

1. Premessa

1.1. SOGGETTO INCARICATO DELLA PERIZIA

Arch. Engli Pentimalli con studio a Treviso in via Santa Bona Vecchia 32/c iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al numero 597.

1.2. INCARICO G.E. DOTT. ALBERTO VALLE TRIBUNALE DI TREVISO

Provvedimento R.G. Esec. Imm.ri N. 133/2008 - del 15.05.2008, per la relazione di stima degli immobili di cui alla procedura esecutiva immobiliare **promossa da UNICREDIT BANCA S.P.A.** di Bologna, via Zamboni n° 20, Cod. Fisc. e numero Iscrizione Registro Imprese di Bologna 12931320159, Cod. ABI 02008.1, Banca Iscritta all'Albo delle Banche ed appartenente al Gruppo Bancario UniCredito Italiano iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al numero 3135.1, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, **contro la Ditta [omissis] in persona del suo legale rappresentante corrente in [omissis], nonché i signori [omissis]** entrambi residenti in [omissis], di pagare – in via tra loro solidale – il complessivo importo di **€37.751,54 = oltre interessi e spese successive.**

Non disponendo dei beni la Signora [omissis], risulta debitore il **Sig. [omissis]** nato a [omissis] il [omissis] con C.F. [omissis].

Gli immobili pignorati di proprietà del Sig. [omissis] sono i seguenti:

Comune di Pieve di Soligo (TV), **proprietà per 1/1:**

- 1) Sez. C, Fg. 3, Mapp. 1282, sub 14, via Borgo Stolfi, cat C/6, mq. 15
- 2) Sez. C, Fg. 3, Mapp. 1282, sub 30, via Borgo Stolfi, cat A/2, vani 4,5
- 3) Sez. C, Fg. 3, Mapp. 1282, sub 31, via Borgo Stolfi, cat A/2, vani 2
- 4) Sez. C, Fg. 3, Mapp. 1282, sub 32, via Borgo Stolfi, cat A/2, vani 2,5

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), frazione di Falzè di Piave, **proprietà per 1/2:**

- 5) Fg. 19, Mapp. 48, mq. 75, T
- 6) Sez. C, Fg. 5, Mapp. 463, via Piave, cat A/3, vani 8
- 7) Sez. C, Fg. 5, Mapp. 557, via Piave⁽¹⁾, cat C/3, mq. 64⁽²⁾
- 8) Fg. 19, Mapp. 188, mq. 157, T

1.3. QUESITO DEL GIUDICE

“Identifichi il C.T.U. esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini, ne verifichi la proprietà in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine il C.T.U. risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedente al ventennio trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove di tale titolo risulti impossibile l'allegazione ne indicherà gli estremi completi.

Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

⁽¹⁾ Attualmente la via è denominata via Grave ed il fabbricato residenziale è indicato con il civico n° 4.

⁽²⁾ Il mappale non è indicato nell'estratto mappa aggiornato al 07/03/2008 reperito presso il Tribunale.

Le verifiche in questione possono essere pretermesse quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art.567, comma 2, ultima parte, c.p.c..

In ogni caso il C.T.U. **allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà** (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Il C.T.U. **fornirà succinta descrizione tipologica del bene, precisandone lo stato di possesso in capo all'esecutato** e, in caso di occupazione da parte di terzi, precisandone il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e l'opponibilità.

Accerterà pertanto il C.T.U. 1) se i beni siano affittati o locati; 2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1078; 3) quale sia la scadenza dei relativi contratti.

Per i fabbricati, accerti la rispondenza delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie. A tal fine il C.T.U. accerterà presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per ottenere certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestato alla ditta eseguita; in caso di riscontro positivo, estrarrà copia dei contratti di locazione risultanti dalla certificazione rilasciata, i quali si riferiscano ai beni sottoposti a pignoramento. **Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda se necessario, all'accatastamento.**

Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.

Compili il C.T.U., lotto per lotto, il quadro B ed il quadro C (seconda parte "contro") della nota di trascrizione o, comunque, inserisca i dati necessari per la compilazione di detti documenti.

Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, **proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. 701/94** (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce elencati).

Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto dei dati acquisiti.

Qualora esistano beni indivisi, **dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata**. Prospetti inoltre se sia **possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.**

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di X unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...).

Il C.T.U. è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco, se necessario con l'assistenza della forza pubblica.

N.B. in ogni caso il C.T.U. **inserirà nella perizia le schede contenenti tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita, per la pubblicità straordinaria e per il decreto di trasferimento**, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalla visura effettuata 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.

2. Documentazione esaminata

2.1. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO LA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI TREVISO

La documentazione allegata all'istanza di vendita è la seguente :

- **Atto di pignoramento immobiliare**, n. rep. 732 del 19.02.2008, depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il 29/02/2008 sottoscritto dall'Avv. Federico Scanferlato con studio legale in via D. Manin n.54 a Treviso , rappresentante della UNICREDIT BANCA S.P.A. (*Allegato 1*).

- **Nota di trascrizione** (registro generale n.11310, registro particolare n. 7323, presentazione n.84 del 21/03/2008) dell' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso, a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede a Bologna, relativamente **all'unità negoziale di Pieve di Soligo per la quota di 1/1 di [omissis] e all'unità negoziale di Falzè di Piave** (Sernaglia della Battaglia) **per la quota di 1/2 di [omissis]**.

Nella sezione D della nota di trascrizione viene dichiarato dal conservatore che sussiste un **precedente pignoramento** in data 23.08.2007 ai n.ri R.G. 42079 – R.P. 23528 (*Allegato 2*).

- **Relazione ventennale ipotecaria catastale**, redatta dal Notaio Arrigo Manavello in Treviso, del 28/04/2008 dalla quale emerge che gli immobili pignorati sono quelli elencati al punto 1.2. della presente relazione e che al ventennio erano già in proprietà di *[omissis]* (*Allegato 3*).

- **Atto di compravendita** del 18/04/1969, registrato il 6/05/1969 al n. 1349 Vol.133 in Conegliano, Notaio Gian Luigi Bevilaqua in Pieve di Soligo; l'atto interessa l'acquisto da parte di *[omissis]*, da *[omissis]*, del bene 5) al punto 1.2. della presente relazione (*Allegato 4*).

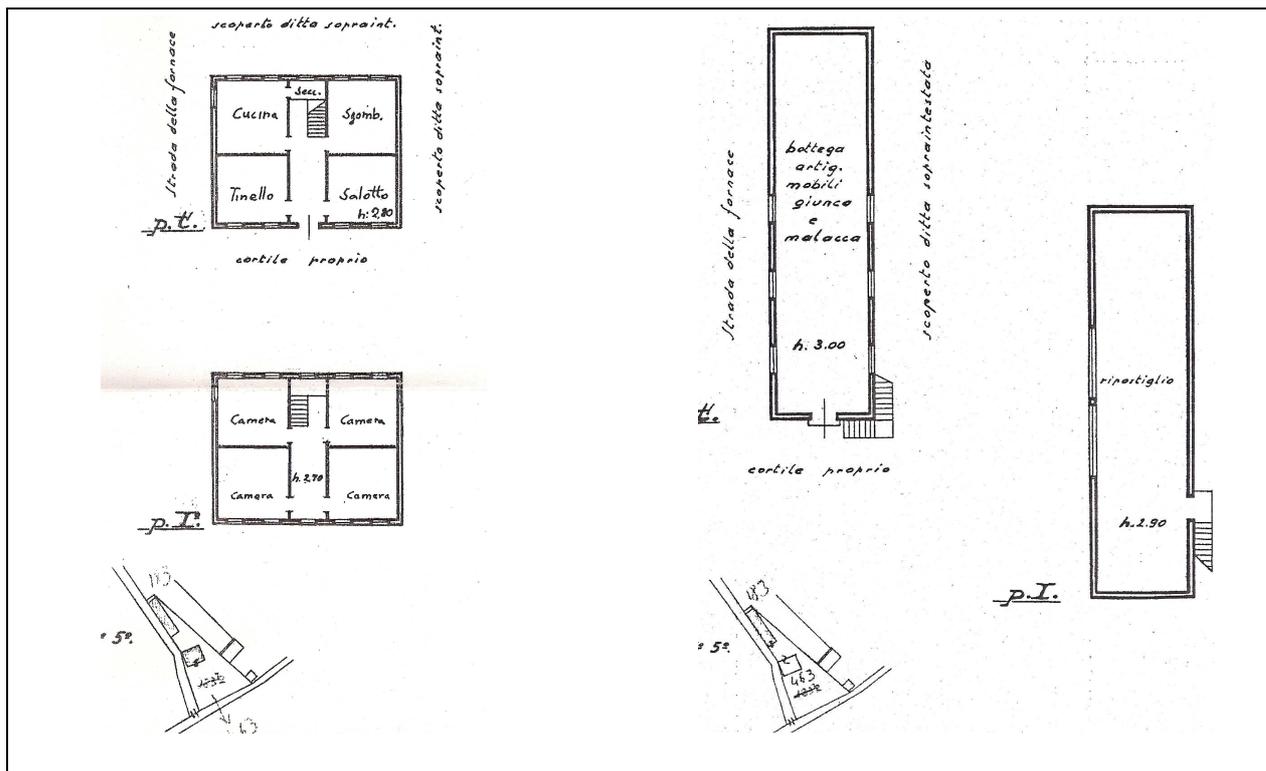
- **Atto di compravendita** del 14/07/1977, registrato il 3/08/1977 al n. 2335 Vol.148 in Conegliano, Notaio Gian Luigi Bevilaqua in Pieve di Soligo; l'atto interessa l'acquisto da parte di *[omissis]* dei beni 1), 2), 3) e 4) al punto 1.2. della presente relazione (*Allegato 5*). L'atto specifica che "l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese è determinato dal regolamento di condominio con unite le tabelle millesimali di comproprietà sulle cose comuni e di ripartizione delle spese di manutenzione e gestione" e che "lo scoperto condominiale e la restante proprietà della Società venditrice adiacente a sud, rimangono gravati delle rispettive porzioni occupate dalla strada stessa, di servitù di passaggio con qualsiasi mezzo per l'accesso dalla via Borgo Stolfi".

Planimetrie catastali allegate all'atto

APPARTAMENTO IN PIEVE DI SOLIGO



- **Planimetrie catastali** dei beni 1), 2), 3), 4), indicati al punto 1.2. della presente relazione aggiornate al 26/04/1977 (Allegato 6).
- **Estratti mappa** in data 10/03/2008 del bene 1), 2), 3), 4) al punto 1.2. e in data 25/09/2008 dei beni 5), 6), 7), 8) di cui al punto 1.2 (Allegati 7-8).
- **Atto di compravendita** del 30/12/1978, registrato il 19/01/1979 al n.397 Vol.153 in Conegliano, Notaio Gino Aggio in Conegliano, l'atto interessa l'acquisto da parte di *[omissis]* dei beni 6), 7), 8) al punto 1.2. della presente relazione (Allegato 9);
- **Planimetrie catastali** dei beni 6), 7) del punto 1.2. della relazione aggiornate al 18/05/1953 a nome *[omissis]* (Allegato 10);



Edificio residenziale di Sernaglia della Battaglia

Laboratorio artigianale di Sernaglia della Battaglia

- **Dichiarazione** del Geom. Adriano Fiorotto in data 24.04.2008 attestante che i beni 1),2),3),4) e 7) di cui al punto 1.2. **non necessitano del certificato di destinazione urbanistica** in quanto trattasi di immobili urbani la cui area di pertinenza risulta inferiore a mq. 5.000 (*Allegato 11*).
- **Certificato di destinazione urbanistica** dei beni 5) ed 8) di cui al punto 1.2. (*Allegato 12*).
- **Visure** per immobile e per soggetto in data 21.02.2008 che attestano l'effettiva proprietà dei beni pignorati (*Allegati 13,14*).

2.2. ELABORATI TECNICO-AMMINISTRATIVI ACQUISITI PRESSO I COMUNI DI PIEVE DI SOLIGO E SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

Comune di Pieve di Soligo

- Progetto del fabbricato "C" del 1974 presentato in Comune (*Allegato 15*);
- licenza per costruzione edilizia del 20/06/1975 n.97 registro licenze prot. n. 9639/74 del complesso residenziale composto di n.3 condomini "A", "B", "C" a nome "Battistella Costruzioni" (*Allegato 16*);
- denuncia di inizio lavori del 6/10/1975 del fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di stima (*Allegato 17*);
- dichiarazione di ultimazione e conformità tecnica dei lavori in data 16/03/1977 dell'edificio "C" contenente l'unità immobiliare oggetto di stima (*Allegato 18*);
- certificato di regolare esecuzione dei lavori del fabbricato "C" in data 16/03/1977 (*Allegato 19*);

- dichiarazione di ultimazione e conformità tecnica dei lavori in data 18/05/1979 delle palazzine “A” e “B” non interessate dalla proprietà [omissis](Allegato 20);
- certificato di collaudo del 07/04/1979 delle palazzine “A” e “B”, non essendo stato reperito il certificato n.2841 del 19.04.1979 relativo all’edificio “C” (Allegato 21);
- licenza di abitabilità del 19/07/1979 (Allegato 22);
- domande di sanatoria del 30/04/1986 presentate in Comune da [omissis] per lavori abusivi eseguiti nelle soffitte al quarto piano (“mansarde monocali servizi igienici”) di cui al Foglio 13 ai mappali 38, 39 e 40 (Allegato 23);
- estratto del P.R.G. vigente del Comune di Pieve di Soligo (Allegato 24);
- estratto N.T.A. vigenti del Comune di Pieve di Soligo (Allegato 25).

Comune di Sernaglia della Battaglia

- domanda di autorizzazione inoltrata da [omissis] al Comune per la trasformazione del fabbricato ad uso industriale in data 06/12/1957 (Allegato 26);
- autorizzazione del Comune rilasciata a [omissis] per iniziare la costruzione del manufatto ad uso industriale nell’area tra via Grave e via Fornasette del 25/02/1958 (Allegato 27);
- denuncia di opere edili a nome di [omissis] del 18/08/1959 prot. 394/59, per la costruzione di un nuovo laboratorio artigiano, nell’area di via Fornasette Foglio V - Sez. C - mappale 463, e parere favorevole della Commissione Edilizia e del Tecnico comunale incaricato (Allegato 28);
- estratto del P.R.G. vigente del Comune di Sernaglia della Battaglia (Allegato 29);
- estratto delle N.T.A. vigenti del Comune di Sernaglia della Battaglia (Allegato 30).

Il controllo di tale documentazione cartacea è indispensabile per confrontare la posizione tecnico-amministrativa degli immobili oggetto di stima e per garantire non solo la loro effettiva disponibilità ma soprattutto l’integrità del loro valore.

Nel caso di specie si sono riscontrate difformità tra lo stato di fatto reale e gli elaborati giacenti agli atti del Comune di Pieve di Soligo e del Comune di Sernaglia della Battaglia che fanno ritenere verosimilmente che queste possono provocare una riduzione del valore di mercato dei beni.

Tali irregolarità comportano sicuramente anche sanzioni amministrative da parte dei rispettivi Comuni.

Nello specifico, per quanto concerne il bene ubicato in **Pieve di Soligo**, si sono riscontrate **variazioni nelle partizioni interne al piano quarto originariamente destinato a soffitta**, dove è stato costruito anche un servizio igienico, e nella destinazione d’uso.

Le domande di sanatoria presentate in data 30.04.1986 prot. 394/59 che prevedevano la trasformazione delle destinazioni d’uso da “soffitta” a “mansarde monocali con servizio igienico” non sono mai state licenziate dal Comune non essendo stati pagati gli oneri dovuti all’epoca di £ 1.615.108 (suddivisi in £ 841.702// per “cambio d’uso con ricavo locale abitativo al quarto piano” e in £ 773.406// per “ricavo di locale abitativo utile al quarto piano”).

Per quanto riguarda gli immobili ubicati in Sernaglia della Battaglia si precisa che:

- tra il 1947 ed il 1954 venivano costruiti sull'area di proprietà di [omissis] la propria abitazione ed un laboratorio artigianale senza alcun permesso o licenza comunale poiché all'epoca nelle aree agricole esterne ai centri abitati non vi era l'obbligo di domanda al Comune;
- in data **25.02.1958** veniva autorizzato dal Comune sull'area medesima l'ampliamento del laboratorio artigianale esistente per le parti poste a sud-ovest e a nord-est con relativi servizi igienici. L'ampliamento volumetrico su due livelli a sud ovest **veniva effettuato sulla sede stradale comunale (traslata ad ovest) senza la previa regolarizzazione del regime del bene patrimoniale disponibile del Comune;**
- in data 18.08.1959 veniva presentata in Comune di Sernaglia della Battaglia da [omissis] la denuncia di opere edili per la costruzione di un nuovo laboratorio artigianale a due piani lungo il confine sud del mappale n. 463, sul quale l'Ufficio tecnico e la Commissione Edilizia esprimevano parere favorevole condizionato;
- i successivi ingrandimenti dell'abitazione (bagno, garage e C.T.), del laboratorio artigianale a nord (tettoia) e del nuovo fabbricato artigianale a sud (pollaio e magazzino) **non sono mai stati autorizzati o licenziati e nemmeno condonati dal Comune;**
- catastalmente **risultano denunciati solo i fabbricati costruiti fino al 1954** (abitazione e parte del laboratorio artigianale).



COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA - Estratto di mappa FG.18-FG.19_scala 1:1000

2.3. ATTO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA DEI BENI

I documenti reperiti sono senz'altro attribuibili agli immobili oggetto di stima in quanto contengono riferimenti chiari ed inequivocabili **che ne permettono l'identificazione univoca**.

Per poter inquadrare correttamente la stima di detti immobili sono stati esaminati non solo i titoli di proprietà, ma anche gli atti e le condizioni che in qualche modo possono limitare la loro disponibilità e ridurre conseguentemente il loro valore.

La **certificazione della proprietà dei beni e la verifica della loro utilizzabilità è indispensabile**, non solo per poter adeguare i valori ai parametri di stima, ma anche per poter collegare esattamente il documento estimativo agli atti giuridici per la cui stipula la valutazione si è resa necessaria.

Il bene sito in **Comune di Pieve di Soligo** appartiene per 1/1 a *[omissis]*.

Nel **1977** la ditta costruttrice "*[omissis]*" vendeva l'appartamento sito in **Comune di Pieve di Soligo** al Sig. *[omissis]* con atto di compravendita del 14/07/1977, registrato il 3/08/1977 al n. 2335 Vol.148 in Conegliano, Notaio Gian Luigi Bevilaqua in Pieve di Soligo, la scrittura interessa l'acquisto da parte di *[omissis]* dei beni 1), 2), 3), 4) al punto 1.2. della presente relazione, al tempo identificati in un unico sub 11 (*Allegato 5*).

I beni situati in **Comune di Sernaglia della Battaglia** appartengono per ½ a *[omissis]* e ½ al fratello *[omissis]*

Nel **1969** il Sig. *[omissis]*, i Sig.ri *[omissis]* vendevano, infatti, al Sig. *[omissis]* ed al Sig. *[omissis]* l'immobile in **Comune di Sernaglia della Battaglia**, indicato con il n. 5) al paragrafo 1.2., con contratto del 18/04/1969 registrato il 6/05/1969 al n. 1349 Vol.133 in Conegliano, Notaio Gian Luigi Bevilaqua in Pieve di Soligo (*Allegato 4*).

Nel **1978** i Sig.ri *[omissis]* (usufruttuaria per 1/3 della proprietà), *[omissis]* (per proprietà in totale di 3/5) cedevano ai Sig.ri *[omissis]* i beni 6),7),8) (paragrafo 1.2.) siti in **Comune di Sernaglia della Battaglia** con atto di compravendita del 30/12/1978 registrato il 19/01/1979 al n.397 Vol.153 in Conegliano, Notaio Gino Aggio in Conegliano (*Allegato 9*).

2.4. DOCUMENTAZIONE FORNITA DALL' ESECUTATO

Gli elaborati forniti dalla proprietà sono i seguenti:

- planimetria catastale del **1979** relativa all'appartamento sito in Pieve di Soligo (*Allegato 31*);
- planimetria catastale del **1979** relativa a posto auto e cantina siti in Pieve di Soligo (*Allegato 31*);
- planimetria catastale del **1987** relativa all'appartamento sito in Pieve di Soligo (*Allegato 32*);
- planimetria catastale del **1987** relativa a posto auto e cantina siti in Pieve di Soligo (*Allegato 32*);

2.5. DOCUMENTAZIONE AGGIORNATA ACQUISITA DAL C.T.U.

La documentazione acquisita in data 03.11.2008 è la questa:

- ispezione ipotecaria per dati anagrafici aggiornata al 03.11.2008 rispetto a quella del 28.04.2008 (*Allegato 33*);
- visure sintetiche aggiornate - rispetto a quelle del febbraio 2008 - per immobile intestato a *[omissis]*.appartamento sito nel Comune di Pieve di Soligo (*Allegato 34*);
- .unità residenziale (A) e unità produttive (B), (C) site nel Comune di Sernaglia della Battaglia (*Allegato 35*);

Dalle informazioni contenute nell'incartamento di cui sopra è stato possibile estrapolare i seguenti dati significativi necessari alla formulazione della stima dei beni:

- **la conferma** dei soggetti proprietari degli immobili,
- **l'esatta identificazione catastale** degli edifici interessati dal pignoramento promosso dalla UNICREDIT BANCA S.P.A. di Bologna,

- l'**esatta intestazione** delle proprietà dei beni attraverso il controllo incrociato tra le visure catastali e quelle ipotecarie,
- l'**accertamento dei gravami** che pesano sulle proprietà immobiliari indagate.

L'esame di tali attestazioni ha preceduto i tre sopralluoghi compiuti che hanno avuto l'evidente funzione di verificare direttamente lo stato dei beni e di conoscere tutti gli elementi collegati alla vertenza necessari al conseguimento di conclusioni documentate e basate su elementi di indagine indiscutibili.

2.6. DISPONIBILITÀ DEI BENI

Partendo dal presupposto che il solo titolo di proprietà non è in grado di garantire la totale disponibilità dei beni immobili, si elencano qui di seguito i **gravami** che incombono sui medesimi.

Sulla residenza sita nel **Comune di Pieve di Soligo**, di proprietà 1/1 di *[omissis]*:

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni:
 - 16.07.2007 verbale di pignoramento immobili rep. 3313 Uffici Giudiziari di Treviso, trascritto a Treviso il 23.08.2007 n.ri 42079/23528, m.n. 1282 sub 30-sub 31-sub 32-sub 14 già elencati nel capitolo 1.2.) **a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.R.L.** con sede a Vicenza;
 - 19.02.2008 verbale di pignoramento immobili rep. 732 Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso il 21.03.2008 n.ri 11310/7323, **a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.** con sede a Bologna (comprende anche quelli ubicati siti in Comune di Sernaglia della Battaglia per la quota di ½, come riportato di seguito);
 - 26.03.2008 verbale di pignoramento immobili rep. 1345 Uffici Giudiziari di Treviso, trascritto a Treviso il 21.03.2008 n.ri 11310/7323, m.n. 1282 sub 30, sub 31, sub 32 e sub 14 **a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.** con sede a Vicenza;
- ipoteca volontaria per € 360.000,00 a garanzia di mutuo fondiario in data 27.03.2003 rep. 53639 Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, capitale € 180.000,00. Iscrizione in data 02.04.2003, n.ri 13312/2969 **a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.**;
- ipoteca volontaria per € 63.000,00 a garanzia di mutuo fondiario in data 27.10.2005 rep. 56815 Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, capitale € 42.000,00. Iscrizione in data 03.11.2005, n.ri 49234/11701 **a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.**;
- ipoteca volontaria per € 60.000,00 a garanzia di cambiali di cui alla scrittura privata autenticata delle firme in data 14.12.2006 rep. 39473 Notaio Alberto Sartorio di Conegliano (TV), capitale € 60.000,00. Iscrizione in data 15.12.2006, n.ri 61679/15941 a favore di *[omissis]*;
- ipoteca giudiziale per € 20.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del 02.03.2007 rep. 251/2007 Giudice del Tribunale di Conegliano (TV), capitale € 15.399,28. Iscrizione in data 22.03.2007 n.ri 13801/3445 **a favore della BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.** (ipoteca gravante anche sugli immobili di Sernaglia della Battaglia per ½);
- ipoteca giudiziale per € 60.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del 19.12.2006 rep. 2610 Tribunale di Treviso, capitale € 32.782,40. Iscrizione in data 22.06.2007 n.ri 29887/8147 **a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.** (ipoteca pendente anche sugli immobili di Sernaglia della Battaglia per ½);

- Sui beni siti nel Comune di Sernaglia della Battaglia, frazione Falzè di Piave, di proprietà ½ di [omissis] e per ½ di [omissis]:
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - 19.02.2008 verbale di pignoramento immobili rep. 732 Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso il 21.03.2008 n.ri 11310/7323, m.n. 1282 sub 30, sub 31, sub 32 e sub 14 (casa in Comune di Pieve di Soligo), m.n. 48, 463, 557 e 188 per la quota di 1/2 **a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna**;
- ipoteca legale del 29.12.2006 iscriz. del 13.01.2006 n.110185/113 **a favore di UNIRISCOSSIONI S.P.A.**;
- ipoteca volontaria per € 40.000,00 a garanzia di cambiali di cui alla scrittura privata autenticata delle firme in data 14.12.2006 rep. 39473 Notaio Alberto Sartorio di Conegliano (TV), capitale € 40.000,00. Iscrizione in data 15.12.2006, n.ri 61678/15940 a favore di [omissis];
- ipoteca giudiziale per € 20.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del 02.03.2007 rep. 251/2007 Giudice del Tribunale di Conegliano (TV), capitale € 15.399,28. Iscrizione in data 22.03.2007 n.ri 13801/3445 **a favore della BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.** (ipoteca caricata anche sull'appartamento di Pieve di Soligo);
- ipoteca giudiziale per € 60.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del 19.12.2006 rep. 2610 Tribunale di Treviso, capitale € 32.782,40. Iscrizione in data 22.06.2007 n.ri 29887/8147 **a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.** (ipoteca gravante anche sull'appartamento di Pieve di Soligo).

Da quanto sopra, si evince che la disponibilità dei beni immobili oggetto di stima è indirettamente limitata poiché questi ultimi risultano oberati da oneri finanziari che di fatto condizionano il loro pieno godimento all'obbligo di pagare somme di denaro a vari soggetti creditori.

2.7. ACCATASTAMENTO AGGIORNATO DEI BENI IMMOBILI

Per stabilire una corrispondenza univoca tra gli immobili di cui si parla e gli atti di proprietà è necessario far riferimento alla documentazione specifica e cioè agli **elaborati catastali**, che permettono di identificare tali beni nei loro esatti termini di forma e ubicazione (*Allegati 6,7,8,10,32,31,32*).

Il Catasto, infatti, a mezzo dell'usuale rappresentazione del patrimonio immobiliare descrittiva-grafica-geometrica, anche se non è in grado di fornire la prova giuridica della proprietà, fornisce i dati essenziali sugli oggetti indagati attraverso operazioni dirette di localizzazione, di misura e di delimitazione.

I dati riguardanti l'appartamento sito nel **Comune di Pieve di Soligo**, così come riportati nella mappa urbana, nello schedario delle partite, nello schedario dei possessori e nello schedario dei numeri di mappa, sono stati verificati e si possono riferire sicuramente al medesimo bene campito con fondo di colore giallo, come pure l'esatta individuazione dell'unità immobiliare è stata evidenziata nella planimetria con la lettera **X** (*Allegato 7*).

Il bene è stato accatastato (*Allegati 7,31,32*) **ma non è conforme a quanto licenziato dal Comune.**

I dati riguardanti l'**edificio residenziale (A)** situato nel Comune di **Sernaglia della Battaglia**, frazione di Falzè di Piave, così come indicati nella mappa urbana, nello schedario delle partite, nello schedario dei possessori e nello schedario dei

numeri di mappa, sono stati attribuiti al medesimo edificio colorato in verde, come pure l'esatta individuazione dell'immobile è stata riprodotta nella planimetria con la lettera **A** (*Allegato 8*).

Anche tale immobile non risulta correttamente accatastato, poiché non sono stati riportati in mappa gli ampliamenti del bagno posizionato a nord e del garage ad est (vedansi le visure e le planimetrie relative del 18 maggio 1953 - Allegato 10), e non è conforme a quanto licenziato dal Comune.

I dati riguardanti l'**edificio produttivo (B)** del Comune di **Sernaglia della Battaglia**, così come trascritto in mappa, nello schedario delle partite, in quello dei possessori e in quello dei numeri di mappa, sono stati conferiti effettivamente al medesimo edificio **(B)** evidenziato con colore verde, come pure l'esatta individuazione dell'unità immobiliare è stata segnata con la lettera **(B)** (*Allegato 8*).

Anche questo immobile non è stato accatastato per le porzioni ampliate a sud-ovest e a nord-est (vedansi le visure e le planimetrie del 18 maggio 1953 - Allegato 10) e non è conforme a quanto licenziato dal Comune.

L'immobile adibito a magazzino (C) non è mai stato accatastato e non è stato costruito conformemente al progetto licenziato dal Comune.

3. Individuazione nel P.R.G. vigente dei beni immobili pignorati

• CLASSIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE DI PIEVE DI SOLIGO

L'area sulla quale insiste l'appartamento di Pieve di Soligo in via Borgo Stolfi è classificata nel P.R.G. vigente come Z.T.O. di tipo "B2" - semintensiva (*Allegati 24,25*).

L'Art. 19 delle N.T.A. stabilisce che l'edificazione sia subordinata all'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla legge e, in loro assenza, esse devono essere attuate contestualmente all'erezione delle costruzioni.

La tipologia edilizia ammessa è costituita da edifici "in linea" o del tipo "isolato" con un indice di fabbricazione di 1,5 mc./mq., una superficie coperta del 30% del lotto da costruire, un'altezza massima di ml. 9,00 ed una lunghezza massima delle pareti di ml. 40,00.

Nel 1975, al momento del rilascio all'avente titolo della licenza edilizia, erano in vigore indici stereometrici differenti da quelli attuali che permettevano l'edificazione di una maggiore superficie coperta (40% del lotto edificabile), un volume più importante ($I_f = 2,5$ mc./mq.) ed una altezza superiore (ml. 12,60).

Si esclude che oggi possano essere autorizzati, considerata anche l'attuale tipologia edilizia, interventi addizionali all'esistente opera edile a mezzo di volumetrie in appoggio o in aderenza o in altezza.

Per tali motivi la destinazione di zona del P.R.G. vigente e le norme tecniche di attuazione **non possono influenzare minimamente il valore dell'immobile.**

• CLASSIFICAZIONI DEGLI IMMOBILI DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

L'area, della superficie complessiva di circa mq. 1.570 sulla quale insistono i fabbricati **(A), (B), (C)**, è distinta nel P.R.G. vigente come Z.T.O. di tipo "E4" - nucleo rurale (*Allegati 29,30*).

L'Art. 38 delle N.T.A. definisce nuclei rurali quegli agglomerati che, conservando ancor oggi l'impianto tipologico-funzionale degli originari insediamenti, sono inglobati nelle sottozone "E4" disciplinate dalla normativa specifica.

In particolare in dette sottozone sono consentiti interventi di:

- ampliamento del 15% del volume esistente con un massimo di mc. 150 per edificio, oltre al recupero di eventuali annessi rustici qualora non più utilizzabili a scopi agricoli;
- nuove costruzioni con caratteristiche conformi alle preesistenze e con volumetria residenziale massima di mc. 600, previa stipula di una convenzione che fissi le modalità ed il livello occupazionale nonché l'adeguamento delle infrastrutture esistenti. Esse devono integrarsi con quelle esistenti oltre che per la forma, per i tipi e i materiali nonché attraverso il razionale uso degli spazi comuni (accessi, cortili, aie, ecc.).

Non è prevista l'edificazione di interrati senza corpo sovrastante o accessibili a mezzo di rampe.

Ulteriori parametri che regolamentano le abitazioni e gli annessi rustici sono i seguenti:

- distanza dal confine ml. 5,00 o in aderenza o in appoggio;
- distanza dalle strade ml. 5,00;
- distanza tra i fabbricati ml. 10,00 o in aderenza o in appoggio;
- altezza massima delle residenze ml. 8,50 e degli annessi rustici 2 piani fuori terra.

L'area sulla quale insistono i corpi di fabbrica **(A), (B), (C)** è stretta ad est da una zona per attrezzature di interesse collettivo e ad ovest da un borgo storico degradato assoggettato dal P.R.G. vigente a recupero; è quindi evidente che **il pianificatore pubblico ha inteso, in un certo qual senso, valorizzare non solo gli edifici rurali presenti in zona ma anche il contesto territoriale in cui essi insistono.**

4. Sopralluoghi e individuazione dei beni immobili pignorati

4.1. SOPRALLUOGHI

I tre sopralluoghi del 31.07.2008, del 26.09.2008 e del 27.09.2008, due dei quali effettuati alla presenza della proprietà, hanno permesso la visitabilità degli immobili e l'individuazione della loro conformazione, la collocazione, il grado di accessibilità, i collegamenti e le distanze dai servizi principali; tutte informazioni necessarie a completare il quadro delle caratteristiche ed il grado di vivibilità delle zone in cui essi ricadono.

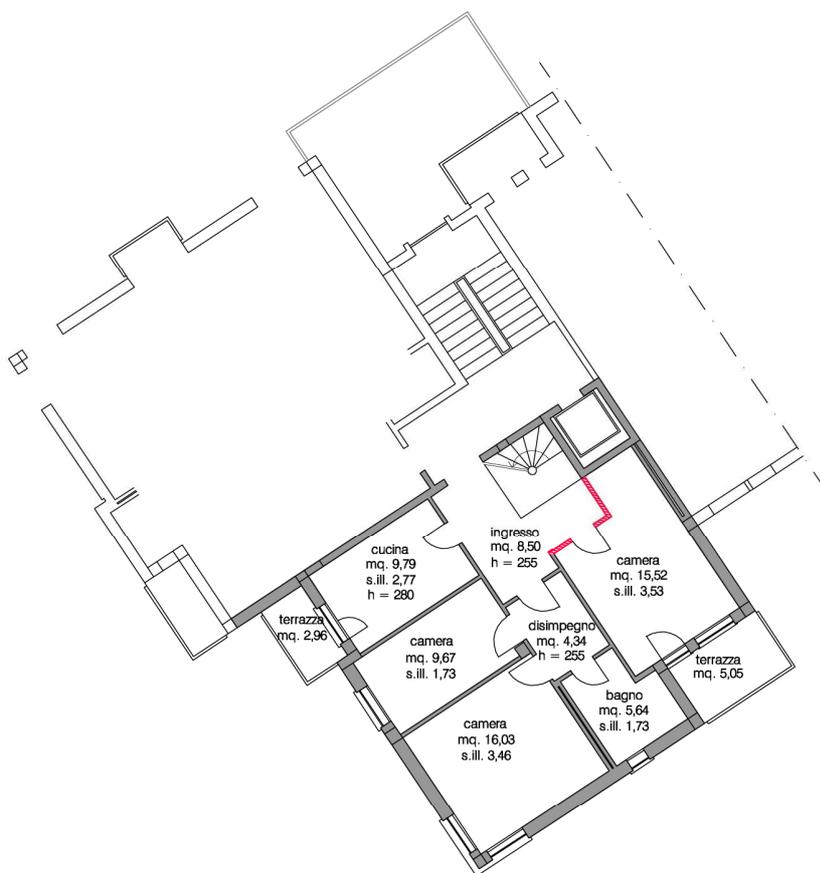
Si è proceduto quindi al raffronto puntuale delle planimetrie agli atti dei Comuni di Pieve di Soligo e di Sernaglia della Battaglia con le geometrie reali degli oggetti rilevati.

Essendo state riscontrate notevoli e marcate incongruenze tra la documentazione tecnica in possesso e lo stato di fatto reale si è provveduto a verificare le dimensioni planoaltimetriche mediante misurazione diretta delle varie quote (all'interno e all'esterno della proprietà [omissis]) e a riportare su cartaceo le parti degli immobili oggetto di modifiche non autorizzate (Allegati 36,37,38).

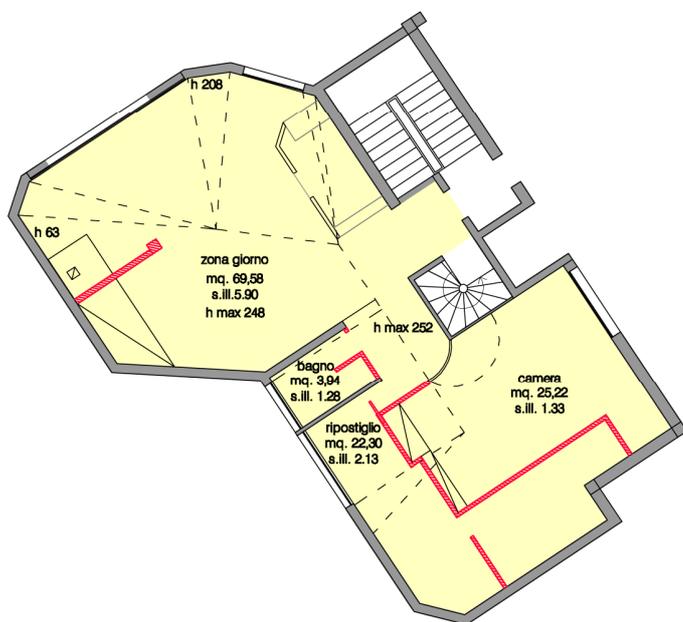
È stato, nel contempo, esaminato il loro stato di conservazione e l'efficienza degli impianti tecnologici ivi installati.

Rappresentazione delle diversità tra la documentazione tecnica valida e lo stato di fatto dei beni

IMMOBILE IN COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO QUARTO

-  destinazione d'uso non consentita
-  elementi modificati rispetto allo stato assentito

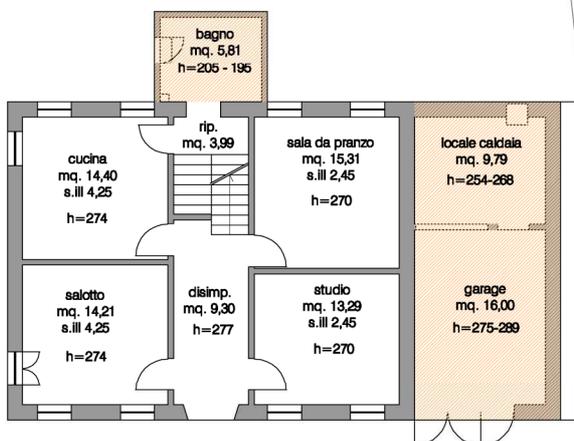
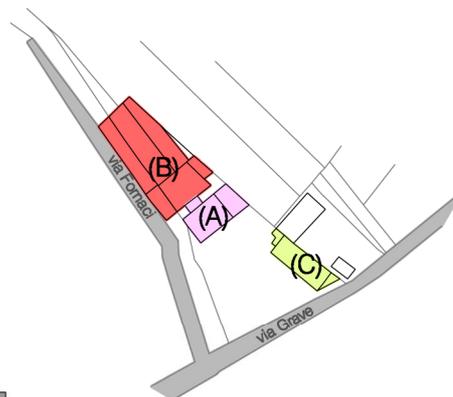
IMMOBILI IN COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

Engli Pentimalli Architetto Via S.Bona Vecchia, 32/c, 31100 - Treviso
 scala: 1:200
 progetto: RILIEVO APPARTAMENTO
 comune: PIEVE DI SOLIGO PROPRIETA' PASEI - BORGIO STOLFI

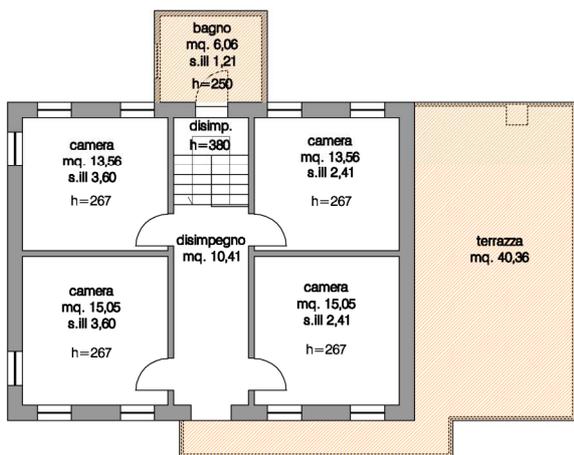
EDIFICIO RESIDENZIALE (A)



PROSPETTO SUD



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

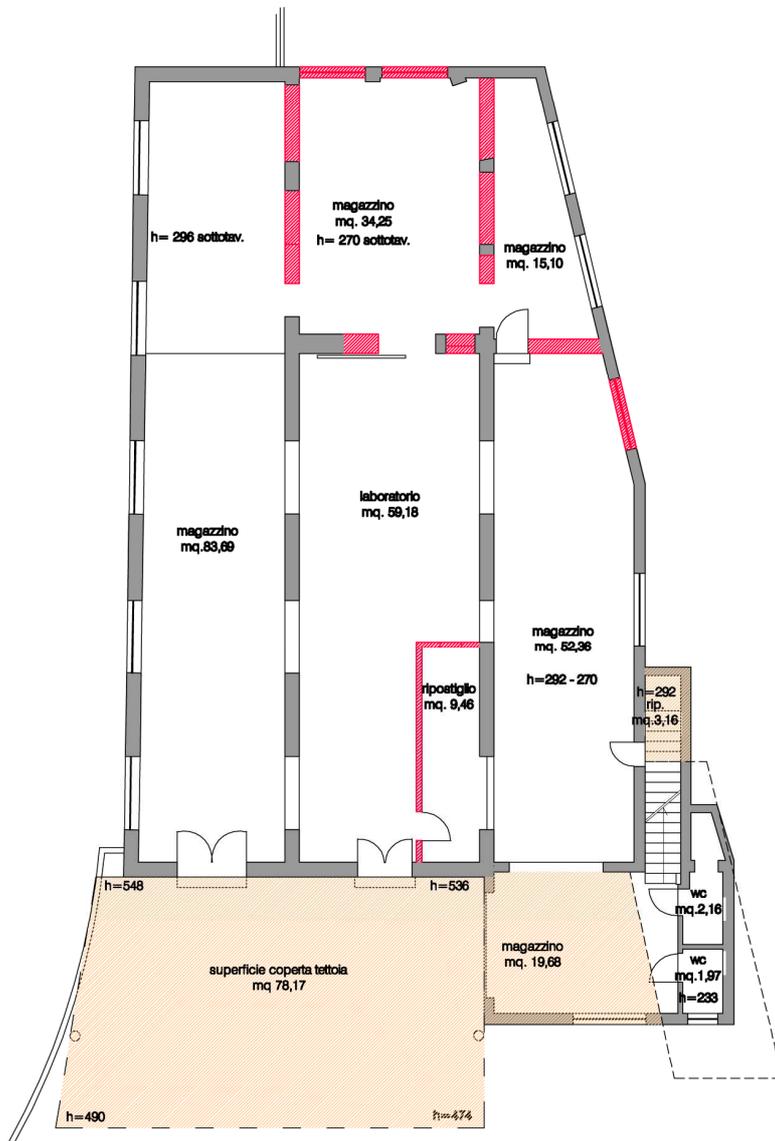
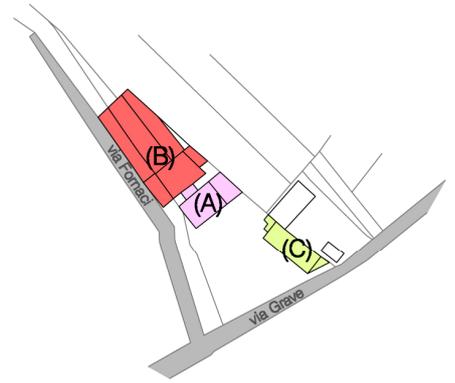
parti abusive

EDIFICIO ARTIGIANALE (B)

Engli Pentimalli Architetto Via S.Bona Vecchia 32/c, 31100 - Treviso
 comune: SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA - Faixa di Piave
 progetto: RILIEVO FABBRICATO RESIDENZIALE
 Proprietà: Paesi Graziani 1/2 e Paesi Glancato 1/2
 scala: 1:200



PROSPETTO SUD



PIANTA PIANO TERRA

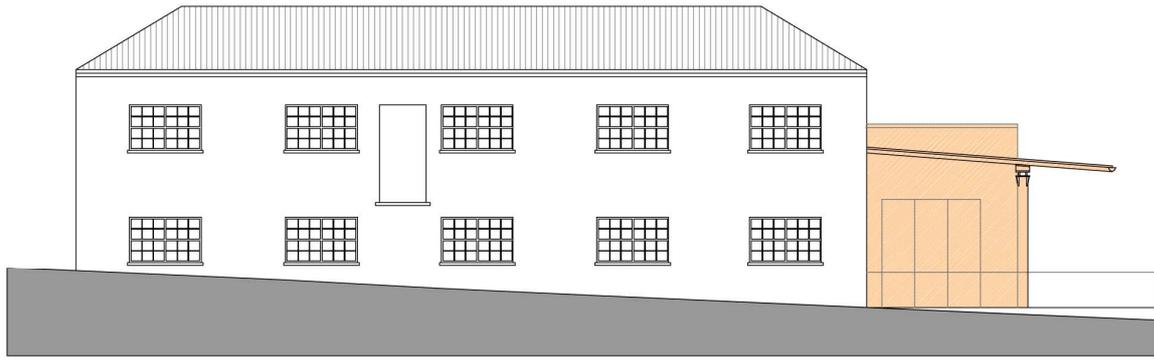
elementi modificati rispetto allo stato assentito



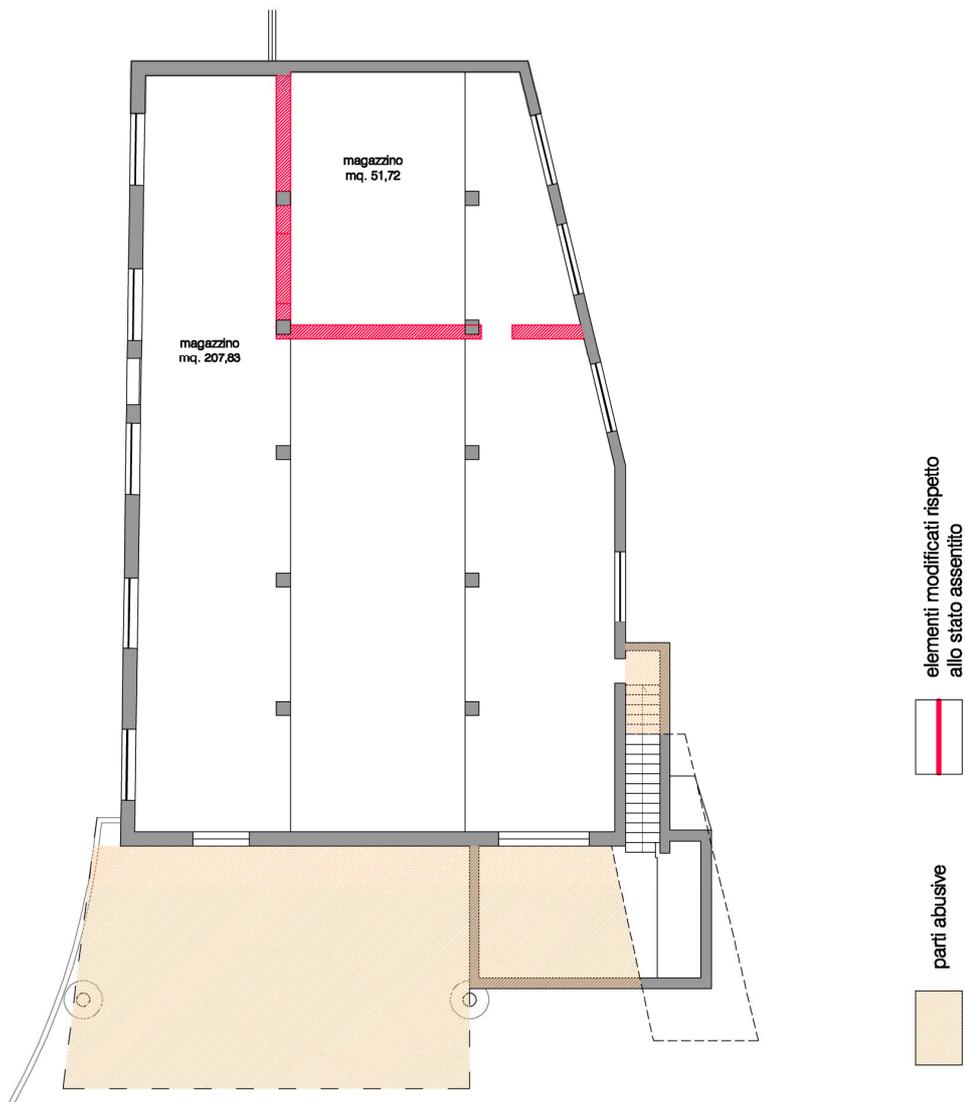
parti abusive



Engli Pentimalli Architetto Via S. Bona Vecchia 22/c, 31100 - Treviso
 scala: 1:200
 progetto: RILIEVO FABBRICATO AD USO MAGAZZINO
 Proprietà Paset Graziano 12 e Paset Graziano 12
 comune: SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA-Falò di Piave



PROSPETTO OVEST



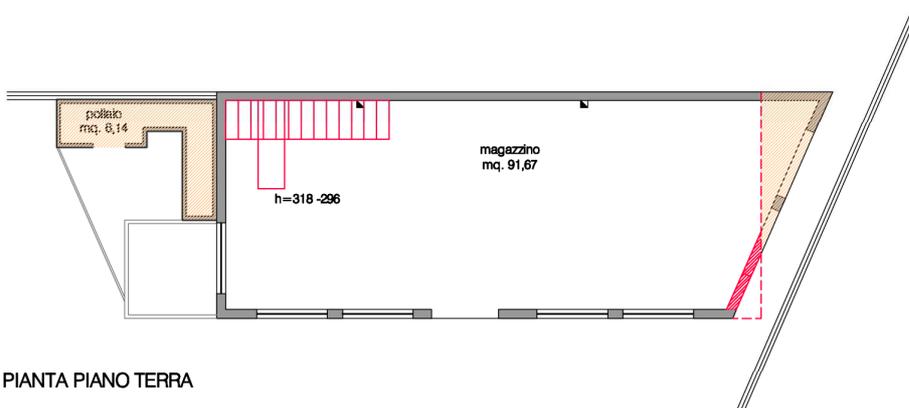
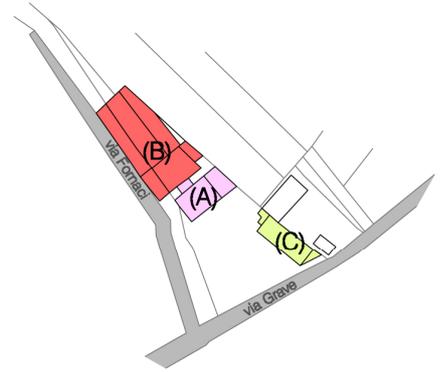
PIANTA PIANO PRIMO

IMMOBILE ADIBITO A MAGAZZINO (C)

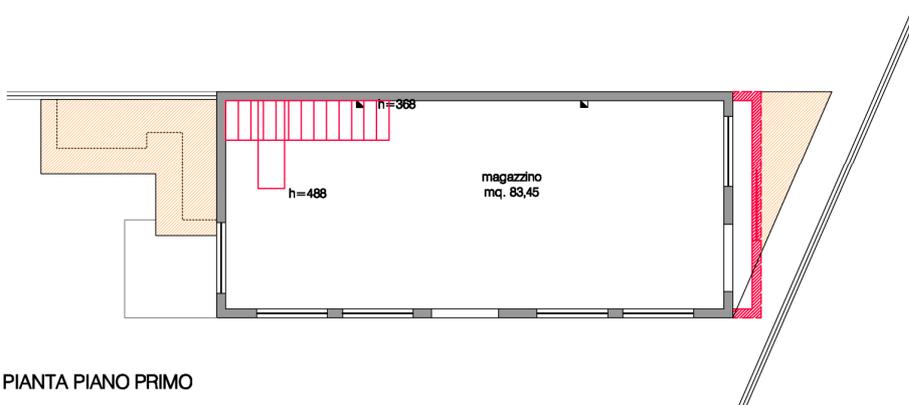
Engli Pentimalli Architetto - Via S.Bona Vecchia 32/c, 31100 - Treviso
comune: **SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA-Falze di Piave**
progetto: **RILIEVO FABBRICATO AD USO MAGAZZINO**
scala: **1:200**
Proprietà: **Paesi Graziano 12 e Paesi Giancarlo 1/2**



PROSPETTO OVEST



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

elementi modificati rispetto
allo stato assentito



parti abusive



Engli Pentimalli Architetto Via S.Bona Vecchia 22/c, 31100 - Treviso
 comune: SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA-Falza di Piave
 progetto: RILIEVO FABBRICATO RESIDENZIALE
 scala: 1:200
 Proprietà: Paset Graziano 12 e Paset Giancarlo 12

4.2. UBICAZIONE

• IMMOBILE DI PIEVE DI SOLIGO

È costituito da un'unità residenziale disposta su due piani all'interno di un fabbricato dell'altezza di ml. 13,00 e si compone di ingresso, cucina, disimpegno, bagno e tre camere al **piano terzo** e da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e ripostiglio al **piano quarto** collegati da una scala a chiocciola interna e da una esterna condominiale.

È provvista di cantina e posto auto coperto al piano seminterrato a cui si accede da Borgo Stolfi mediante stradina interna privata (*Allegato 16 - progetto approvato*).

È servita da un ascensore e da una scala dipartentisi dall'ingresso condominiale rialzato di sei gradini rispetto alla quota stradale.

• BENI IMMOBILI DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

I beni che si trovano nel Comune di **Sernaglia della Battaglia nella frazione di Falzè di Piave** sono formati da tre distinte unità **(A), (B), (C)** all'interno di **un unico lotto di mq. 1.570**. La superficie scoperta è utilizzata, in parte, come piazzale-cortile per la manovra e la sosta di automezzi e, in parte, a giardino. L'ingresso è unico per tutti e tre gli edifici.

(A) È una **casa a due piani** con disimpegno, salotto, studio, sala da pranzo, cucina, ripostiglio e bagno **al piano terra**, un secondo bagno al **livello dell'ammezzato** entrando dal pianerottolo della scala, un disimpegno e quattro camere **al piano primo**.

Dal disimpegno del piano primo si passa al poggiolo e poi alla terrazza derivata dalla copertura praticabile del garage e del locale caldaia con ingressi indipendenti dal piano terra.

Ha una parete cieca ad est e le altre tre affacciate rispettivamente sul cortile a sud, sulla strada ad ovest (via Fornaci) e sul fabbricato artigianale **(B)** a nord.

L'abitazione ha l'ingresso a sud in comune ad altri edifici.

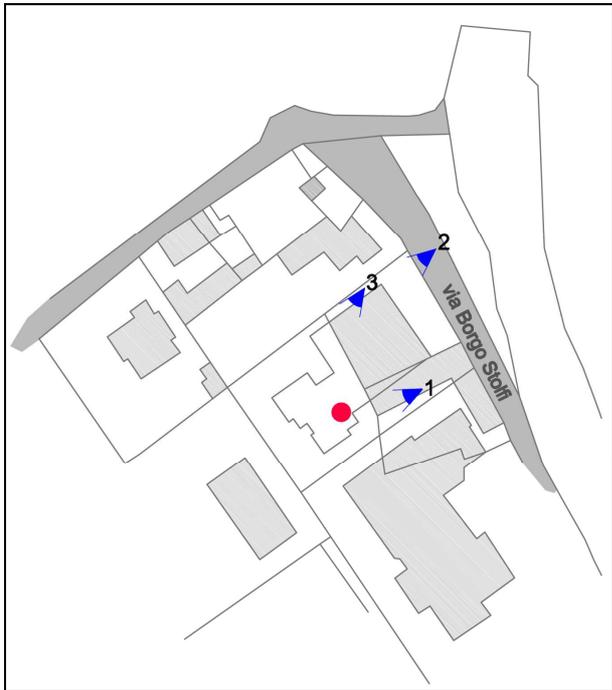
(B) È un **laboratorio artigianale** a due piani con scala di collegamento e con il lato più corto parallelo all'asse longitudinale di via Grave.

Ha la parete nord con due aperture al piano terra, l'ingresso in comune a sud e si apre verso l'edificio residenziale **(A)**; le altre pareti si affacciano rispettivamente ad est (in parte sull'area di proprietà) e ad ovest verso la strada.

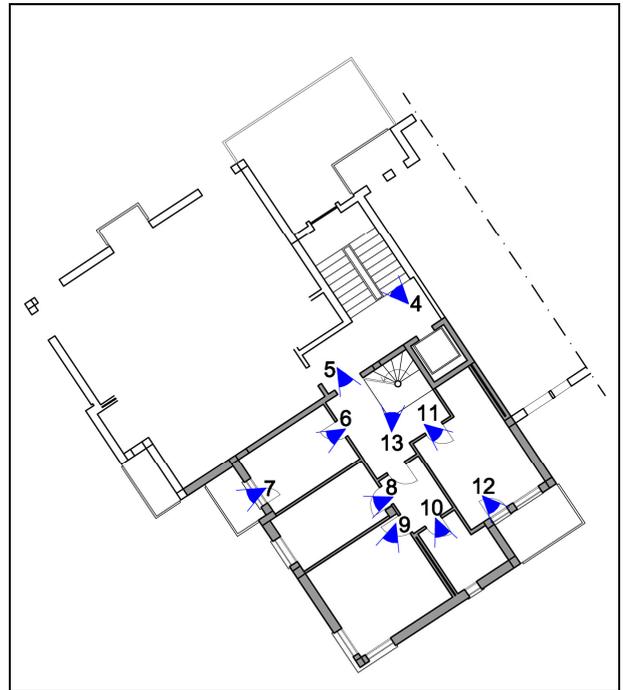
(C) Questo manufatto artigianale a due piani, utilizzato come **magazzino**, ha il lato sud adiacente a via Grave, non ha ripartizioni interne ed ha una scala in acciaio di collegamento tra i due livelli; sul lato nord è addossato un modesto manufatto già adibito a pollaio. Ha una parete cieca ad est posta parzialmente in aderenza con la proprietà confinante.

4.3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE IN COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO



Mappa dei con visuali: esterno del complesso immobiliare



Mappa dei con visuali: appartamento al terzo piano



Foto 1 - Lato est, accesso pedonale

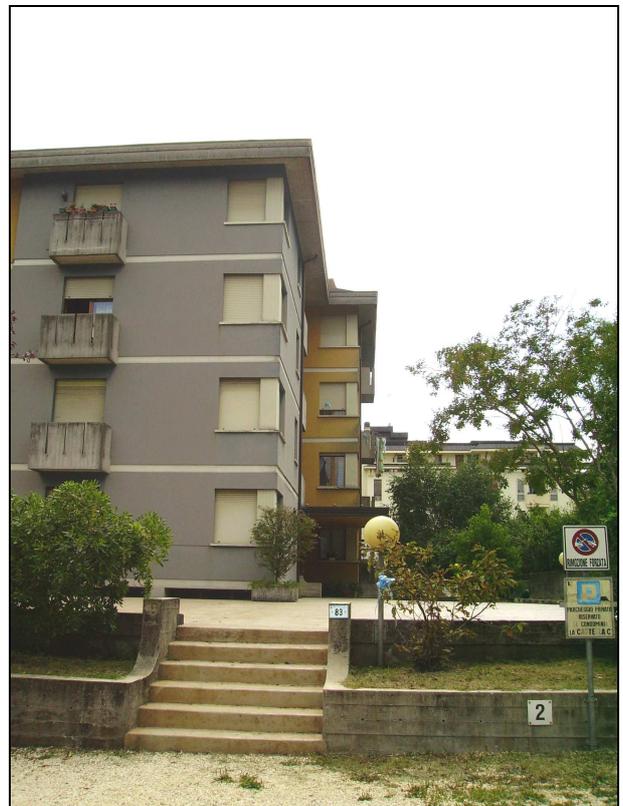


Foto 2 - Ingresso del palazzo



Foto 3 – Ingresso comune del palazzo



Foto 4 - Scala interna



Foto 5 – Ingresso, disimpegno al piano terzo



Foto 6 – Cucina al piano terzo



Foto 7 – Cucina, terrazzino al piano terzo



Foto 8 - Ripostiglio al piano terzo



Foto 9 - Camera matrimoniale al piano terzo



Foto 10 - Bagno al piano terzo



Foto 11 - Camera al piano terzo



Foto 12 - Terrazza al piano terzo



Foto 13 - Scala interna di collegamento tra il piano terzo ed il quarto

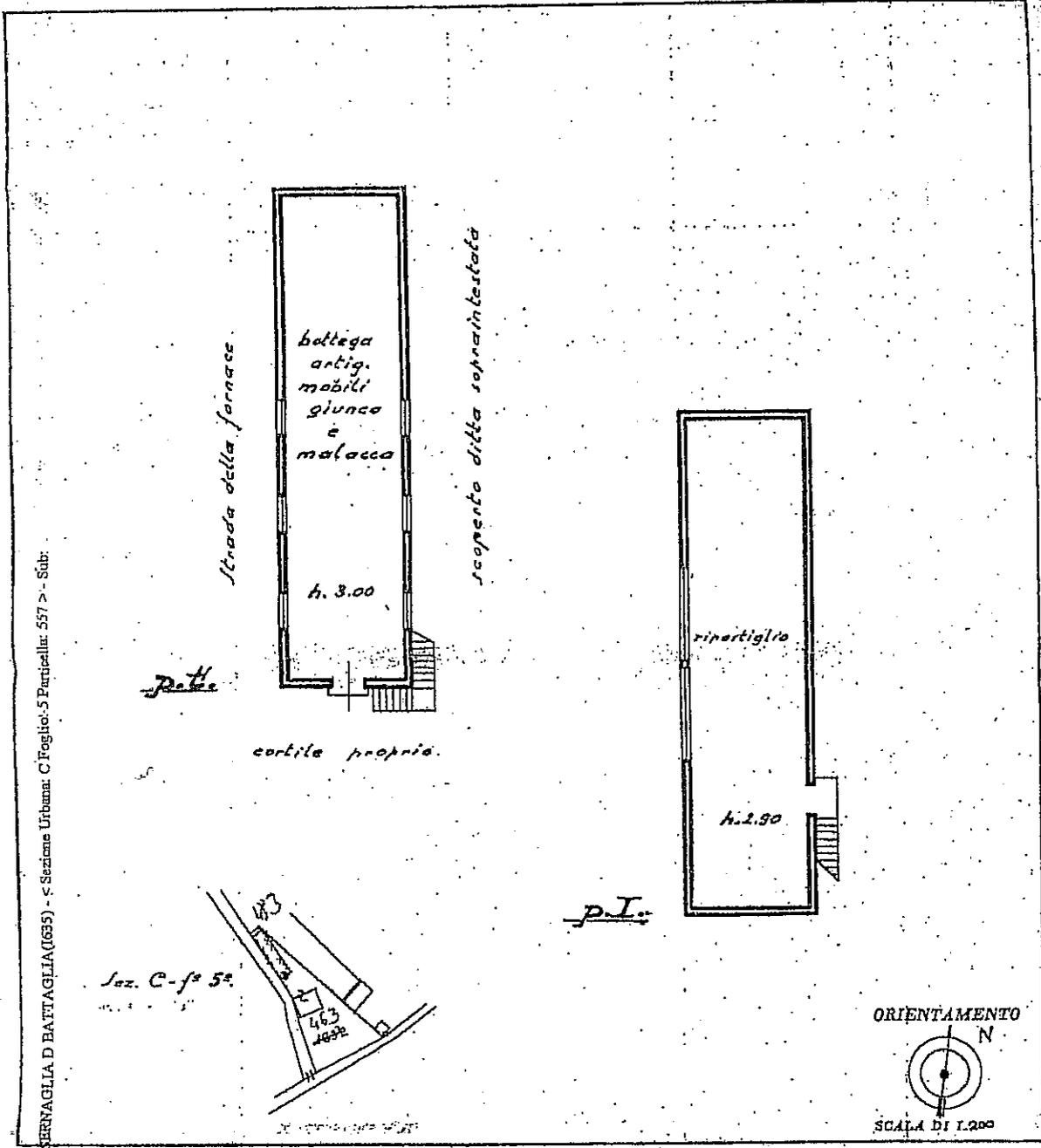


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1935, N. 683)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sernaglia Via Fornace - Fornace

Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio^(*) Tecnico Erariale di Treviso
(*) Termine stabilito dal Comune



COLORE AZZURRO

Comune di SERNAGLIA D. BATTAGLIA (6635) - c. Sezione Urbana: C Foglio: 5 Particella: 557 > - Sub:

Saz. C-fa 52



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

D. N. ST. A
 2007. N.º
 95/557

Compilata dal Geom. Attilio Marajo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Treviso
 DATA 18 maggio 1953
 Firma: Attilio Marajo

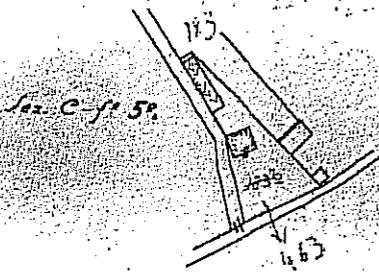
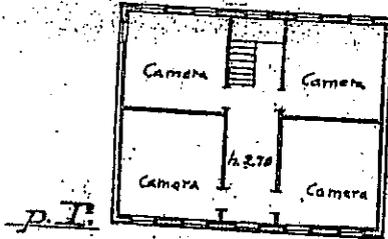
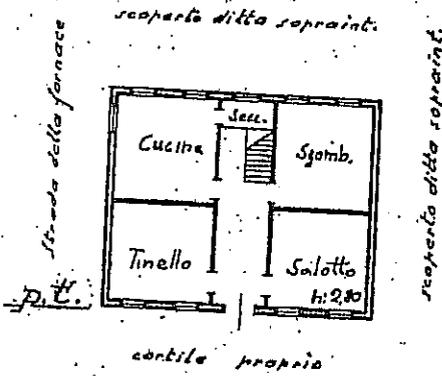


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1952, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sernaglia Via Fornace Falce di P.

Ditta _____
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*) Tecnico Erariale di Treviso
(*) Ufficio Erariale e del Comune



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

9/5/1953 -

Compilata dal Geom. Attilio Maraja
(Titolo, numeri e copie del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Treviso
dal 18 maggio 1953

Firma: Attilio Maraja