

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **164/2013** promossa da

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

con l'Avv.to Marianovella Pignata

G.E dott. Antonello Fabbro

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

12.04.2017

Treviso, 31.03.2017

il CTU

geom. Bruno Cisterna



Indice generale

01	PREMESSA.....	3
02	COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
03	QUESITO PER PERIZIA.....	3
04	RELAZIONE PERITALE.....	4
4.1	IDENTIFICAZIONE IMMOBILI.....	4
4.2	TITOLO DI PROVENIENZA.....	5
4.3	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
4.4	SERVITU'.....	7
4.5	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	7
4.6	LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
4.7	DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	12
4.9	CONFORMITA' CATASTALE.....	13
4.10	DIVISIBILITA'.....	14
4.11	VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO.....	14
	ALLEGATI.....	16



01 PREMESSA

Con l'atto di pignoramento immobiliare n. 220/2013 di rep. del Tribunale di Treviso trascritto a Treviso in data 21.03.2013 (reg. gen 9138/5950 reg. part.) venivano pignorati gli immobili seguenti:

02 COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

in capo agli esecutati per la piena proprietà dell'intero

costituito da unità immobiliare ad uso civile abitazione, con due pertinenze su corpi staccati, costituite da legnaia/latrina e ripostiglio/sgombero, siti in Comune di Resana, via Venezia n. 71.

03 QUESITO PER PERIZIA

Al sottoscritto C.T.U., a seguito della nomina del G.E. Dott. Antonello Fabbro, veniva notificato via PEC in data 11.10.2016, il quesito – allegato al verbale di giuramento del 03.11.2016.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c.

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Resana, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni in data 13.01.2017, il C.T.U. è in grado di redigere la seguente



04 RELAZIONE PERITALE

4.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

Il lotto è costituito da un fabbricato di civile abitazione, a due piani fuori terra, con pertinenti legnaia/latrina al piano terra su corpo di fabbrica staccato, nonché ripostiglio/sgombero a due piani fuori terra, sempre su su corpo di fabbrica staccato, ubicati in Comune di Resana (capoluogo) Via Venezia n. 71.

Gli stessi risultano catastalmente individuati:

Catasto Fabbricati

Comune di Resana - Sez. A - Foglio 12 - via Venezia 71

-M.n. 462 sub 4 Piano T-1 - cat. A/3 Cl. 3 vani 11,5 RC € 742,41

E' compresa la quota proporzionale delle aree e parti comuni, in particolare:

-M.n. 462 sub 1 (Bene comune non censibile – cortile)

Con la precisazione, inoltre, che l'area su cui insistono gli immobili è riportata al Catasto Terreni – comune di Resana – Foglio 12

m.n. 462 - ente urbano di mq. 1.363

m.n. 616 - ente urbano di mq. 35 (*)

sommano mq. 1.398

(*) Il m.n. 616, costituito con frazionamento del 04/06/2009 protocollo n. TV0191402, corrisponde ad un piccolo ritaglio di terreno di fatto già in detenzione della proprietà confinante e accorpato (con recinzione) alla



relativa corte (mn. 639). Tale situazione non è stata regolarizzata con atto notarile e/o sentenza di usucapione.

Tra i dati catastali attuali del bene (catasto fabbricati) e quelli contenuti nel pignoramento c'è conformità.

Confini : L'abitazione con le particelle 11, 462 sub 1 per tre lati; la legnaia con la particelle 17, 462 sub. 1 per tre lati; il ripostiglio con la particella 462 sub. 1 per tutti i lati.

4.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato per ½ ciascuno e, quindi, per l'intero, agli esecutati, le generalità complete dei quali sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza dell'Atto Notarile – Allegato n. 8 - a rogito del Notaio dr. Giuseppe Sicari in Padova, rep. 19136 del 20.07.2005, trascritto a Treviso il 20.07.2005 ai n.ri 32351/20187, registrato a Padova 1 in data 20.07.2005 al n. 8297 serie 1T.

4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 10.03.2017 non sono risultate ulteriori formalità contro sugli immobili oggetto della procedura, rispetto a quelle indicate dal Notaio Dott. Elia Antonacci nel Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Dal Certificato Notarile suddetto e dalle verifiche successivamente effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di



seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 21.03.2013 ai n.ri 9138/5950.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 26.02.2013 n. 220 di rep. Ufficiale Giudiziario di Castelfranco Veneto, a favore della "UNICREDIT S.P.A." con sede a Roma, contro gli esecutati, sull'intero delle unità immobiliari in oggetto.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 20.07.2005 ai n.ri 32352/7612.

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 20.07.2005 rep. 19137 del notaio Giuseppe Sicari di Padova a favore della "BANCA DI ROMA SPA" con sede a Roma, contro gli esecutati, sull'intero delle unità immobiliari in oggetto.

2) Iscrizione in data 04.09.2006 ai n.ri 44764/11450.

IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 – a favore di "UNIRISCOSSIONI S.P.A." con sede a Torino, a carico di uno degli esecutati e quindi per la quota di 1/2 di comproprietà sulle unità immobiliari in oggetto (a altre).

3) Iscrizione in data il 17.02.2012 ai n.ri 5187/651.

Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo in data 08.07.2011 n. 2344 del Tribunale di Vicenza, a favore della "BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A." con sede a Vicenza, contro uno degli esecutati, e quindi per la



quota di ½ di comproprietà sulle unità immobiliari in oggetto (e altre).

4.4 SERVITU'

Dall'atto di provenienza si riscontra che " *i beni vengono trasferiti unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché alla proporzionale quota delle aree e parti comuni degli edifici di cui fanno parte, come risultanti dalla legge..*"

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per una migliore comprensione della composizione del compendio immobiliare si fa riferimento alla planimetria esplicativa - ALLEGATO n. 3.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, parte a uno e parte a due piani fuori terra (corpo A), con due pertinenze staccate costituite da una piccola legnaia ad un piano (corpo B) e un magazzino a due piani (corpo C), formanti un unico subalterno catastale (mn 462 sub. 4), insistenti su corte comune (mn 462 sub. 1) **sulla quale, però, insiste anche un magazzino (corpo D – mn 462 sub. 3 e 5) sempre di proprietà degli esecutati, ma non oggetto del procedimento.**

A ovest dell'abitazione (Corpo A) e a ridosso di questa, inoltre, esiste una vecchia porzione rustica con piccolo scoperto (Catasto Terreni – Foglio 12 - mn 11/sub 2- Fabbricato Rurale), sempre di proprietà degli esecutati e non oggetto del procedimento, alla quale si accede esclusivamente dalla corte (mn 462 sub. 1), oltre che dall'interno dell'abitazione stessa (CORPO A).



Sia le porzioni oggetto di esecuzione che quelle estranee alla stessa costituiscono, oggi, una sola proprietà completamente recintata, ancorché in disuso.

A favore della porzione rustica precedentemente indicata (Catasto Terreni – Foglio 12 - mn 11/sub 2- Fabbricato Rurale) che, dopo la futura alienazione del lotto oggetto di esecuzione diverrebbe un fondo intercluso, sarà necessario costituire servitù di passaggio a carico della particella n. 462, come indicativamente suggerito nella planimetria - ALLEGATO n. 3.

Il compendio immobiliare ricade in zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE (fonte OMI) nel comune di Resana (capoluogo). E' ubicato in via Venezia n. 71, in prossimità della SR 245, ai confini con il comune di Piombino Dese (PD).

L'edificazione dell'abitazione (corpo A), così come le due pertinenze (B-C), risale presumibilmente ai primi anni del dopoguerra (1950), pur con alcuni interventi più recenti realizzati nell'abitazione, quali, ad esempio, la sostituzione dei serramenti con finestre provviste di vetrocamera.

L'edificio principale e le due pertinenze si presentano in completo stato di abbandono, come ben si evince dalla documentazione fotografica. Nel particolare, risultano essere state locate fino ad alcuni fa ad una ditta esercitante l'attività di confezionamento capi di abbigliamento, con apporto di modifiche agli impianti, in particolare quello elettrico, ora quasi completamente inutilizzabili. Inoltre, l'improprio utilizzo del fabbricato



abitativo, ne ha provocato un generale degrado che va oltre il naturale decadimento dovuto alla vetustà.

I percorsi verticali dell'abitazione (Corpo A) sono composti da un'unica scala interna, mentre il piano primo del Corpo C è raggiungibile, eventualmente, solo dall'esterno attraverso una scala portatile.

Le strutture portanti del Corpo A sono costituite da muratura tradizionale in laterizio di vario spessore, solai in latero-cemento e copertura a padiglione, con manto in coppi. La porzione ad un solo piano è coperta a terrazza piana con guaina impermeabile.

Corpo B – muratura ad una testa, con copertura in pendenza e manto in lastre di cemento-amianto (**da bonificare**).

Corpo C – muratura in laterizio, solaio intermedio in latero-cemento (travi tipo Varese) e copertura a due falde realizzata con travetti in legno e manto in coppi.

- Composizione dei fabbricati.

Abitazione – Corpo A

Al piano terra, ingresso e vano scale, soggiorno, guardaroba, pranzo-cucina da cui si accede alla lavanderia, corridoio, bagno e ripostiglio. Altezza utile interna variabile da mt 2,90 a mt 3,00. Superficie netta locali del piano terra mq 94.

Al piano primo corridoio, quattro camere, bagno con piccolo poggiolo. Altezza utile mt. 2,80 circa. Superficie netta locali del piano primo mq 64.



Totale superficie netta del Corpo A mq 158.

Pavimentazione: al piano terra in marmo nei locali principali e piastrelle nei locali accessori. Al piano primo in piastrelle nel corridoio e nel bagno e in parquet nelle camere.

Finestre generalmente in legno, provviste di vetrocamera ed oscuri in legno, ad eccezione di quelle della lavanderia, del bagno, del ripostiglio e del vano scale che sono in alluminio e vetro singolo.

Impianto termico di tipo tradizionale, con radiatori e caldaia alimentata a gasolio. Non verificabile il funzionamento.

Impianto elettrico fatiscente e non funzionante.

Nel complesso il fabbricato si presenta in scadente stato di conservazione.

Esiste, al piano terra, un collegamento interno tra l'abitazione e l'adiacenza rustica non soggetta a esecuzione (mn. 11 – sub 2). Occorrerà provvedere alla chiusura di tale passaggio mediante la realizzazione di un setto in muratura. Costo previsto per la predetta operazione **€ 800,00.**

Legnaia – Corpo B

Piccolo accessorio, con adiacente latrina, della superficie utile netta di circa mq 10. Altezza media inferiore ai 2.00 mt.

Come già illustrato in precedenza, il manto di copertura è costituito da lastre in cemento-amianto che devono essere smaltite (bonifica) e sostituite. A motivo di ciò, nonché dell'altezza utile inferiore ai minimi di legge e dell'estrema obsolescenza delle strutture, tale fabbricato non viene



considerato ai fini del calcolo del valore del compendio.

Ripostiglio/sgombero – Corpo C

Al piano terra piccolo portico e ripostiglio di complessivi mq 28. Altezza utile mt 2,65.

Al piano primo sgombero di mq 30 e altezza utile media di circa mt 2.30.

Nel complesso in scadente stato di conservazione.

Totale superficie netta del Corpo C mq 58.

La superficie commerciale del lotto, ragguagliandone alla principale gli accessori, **è di mq. 233** (arrotondati), come si evince dalla tabella che segue.

Determinazione della superficie lorda commerciale					
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata	
Locali principali Corpo A	Piano terra	M ² 85,00	1,00	M ²	85,00
	Piano primo	M ² 85,00	1,00	M ²	85,00
Locali Accessori Corpo A	Terra	M ² 35,00	0,60	M ²	21,00
Poggiolo	Piano primo	M ² 1,00	0,25	M ²	0,25
Pertinenze - Corpo B	NON CONSIDERATA				
Pertinenze - Corpo C	Piano terra	M ² 36,00	0,30	M ²	10,80
	Piano secondo	M ² 36,00	0,30	M ²	10,80
Scoperto	Fino a concorrere con la superficie coperta	M ² 168,00	0,10	M ²	16,80
	Ulteriore superficie fino	M ² 168,00	0,02	M ²	3,36



	alla concorrenza del doppio di quella coperta ■			
	TOTALI			M² 233,01

Poiché il CORPO D (m.n 462 sub 3/5), ancorché insistente sull'area comune, non è compreso nell'esecuzione, è stata determinata la quota di scoperto attribuibile ai fabbricati oggetto di esecuzione (CORPI A+B+C) risultata pari a circa il 74% del totale.

Pertanto:

superficie lotto mq 1398 – mq 228 (coperti) = mq 1170 (scoperti)

mq 1170 x 74% = mq 865 (scoperto proporzionale ai CORPI A+B+C)

■ Gli ulteriori M² 529 di scoperto saranno valutati a valore agricolo.

4.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero.

Da verifiche espletate presso l'agenzia delle entrate, è risultato un contratto di locazione con scadenza il 19/05/2012 – non rinnovato.

4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il compendio ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in **zona territoriale omogenea "Agricola E3"**. Inoltre è stato individuato tra gli edifici singoli, corti, colmelli e aggregazioni edilizie rurali di antica origine, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85.



Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del comune, per gli immobili oggetto della procedura non sono stati riscontrati provvedimenti autorizzativi, fatta eccezione per quanto riguarda il magazzino - Corpo D, (Licenza Edilizia n. 469 in data 09/09/1969) che è però estraneo all'esecuzione e, solo per completezza espositiva, di superficie maggiore e di forma diversa da quanto licenziato.

4.8 CONFORMITA' URBANISTICA

Stante anche quanto rilevato nell'atto di provenienza, gli immobili oggetto di esecuzione risultano realizzati anteriormente al 1° settembre 1967.

4.9 CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione catastale dell'immobile, per forma e articolazione dei locali, è sostanzialmente coerente con lo stato di fatto, fatta eccezione per la mancanza della porzione di parete divisoria tra la cucina ed il pranzo, nonché della porta di collegamento del guardaroba al piano terra con il corridoio retrostante. Tali incongruenze sarebbero, di per sé, ininfluenti ai fini fiscali.

Risulta, però, una generalizzata mancanza di corrispondenza tra la scala di rappresentazione indicata in planimetria (1:200) e le misure reali dei fabbricati riscontrate in fase di sopralluogo, in difetto per circa il 10-12%.

Non è dato sapere se tale incongruenza sia imputabile ad un originario errore di accatastamento o ad un'errata restituzione grafica in visura planimetrica da parte del sistema informatico.



In più, manca la corrispondenza tra i dati del Catasto Terreni e quelli del Catasto Fabbricati per quanto riguarda il frazionamento dell'area scoperta, più precisamente indicato al precedente punto 4.1. Per tutti questi motivi, sarà necessario provvedere ad una variazione catastale. Costo previsto per la regolarizzazione **€. 1.500,00** compresi oneri fiscali e diritti.

L'intestazione catastale è corretta.

4.10 DIVISIBILITA'

Considerato che l'immobile è costituito da una singola abitazione, con relative pertinenze, si esprime giudizio negativo in ordine alla divisibilità.

4.11 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.



Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Nello specifico, ha contribuito a un sensibile deprezzamento del bene la situazione di promiscuità tra le porzioni immobiliari da alienare (in quanto oggetto della procedura), e quelle che rimarranno in proprietà degli esecutati (in quanto escluse). Inoltre, è stato considerato l'aggravio dovuto alla servitù di passaggio da costituire sull'area scoperta, a favore della porzione rustica, sempre esclusa dall'esecuzione.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene il che valore del bene stimato sia pari a:

Superficie commerciale mq 233 x € 550/mq =	€ 128.150,00
Superficie scoperta eccedente il doppio di quella coperta mq 529 x € 10,00/mq = (arrot.)	€ <u>5.300,00</u>
sommano	€ 133.450,00

A tale importo vanno detratti :

per aggiornamento catastale	€ 1.500,00
per chiusura collegamento interno	€ <u>800,00</u>
VALORE DI MERCATO	€ 131.150,00



Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 20% sul valore di mercato.

Ossia € 131.150,00 x 0,20 = € 26.230,00 (arrotond.) € 26.150,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € 105.000,00

(diconsi Euro centocinquemila/00)

Treviso, lì 31.03.2017

Il C.T.U.

geom. Bruno Cisterna

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Generalità dei proprietari degli immobili
- ALLEGATO 2 – Relazione fotografica
- ALLEGATO 3 – Planimetria generale compendio
- ALLEGATO 4 – Piante quotate dei fabbricati
- ALLEGATO 5 – Estratto di mappa catastale
- ALLEGATO 6 – Planimetrie Catastali
- ALLEGATO 7 – Visure catastali



- ALLEGATO 8 - Copia atto notarile di provenienza
- ALLEGATO 9- Elenco formalità aggiornato



TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **164/2013** promossa da

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

con l'Avv.to Marianovella Pignata

G.E dott. Antonello Fabbro

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

12.04.2017

rinvia al

07/03/2018

Treviso, 07.02.2018

il CTU

geom. Bruno Cisterna



Indice generale

Nota:.....	3
1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	3
2 RELAZIONE PERITALE.....	4
2.1 FORMAZIONE DEI LOTTI.....	4
2.2 LOTTO N. 1.....	5
2.2.1 DATI CATASTALI.....	5
2.2.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	6
2.2.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
2.2.4 SERVITU'.....	9
2.2.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	9
2.2.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	14
2.2.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	15
2.2.8 CONFORMITA' URBANISTICA.....	15
2.2.9 CONFORMITA' CATASTALE.....	16
2.3 LOTTO N. 2.....	17
2.3.1 DATI CATASTALI.....	17
2.3.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	17
2.3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	18
2.3.4 SERVITU'.....	20
2.3.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	20
2.3.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	21
2.3.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	21
2.3.8 CONFORMITA' CATASTALE.....	21
2.4 VALORE DI MERCATO DEI LOTTI.....	21
2.4.1 VALORE LOTTO N. 1.....	22
2.4.2 VALORE LOTTO N. 2.....	23



Nota:

Con provvedimento del GE dott. Antonello Fabbro in data 15/09/2017, veniva riunita alla procedura n. 164/2013 la procedura n. 380/2017.

1 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Con gli atti di pignoramento immobiliare:

- n. 220/2013 di rep. del Tribunale di Treviso trascritto a Treviso in data 21.03.2013 (reg. gen 9138/5950 reg. part.);
- n. 6764/2017 di rep. del Tribunale di Treviso trascritto a Treviso in data 07.07.2017 (reg. gen 23445/16268 reg. part.)

venivano pignorati gli immobili seguenti:

in capo agli esecutati per la piena proprietà dell'intero

Catasto Fabbricati

Comune di Resana - Sez. A - Foglio 12 - via Venezia 71

-M.n. 462 sub 3 Piano T-1 - cat. C/2 Cl. 1 mq 77 RC € 123,28

-M.n. 462 sub 4 Piano T-1 - cat. A/3 Cl. 3 vani 11,5 RC € 742,41

-M.n. 462 sub 5 Piano 1 - cat. C/2 Cl. 1 mq 22 RC € 35,22

-M.n. 462 sub 6 (Bene comune non censibile – cortile)

-M.n. 616 – Area Urbana di mq 35

Catasto Terreni

Comune di Resana - Foglio 12

-M.n. 11 sub 2 Porzione di Fabbricato Rurale



Al sottoscritto C.T.U., a seguito della nomina del G.E. Dott. Antonello Fabbro, veniva notificato via PEC in data 11.10.2016, il quesito – allegato al verbale di giuramento del 03.11.2016 e, in data 07.12.2017, l'incarico di integrare la perizia a seguito dell'estensione del pignoramento.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c.

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Resana, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni in data 13.01.2017 e 05.01.2018, il C.T.U. è in grado di redigere la seguente

2 RELAZIONE PERITALE

2.1 FORMAZIONE DEI LOTTI

Tra gli immobili pignorati, la particella n. 616 (area urbana di mq 35) corrisponde ad un piccolo ritaglio di terreno, di fatto già in detenzione della proprietà confinante e accorpato (con recinzione) alla relativa corte (mn. 639). Tale situazione non è stata regolarizzata con atto notarile e/o sentenza di usucapione.

Per questo motivo si ritiene opportuno suddividere il compendio immobiliare in due lotti come di seguito definiti.

Lotto 1 -Comune di Resana – via Venezia 71

costituito da unità immobiliare ad uso civile abitazione, con una pertinenza



adiacente costituita da magazzino e tre pertinenze su corpi staccati, costituite da magazzino/deposito, legnaia/latrinaripostiglio/sgombero, e corte.

Lotto 2 -Comune di Resana – via Venezia

ritaglio di area cortilizia di mq 35, detenuto senza titolo dalla proprietà confinante ed accorpato alla relativa corte con recinzione.

2.2 LOTTO N. 1

Il lotto è costituito da un fabbricato di civile abitazione con adiacente magazzino, a due piani fuori terra e, su tre corpi di fabbrica staccati, pertinenti magazzino/deposito a due piani fuori terra, legnaia/latrina al piano terra e ripostiglio/sgombero a due piani fuori terra. E' sito nel Comune di Resana (capoluogo), in Via Venezia n. 71.

2.2.1 DATI CATASTALI

Gli immobili formanti il lotto risultano così catastalmente individuati:

Comune di Resana - Sez. A - Foglio 12 - via Venezia 71

-M.n. 462 sub 3 Piano T-1 - cat. C/2 Cl. 1 mq 77 RC € 123,28

-M.n. 462 sub 4 Piano T-1 - cat. A/3 Cl. 3 vani 11,5 RC € 742,41

-M.n. 462 sub 5 Piano 1 - cat. C/2 Cl. 1 mq 22 RC € 35,22

-M.n. 462 sub 6 (Bene comune non censibile – cortile)

Catasto Terreni

Comune di Resana - Foglio 12

-M.n. 11 sub 2 Porzione di Fabbricato Rurale



Con la precisazione, inoltre, che l'area su cui insistono gli immobili è riportata al Catasto Terreni – comune di Resana – Foglio 12

m.n. 462 - ente urbano di mq. 1.363

m.n. 11 - Area di enti urbani e promiscui di mq. 1.725 (porzione)

Tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel pignoramento c'è conformità.

Confini :

- la particella n 462 con via Venezia e con le particelle n. 11, 616,639,455,454 e 17.

- la particella n. 11 sub 2 con le particelle n. 11 sub 6-7 e n. 462.

2.2.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato per ½ ciascuno e, quindi, per l'intero, agli esecutati, le generalità complete dei quali sono rilevabili nell'Allegato n. 1, in forza dell'Atto Notarile – Allegato n. 8 - a rogito del Notaio dr. Giuseppe Sicari in Padova, rep. 19136 del 20.07.2005, trascritto a Treviso il 20.07.2005 ai n.ri 32351/20187, registrato a Padova 1 in data 20.07.2005 al n. 8297 serie 1T.

2.2.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 02.02.2018 non sono risultate ulteriori formalità contro sugli immobili oggetto della procedura rispetto a quelle indicate dal Notaio Dott. Elia Antonacci e dal Notaio Roberto Santarpia nei Certificati Notarili allegati



al fascicolo dell'esecuzione.

Dal Certificato Notarile suddetto e dalle verifiche successivamente effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 21.03.2013 ai n.ri 9138/5950.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 26.02.2013 n. 220 di rep. Ufficiale Giudiziario di Castelfranco Veneto, a favore della "UNICREDIT S.P.A." con sede a Roma, contro gli esecutati, sull'intero della particella n. 462 sub 4.

2) Trascrizione in data 07.07.2017 ai n.ri 23445/16268.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 21.06.2017 n. 6764 di rep. Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore della "UNICREDIT S.P.A." con sede a Roma, contro gli esecutati, sull'intero della particelle n. 462 sub 1-3-5 e n. 11 sub. 2, con la precisazione che *"CHE IL MAPPALE 462 SUB. 1, BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 462 IDENTIFICA IL CORTILE, ED A SEGUITO DI VARIAZIONE N. 16798.1/2009 DEL 23/06/2009 E' STATO SOPPRESSO E VARIATO NEL MAPPALE 462 SUB. 6; TALE AREA E' RIPORTATA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI RESANA (TV) CON FOGLIO 12, MAPPALE 462 ENTE URBANO DI MQ. 1363 E MAPPALE 616 ENTE URBANO DI MQ. 35.SI PRECISA INOLTRE CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO*



VIENE ESEGUITO IN ESTENSIONE AL PIGNORAMENTO DEL 21/03/2013 AI NUMERI 9138/5950 AVENTE AD OGGETTO IL MAPPALE 462 SUB. 4.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 20.07.2005 ai n.ri 32352/7612.

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 20.07.2005 rep. 19137 del notaio Giuseppe Sicari di Padova a favore della "BANCA DI ROMA SPA" con sede a Roma, contro gli esecutati, sull'intero della particella n 462 sub 4.

2) Iscrizione in data 04.09.2006 ai n.ri 44764/11450.

IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 – a favore di "UNIRISCOSSIONI S.P.A." con sede a Torino, a carico di uno degli esecutati e quindi per la quota di 1/2 di comproprietà sulle particelle n. 462 sub 3-4-5 e n. 11 sub. 2.

3) Iscrizione in data il 17.02.2012 ai n.ri 5187/651.

Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo in data 08.07.2011 n. 2344 del Tribunale di Vicenza, a favore della "BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A." con sede a Vicenza, contro uno degli esecutati, e quindi per la quota di 1/2 di comproprietà sulle particelle n. 462 sub 3-4-5, n: 11 sub. 2 e particella n. 616 del Fg. 12.

4) Iscrizione in data il 02.12.2014 ai n.ri 33586/4987.

Ipoteca Legale in data 08.07.2011 n. 2344 del Tribunale di Vicenza, a favore di "EQUITALIA NORD" con sede a Milano, contro uno degli



esecutati, e quindi per la quota di 1/2 di comproprietà sulle particelle n. 462 sub 3-5 e n. 11 sub. 2.

2.2.4 SERVITU'

Dall'atto di provenienza si riscontra che " *i beni vengono trasferiti unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché alla proporzionale quota delle aree e parti comuni degli edifici di cui fanno parte, come risultanti dalla legge..*"

2.2.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per una migliore comprensione della composizione del compendio immobiliare si fa riferimento alla planimetria esplicativa - ALLEGATO n. 3.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, parte a uno e parte a due piani fuori terra (corpo A), con adiacente magazzino rurale, sempre a due piani (corpo A1), con con tre pertinenze staccate costituite da una piccola legnaia ad un piano (corpo B), un magazzino a due piani (corpo C) e, infine, un altro magazzino a due piani (corpo D) quest'ultimo, in realtà, collegato al piano primo con il corpo A1 attraverso una specie di "piccolo ponte coperto".

Tutte le unità predette costituiscono un unico aggregato insistente su corte, completamente recintato, ancorché in disuso.

Il lotto ricade in zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE (fonte OMI) nel comune di Resana (capoluogo). E' ubicato in via Venezia n. 71, in prossimità della SR 245, ai confini con il comune di Piombino Dese (PD).



L'edificazione risale presumibilmente ai primi anni del dopoguerra (1950), pur con alcuni interventi più recenti realizzati nell'abitazione, quali, ad esempio, la sostituzione dei serramenti con finestre provviste di vetrocamera. Inoltre il corpo D é stato completamente ristrutturato ed ampliato nell'anno 1969, apportando modifiche sostanziali rispetto alla Licenza Edilizia (vedi successivo punto 2.2.8).

L'edificio principale e le pertinenze si presentano in completo stato di abbandono, come ben si evince dalla documentazione fotografica. Nel particolare, risultano essere state locate fino ad alcuni fa ad una ditta esercitante l'attività di confezionamento capi di abbigliamento, con apporto di modifiche agli impianti, in particolare quello elettrico, ora quasi completamente inutilizzabili. Inoltre, l'improprio utilizzo del fabbricato abitativo, ne ha provocato un generale degrado che va oltre il naturale decadimento dovuto alla vetustà.

I percorsi verticali dell'abitazione (Corpo A) sono composti da un'unica scala interna, così come l'adiacente magazzino (Corpo A1). Il piano primo del Corpo C è raggiungibile, eventualmente, solo dall'esterno attraverso una scala portatile. Il piano primo del Corpo D, come già detto, é collegato al piano primo del corpo A1.

Le strutture portanti del Corpo A sono costituite da muratura tradizionale in laterizio di vario spessore, solai in latero-cemento e copertura a padiglione, con manto in coppi. La porzione ad un solo piano è coperta a



terrazza piana con guaina impermeabile.

Corpo A1 – muratura tradizionale in laterizio, solai di piano e di copertura in legno, con manto in coppi.

Corpo B – muratura ad una testa, con copertura in pendenza e manto in lastre di cemento-amianto (**da bonificare**).

Corpo C – muratura in laterizio, solaio intermedio in latero-cemento (travi tipo Varese) e copertura a due falde realizzata con travetti in legno e manto in coppi.

Corpo D – muratura del piano terra in blocchi di calcestruzzo e del piano primo in laterizio. Solaio di piano in latero-cemento e di copertura in travi del tipo "varese" con tiranti a vista e manto in coppi.

- Composizione dei fabbricati.

Abitazione – Corpo A

Al piano terra, ingresso e vano scale, soggiorno, guardaroba, pranzo-cucina da cui si accede alla lavanderia, corridoio, bagno e ripostiglio.

Altezza utile interna variabile da mt 2,90 a mt 3,00. Superficie netta locali del piano terra mq 94.

Al piano primo corridoio, quattro camere, bagno con piccolo poggiolo. Altezza utile mt. 2,80 circa. Superficie netta locali del piano primo mq 64.

Totale superficie netta del Corpo A mq 158.

Pavimentazione: al piano terra in marmo nei locali principali e piastrelle nei locali accessori. Al piano primo in piastrelle nel corridoio e nel bagno e



in parquet nelle camere.

Finestre generalmente in legno, provviste di vetrocamera ed oscuri in legno, ad eccezione di quelle della lavanderia, del bagno, del ripostiglio e del vano scale che sono in alluminio e vetro singolo.

Impianto termico di tipo tradizionale, con radiatori e caldaia alimentata a gasolio. Non verificabile il funzionamento.

Impianto elettrico fatiscente e non funzionante.

Nel complesso il fabbricato si presenta in scadente stato di conservazione.

Esiste, al piano terra, un collegamento interno tra l'abitazione e l'adiacenza rustica (corpo A1).

Magazzino rurale – Corpo A1

Al piano terra, due magazzini e vano scale. Altezza utile interna circa mt 2,25. Superficie netta locali del piano terra mq 36.

Al piano primo unica soffitta, più corridoio di collegamento al Corpo D.

Superficie netta locale del piano primo mq 46.

Totale superficie netta del Corpo A1 mq 82.

Pavimentazione: al piano terra in cemento liscio e al piano primo in tavolato di legno, in precarie condizioni.

Portone d'ingresso metallico. Vecchie finestre generalmente in legno, risalenti all'epoca di costruzione, provviste di oscuri. Non si rilevano impianti.

Nel complesso in pessimo stato di conservazione.



Legnaia – Corpo B

Piccolo accessorio, con adiacente latrina, della superficie utile netta di circa mq 10. Altezza media inferiore ai 2.00 mt.

Come già illustrato in precedenza, il manto di copertura è costituito da lastre in cemento-amianto che devono essere smaltite (bonifica) e sostituite. A motivo di ciò, nonché dell'altezza utile inferiore ai minimi di legge e dell'estrema obsolescenza delle strutture, tale fabbricato non viene considerato ai fini del calcolo del valore del compendio.

Ripostiglio/sgombero – Corpo C

Al piano terra piccolo portico e ripostiglio di complessivi mq 28. Altezza utile mt 2,65.

Al piano primo sgombero di mq 30 e altezza utile media di circa mt 2.30.

Nel complesso in scadente stato di conservazione.

Magazzino – Corpo D

Al piano terra magazzino di complessivi mq 51. Altezza utile mt 3.00.

Al piano primo soffitta di mq 51 (collegata con il piano primo del Corpo A1) con altezza utile media di circa mt 3.45.

Nel complesso in scadente stato di conservazione.

Totale superficie netta del Corpo D mq 102.

La superficie commerciale del lotto, ragguagliandone alla principale gli accessori, **è di mq. 339** (arrotondati), come si evince dalla tabella che segue.



Determinazione della superficie lorda commerciale				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie raggugliata
Locali principali Corpo A	Piano terra	M ² 85,00	1,00	M ² 85,00
	Piano primo	M ² 85,00	1,00	M ² 85,00
Locali Accessori Corpo A	Terra	M ² 35,00	0,60	M ² 21,00
Poggiolo Corpo A	Piano primo	M ² 1,00	0,25	M ² 0,25
Pertinenze – Corpo A1	Piano terra	M ² 41,00	0,40	M ² 20,50
	Piano primo	M ² 51,00	0,40	M ² 25,50
Pertinenze - Corpo B	NON CONSIDERATA			
Pertinenze - Corpo C	Piano terra	M ² 36,00	0,30	M ² 10,80
	Piano secondo	M ² 36,00	0,30	M ² 10,80
Pertinenze – Corpo D	Piano terra	M ² 60,00	0,40	M ² 24,00
	Piano primo	M ² 60,00	0,40	M ² 24,00
Scoperto	Fino a concorrere con la superficie coperta	M ² 268,00	0,10	M ² 26,80
	Ulteriore superficie fino alla concorrenza del doppio di quella coperta	M ² 268,00	0,02	M ² 5,36
	TOTALI			M² 339,01

■ Gli ulteriori M² 559 di scoperto saranno valutati a valore agricolo.

2.2.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero.



Da verifiche espletate presso l'agenzia delle entrate, è risultato un contratto di locazione con scadenza il 19/05/2012 – non rinnovato.

2.2.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il compendio ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in **zona territoriale omogenea "Agricola E3"**. Inoltre è stato individuato tra gli edifici singoli, corti, colmelli e aggregazioni edilizie rurali di antica origine, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del comune, per gli immobili oggetto della procedura non sono stati riscontrati provvedimenti autorizzativi, fatta eccezione per quanto riguarda il magazzino - Corpo D, (Licenza Edilizia n. 469 in data 09/09/1969).

2.2.8 CONFORMITA' URBANISTICA

Stante anche quanto rilevato nell'atto di provenienza, la maggioranza degli immobili oggetto di esecuzione risultano realizzati anteriormente al 1° settembre 1967.

Invece, per quanto riguarda il magazzino (Corpo D), rispetto allo stato approvato é stato realizzato un manufatto di forma diversa e dimensioni superiori.

Non è possibile procedere con una pratica di sanatoria ordinaria. Da accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, si potrebbe procedere con una sanatoria ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DPR 380/01



con applicazione della sanzione pari al doppio del costo di produzione, determinato secondo la Legge 27/07/1978 n. 392.

Il costo previsto per tali incombenze, peraltro molto elevato, è forfetariamente quantificabile in €. 12.000,00 per sanzioni amministrative e €. 5.000,00 per spese tecniche (anche per verifiche strutturali). Complessivamente **€. 17.000,00**.

2.2.9 CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione catastale degli immobili, per forma e articolazione dei locali, è sostanzialmente coerente con lo stato di fatto, fatta eccezione, relativamente al sub. 4, per la mancanza della porzione di parete divisoria tra la cucina ed il pranzo, nonché della porta di collegamento del guardaroba al piano terra con il corridoio retrostante. Tali incongruenze sarebbero, di per sé, ininfluenti ai fini fiscali.

Risulta, però, una generalizzata mancanza di corrispondenza tra la scala di rappresentazione indicata in planimetria (1:200) e le misure reali dei fabbricati riscontrate in fase di sopralluogo, in difetto per circa il 10-12%.

Non è dato sapere se tale incongruenza sia imputabile a un originario errore di accatastamento o a un'errata restituzione grafica in visura planimetrica da parte del sistema informatico.

In più, la porzione rurale (mn 11 sub 2) dovrà essere regolarizzata con denuncia al catasto fabbricati. Per tutti questi motivi sarà necessario



provvedere ad una variazione catastale. Costo previsto per la regolarizzazione **€. 2.000,00** compresi oneri fiscali e diritti.

L'intestazione catastale è corretta.

2.3 LOTTO N. 2

Il lotto é costituito da un ritaglio di area cortilizia di mq 35, detenuto senza titolo dalla proprietà confinante ed accorpato alla relativa corte con recinzione.

2.3.1 DATI CATASTALI

Lo stesso risulta così catastalmente individuato:

Comune di Resana - Sez. A - Foglio 12 - via Venezia

-M.n. 616 area urbana di mq 35

Con la precisazione, inoltre, che l'area è riportata al Catasto Terreni – comune di Resana – Foglio 12

m.n. 616 - ente urbano di mq 35

Tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel pignoramento c'è conformità.

Confini :

- la particella n 616 confina con le particelle n. 11, 639 e 462.

2.3.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato per ½ ciascuno e, quindi, per l'intero, agli esecutati, in forza dell'Atto Notarile – Allegato n. 8 - a rogito del Notaio dr. Giuseppe Sicari in Padova, rep. 19136 del 20.07.2005, trascritto a Treviso il



20.07.2005 ai n.ri 32351/20187, registrato a Padova 1 in data 20.07.2005 al n. 8297 serie 1T.

2.3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si premette che l'immobile in questione deriva, catastalmente, dal frazionamento di un Bene Comune Non Censibile (area scoperta – particella originaria n. 462 sub. 1). Poiché i Beni Comuni, di norma e salvo diversa espressa indicazione, nei rapporti giuridici vengono ricompresi, anche se tacitamente, nella cosa principale, si ritiene che le trascrizioni e/o iscrizioni che hanno avuto come oggetto le unità immobiliari delle quali l'area scoperta costituisce pertinenza, si estendano conseguentemente all'area stessa.

Si riportano, pertanto, le stesse formalità elencate per il Lotto n° 1.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 21.03.2013 ai n.ri 9138/5950.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 26.02.2013 n. 220 di rep. Ufficiale Giudiziario di Castelfranco Veneto, a favore della "UNICREDIT S.P.A." con sede a Roma, contro gli esecutati, sull'intero della particella n. 462 sub 4.

2) Trascrizione in data 07.07.2017 ai n.ri 23445/16268.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 21.06.2017 n. 6764 di rep. Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore della "UNICREDIT S.P.A." con sede a Roma, contro gli esecutati, sull'intero della particelle n. 462 sub 1-3-5 e



n. 11 sub. 2, con la precisazione che "CHE IL MAPPALE 462 SUB. 1, BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 462 IDENTIFICA IL CORTILE, ED A SEGUITO DI VARIAZIONE N. 16798.1/2009 DEL 23/06/2009 E' STATO SOPPRESSO E VARIATO NEL MAPPALE 462 SUB. 6; TALE AREA E' RIPORTATA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI RESANA (TV) CON FOGLIO 12, MAPPALE 462 ENTE URBANO DI MQ. 1363 E MAPPALE 616 ENTE URBANO DI MQ. 35.SI PRECISA INOLTRE CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE ESEGUITO IN ESTENSIONE AL PIGNORAMENTO DEL 21/03/2013 AI NUMERI 9138/5950 AVENTE AD OGGETTO IL MAPPALE 462 SUB. 4.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 20.07.2005 ai n.ri 32352/7612.

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 20.07.2005 rep. 19137 del notaio Giuseppe Sicari di Padova a favore della "BANCA DI ROMA SPA" con sede a Roma, contro gli esecutati, sull'intero della particella n 462 sub 4.

2) Iscrizione in data 04.09.2006 ai n.ri 44764/11450.

IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 – a favore di "UNIRISCOSSIONI S.P.A." con sede a Torino, a carico di uno degli esecutati e quindi per la quota di 1/2 di comproprietà sulle particelle n. 462 sub 3-4-5 e n. 11 sub. 2.

3) Iscrizione in data il 17.02.2012 ai n.ri 5187/651.

Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo in data 08.07.2011 n. 2344 del Tribunale di Vicenza, a favore della "BANCA POPOLARE DI VICENZA



S.C.P.A." con sede a Vicenza, contro uno degli esecutati, e quindi per la quota di ½ di comproprietà sulle particelle n. 462 sub 3-4-5, n. 11 sub. 2 e particella n. 616 del Fg. 12.

4) Iscrizione in data il 02.12.2014 ai n.ri 33586/4987.

Ipoteca Legale in data 08.07.2011 n. 2344 del Tribunale di Vicenza, a favore di "EQUITALIA NORD" con sede a Milano, contro uno degli esecutati, e quindi per la quota di ½ di comproprietà sulle particelle n. 462 sub 3-5 e n. 11 sub. 2.

2.3.4 SERVITU'

Dall'atto di provenienza si riscontra che *" i beni vengono trasferiti unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché alla proporzionale quota delle aree e parti comuni degli edifici di cui fanno parte, come risultanti dalla legge.."*

2.3.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Per una migliore comprensione si fa riferimento alla planimetria esplicativa
- ALLEGATO n. 3.

Trattasi di piccolo ritaglio di terreno della superficie di mq 35, detenuto dai confinanti e accorpato fisicamente alla loro proprietà con recinzione. Tale situazione è frutto di pacifico accordo tra gli esecutati e i confinanti stessi, formalmente identificato con frazionamento catastale nell'anno 2009, ma non più regolarizzato con atto notarile per intervenuto pignoramento.



2.3.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile é detenuto dalla ditta confinante senza titolo alcuno.

2.3.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il mappale ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in **zona territoriale omogenea "Agricola E3"**. Inoltre è stato individuato tra gli edifici singoli, corti, colmelli e aggregazioni edilizie rurali di antica origine, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85.

2.3.8 CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione catastale dell'immobile è sostanzialmente coerente con lo stato di fatto. L'intestazione è corretta.

2.4 VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.



Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Nello specifico, ha contribuito a un sensibile deprezzamento del bene la particolare irregolarità della disposizione planimetrica dei vari corpi di fabbrica che lo compongono e la situazione di generale degrado degli stessi.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene che i valori dei beni stimati siano i seguenti.

2.4.1 VALORE LOTTO N. 1

Superficie commerciale mq 339 x € 550/mq =	€	186.450,00
Superficie scoperta eccedente il doppio di quella coperta mq 559 x € 10,00/mq = (arrotond.)	€	<u>5.600,00</u>
sommano	€	192.050,00

A tale importo vanno detratti :

per aggiornamento catastale	€	2.000,00
per sanatoria edilizia	€	<u>17.000,00</u>
VALORE DI MERCATO	€	173.050,00



Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 20% sul valore di mercato.

Ossia € 173.050,00 x 0,20 = € 34.610,00 (arroton.) € 34.650,00
VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI € 138.400,00

Arrotondati a € 138.000,00

(diconsi Euro centotrentottomila/00)

2.4.2 VALORE LOTTO N. 2

Superficie mq 35 x € 40,00/mq = € 1.400,00

Che si arrotondano a € 1.500,00

(diconsi Euro millecinquecento/00)

Treviso, lì 07.02.2018

Il C.T.U.

geom. Bruno Cisterna

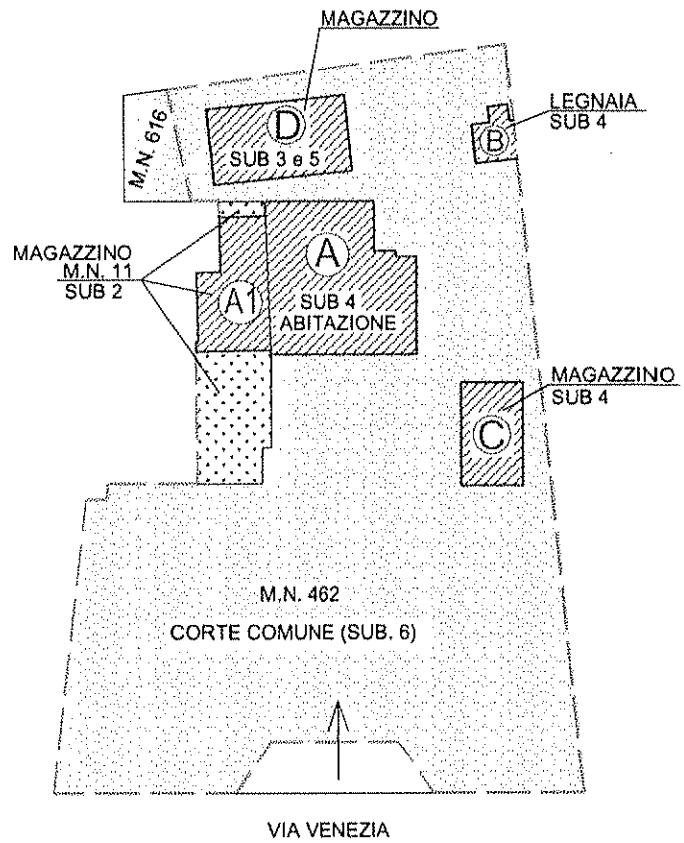


ALLEGATI

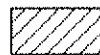
- ALLEGATO 1 – Generalità dei proprietari degli immobili
- ALLEGATO 2 – Relazione fotografica
- ALLEGATO 3 – Planimetria generale compendio
- ALLEGATO 4 – Piante quotate dei fabbricati
- ALLEGATO 5 – Estratto di mappa catastale
- ALLEGATO 6 – Planimetrie Catastali
- ALLEGATO 7 – Visure catastali
- ALLEGATO 8 - Copia atto notarile di provenienza
- ALLEGATO 9- Elenco formalità aggiornato



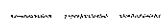
PLANIMETRIA GENERALE 1:500



LEGENDA:



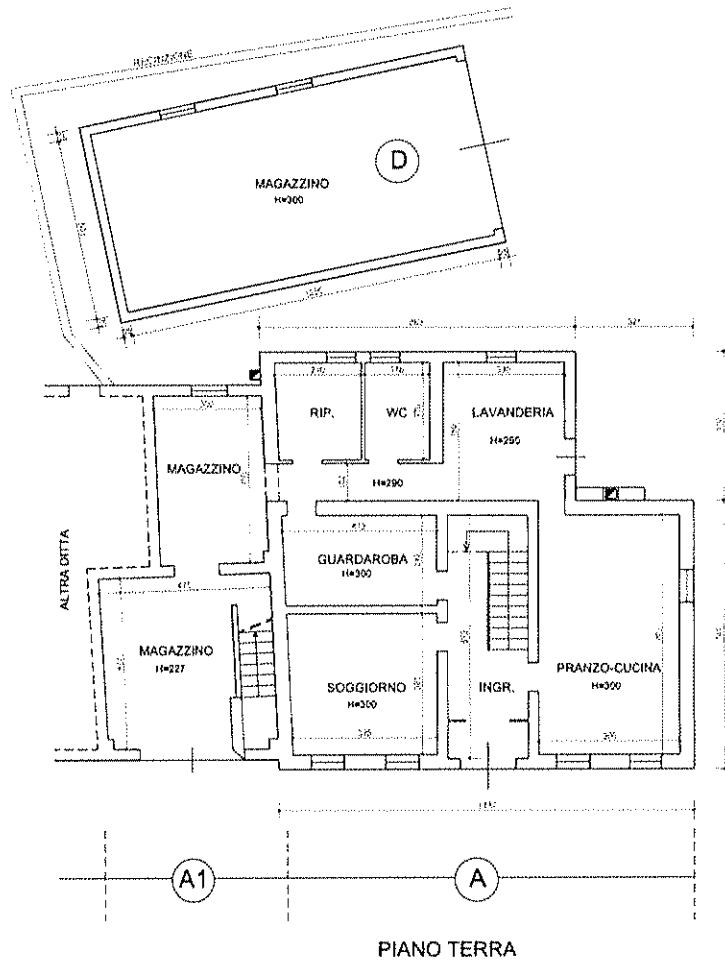
FABBRICATI OGGETTO DI ESECUZIONE



RECINZIONE ESISTENTE

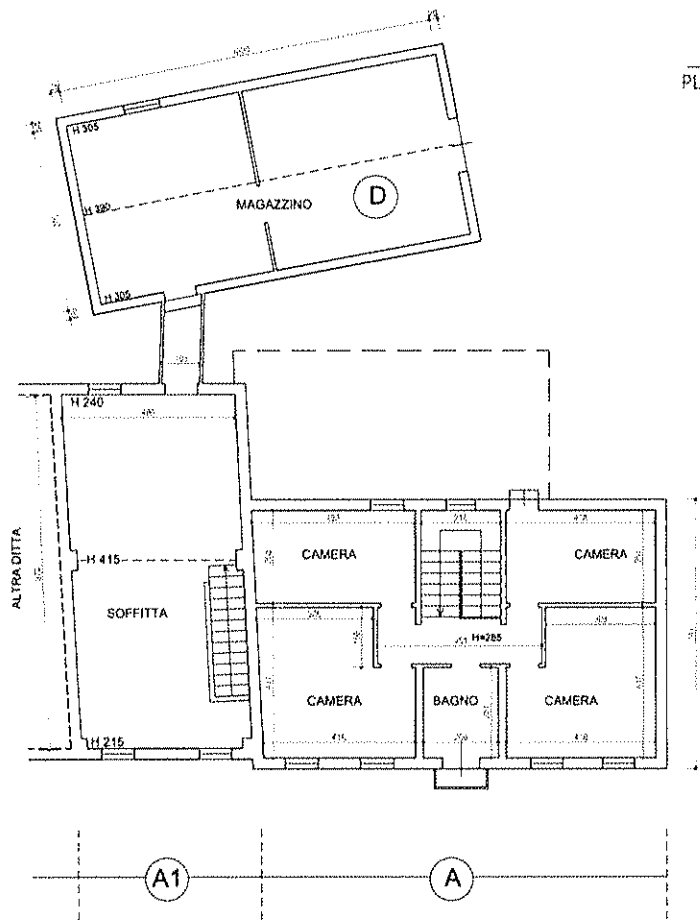
ESECUZIONE IMM. 164/2013

ALLEGATO n° 4
PLANIMETRIA FABBRICATI - CORPO A
CORPO A1
CORPO D



ESECUZIONE IMM. 164/2013

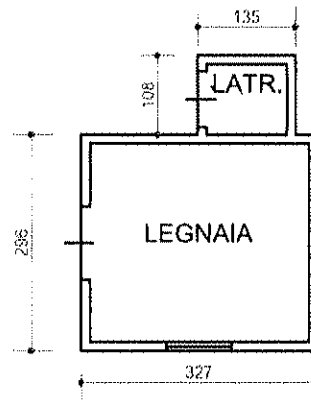
ALLEGATO n° 4
PLANIMETRIA FABBRICATI - CORPO A
CORPO A1
CORPO D



PIANO PRIMO

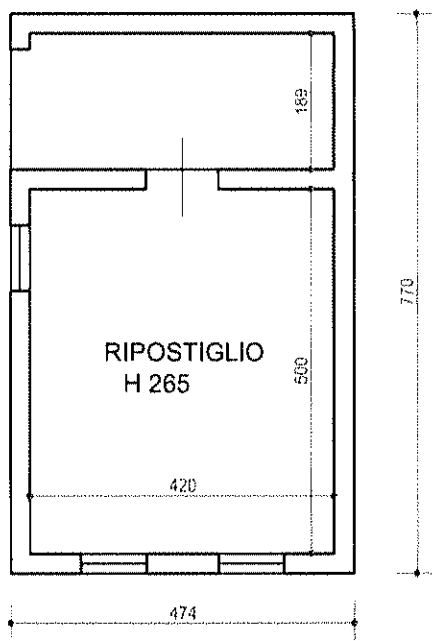
ALLEGATO n° 4
PLANIMETRIA FABBRICATI CORPI B-C

CORPO B

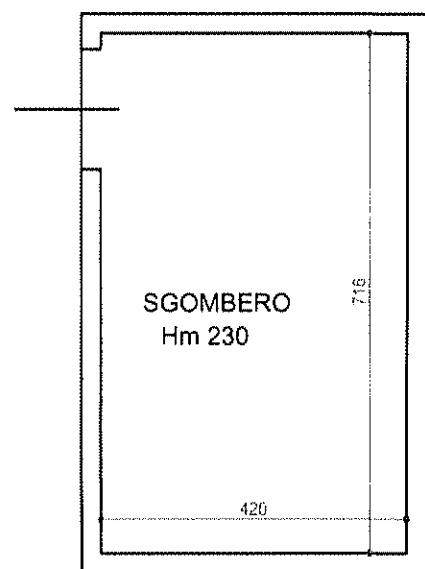


PIANO TERRA

CORPO C



PIANO TERRA



PIANO PRIMO