.17/A del 21/09/1999 prot. 1432/95-8682** - Rilasciato al Sig. [redacted] PER COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATI ARTIGIANALI.

**Permesso di costruire per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia in sanatoria N.44/b del 30/12/2011 prot. 10542** - Rilasciato al Sig. [redacted] PER COSTRUZIONE DI MANUFATTI PERTINENZIALI RESIDENZIALI AD USO GARAGE E LEGNAIA.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione, visto lo stato dei luoghi, effettuate misurazioni di massima a campione e dalla verifica della documentazione acquisita risulta **conforme** dal punto di vista **catastale**, sia dal punto di vista **urbanistico** ad eccezione di quanto di seguito descritto.

Si rende noto che durante il sopralluogo si è riscontrato un box prefabbricato removibile ad uso ufficio posto nell'area comune, sul lato est del fabbricato in corrispondenza dell'unità abitativa (sub1) . Inoltre in corrispondenza della facciata sud del laboratorio si è riscontrata una tettoia in struttura metallica e copertura in lamiera in condizioni manutentive precarie. Entrambi i manufatti non sono autorizzati (Si veda documentazione fotografica).

Entrambi i manufatti sopra descritti non potendo essere sanati dovranno essere rimossi.

Il costo stimato per la demolizione della tettoia e rimozione del box prefabbricato è stimato in circa € 2.250,00.

## 15. METODO DI STIMA

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di perizia e dell'attuale congiuntura economica è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debbano essere assunti i seguenti prezzi unitari per quanto riguarda il compendio immobiliare con riferimento alla superficie convenzionale opportunamente ragguagliata:

**LOTTO UNICO - unità piano T abitazione con annesso capannone ad uso laboratorio artigianale di carrozzeria e locali accessori: deposito, magazzino, e tettoia per ricovero auto esterna.**



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f248486b0ff694a3223841 0f

| | |
|---|---|
| **Abitazione** sub 1 | **€ 500,00** (cinquecento/00) **metro quadrato** |
| **Laboratorio** sub 2 | **€ 180,00** (centottanta/00) **metro quadrato** |
| **Tettoia/ripostiglio/deposito** sub 3 | **€ 150,00** (centocinquanta/00) **metro quadrato** |
| **Tettoia/legnaia** sub 5 | **€ 150,00** (centocinquanta/00) **metro quadrato** |
| **Tettoia per ricovero auto** sub 6 | **€ 100,00** (cento/00) **metro quadrato** |

## 16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo. Si è considerata la zona in cui è inserito, le servitù attive e passive, la tipologia di edifici nella zona, la specifica destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Morgano (TV), e il contesto circondante il fabbricato.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica nella determinazione del valore del compendio si è tenuto conto nello specifico della classificazione di zona impropria confermata che ricade su parte della superficie del Mappale 902 dove insistono il laboratorio (sub2), e i manufatti pertinenziali (subb 3-5-6).

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore. Ai fini della determinazione del valore di stima si è poi tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale.

Si precisa inoltre, che l'area esterna B.C.N.C. Sub 7 essendo funzionale all'intero compendio immobiliare, il suo valore è intrinseco e compreso in quota parte per ognuno dei subalterni, i quali con il loro valore parziale per sommatoria determinano il valore complessivo dell'intero lotto unico.

Sulla base delle considerazioni sopra descritte, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

**LOTTO UNICO - unità piano T abitazione con annesso capannone ad uso laboratorio artigianale di carrozzeria e locali accessori: deposito, magazzino, e tettoia per ricovero auto esterna.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| abitazione p.T (sub 1) | 104 mq x 1.00 = 104 mq | x € 500,00/mq | € 52.000,00 |
| loggia/terrazza (sub1) | 6 mq x 0.35 = 2 mq | x € 500,00/mq | € 1.000,00 |
| tettoia ricovero auto p.T(sub 6) | 38 mq x 0.20 = 7.6 mq | x € 100,00/mq | € 760,00 |



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f24848680ff694a322384101

| | | | |
|---|---|---|---|
| legnaia dep. (sub 5) | 26 mq x 0,20 = 5.2 mq | x € 150,00/mq | € 780,00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| laboratorio p.T (sub 2) | 287 mq x 1.00 = 287 mq | x € 180,00/mq | € 51.660,00 |
| tettoia/rip/dep p.T (sub 3) | 135 x 0.20 = 27 mq | x € 150,00/mq | € 4.050,00 |

| | | |
|---|---|---|
| **Totale lotto unico** | **Euro centodiecmiladuecentocinquanta/00** | **€ 110.250,00** |

Alla cifra sopra esposta è necessario sottrarre i costi per i costi di demolizione/rimozione delle opere abusive quali tettoia e box ufficio:

- € 1.000,00 costo di demolizione tettoia
- € 1.250,00 costo di rimozione box ufficio prefabbricato

Sommano € 2.250,00

**Il valore dell'immobile viene pertanto aggiornato a:**

**€ 108.000,00 diconsi centoottomila/00= Euro.**

## 17. VERIFICA DI ESISTENZA DI ISTANZE DI INTERVENTO SUCCESSIVE ALL'INCARICO DEL 15.05.2017

A seguito di specifico accesso dello scrivente presso la Cancelleria telematica delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso effettuato in data 15.01.2018, lo scrivente ha potuto accertare, che nella procedura esecutiva in epigrafe non risultano soggetti intervenuti successivamente alla data di conferimento d'incarico allo scrivente ad eccezione di [redacted]
Creditore intervenuto 03/11/2017

Treviso, 15/01/2018

L'Esperto Estimatore

Arch. Marco Gianni

## 18. ELENCO ALLEGATI

1. Titolo di provenienza
2. Visura ipotecaria di aggiornamento
3. Documentazione catastale
4. Titoli abilitativi, estratto di progetto e agibilità/abitabilità



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f2484868 0ff694a322386 10f

5. Scheda Normativa PRG Attività in zona impropria confermata n.10
6. Documentazione fotografica
7. Verbale di sopralluogo
8. Verbale di sopralluogo
9. Scheda sintetica

## 19. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 15.01.2018 il sottoscritto, inviava a mezzo PEC la presente relazione per l'invio di eventuali note di osservazione a:

Avv. [redacted] Foro di Padova per la Parte creditrice esecutante; [redacted] creditori intervenuti; [redacted] per la Parte debitrice esecutata (come da accordi telefonici); Custode Giudiziario nominato IVG di Treviso.

Alla data del 29.01.2018 al sottoscritto non non perveniva alcuna nota di osservazione.

Treviso, 15/01/2018

L'Esperto Estimatore

Arch. Marco Gianni



Firmato Da: GIANNI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732ba37f24848680ff694a322384101