

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

Esecuzione immobiliare n. 179/2012

Udienza 14/04/2014 ore 10,15

*Promossa da:*

■ [REDACTED]  
[REDACTED]

*Con l'intervento di:*

■ [REDACTED]  
[REDACTED]

*Contro:*

■ [REDACTED]  
[REDACTED]

e

■ [REDACTED]  
[REDACTED]

G. E.: Dott. ANDREA VALERIO CAMBI

C.T.U.: Geom. PIERLUIGI SARTOR



# RELAZIONE DI CONSULENZA

## TECNICA

### E STIMA DI BENI IMMOBILI

#### Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

Prémessa:

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ANDREA VALERIO CAMBI, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso, in data 08/11/2013 procedura esecutiva n° R.G.E. 179/2010, provvedimento di nomina dell'Esperto del Giudice per la redazione della relazione di stima nella persona del Geom. Pierluigi Sartor libero professionista con studio a Montebelluna (Tv) in via Roma 45/3, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Treviso al n. 3049, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso.

Il G.E., contestualmente al conferimento di incarico e relativo verbale di giuramento in data 03/12/2013, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

Nell'udienza del 14/05/2014 perciò, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, almeno **45 giorni** prima e cioè entro e non oltre il **30/03/2014**.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 03/12/2013, preso visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, reperita tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai quesiti formulati, che risultano essere i seguenti:



1) *Ritirare la documentazione in cancelleria;*

La documentazione relativa alla procedura è stata ritirata presso la Cancelleria del Tribunale in data 03/12/2013;

2) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; Acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventicennale (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 il C.T.U. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

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

Constatato che nella documentazione ritirata presso la Cancelleria del Tribunale risulta allegato il Certificato Notarile (redatto ai sensi art. 567, comma 2 del c.p.c.) a cura del Notaio Paolo Talice di Treviso depositata agli atti in data 03/09/2010, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere comunque alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa, all'acquisizione delle mappe censuarie – catastali depositate (all. 1) e dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2).

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

A seguito sopralluogo preventivamente concordato e comunicato, telefonicamente ed a mezzo raccomandata a.r., sia con il Custode, nella persona del Dr. Borsato Adriano per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, sia direttamente con gli Esecutati eseguito in data 21 gennaio 2014 ore 14,00 lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi ed a eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza del



bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con i titoli abilitativi rilasciati e con le planimetrie catastali (all. 1).

Le operazioni peritali si sono svolte con estrema serenità, correttezza e collaborazione dei presenti.

Trattasi di un complesso costituito da tre unità immobiliari disposte su due diversi fabbricati vicini tra loro, di cui due ad uso civile abitazione (una vecchia casa singola su due piani fuori terra ed un appartamento al primo piano) ed una ad uso laboratorio per produzione di pane con annessa rivendita commerciale al minuto (posto al piano terra con una piccola cantina interrata comune) con la relativa area scoperta, il tutto situato in centro nel Comune di Cerano San Marco, Via Monte Grappa nr 82, tutti indipendenti tra loro, di proprietà degli esecutati sigg. [REDACTED]

(proprietà per 1/2 indiviso), e [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per 1/2 indiviso).

Al mero fine di facilitare la lettura dell'elaborato peritale e di stabilire il più probabile valore di mercato singolarmente, d'ora in avanti lo scrivente individuerà i beni convenzionalmente come segue:

- Lotto "A", piena proprietà di n° 1 abitazione sviluppata al piano terra e primo, catastalmente censita come segue: N.C.E.U, Comune di Caerano San Marco (Tv), Foglio 5°, mappale 218 sub 2/m.n. 220, Via Cornarotta nr 85, piano T-1, A/5, cl. 1, Vani 6 r.c. € 145,64.
- Lotto "B", piena proprietà di n° 1 appartamento ad uso residenziale sviluppata al piano primo, catastalmente censita come segue: N.C.E.U, Comune di Caerano San Marco (Tv), Foglio 5°, mappale 224, sub 3, Via Montegrappa, A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. 418,33 più la comproprietà sul mappale 224, sub 1, Via Montegrappa, area urbana, 151 mq.
- Lotto "C", piena proprietà di n° 1 laboratorio con annesso negozio sviluppato al piano terra, catastalmente censita come segue: N.C.E.U, Comune di Caerano San Marco (Tv), Foglio 5°, mappale 224, sub 2, Via Montegrappa, C/3, cl. 5, cons. 112 mq, r.c. 289,22 più la comproprietà sul mappale 224, sub 1, Via Montegrappa, area urbana, 151 mq.

#### Descrizione Lotto "A"

Trattasi di un vecchio edificio ad uso residenziale sviluppato al piano terra e primo, avente accesso pedonale e carraio diretto dall'esterno da Via Montegrappa attraverso l'area urbana comune con le altre unità costituenti l'intero compendio (l'appartamento adiacente lotto B, ed il laboratorio lotto C).

In particolare l'edificio risulta essere un vecchio fabbricato fatiscente ante 1967 (come meglio specificato nel successivo punto 7), ubicato in zona centrale nel Comune di



Caerano San Marco, edificato in aderenza con altri vecchi manufatti fatiscenti e pericolanti, aventi anch'essi accesso da Via Montegrappa sulla corte comune sopra citata.

L'abitazione, disabitata da tempo e molto trascurata, si presenta in uno stato di conservazione e mantenimento pessimo, fatiscente e non idoneo alla residenza data la sua vetustà (edificio che, dalle informazioni assunte in loco, risulta edificato ad inizio secolo scorso). Appare evidente lo stato di degrado delle strutture e complessivamente dell'intero compendio oramai divenuto inabitabile.

L'unità abitativa, come poc'anzi detto, ha accesso pedonale e cartajo diretto dall'area comune delle unità immobiliari a sud anch'esse oggetto di esecuzione (lotti B e C) attraverso la quale accedono anche altre proprietà di terzi (vecchi edifici pericolanti) poste in aderenza al fabbricato in oggetto su lato nord.

L'abitazione, sviluppata su due livelli fuori terra lungo l'asse est ovest, è composta dai seguenti locali:

Piano terra H sottotrave 200: da un ingresso - sottoscale (di mq 20,32 calpestabili), da una cucina (di mq 10,40 calpestabili), da una stanza (di mq 17,35 calpestabili);

Piano primo: da un vano scale - corridoio (di mq 7,54 calpestabili) da tre camere (rispettivamente di mq 10,40, mq 13,65 e mq 11,75) da un bagno (di mq 5,00 calpestabili); per un totale complessivo di superficie calpestabile è pari a mq 96,41.

Nel conteggio non è stato inserito il manufatto esterno (porticato aperto) riscontrato in fase di sopralluogo, posto tra il fabbricato in questione e l'altro edificio oggetto di esecuzione (lotti B e C) lungo il confine est dell'intera proprietà. Trattasi di una "tettoia" fatiscente (vedi documentazione fotografica allegata) che sicuramente non appartiene all'impianto originario dell'edificio, e di cui non sono trovate informazioni o testimonianze documentali tali da stabilire se sia stato realizzato ante o post 1967.

Complessivamente trattasi di fabbricato pericolante realizzato in muratura portante (murature in laterizio e pietrame spessore medio cm 35 senza isolamento) con solai intermedi e di copertura in legno, facente parte di un edificio a due piani fuori terra.

L'edificio, completamente fatiscente, è privo di impianti tecnologici (esistono delle canalizzazioni elettriche esterne non funzionanti) ed in precarie condizioni statiche. Necessita di una ristrutturazione pesante, a partire dalle strutture portanti (verticali ed orizzontali) che le finiture attualmente inesistenti.

In merito alla classificazione energetica, si precisa che lo stesso risulta edificato e ristrutturato in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso, e che per la sua certificazione si rimanda al successivo punto 13.

La superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C risulta essere di mq 128,44.-



Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un'abitazione monofamiliare posta su due livelli in centro a Caerano San Marco che, come caratteristiche, dimensioni, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà presente in zona.

L'immobile risulta catastalmente censito come segue: N.C.E.U. Comune di Caerano San Marco (Tv), Foglio 5°, mappale 218 sub 2/m.n. 220, Via Cornarotta nr 85, piano T-1, A/5, cl. 1, Vani 6 r.c. € 145,64, ed ha accesso attraverso il mappale 224, sub 1, Via Montegrappa, area urbana, 151 mq (area urbana dei lotti B e C). Sulla proprietà vi è una servitù di passaggio costituita con atto, in data 07/08/1960 n. 13.607 di rep. Notaio Manlio Malabotta di Montebelluna, trascritto a Treviso il giorno 29/09/1960 ai n.ri 12.759/11.701

Inoltre partecipa alla comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio quali fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e quant'altro necessario e previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, con gli edifici posti a nord di proprietà di terzi estranei all'esecuzione.

Alla data odierna l'unità immobiliare confina da nord in senso orario con mn. 1178, mn. 223, mn. 224 sub 1, e mn. 219 salvo altri o variati.

#### **Descrizione Lotto "B"**

Trattasi di una porzione edificio ad uso residenziale sviluppata al piano primo, con piccola cantina interrata in comune col Lotto C, avente accesso pedonale e carraio diretto dall'esterno da Via Montegrappa attraverso l'area urbana comune con l'unità sottostante al piano terra costituenti l'intero edificio (lotto C).

L'intero compendio, di cui il lotto B è la porzione di più recente edificazione (realizzato in ampliamento del piano terra esistente nel 1959), è ubicato in zona centrale nel Comune di Caerano San Marco, fronte strada principale Via Montegrappa.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e mantenimento e risultano evidenti le continue manutenzioni e cure a cui è stato sottoposto nel corso degli anni. Il livello delle finiture e le dotazioni impiantistiche (serramenti, pavimenti, impianto termico, ed elettrico) sono sufficienti sia come qualità che tipologia dei materiali utilizzati ed appaiono, nella loro vetustà, superiori a quelle utilizzate nel resto dell'edificio.

L'abitazione, completamente arredata, risulta utilizzata dalla ditta

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] moglie dell'esecutato sig. [redacted]

L'unità abitativa, come poc'anzi detto, ha accesso diretto dall'area esterna di pertinenza del fabbricato condivisa, per quanto riguarda l'ingresso pedonale e carraio, con le altre unità.

L'appartamento, sviluppato su un unico livello lungo l'asse nord-sud, è composto dai seguenti locali: Piano primo, da scale esterne-ballatoio (di mq 7,50 calpestabili), da un ingresso (di mq 10 calpestabili), da un soggiorno (di mq 15,00 calpestabili), da un lungo



corridoio (di mq 19,25 calpestabili), da una cucina (di mq 13,30 calpestabili), da tre camere (due di mq 13,30 ed una di mq 15,20 calpestabili), da un bagno (di mq 3,77 calpestabili), da un terrazzino (di mq 5,50 calpestabili);

per un totale complessivo di superficie calpestabile è pari a mq 116,12

Risulta condivisa, con l'unità immobiliare sottostante (lotto C laboratorio - negozio), una cantina interrata con accesso mediante scala esterna, utilizzata come centrale termica e cantina da entrambe le unità.

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare, trattasi di edificio realizzato con struttura in elevazione in muratura portante in laterizio forato, con orizzontamenti (solai intermedi di piano) in laterocemento e copertura alveolare a nido d'ape, il tutto a comporre un edificio a due piani fuori terra più una piccola cantina interrata posta a nord.

Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile, e pittura superficiale a tempera traspirante. Le pavimentazioni zona giorno sono in piastrelle di graniglia f.to 30x30, mentre il pavimento e rivestimento del bagno è in ceramica; i serramenti sono in alluminio con vetrocamera completi di tapparelle avvolgibili in pvc (persiane) all'esterno; le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato, il portoncino d'ingresso all'unità è in alluminio con inserto in vetro completo di serratura di sicurezza.

Gli impianti tecnologici, risultano tutti funzionanti e in buono stato di conservazione, completi degli allacciamenti alle reti di distribuzione.

L'impianto termico è costituito da una rete di distribuzione collegata a dei termosifoni mediante tubazioni sottotraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria; la produzione di calore è garantita da una caldaia a basamento posta sul locale cantina- c.t. nell'interrato alla quale si accede da una scala esterna.

L'impianto elettrico, apparentemente a norma e perfettamente funzionante, risulta completo ed opportunamente sezionato, compresa la rete ricezione tv, telefono ecc.

Lo stato complessivo dell'edificio appare buono per quanto riguarda lo stato manutentivo, la tipologia costruttiva (vedi relazione fotografica all. 3).

In merito alla classificazione energetica, si precisa che lo stesso risulta edificato e ristrutturato in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso, e che per la sua certificazione si rimanda al successivo punto 13.

La superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, terrazzi e scale calcolati al 25%), risulta essere di mq 132,00.- Nel conteggio non è stato inserita la cantina interrata condivisa con l'unità sottostante (lotto C) di mq 25 mq ad uso centrale termica - cantina.



Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un appartamento su un unico livello con locali sufficientemente ampi che, come caratteristiche, dimensioni, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà presente in zona.

L'immobile risulta catastalmente censito come segue: N.C.E.U, Comune di Caerano San Marco (Tv), Foglio 5°, mappale 224, sub 3, Via Montegrappa, A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. 418,33 più la comproprietà sul mappale 224, sub 1, Via Montegrappa, area urbana, 151 mq; Sulla proprietà vi è una servitù di passaggio costituita con atto, in data 07/08/1960 n. 13.607 di rep. Notaio Manlio Malabotta di Montebelluna, trascritto a Treviso il giorno 29/09/1960 ai n.ri 12.759/11.701

Inoltre partecipa alla comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio quali fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e quant'altro necessario e previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, con l'unità sottostante (lotto C) oggetto di esecuzione.

Alla data odierna l'unità immobiliare confina da nord in senso orario con mn 218 sub 2/m.n. 220, mn 223, strada Via Montegrappa, e mn 219 salvo altri o variati.

#### **Descrizione Lotto "C"**

Trattasi di una porzione edificio ad uso artigianale (laboratorio artigianale - panificio) con annessa rivendita al dettaglio sviluppato al piano terra, avente accesso pedonale e carraio diretto dall'esterno da Via Montegrappa attraverso l'area urbana comune con l'unità sovrastante al piano primo (lotto B) costituenti l'intero edificio.

L'intero compendio, di cui il lotto C è la porzione di più vecchia edificazione (realizzazione del piano terra antecedente al 1953) è ubicato in zona centrale nel Comune di Caerano San Marco, fronte strada principale Via Montegrappa.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione e mantenimento sufficiente anche a causa dell'uso a cui è preposto che prevede un certo standard igienico sanitario (laboratorio per la produzione di alimenti). Il livello delle finiture e le dotazioni impiantistiche (serramenti, pavimenti, impianto termico, ed elettrico) sono sufficienti sia come qualità che tipologia dei materiali utilizzati.

Il laboratorio e il negozio, completamente arredati e attrezzati per la produzione e la vendita al minuto, risultano utilizzati dalla ditta

[redacted] moglie dell'esecutato sig. [redacted]

L'immobile, come poc'anzi detto, ha accesso diretto dall'area esterna di pertinenza del fabbricato condivisa, per quanto riguarda l'ingresso pedonale e carraio, con le altre unità.

Il laboratorio e negozio, sviluppato su un unico livello lungo l'asse nord-sud, è composto dai seguenti locali: Piano terra, da negozio (di mq 20,00 calpestabili), da un laboratorio (di mq 24,14 calpestabili), da un magazzino (di mq 6,00 calpestabili), da un altro laboratorio (di mq 41,00 calpestabili), da due celle di lievitazione (rispettivamente di mq 3,24 e di mq



5,24 calpestabili), da un forno industriale (di mq 8,38 calpestabili), da un bagno (di mq 2,00 calpestabili);

per un totale complessivo di superficie calpestabile è pari a mq 110,00.

Risulta condivisa, con l'unità immobiliare soprastante (lotto B abitazione), una cantina interrata con accesso mediante scala esterna, utilizzata come centrale termica e cantina da entrambe le unità.

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare, trattasi di edificio realizzato con struttura in elevazione in muratura portante in laterizio forato, con orizzontamenti (solai intermedi di piano) in laterocemento e copertura alveolare a nido d'ape, il tutto a comporre un edificio a due piani fuori terra più una piccola cantina interrata posta a nord.

Le tramezzature sono in parte in laterizio forato intonacato con finitura a civile e pittura superficiale a tempera traspirante ed in parte in legno attrezzato.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di graniglia f.to 30x30, mentre il pavimento e rivestimento del bagno è in ceramica; i serramenti sono in alluminio con vetrocamera completi di tapparelle avvolgibili in pvc (persiane) all'esterno; le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato e in alluminio, il portoncino d'ingresso al laboratorio ed al negozio (compresa la vetrina fronte strada) è in alluminio con inserto in vetro completo di serratura di sicurezza.

Gli impianti tecnologici, risultano tutti funzionanti e in buono stato di conservazione (compresi quelli speciali necessari per il funzionamento dei macchinari), completi degli allacciamenti alle reti di distribuzione.

L'impianto termico è costituito da una rete di distribuzione collegata a dei ventilcovettori, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria, il tutto collegato con l'impianto che alimenta la sovrastante abitazione (lotto B); la produzione di calore è garantita dalla stessa caldaia a basamento, posta sul locale cantina- c.t. nell'interrato, utilizzata in comune con la sovrastante unità residenziale (lotto B).

L'impianto elettrico, apparentemente a norma e perfettamente funzionante, risulta completo ed opportunamente sezionato tra forza motrice ed illuminazione.

Lo stato complessivo dell'edificio appare buono per quanto riguarda lo stato manutentivo, la tipologia costruttiva (vedi relazione fotografica all. 3).

In merito alla classificazione energetica, si precisa che lo stesso risulta edificato e ristrutturato in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso, e che per la sua certificazione si rimanda al successivo punto 13.

La superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, e opportunamente divisa tra superficie commerciale e artigianale) risulta essere di mq 25,00



il commerciale, e di mq 103,80 Partigianale;- Nel conteggio non è stata inserita la cantina interrata condivisa con l'unità sovrastante (lotto B) di mq. 25 mq ad uso centrale termica - cantina.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un laboratorio con annesso negozio su un unico livello con locali sufficientemente ampi che, come caratteristiche, dimensioni, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà presente in zona.

L'immobile risulta catastalmente censito come segue: N.C.E.U, Comune di Caerano San Marco (Tv), Foglio 5°, mappale 224, sub 2, Via Montegrappa, C/3, cl. 5, cons. 112 mq, r.c. 289,22 più la comproprietà sul mappale 224, sub 1, Via Montegrappa, area urbana, 151 mq; Sulla proprietà vi è una servitù di passaggio costituita con atto, in data 07/08/1960 n. 13.607 di rep. Notaio Manlio Malabotta di Montebelluna, trascritto a Treviso il giorno 29/09/1960 ai n.ri 12.759/11.701.

Inoltre partecipa alla comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio quali fondamenta, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e quant'altro necessario e previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, con l'unità sovrastante (lotto B) oggetto di esecuzione;

Alla data odierna l'unità immobiliare confina da nord in senso orario con mn 218 sub 2/m.n. 220, mn 223, strada Via Montegrappa, e mn 219 salvo altri o variati.

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

#### **Lotto "A"**

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione dell'immobile risulta corretta con la sola influente difformità riscontrata nell'individuazione dell'indirizzo che risulta essere "Via Montegrappa" anziché "Via Cornarotta". La correzione dei documenti catastali potrà essere eseguita in concomitanza con l'atto di aggiornamento catastale che si renderà necessario al fine di stabilire la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'accatastamento attualmente depositato che risultano diversi.

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

- a) I dati dell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento, limitatamente al solo indirizzo, sono parzialmente erronei ma consentono l'identificazione del bene;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali;



**Lotto "B" Lotto "C"**

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

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

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

*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;*

**Lotto "A"**

L'esperto, dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, ha riscontrato che non vi è corrispondenza tra il profilo catastale e lo stato dei luoghi.

Sotto il profilo urbanistico trattasi di fabbricato ante 1967 sprovvisto di qualsiasi riscontro grafico o abilitativo negli archivi comunali.

Pertanto, verificato che lo stato dei luoghi non trova riscontro con le planimetrie catastali, lo scrivente attesta che non vi è corrispondenza. Inoltre la mappa catastale presenta delle incongruenze tra il catasto Terreni e l'Urbano.

La regolarizzazione dello stato dei luoghi con le schede catastali e l'aggiornamento della mappa censuaria potrà avvenire a seguito di atto di aggiornamento catastale.

**Lotto "B" Lotto "C"**

L'esperto, dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, ha riscontrato alcune difformità urbanistiche e/o abusi edilizi tutti meglio evidenziati al successivo punto 7) per la cui regolarizzazione urbanistica necessita di pratica in sanatoria e/o demolizione (laddove non possibile), e successivo atto di aggiornamento catastale.

Pertanto, lo stato dei luoghi non è conforme né alle planimetrie catastali né alle planimetrie urbanistiche depositate all'ufficio tecnico Comunale, (anche tra loro non corrispondenti).

La regolarizzazione e la corrispondenza potranno avvenire solo a seguito di pratica edilizia in sanatoria e/o demolizione, con successivo atto di aggiornamento catastale.

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

**Lotto "A", Lotto "B" e Lotto "C"**

Gli immobili, secondo le previsioni del P.R.G. vigente, ricadono in Zona Territoriale Omogenea edificabile di tipo B1, individuate come "Parti del territorio totalmente edificate", senza grado di protezione e non soggetta a vincolo ambientale.



Nei limiti delle prescrizioni e degli indici specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale e quelle ad esso compatibili con la residenza quali, negozi, attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio; tali destinazioni sono ammesse soltanto ai piani terreno e primo.

Sono escluse le industrie ed inoltre le attività artigianali, le strutture commerciali della grande distribuzione, i magazzini e i depositi e tutte le altre attività che risultino moleste, nocive, o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono a tal fine considerati fattori determinanti le dimensioni, il numero di addetti, il traffico indotto, i rumori, gli odori, il grado di inquinamento.

Sono consentiti gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, compatibilmente con l'entità di ricettività e con orario di apertura e le attività connesse con la residenza, compresi i laboratori artigianali diversi da quelli precedentemente citati; sono consentite le strutture commerciali della piccola e media distribuzione.

Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme:

- Intervento diretto nel rispetto della Su esistente alla data di adozione della Variante generale al Piano Regolatore, salvo il rispetto di eventuali ulteriori prescrizioni, è ammesso l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione della Su esistente, incrementata del 20%; nei casi previsti dal Prg l'indice di edificabilità dovrà essere preceduto da uno Strumento Urbanistico Attuativo, nel rispetto delle prescrizioni della scheda normativa di zona; in assenza di tali strumenti sono ammessi solo gli interventi di cui al 4° comma dell'articolo 17 delle norme tecniche di attuazione;

- Altezza massima: 9,80 ml;

- Distanza dalle strade: pari all'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5,00, distanza dalla strada minori dell'altezza, fino a zero, sono consentite in corrispondenza di particolari allineamenti, indicati in grafia di Prg, in base all'art. 67 dello stesso. E' consentita l'edificazione ai confini laterali, al fine di realizzare un profilo continuo, in base ad apposite indicazioni grafiche di Prg;

- Distanza da confine: metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00;

- Distanza dai fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00;

In ogni caso è consentito, anche in deroga agli indici di zona, l'ampliamento nella misura di 50 mq per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto dei parametri di zona, per le abitazioni unifamiliari e plurifamiliari a schiera, in linea o a corte e per gli edifici residenziali a due alloggi sovrapposti aventi ingressi separati, a condizione che non siano state già realizzate analoghe agevolazioni in attuazione del previgente Prg.

E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca, ovvero a distanza di cui al Codice Civile tra le stesse.



7) *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

#### **Lotto "A"**

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale eseguita mediante formale accesso agli atti lo scrivente è riuscito a ricostruire la storia urbanistico-amministrativa del fabbricato che risulta essere la seguente:

L'edificio risulta edificato nel periodo antecedente al 1967. Più in particolare, da alcune testimonianze raccolte in loco, è emerso che l'immobile risale ad inizio secolo scorso ipotesi che trova conferma nell'analisi delle strutture, dei materiali e dello stato dei luoghi.

Per cui, non essendovi traccia negli archivi comunali, né di titoli abilitativi, né di abitabilità né di alcun altro documento, ed essendo l'edificazione antecedente al 1967, lo stato dei luoghi risulta essere legittimo sotto il profilo urbanistico.

In fase di sopralluogo è emersa una difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, che necessitano di un atto di aggiornamento.

Più in particolare è stata riscontrata una maggiore consistenza dell'abitazione lungo il lato nord (circa 8 mq, su due piani), ed una tettoia esterna al piano terra (di circa 20 mq) posta lungo al confine est in aderenza con l'altro edificio oggetto di esecuzione (lotto B e C). Dall'analisi dei materiali e della struttura appare evidente che la tettoia non fa parte dell'impianto originario dell'abitazione ma è stata realizzata successivamente, anche se lo scrivente non ha elementi per stabilire se sia stata costruita prima o dopo il 1967. Pertanto resta incerta la sua legittimità che dovrà trovare riscontro attraverso prove testimoniali.

Il costo presunto di tale pratica comprensivo di costi tecnici, diritti catastali ecc. (catasto terreni ed urbano), è quantificabile in: € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

A causa di quanto sopra riscontrato lo stato dei luoghi non risulta conforme alle planimetrie catastali allegate.

Non risultano emessi, né in corso, ulteriori provvedimenti sanzionatori.

#### **Lotto "B" e Lotto "C"**

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale eseguita mediante formale accesso agli atti lo scrivente è riuscito a ricostruire la storia dell'intero compendio che, in epoche storiche diverse, ha riguardato i diversi lotti; la cronologia dei titoli urbanistici dell'intero fabbricato risulta essere la seguente:

- Il laboratorio al piano terra risulta edificato nel periodo antecedente al 1953 (anno a partire dal quale il comune di Caerano San Marco ha iniziato a censire i fabbricati). Non vi è traccia negli archivi comunali di titoli abilitativi e/o documenti di qualsiasi natura.



- Nulla Osta nr 10/59 del 11/06/1959 rilasciata per "sopraelevazione casa su laboratorio esistente";
- Autorizzazione di Abitabilità di Casa rilasciata dal Sindaco di Caerano San Marco in data 15/06/1964;
- Concessione Edilizia nr 78/80 del 18/11/1980 per costruzione scala esterna;
- Concessione Edilizia nr 83048 del 25/08/1983 per costruzione servizio igienico su sottoscala;
- Concessione Edilizia nr 84109 del 05/12/1984 per variante interna al laboratorio piano terra.

Va evidenziato che nel corso del tempo i vari titoli abilitativi rilasciati, ancorché disposti per uno scopo ben definito, hanno riguardato l'intero compendio apportando nel corso del tempo delle modifiche al resto dell'edificio (anche laddove apparentemente non interessato all'oggetto della concessione edilizia).

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

**Lotto B:**

- Realizzate variazioni forometriche;
- Realizzato ampliamento terrazzo su ballatoio sopra scala esterna;
- Realizzato prolungamento della copertura su ballatoio sopra scala esterna;
- Riscontrate destinazioni d'uso dei locali differenti tra quanto previsto nel progetto urbanistico, e quello indicato nelle schede catastali (entrambe non conformi allo stato dei luoghi per motivi diversi);
- La cantina comune non è rappresentata nelle planimetrie catastali;

**Lotto C:**

- Realizzate pareti divisorie interne difformi dal progetto approvato;
- Non vi è corrispondenza tra il profilo urbanistico (conforme allo stato dei luoghi) e quello catastale;
- La tettoia esterna del lotto A è realizzata in appoggio del laboratorio a formare la copertura delle scale d'accesso alla cantina interrata. Dall'analisi dei materiali e della struttura appare evidente che la tettoia non fa parte dell'impianto originario dell'abitazione ma è stata realizzata successivamente, anche se lo scrivente non ha elementi per stabilire se sia stata costruita prima o dopo il 1967. Pertanto resta incerta la sua legittimità che dovrà trovare riscontro attraverso prove testimoniali.
- La cantina comune non è rappresentata nelle planimetrie catastali;

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata relazione fotografica (all. 3)

Trattasi di opere abusive e/o difformità, che potranno essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria, previo assenso dei confinanti laddove eseguiti a distanza inferiore a mt 5 dal confine.



In ogni caso si tratta di difformità sanabili in base a quanto disposto dagli art.46, comma 5° DPR 380/2001, e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47 (previo assenso dei confinanti per le parti realizzate a meno di mt 5 dal confine).

Il costo presunto di tale pratica comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici e atto di assenso notarile con i confinanti dove necessario, è quantificabile in:

**Lotto B** : € 4.200,00 (euro quattromiladuecento/00);

**Lotto C** : € 3.800,00 (euro tremilaottocento/00);

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme ne alle planimetrie catastali allegate ne alle planimetrie di progetto depositate all'Ufficio Tecnico.

Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

*8) Dire se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costruzione, di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*

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

- **Lotto "A"**, piena proprietà di n° 1 abitazione sviluppata al piano terra e primo, catastalmente censita come segue: N.C.E.U, Comune di Caerano San Marco (Tv), Foglio 5°, mappale 218 sub 2/m.n. 220, Via Cornarotta nr 85, piano T-1, A/5, cl. 1, Vani 6 r.c. € 145,64.

- **Lotto "B"**, piena proprietà di n° 1 appartamento ad uso residenziale sviluppata al piano primo, catastalmente censita come segue: N.C.E.U, Comune di Caerano San Marco (Tv), Foglio 5°, mappale 224, sub 3, Via Montegrappa, A/3, cl. 3, cons. 6 vani, r.c. 418,33 più la comproprietà sul mappale 224, sub 1, Via Montegrappa, area urbana, 151 mq.

- **Lotto "C"**, piena proprietà di n° 1 laboratorio con annesso negozio sviluppata al piano terra, catastalmente censita come segue: N.C.E.U, Comune di Caerano San Marco (Tv), Foglio 5°, mappale 224, sub 2, Via Montegrappa, C/3, cl. 5, cons. 112 mq, r.c. 289,22 più la comproprietà sul mappale 224, sub 1, Via Montegrappa, area urbana, 151 mq.

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

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

*10) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla*



trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperito dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

#### **Lotto "A"**

L'immobile risulta libero da persone, anche se utilizzato come magazzino. Non risultano registrati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

#### **Lotto "B"**

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 18/09/2007 di anni 4+4, registrato presso l'Ufficio della Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa (VI) Anno 2007 Serie 3T Numero 208, al canone annuo iniziale di € 4.800,00 indicizzato Istat (all. 5).

Si evidenzia che il contratto è stato stipulato tra la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] (moglie dell'esecutato sig. [REDACTED] e la [REDACTED]

[REDACTED] nella persona del sig. [REDACTED] che in precedenza aveva acquistato l'unità immobiliare mediante atto di compravendita del Notaio A. Gagliardi in data 07/04/1999 rep.147781, successivamente annullato con "Sentenza per nullità atti" del Tribunale di Treviso- Sezione distaccata di Montebelluna- in data 09/06/2008 n. 2224/08 di rep. annotata in data 04/11/2009 ai nn. 41176-7/6886-7.

Pertanto si rinvia alla valutazione dell'Il.mo G.E. della procedura il merito sull'opponibilità o meno di tale contratto, ancorché stipulato prima della trascrizione dell'atto di pignoramento.

Non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

#### **Lotto "C"**

L'immobile risulta occupato con contratto di "locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento iva" stipulato in data 18/09/2007 di anni 6, registrato presso l'Ufficio della Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa (VI) Anno 2007 Serie 3T Numero 207, al canone annuo iniziale di € 8.400,00 (all. 5).

Si evidenzia che il contratto è stato stipulato tra la sig.ra [REDACTED]



[redacted] (moglie dell'esecutato sig. [redacted]

e la [redacted]

persona del sig. [redacted] che in precedenza aveva acquistato l'unità immobiliare mediante atto di compravendita del Notaio A. Gagliardi in data 07/04/1999 rep.147781, successivamente annullato con "Sentenza per nullità atti" del Tribunale di Treviso - Sezione distaccata di Montebelluna- in data 09/06/2008 n. 2224/08 di rep. annotata in data 04/11/2009 ai nn. 41176-7/6886-7.

Pertanto si rinvia alla valutazione dell'Ill.mo G.E. della procedura il merito sull'opponibilità o meno di tale contratto, ancorché stipulato prima della trascrizione dell'atto di pignoramento.

Non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

*11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

**Lotto "A" Lotto "B" Lotto "C"**

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità. Non esistono vincoli particolari di natura condominiale fatta eccezione per quelli relativi alle parti comuni dei fabbricati a cui appartengono le singole unità ai sensi dell'articolo 1117 C.C.

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

*12) STIMA: determinare il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile e 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;*

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



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

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

Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato nel parametro "metro quadrato commerciale".

Il valore unitario, quindi, attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informativi del prezzo.

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

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

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

**Lotto "A"**

○	Abitazione piano terra	$\text{mq } 64,22 \times 100\%$	$= \text{mq } 64,22$
○	Abitazione piano primo	$\text{mq } 64,22 \times 100\%$	$= \text{mq } 64,22$

---

**totale superficie commerciale = mq 128,44**

**Lotto "B"**

○	Appartamento piano primo	$\text{mq } 128,80 \times 100\%$	$= \text{mq } 128,80$
○	Terrazzi scoperti + scale	$\text{mq } 12,80 \times 25\%$	$= \text{mq } 3,20$

---

**totale superficie commerciale = mq 132,00**

**Lotto "C"**

○	Negozi (commerciale)	$\text{mq } 25 \times 100\%$	$= \text{mq } 25,00$
---	----------------------	------------------------------	----------------------

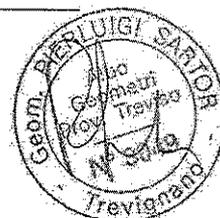
---

**totale superficie commerciale = mq 25,00**

○	Laboratorio (artigianale)	$\text{mq } 103,80 \times 100\%$	$= \text{mq } 103,80$
---	---------------------------	----------------------------------	-----------------------

---

**totale superficie commerciale = mq 103,80**



Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell' Euro/mq commerciale applicabile è pari:

**Lotto "A" e Lotto "B" residenziale: €/mq 1.200,00** (valore in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al primo semestre 2013, comune di Caerano San Marco, zona centrale, abitazioni civili, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 1.200,00 ad €/mq 1.450,00);

**Lotto "C" commerciale: €/mq 1.600,00** (valore leggermente superiore alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al primo semestre 2013, comune di Caerano San Marco, zona centrale, negozi, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 1.250,00 ad €/mq 1.550,00);

**Lotto "C" artigianale: €/mq 600,00** (valore leggermente superiore alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al primo semestre 2013, comune di Caerano San Marco, zona centrale, laboratori, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 420,00 ad €/mq 460,00);

**Lotto "A"**

$$\text{mq } 128,44 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 154.128,00$$

Considerato lo stato dei luoghi (edificio pericolante) lo scrivente ritiene congruo applicare un coefficiente di vetustà data l'età del fabbricato (inizio '900), le condizioni oggettive circostanti, lo stato manutentivo complessivo, per cui:

$$\text{€ } 154.128,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,35 = \text{€ } 53.944,80 \text{ (valore dell'immobile)}$$

Vista la specificità della vendita il valore della quota dell'immobile, inteso quale prezzo al quale la stessa potrà verosimilmente essere esitata alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi e di ogni altra circostanza concreta, applicando le opportune decurtazioni sul valore dell'immobile anche dovute ai costi tecnici di adeguamento necessari, è individuato dall'esperto secondo il criterio di congruità seguente:

**valore Lotto "A" = € 50.000,00 (euro cinquantamila/00).**

**Lotto "B"**

$$\text{mq } 132 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 158.400,00$$



Considerato lo stato dei luoghi lo scrivente ritiene congruo applicare un coefficiente di vetustà data l'età del fabbricato, le condizioni oggettive circostanti, lo stato manutentivo complessivo, per cui:

$$€ 158.400,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,66 = € 104.544,00 (\text{valore dell'immobile})$$

Vista la specificità della vendita il valore della quota dell'immobile, inteso quale prezzo al quale la stessa potrà verosimilmente essere esitata alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi e di ogni altra circostanza concreta, applicando le opportune decurtazioni sul valore dell'immobile dovute ai costi tecnici di adeguamento necessari, è individuato dall'esperto secondo il criterio di congruità seguente:

valore Lotto "B" = € 100.000,00 (euro centomila/00).

**Lotto "C"**

NEGOZIO	mq 25,00 €/mq 1.600,00	= € 40.000,00
LABORATORIO	mq 103,80 €/mq 600,00	= € 62.280,00

Considerato lo stato dei luoghi lo scrivente ritiene opportuno non applicare nessun coefficiente di vetustà, per cui:

$$€ 40.000,00 + 62.280,00 = € 102.280,00 (\text{valore dell'immobile})$$

Vista la specificità della vendita il valore della quota dell'immobile, inteso quale prezzo al quale la stessa potrà verosimilmente essere esitata alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi e di ogni altra circostanza concreta, applicando le opportune decurtazioni sul valore dell'immobile dovute ai costi tecnici di adeguamento necessari, è individuato dall'esperto secondo il criterio di congruità seguente:

valore Lotto "C" = € 100.000,00 (euro centomila/00).

*13) Acquisire, se esistente, l'attestato di certificazione energetica. Nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto indicherà nella perizia di stima le informazioni relative alla situazione energetica dell'immobile che siano riscontrabili ad un esame sommario delle caratteristiche del fabbricato, inserendo nella perizia una sintetica descrizione. Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta risposta ai singoli quesiti.*

Lo scrivente, in merito alla classificazione energetica dell'edificio, precisa che gli immobili risultano edificati o ristrutturati in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica degli stessi. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caerano San Marco (Tv) non sono inoltre stati rinvenuti né l'attestato di



Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi la consistenza degli immobili (di superficie utile inferiore a 1000 mq), il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che gli stessi abbiano costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che i beni appartengano ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Infine l'Esperto dichiara che, la presente relazione di consulenza tecnica e stima di immobile, è stata redatta riferendo i risultati delle indagini e fornendo compiuta risposta per ogni singolo quesito.

*14) 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque 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;*

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

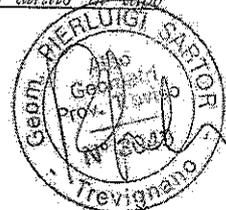
*15) Depositare, prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, in doppio originale cartaceo e in forma elettronica (n. 2 cd-rom redatti con programmi compatibili con Microsoft Word) il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;*

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati in doppia copia cartacea più in forma elettronica (all. 7), è stato depositato nei termini previsti.

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

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

*17) Allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativi a: descrizione catastale e tipologia completa (via e civico compresi) con tutti gli elementi risultanti dalle visure 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 edilizie, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all. 6)

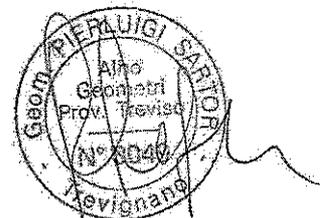
**18) Segnalare** Tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

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

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

Montebelluna li 13/02/2014.

Il C.T.U.



Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie – planimetrie catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza – Certificato di morte [REDACTED]
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: Agibilità Lotti "B" e "C";
- Allegato 5: Contratti di locazione lotti "B" e "C";
- Allegato 6: scheda sintetica;
- Allegato 7: cd-rom elaborato peritale con allegati;

Montebelluna li 13/02/2014.

Il C.T.U.





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1968, N. 424)

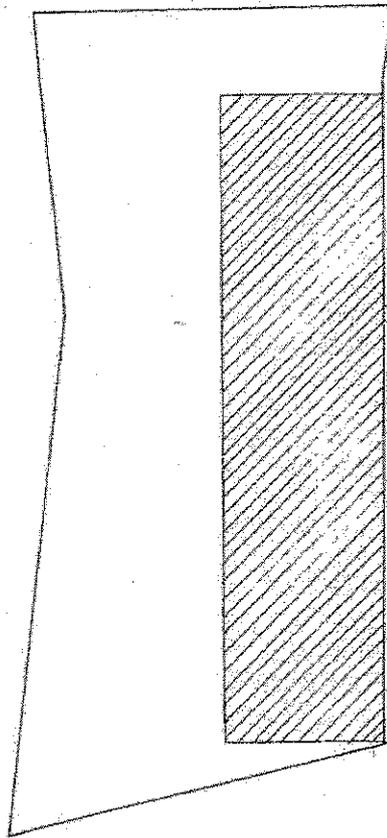
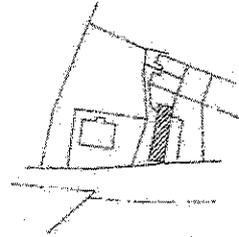
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAERANO DI S. MARCO Via. M. GRAPPA

Ditta: [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TV

Scheda N.°

- SUPERFICIE COPERTA MQ. 128
- SUPERFICIE SCOPERTA MQ. 151
- SUPERFICIE TOTALE MQ. 279



## LOTTI "B" - "C"



### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	20 GIU 1986	V86
PROT. N°	18274	18274A

Compilato dal GEOM.  
 (Firma, nome e cognome del tecnico)  
ZANATTA GIOVANNI  
 iscritto all'Albo de GEOM.  
 della Provincia di TV  
 DATA 20-6-86  
 Firma: Zanatta



Comune di CAERANO DI SAN MARCO (0349) - Foglio: 5 - Particella: 224 - Subalterno: 1

1/1000



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

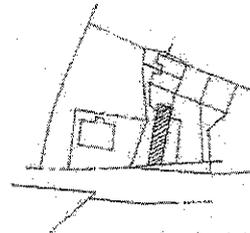
(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1976, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAERANO DI SAN MARCO Via A. GRAPPA

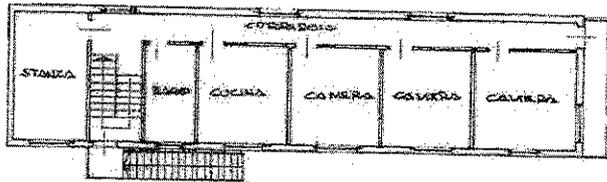
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.°



CAERANO  
FOGLIO 5  
M.M.  
SCALA 1/2000



PRIMO PIANO  
H=2.80

## LOTTO B<sup>III</sup>



### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 20 GIU 1986  
PROF. N.° 17.16  
18276

186  
18276A

Compilata dal GEOM. ZANATTA GIOVANNI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
iscritto all'Albo de GEOM.  
della Provincia di T.V.  
data: 20-6-1986  
Elevata: Zanatta

Monte Grappa - Situazione al 03/12/2013 - Comune di CAERANO DI SAN MARCO (3149) - c. Foglio: 5 - Particella: 224 - Subalterno: 3



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI LEGGE 15 APRILE 1976, N. 452)

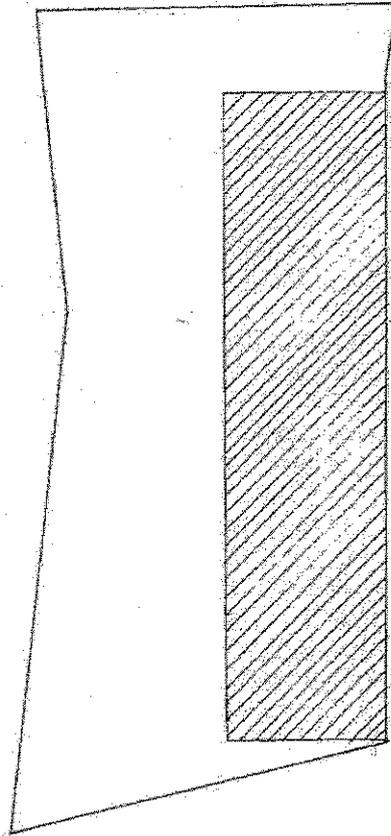
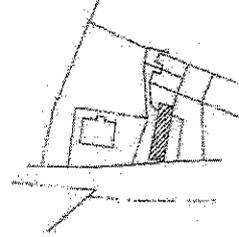
Planimetria dell'immobile situata nel Comune di CAERANO DI S. MARCO Via. M. GRAPPA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TV

Scheda N. [REDACTED]

- SUPERFICIE COPERTA MQ. 128
- SUPERFICIE SCOPERTA MQ. 151
- SUPERFICIE TOTALE MQ. 279



## LOTTI "B" - "C"



### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20 GIU 1986  
 PROT. SP. 18276

V.86  
 18276A

Compilata dal GEOM. [REDACTED]

ZANATTA GIOVANNI

Iscritto all'Albo de. GEOM.

della Provincia di TV

DATA 20-6-86

Firma: Zanatta



Situazione al 03/12/2013 - Comune di CAERANO DI SAN MARCO (0349) - Foglio: 5 - Particella: 224 - Subalterno: 1

TO RENT



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

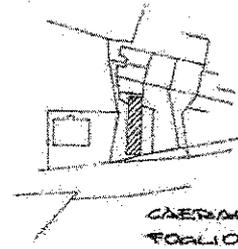
(D. DECRETI LEGGE 18 APRILE 1975, N. 82)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAERANO DI S. MARCO Via M. GRAPPA

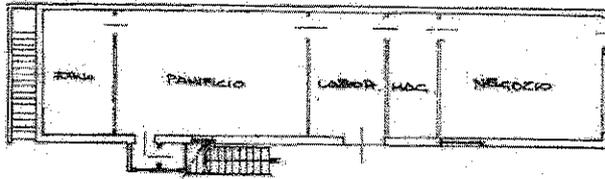
Data: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TRIVISO

Scheda N.°



CAERANO  
FOGLIO 5°  
M.N.  
1:2000



PIANO TERRA  
H=3.00

## LOTTO "C"

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	20 GIU 1986	Y86
PROT. SP	18275	18275A
	18275	

Compilata dal GEOM.  
*(Titolo, nome e cognome del tecnico)*

ZALATTA GIOVANNI

Iscritto all'Albo de GEOM.

della Provincia di TV

nu. 20-6-86

Firma: Zalatta



Comune di CAERANO DI SAN MARCO (0349) - s. Foglio: 5 - Particella: 224 - Subalterno: 2 ->