

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 400/2011

Udienza 21/09/2016 ore 10,00

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Con l'intervento di:

[REDACTED]

G. E.: Dott. ANTONELLO FABBRO

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. PIERLUIGI SARTOR

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA

E STIMA DI BENI IMMOBILI



Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

Premessa:

L'Illmo Giudice dell'Esecuzione Dott. ANTONELLO FABBRIO, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso, in data 24/02/2016 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, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 543 ed a quello dei Periti del Tribunale di Treviso al n. 11.

Il G.E. contestualmente al conferimento di incarico e relativo verbale di giuramento in data 31/03/2016, affidava all'Esperto i quesiti, sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

Per cui nell'udienza prevista in data 21/09/2016 l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo agli aventi diritto almeno 30 giorni prima, e cioè entro e non oltre il 22/08/2016, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre 11/09/2016.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 31/03/2016, 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) Ricercare la documentazione in cancelleria;

La documentazione relativa alla procedura è stata ricercata presso la Cancelleria del Tribunale in data 31/03/2016;

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 pregiudicabili (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 documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; Acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultravventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile



sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso l'esperto allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

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 a cura del Notaio Salvatore Romano di Oderzo redatta in data 06 ottobre 2011, 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 - successione). L'elenco completo delle formalità pregiudizievoli sarà, in ogni caso, redatto nell'allegato 7 (scheda sintetica) del presente elaborato peritale, completo delle formalità ritenute successivamente alla data di redazione del Certificato Notarile.

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

A seguito sopralluoghi preventivamente concordati e comunicati con il Custode e con l'esecutato, eseguiti in data 03/05/2016 e 06/07/2016, lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza dei beni, 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, eseguite a più riprese in quanto molto corpose e particolari data la consistenza e la complessità dei beni, si sono svolte con estrema serenità, correttezza e collaborazione del presente.

Complessivamente trattasi di una porzione di casa (di testa) disposta su due piani fuori terra, di un fabbricato rurale adiacente disposto su tre piani fuori terra (di fatto già diviso in tre appartamenti), e di un'azienda agricola composta da quattro edifici utilizzati a ricovero bestiame (stalle) con annessi magazzini e una tettoia con paddock per lo stallo temporaneo del bestiame e relativi terreni adiacenti di pertinenza, tutti insistenti nel Comune di Altivole (Tv) in Via Edificio nr 29, [REDACTED]

I fabbricati, che risultano edificati in epoche diverse alcuni dei quali ante 1967, si presentano in uno stato più che sufficiente verosimilmente a causa delle manutenzioni eseguite nel corso degli anni. In particolare la porzione di abitazione di testa, sia pur datata, si presenta in buono stato di manutenzione e mantenimento sia per quanto riguarda le finiture interne che esterne. Anche il fabbricato rurale a tre piani si presenta in buono stato relativamente all'involucro esterno, mentre internamente risulta in parte incompleto



(alcune porzioni risultano al grezzo avanzato). I fabbricati che compongono l'azienda agricola invece dimostrano tutto il peso della vetustà ed è evidente la scarsa manutenzione degli stessi nel corso degli anni.

Al fine scopo di facilitare la lettura dell'elaborato peritale e di stabilire il più probabile valore di mercato singolarmente, date le tipologie, le caratteristiche e le dimensioni dei beni oggetto di pignoramento, preso atto della loro autonomia vendibilità, d'ora in avanti lo scrivente individuerà i beni in nr. 3 lotti convenzionalmente identificati come segue:

- Lotto "1": piena proprietà di una porzione di casa di testa ad uso residenziale sviluppata ai piani terra e primo + comproprietà (quota di 1/18) della strada di accesso, siti ad Altivole (Tv) in Via Edificio nr 29, catastalmente censiti come segue:

- Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, Sezione C, Foglio 9, mn 1096, sub 1, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 5, rend. € 413,17 (piena proprietà);

- Catasto Terreni, Comune di Altivole, Foglio 22, mn 61, sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.04.96, r.d. € 3,71, r.a. € 2,05 (comproprietà - quota di 1/18);

- Lotto "2": piena proprietà di un fabbricato rurale sviluppato ai piani terra, primo e secondo + comproprietà (quota di 1/18) della strada di accesso, siti ad Altivole (Tv) in Via Edificio nr 29, Catastralmente censiti come segue:

- Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, Sezione C, Foglio 9, ma 1096, sub 2, piano T, cat. A/2, cl. 1, vani 4, rend. € 330,53 (piena proprietà);

- Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, Sezione C, Foglio 9, mn 1096, sub 3, piano 1, cat. A/2, cl. 1, vani 4,5, rend. € 371,85 (piena proprietà);

- Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, Sezione C, Foglio 9, ma 1096, sub 4, piano 1-2, cat. A/2, cl. 1, vani 3, rend. € 247,90 (piena proprietà);

- Catasto Terreni, Comune di Altivole, Foglio 22, mn 61, sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.04.96, r.d. € 3,71, r.a. € 2,05 (comproprietà - quota di 1/18);

- Lotto "3": piena proprietà di un'azienda agricola composta da nr. 4 stalle, una tettoia con paddock e relativi terreni pertinenziali, + comproprietà (quota di 1/18) della strada di accesso, siti ad Altivole (Tv) in Via Edificio nr 29, Catastralmente censiti al

Catasto Terreni, Comune di Altivole, Foglio 22:

✓ - mn 220, sem. arb. irr., cl. 2, ha. 00.08.77, r.d. € 7,93, r.a. € 4,30 (piena proprietà);

✓ - mn 250, sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.19.68, r.d. € 14,74, r.a. € 8,13 (piena proprietà);

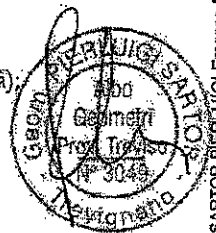
✓ - mn 1196 (ex mn 1097), ente urbano, ha. 00.36.35 (piena proprietà);

✓ - mn 1197 (ex mn 63), sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.21.09, r.d. € 15,79, r.a. € 8,71 (piena proprietà);

- mn 1198 (ex mn 63), ente urbano, ha. 00.05.61 (piena proprietà);

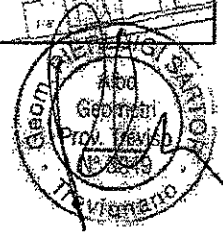
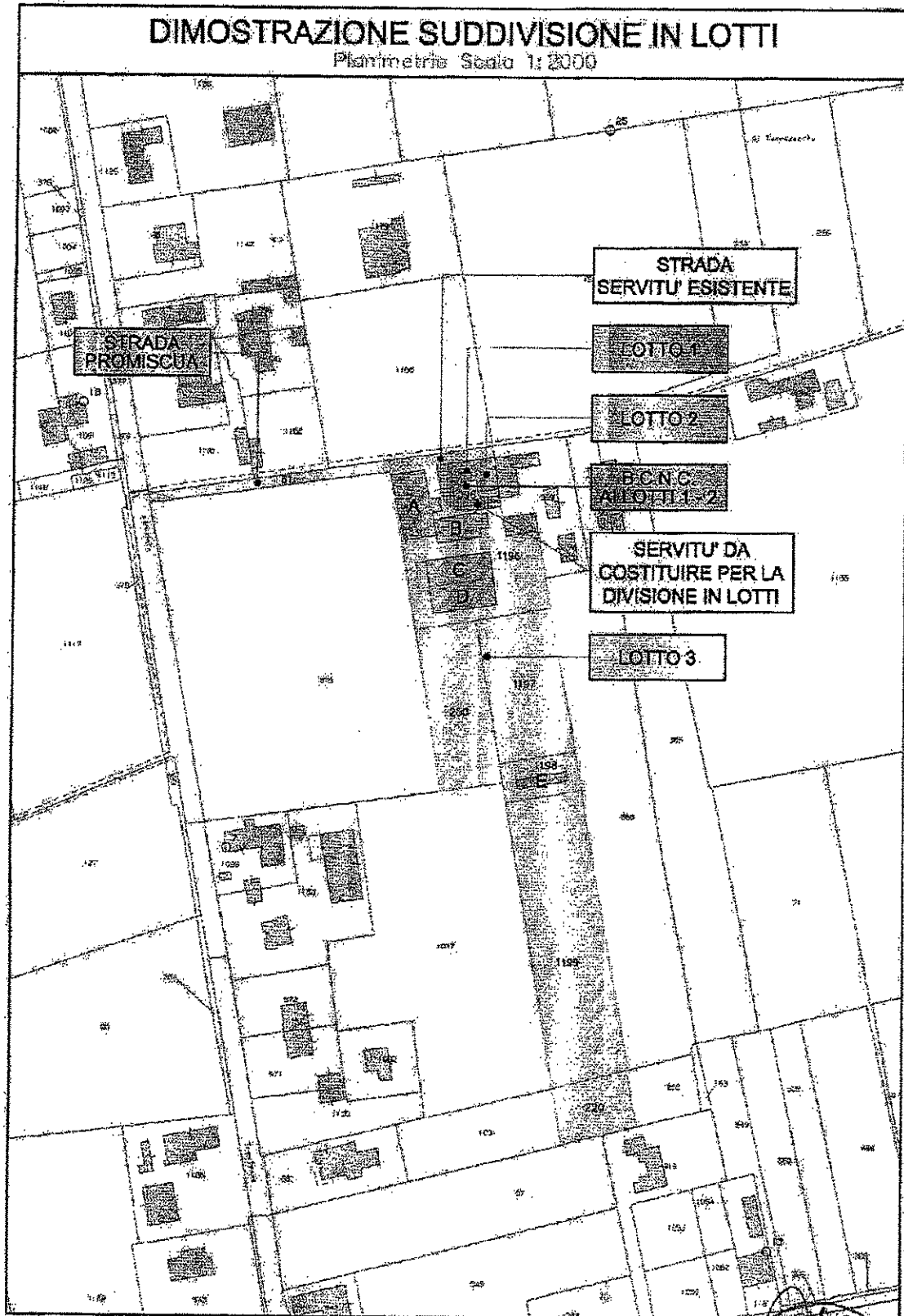
- mn 1199 (ex mn 63), sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.43.80, r.d. € 32,80, r.a. € 18,10 (piena proprietà);

- mn 61, sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.04.96, r.d. € 3,71, r.a. € 2,05 (comproprietà - quota di 1/18).



DIMOSTRAZIONE SUDDIVISIONE IN LOTTI

Planimetria Scala 1:2000



Descrizione Lotto "1"

Trattasi di una porzione di casa di testa ad uso residenziale di dimensioni contenute, senza garage e posto auto, oltre che la comproprietà (quota 1/18) della strada di accesso, sviluppata ai piani terra e primo di un più ampio fabbricato sito in Comune di Alivole (Iv) in via Edificio, nr. 29, avente ingresso pedonale e carrajo diretto attraverso una strada privata laterale di Via Edificio di proprietà dell'esecutato e di terzi, inserito in un contesto agricolo scarsamente popolato nella zona a sud-est della frazione di Caselle, ad un paio di chilometri dal centro frazionale, in una zona prevalentemente destinata al settore primario dell'agricoltura.

La porzione in oggetto è posta nelle vicinanze dell'elettrodotto Savigliano-Udine il cui passaggio dista poche decine di metri a nord-ovest dell'abitazione, e nelle cui vicinanze vi è posizionato un traliccio di dimensioni importanti (vedi foto all. 3).

L'intero edificio di cui l'unità pignorata è parte (comprendente i beni identificati come Lotto "2" oltre che un'ulteriore porzione di terzi) risulta parzialmente edificato ante 1967 (l'epoca di impianto risulta verosimilmente compresa tra il 1900 ed il 1960), e successivamente ampliato (tra il 1973 e il 1978) e mai reso agibile, è sviluppato su due piani fuori terra senza interrato ad uso residenziale.

Le parti comuni con l'adiacente Lotto "2" comprendono l'area scoperta, i muri a confine, le fondazioni e quant'altro riconducibile ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Si precisa che, per rendere possibile l'accesso a tutti i lotti, è necessaria la costituzione di una servitù di passaggio e sottoservizi reciproci sia a favore che gravante sui mappali n. 1196 e n. 1096 sub 7 (lotti "1", "2" e "3"), come meglio evidenziato nell'elaborato a pag. 5 (dimostrazione suddivisione in lotti).

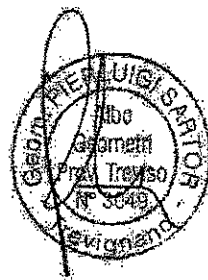
Nel suo complesso la porzione oggetto di stima si presenta in un buono stato di conservazione e mantenimento, risulta ben tenuta e non dimostra il peso della vetustà grazie ai vari interventi di ristrutturazione e manutenzione che ha avuto nel corso degli anni (vedi relazione fotografica all. 3) volti a conservare e ripristinare gli elementi costruttivi originali e le finiture del fabbricato.

Si evidenzia che l'intero fabbricato rurale è considerato un "Edificio di interesse storico-testimoniale" all'interno del Piano degli Interventi Comunale con relativa scheda (n. 258) indicante le tipologie di intervento concesse sul fabbricato, meglio descritte al successivo punto 6.

L'unità è priva di uno scoppito pertinenziale ad uso esclusivo (giardino privato), anche se va detto che risulta realizzato un piccolo "angolo verde" sull'area scoperta comune posta immediatamente ad ovest del fabbricato.

L'appartamento risulta completamente arredato ed occupato dall'esecutato.

L'unità immobiliare pignorata, sviluppata su due livelli ai piani terra e primo, disposta sul lato ovest dell'edificio di cui è parte ed articolata lungo l'asse nord-sud, presenta una pianta distributiva semplice, ben suddivisa e composta dai seguenti locali:



- Piano terra: entrata (mq 11,36 calpestabile), cucina (mq 14,82 calpestabile), soggiorno (mq 17,88 calpestabile), lavanderia (mq 5,10 calpestabile);

- Piano Primo: da due camere (rispettivamente di mq 17,68 e mq 15,04 calpestabili), bagno (mq 5,75 calpestabile), disimpegno e vano scale (mq 10,28 calpestabile);

per un totale complessivo di superficie calpestabile pari a mq 97,91.

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), risulta essere di mq 120,56.

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, trattasi di edificio realizzato in muratura portante (murature in laterizio e pietra) con solaio intermedio in laterocemento intonacato e copertura in legno.

Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile completo di fineggiatura superficiale a tempera traspicante.

Le pavimentazioni sono in monocottura al piano terra e in palquette in legno, nelle camere al piano primo; pavimenti e rivestimenti del bagno sono invece in ceramica smaltata, tutti in buono stato di conservazione e mantenimento. I serramenti esterni, compresa la porta d'ingresso, sono in legno tinta naturale completi di vetrocamera e di oscuri esterni, anch'essi in legno laccato color verde scuro; le porte interne sono in legno impiallacciato tamburato.

Gli impianti tecnologici, per quanto è stato possibile vedere ed accertare, risultano funzionanti verosimilmente a norma di legge ed in buono stato di conservazione; e risultano completi degli allacciamenti alle reti di distribuzione.

L'impianto termico, alimentato da una caldaia murale a gas, è costituito da una rete di distribuzione collegata a dei radiatori lamellari murali mediante tubazioni sottraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria; in fase di sopralluogo l'impianto di riscaldamento è risultato apparentemente funzionante e completo, ancorché spento.

L'impianto elettrico, limitatamente a quanto è stato potuto vedere ed accertare, è risultato funzionante ed a norma di legge, completo di tutte le componenti minime necessarie, opportunamente sezionato tra forza motrice ed illuminazione e completo di impianto tv e impianto telefonico.

Lo stato complessivo dell'edificio, ancorché datato, risulta essere buono (vedi relazione fotografica all. 3).

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio 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. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alivole (Tv) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.



Considerati quindi la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di una porzione di casa di testa a due camere ed un bagno, sviluppato ai piani terra e primo, facente parte di un più ampio edificio rurale storico, con il quale condivide l'area scoperta pertinenziale, che come dimensioni caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

I beni oggetto di esecuzione che compongono il Lotto 1 risultano catastalmente censiti come segue:

- Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, Sezione C, Foglio 9, mn 1096, sub 1, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 5, rend. € 413,17 (piena proprietà);
- Catasto Terreni, Comune di Altivole, Foglio 22, mn 61, sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.04.96, r.d. € 3,71, r.a. € 2,05 (comproprietà - quota di 1/18);

La suddetta unità immobiliare (mn 1096, sub. 1) partecipa alla comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato derivanti dall'art. 1117 e seguenti C.C. (muri, copertura, fondazioni, tubazioni, ecc.) ed all'area scoperta identificata al Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 9, mn 1096, sub. 7, Via Edificio, piano T., (b.c.n.c di 202 mq).

L'intestatario della piena proprietà del mn 1096, sub. 1 e della quota di 1/18 del mn 61 risulta essere:

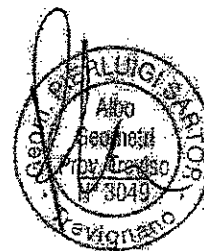
Titolo: [REDACTED]

Si precisa che risulta costituita (con atto res. 126.215 del 18/09/2009 notaio F. Imparato di Asolo) una servitù di passaggio a favore del mappale 1196 (ex 1097) per una lunghezza pari a mt 30 e larghezza di mt 1,5 gravante sul mappale 1180 (ex 1076).

Alla data odierna l'unità in oggetto confina da nord in senso orario con: mn 1196, vano scale sub. 5 b.c.n.c., portico sub. 6 b.c.n.c., area scoperta sub. 7 b.c.n.c., salvo altri o variati; mentre la strada (identificata dal mn 61) confina da nord in senso orario con: mn 1181, mn 1182, mn 1180, mn 1196, mn 370 e con strada Comunale Via Edificio, salvo altri o variati.

Descrizione Lotto "2"

Trattasi di un fabbricato rurale ad uso residenziale, senza garage e posto auto, oltre che la comproprietà (quota di 1/18) della strada di accesso sviluppato ai piani terra, primo e secondo di un più ampio fabbricato sito in Comune di Altivole (TV) in via Edificio, nr. 29, avente ingresso pedonale e carroia diretto attraverso una strada privata laterale di Via Edificio di proprietà dell'esecutore e di terzi, inserito in un contesto agricolo scarsamente



popolata nella zona a sud-est della frazione di Caselle, ad un paio di chilometri dal centro frazionale, in una zona prevalentemente destinata al settore primario dell'agricoltura.

La porzione in oggetto è posta nelle vicinanze dell'elettrodotto Sandrigo-Udine il cui passaggio dista poche decine di metri a nord-ovest dell'abitazione, e nelle cui vicinanze vi è posizionato un calcetto di dimensioni importanti (vedi foto all. 3).

L'intero edificio di cui l'unità pignorata è parte (comprendente i beni identificati come Lotto "1" oltre che un'ulteriore porzione di terzi) risulta parzialmente edificato ante 1967 (l'epoca di impianto risulta verosimilmente compresa tra il 1900 ed il 1960), e successivamente ampliato (tra il 1973 e il 1978) e mai reso agibile, è sviluppato su tre piani fuori terra senza interrato ad uso residenziale.

Le parti comuni con l'adiacente Lotto "1" comprendono l'area scoperta, i muri a confine, le fondazioni e quanto altro riconducibile ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Si precisa che, per rendere possibile l'accesso a tutti i lotti, è necessaria la costituzione di una servitù di passaggio e sottoservizi reciproca sia a favore che gravante sui mappali n. 1196 e n. 1096 sub 7 (lotti 1", "2" e "3"), come meglio evidenziato nell'elaborato a pag. 5. (dimostrazione suddivisione in lotti).

Dalla verifica dello stato dei luoghi, è emerso che il fabbricato rurale denominato Lotto "2", originariamente realizzato come un'unica unità residenziale, è stato suddiviso in tre 3 appartamenti distinti (un'unità per piano), ancorché senza titolo abilitativo. Si precisa che lo stato dei luoghi corrisponde al profilo catastale, ma diverge da quello urbanistico mai disposto, né assentito. La regolarizzazione dello stato dei luoghi è possibile previa presentazione di pratica edilizia per sdoppiamento di unità residenziali, con ricavo dei posti auto coperti necessari, ad oggi non presenti.

Nel suo complesso la porzione oggetto di stima si presenta in un buono stato di conservazione e mantenimento, risulta ben tenuta e non dimostra il peso della vetustà grazie ai vari interventi di ristrutturazione e manutenzione che ha avuto nel corso degli anni (vedi relazione fotografica all. 3) volti a conservare e ripristinare gli elementi costruttivi originali e le finiture del fabbricato.

Si evidenzia che l'intero fabbricato rurale è considerato un "Edificio di interesse storico-testimoniale" all'interno del Piano degli Interventi Comunale con relativa scheda (n°258) indicante le tipologie di intervento concesse sul fabbricato, meglio descritte al successivo punto 6.

L'unità comprensiva è priva di giardino privato, gode comunque della proprietà esclusiva del vano scale e del portico comune catastalmente individuati come sub. 5 e sub 6 b.c.n.c.

Il fabbricato rurale in oggetto risulta parzialmente ultimato ed occupato, in particolare la porzione al piano terra, catastalmente individuata come sub. 2, risulta completamente arredata ed occupata da terzi senza titolo; le porzioni individuate come sub. 3 e 4 non risultano invece occupate da persone in quanto non ancora ultimate (si presentano in uno



stato di grezzo avanzato, come meglio descritte in seguito) e sono utilizzate come magazzino/deposito.

Il fabbricato è sviluppato su tre livelli ai piani terra, primo e secondo, disposto centralmente nell'intero compendio di cui è parte, ed è composto dai seguenti locali:

- Piano terra: soggiorno (mq 19,04 calpestabili), cucina (mq 14,93 calpestabili), camera (mq 11,73 calpestabili), bagno (mq 4,28 calpestabili), disimpegno (mq 1,54 calpestabili), ripostiglio (mq 4,32 calpestabili);

- Piano primo: soggiorno (mq 17,45 calpestabili), cucina (mq 15,11 calpestabili), camera (mq 11,46 calpestabili), bagno (mq 3,84 calpestabili), da due disimpegni (rispettivamente di mq 1,45 e mq 2,04 calpestabili), ripostiglio (mq 5,96 calpestabili), loggia coperta (mq 4,96 calpestabili);

- Piano secondo: cucina-soggiorno (mq 22,79 calpestabili), camera (mq 14,03 calpestabili), bagno (mq 3,19 calpestabili), ripostiglio (mq 8,21 calpestabili);

per un totale complessivo di superficie calpestabile pari a mq 166,33.

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 della loggia calcolata al 35 %), risulta essere di mq 203,69.

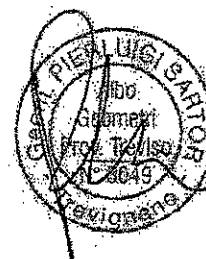
Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, trattasi di edificio realizzato in muratura portante (murature in laterizio e pietrame) con solai intermedi e di copertura in legno e parte in laterocemento.

Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile completo di tinteggiatura superficiale a tempera traspirante.

Le pavimentazioni del solo piano terra sono in monocottura di vari colori e formati ed in buono stato di manutenzione; pavimenti e rivestimenti del bagno al piano terra sono invece in ceramica smaltata, anch'essi in buono stato di conservazione e mantenimento. Le porzioni site ai piani primo e secondo si presentano attualmente al grezzo avanzato: risultano realizzati gli intonaci ed i serramenti esterni, mentre gli impianti tecnologici risultano solo predisposti ma non ultimati. Non risultano realizzate sciarate opere di finitura: è necessaria la realizzazione di massetti, pavimentazioni, vano scale, rivestimenti e finiture interne ed esterne, tinteggiature, serramenti interni, ultimazioni impianti tecnologici, ecc. I serramenti esterni, compresa la porta d'ingresso, sono in legno tinto naturale completi di vetrocamera e di oscuri esterni, anch'essi in legno laccato color verde scuro; le porte interne del solo piano terra sono in legno impiallacciato tamburato.

Limitatamente al solo piano terra gli impianti tecnologici, per quanto è stato possibile vedere ed accertare, risultano funzionanti verosimilmente a norma di legge ed in buon stato di conservazione (ancorché non totalmente ultimati), e risultano completi degli allacciamenti alle reti di distribuzione.

L'impianto tecnico alimentato da una caldaia murale a gas, è costituito da una rete di distribuzione collegata a dei radiatori lamellari murali mediante tubazioni sottotraccia, così



come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria; in fase di sopralluogo l'impianto di riscaldamento è risultato apparentemente funzionante e completo, ancorché spento.

L'impianto elettrico, limitatamente a quanto è stato potuto vedere ed accertare, è risultato funzionante ed a norma di legge, completo di tutte le componenti minime necessarie, opportunamente sezionato tra forza motrice ed illuminazione e completo di impianto tv e impianto telefonico.

Lo stato complessivo dell'edificio, ancorché datato, risulta sufficiente per quanto riguarda la porzione al piano terra, mentre risulta insufficiente ai piani primo e secondo in quanto incompleti (vedi relazione fotografica all. 3).

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio 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. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole (Tv) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

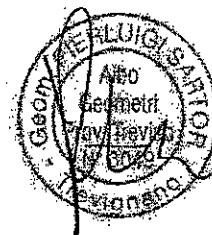
Considerati quindi la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un fabbricato rurale disposto su tre livelli fuori terra, potenzialmente divisibile in 3 appartamenti (previa realizzazione di pratica edilizia, come descritto in precedenza), facente parte di un più ampio edificio, con il quale condivide Parete scoperta perimetrale, il vano scale ed il portico a sud che come dimensioni caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

I beni oggetto di esecuzione che compongono il Lotto "2" risultano catastalmente censiti come segue:

- Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, Sezione C, Foglio 9, mn 1096, sub 2, piano T, cat. A/2, cl. 1, vani 4, rend. € 330,53 (piena proprietà);
- Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, Sezione C, Foglio 9, mn 1096, sub 3, piano 1, cat. A/2, cl. 1, vani 4,5, rend. € 371,85 (piena proprietà);
- Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, Sezione C, Foglio 9, mn 1096, sub 4, piano 1-2, cat. A/2, cl. 1, vani 3, rend. € 247,90 (piena proprietà);
- Catasto Terreni, Comune di Altivole, Foglio 22, mn 61, sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.04.96, r.d. € 3,71, r.a. € 2,05 (comproprietà - quota di 1/18);

Le suddette unità immobiliari (mn 1096, sub. 2, 3, 4) partecipano alla comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato derivanti dall'art. 1117 e seguenti C.C. (muri, copertura,



fondazioni, tubazioni, ecc.) ed all'area scoperta identificata al Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 9, m.m. 1096, sub. 7, Via Edificio, piano T, (p.c.n.c. di 202 mq).

L'intestatario della piena proprietà del m.m. 1096, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e della quota di 1/18 del m.m. 61 risulta essere: [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che risulta costituita (con atto rep. 126.215 del 18/09/2009, notaio F. Imparato di Asolo) una servitù di passaggio a favore del mappale 1196 (ex. 1097) per una lunghezza pari a mt. 50 e larghezza di mt. 1,5 gravante sul mappale 1180 (ex. 1076).

Alla data odierna i beni oggetto di esecuzione (fabbricato rurale) confinano da nord in senso orario con: m.m. 1196, m.m. 569, portico sub. 6 b.c.n.c., vano scale sub. 5 b.c.n.c., salvo altri o variati mentre la strada (identificata dal m.m. 61) confina da nord in senso orario con: m.m. 1181, m.m. 1182, m.m. 1180, m.m. 1196, m.m. 370 e con strada Comunale Via Edificio, salvo altri o variati.

Descrizione Lotto "3"

Trattasi di un'azienda agricola composta da n°4 stalle (disposte su due fabbricati distinti) più una tettoia con paddock per stallo temporaneo di bestiame e relativi terreni pertinenziali, oltre che la comproprietà (quota di 1/18) della strada di accesso, sviluppata su un terreno pianeggiante, dalla forma rettangolare allungata (piuttosto stretta e lineare), che si estende per circa 13.500 mq, sito in Comune di Altivole (Iv) in via Edificio, in prossimità del civico 29, avente ingresso pedonale e carrabile diretto attraverso una strada privata laterale di Via Edificio di proprietà dell'esecutato e di terzi, inserito in un contesto agricolo scarsamente popolato nella zona a sud-est della frazione di Caselle, ad un paio di chilometri dal centro frazionale, in una zona prevalentemente destinata al settore primario dell'agricoltura.

La porzione in oggetto è posta nelle vicinanze dell'elettrodotto Sandrigo-Udine il cui passaggio dista poche decine di metri a nord-ovest dei suddetti edifici, e nelle cui vicinanze vi è posizionato un traliccio di dimensioni importanti (vedi foto all. 3).

L'azienda agricola, che risulta edificata in parte ante 1967 in parte regolarizzata a seguito a condono edilizio nel 1985/86 e in parte abusivamente, non è mai stata resa agibile.

Complessivamente è sviluppata esclusivamente al piano terra ed è composta da due fabbricati, per complessive 4 stalle, e da una tettoia con relativo paddock.

Si precisa che, per rendere possibile l'accesso a tutti i lotti, è necessaria la costituzione di una servitù di passaggio e sottoservizi reciproca sia a favore che gravante sui mappali n. 1196 e n. 1096 sub 7 (lotti "1", "2" e "3"), come meglio evidenziato nell'elaborato a pag. 5 (dimostrazione suddivisione in lotti).



Nel suo complesso si presenta in uno stato di conservazione e mantenimento insufficiente e dimostra tutto il peso della vetustà e dei mancati interventi di ristrutturazione (vedi relazione fotografica all. 3). Inoltre è provvista di un'area scoperta quasi interamente recintata, ad eccezione della porzione a sud, ed è utilizzata sia come deposito/ricovero attrezzi e macchinari (per quanto riguarda la porzione a nord, prossima ai fabbricati) sia come stallo temporaneo di bestiame.

L'azienda agricola risulta in parte utilizzata dall'esecutato e in parte da terzi verosimilmente con titolo (vedi all. 8), ed articolata in due edifici per complessive 4 stalle indipendenti tra loro più una tettoia con annesso paddock.

I due immobili di più remota edificazione sono situati in prossimità della strada di accesso e dell'edificio residenziale, uno posizionato più a nord e l'altro immediatamente a sud, mentre la tettoia con annesso paddock, di più recente costruzione, è situata qualche decina di metri più a sud come si evince dalla planimetria per la suddivisione in lotti presente a pag. 5.

L'azienda agricola è composta da nr. 5 porzioni indipendenti, che si identificano con le lettere A, B, C, D, E, nell'allegato suddivisione in lotti di pag. 5, disposti come segue: quelli identificati come "A" e "B" sono collocati sul fabbricato più a nord, quelli identificati come "C" e "D" sono collocati sul fabbricato centrale, mentre quello identificato con la lettera "E" è collocato a sud della proprietà. I suddetti immobili sono composti dai seguenti locali:

- Fabbricato "A": da due stalle (ciascuna di mq 203,04 calpestabili), deposito/magazzino (mq 21,21 calpestabili);
- Fabbricato "B": stalla (mq 129,98 calpestabili), magazzino/ricovero attrezzi (mq 21,70 calpestabili), tettoia (mq 56,00 calpestabili);
- Fabbricato "C": stalla (mq 148,58 calpestabili), magazzino/ricovero attrezzi (mq 109,02 calpestabili), tettoia (mq 38,80 calpestabili);
- Fabbricato "D": stalla (mq 339,00 calpestabili);
- Fabbricato "E": tettoia (mq 90,00 calpestabili) da demolire;

per un totale complessivo di superficie calpestabile pari a mq 1.270,37.

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, dei magazzini calcolati al 50%, dei portici e tettoie calcolati al 35%), risulta essere di mq 1.216,77.

I terreni agricoli di proprietà complementari alle stalle, di complessivi mq 9.334,00, valutati separatamente, nella stima complessiva degli edifici, sono da considerarsi pertinenti in quanto strettamente connessi all'attività svolta ed indispensabili alla stessa.

I beni oggetto di esecuzione che compongono il Lotto 3 risultano catastalmente censiti al Catasto Terreni, Comune di Altivole, Foglio 22, come segue:

- nn. 220, sem. arb. irr., cl. 2, ha. 00.08.77, r.d. € 7,95, r.a. € 4,30 (piena proprietà);
- nn. 250, sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.19.68, r.d. € 14,74, r.a. € 8,13 (piena proprietà);



- mn 1196 (ex mn 1097), ente urbano, ha. 00.36.35 (piena proprietà);
- mn 1197 (ex mn 63), sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.21.09, r.d. € 15,79, r.a. € 8,71 (piena proprietà);
- mn 1198 (ex mn 63), ente urbano, ha. 00.05.61 (piena proprietà);
- mn 1199 (ex mn 63), sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.43.80, r.d. € 32,80, r.a. € 18,10 (piena proprietà);
- mn 61, sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.04.96, r.d. € 3,71, r.a. € 2,05 (comproprietà - quota di 1/18);

Si precisa che, per rendere possibile l'accesso al bene, è necessario costituire una servitù di passaggio reciproca, sia a favore che gravante sui mappali n. 1196 e n. 1096, come meglio evidenziato nell'elaborato a pag. 5 - suddivisione in lotti.

L'intestataria della piena proprietà dei mn 220, mn 250, mn 1196, mn 1197, mn 1198, mn 1199 e della comproprietà (quota di 1/18) del mn 61 risulta essere:

[REDACTED]

Si precisa che risulta costituita (con atto rep. 126.215 del 18/09/2009 notaio R. Imperato di Asolo) una servitù di passaggio a favore del mappale 1196 (ex 1097) per una lunghezza pari a mt 30 e larghezza di mt 1,5 gravante sul mappale 1180 (ex 1076).

Si precisa che non sono state eseguite le analisi chimiche e/o geologiche del terreno in quanto non espressamente previste nell'incarico, né sono stati apparentemente riscontrati elementi inquinanti visibili.

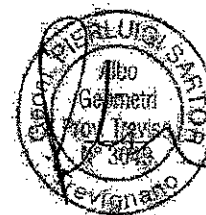
Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di azienda agricola sviluppata su un unico livello al piano terra, composta da due immobili adibiti a stalle e da un paddock, con relativa area scoperta pertinenziale, che come dimensioni caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

Alla data odierna l'intera azienda agricola in oggetto confina da nord in senso orario con: mn 1180, mn 1096, mn 569, mn 568, mn 268, mn 315, mn 67, mn 1031, mn 1037, mn 370, mn 61, salvo altri o variati; mentre la strada (identificata dal mn 61) confina da nord in senso orario con: mn 1181, mn 1182, mn 1180, mn 1196, mn 370 e con strada Comunale Via Edificio, salvo altri o variati.

Descrizione Fabbricato "A"

Trattasi di una stalla per ricovero bestiame. Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo trattasi di edificio realizzato in muratura portante intonacata (murature in laterizio e pietrame senza isolamento) e solaio di copertura a due campate in laterocemento; strutture e finiture interne appaiono in più punti deteriorate e danneggiate; necessitano di una ristrutturazione pesante.

Il fabbricato è composto da un piccolo magazzino/deposito attrezzi e da due locali adibiti a stalla, tra loro affiancati e comunicanti e pressoché uguali come dimensioni e forma, entrambi dotati di ventole meccaniche e di cupolini in copertura per l'aerazione dei locali,



di mangiatoie e di box metallici per la stabulazione del bestiame, verosimilmente di recente installazione.

La pavimentazione su entrambe le stalle e sul magazzino è in battuto di cemento, in pessimo stato di conservazione e mantenimento e parzialmente deteriorata.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre in metallo, di remota concezione e senza alcun pregio; porte e portoni di accesso sono in metallo, scorrevoli ed anch'essi datati, in linea con le caratteristiche dell'edificio.

L'impianto elettrico, per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, è risultato funzionante, ancorché datato ed anacronistico. È presente la rete di distribuzione dell'acqua. Le stalle sono servite da una linea di raccolta liquami convogliata presso vasche di stoccaggio a svuotamento periodico. Lo stato complessivo dell'edificio risulta insufficiente (vedi relazione fotografica all. 3).

Descrizione Fabbricato "B"

Traffasi di una stalla per ricovero bestiame con annessi magazzino/ricovero attrezzi e tettoia. Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, trattasi di edificio realizzato in muratura portante in laterizio intonacato, senza isolamento, e solato di copertura a due falde realizzato con travi in legno, tavolato e tavelloni in laterizio; strutture e finiture interne appaiono in più punti deteriorate e danneggiate, necessitano di una ristrutturazione pesante.

Il fabbricato è composto da una stalla per la stabulazione degli animali, da un magazzino/ricovero attrezzi di modeste dimensioni e da un portico/tettoia lungo tutto il lato sud. La stalla è dotata di ventole meccaniche e di cupolini in copertura per l'aerazione del locale, di mangiatoie e di box metallici per la stabulazione del bestiame, verosimilmente di recente installazione.

La pavimentazione di tutti i locali è in cemento al grezzo, in pessimo stato di conservazione e mantenimento e parzialmente deteriorata.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre in metallo, di remota concezione e senza alcun pregio e valore; porte e portoni di accesso sono in metallo, anch'essi datati, in linea con le caratteristiche dell'edificio.

Il magazzino/ricovero attrezzi, sito sul lato est del fabbricato, si presenta in condizioni precarie e fatiscenti, è chiuso su tre lati da muratura portante in blocchi in laterizio, la copertura invece è costituita da travi e tavolato in legno.

Il portico adibito a magazzino e disposto lungo tutto il lato sud del fabbricato, è costituito da pilastri in cemento armato e da copertura in travi in legno e laterizio.

L'intero complesso si presenta in precarie condizioni e dimostra tutto il peso della vetustà, necessita di una pesante ristrutturazione.

L'impianto elettrico, per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, è risultato funzionante, ancorché datato ed anacronistico. È presente la rete di distribuzione dell'acqua. Le stalle sono servite da una linea di raccolta liquami convogliata



presso vasche di stoccaggio a svuotamento periodico. Lo stato complessivo dell'edificio risulta insufficiente (vedi relazione fotografica all. 3).

Descrizione Fabbricato "C"

Trattasi di una stalla per ricovero bestiame con annessi magazzino/ricovero attrezzi di importanti dimensioni e tettoia. Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, trattasi di edificio realizzato con struttura verticale in cemento armato realizzato in opera, e copertura costituita da travi a "Y" in cemento armato precompresso prefabbricato completate con lastre curve in fibrocemento. L'edificio si presenta in condizioni migliori rispetto ai fabbricati sopra identificati come "A" e "B" in quanto di più recente costruzione.

Il fabbricato è composto da una stalla per la stabulazione degli animali, da un magazzino/ricovero attrezzi di importanti dimensioni e da una tettoia lungo tutto il lato ovest, aperta su tre lati. La stalla è dotata di ventole meccaniche per l'aerazione del locale, di mangiatoie e di box metallici per la stabulazione del bestiame, verosimilmente di recente installazione. La pavimentazione di tutti i locali è in cemento al grezzo.

I fori esterni sono dotati di frangisole metallici apribili e regolabili; porte e portoni di accesso sono in metallo, legno e vetro, con apertura scorrevole.

Il magazzino/ricovero attrezzi, adiacente alla suddetta stalla sul lato ovest, è chiuso su tre lati e realizzato in blocchi in cemento, così come la tettoia/sporto, aperta su tre lati, e posizionata sul lato ovest dell'immobile.

L'impianto elettrico, per quanto è stato potuto vedere ed accertare in fase di sopralluogo, è risultato funzionante, ancorché datato ed anacronistico. È presente la rete di distribuzione dell'acqua. Le stalle sono servite da una linea di raccolta liquami convogliata presso vasche di stoccaggio a svuotamento periodico. Lo stato complessivo dell'edificio risulta appena sufficiente (vedi relazione fotografica all. 3).

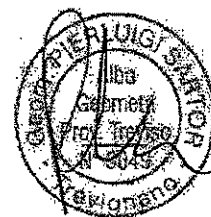
Descrizione Fabbricato "D"

Trattasi di una stalla per il ricovero bestiame. Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, trattasi di edificio realizzato in muratura portante in laterizio e solai di copertura costituito da travi a boomerang in cemento armato prefabbricato completate con tavole in laterizio. L'edificio, adiacente lungo il lato sud al precedente immobile identificato come "C", si presenta in condizioni insufficienti e dimostra il peso della vetustà e dei sistemi costruttivi tipici della sua epoca di realizzazione.

Il fabbricato, che è composto unicamente da una stalla per la stabulazione degli animali, è dotato di ventole meccaniche e cupolini in copertura per l'aerazione del locale, di mangiatoie e di box metallici per la stabulazione del bestiame.

La pavimentazione di tutti i locali, in battute di cemento, risulta essere deteriorata in alcuni punti e necessita di manutenzione.

I fori esterni sono dotati di frangisole metallici apribili e regolabili; porte e portoni di accesso sono in metallo, legno e vetro, con apertura scorrevole.



L'intero complesso si presenta in precarie condizioni e dimostra tutto il peso della venusta, necessaria di una ristrutturazione, nonché di una sua ultimazione in quanto le murature perimetrali sono prive di intonaco e finitura superficiale.

L'impianto elettrico, per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, è risultato funzionante ancorché datato ed anacronistico. È presente la rete di distribuzione dell'acqua. Le stalle sono servite da una linea di raccolta liquami convogliata presso vasche di stoccaggio a svuotamento periodico. Lo stato complessivo dell'edificio risulta insufficiente (vedi relazione fotografica all. 3).

Descrizione Fabbricato "E"

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, trattasi di tettoia realizzata con struttura verticale ed orizzontale intelaiata in legno e profili metallici, senza alcun tipo di tamponamento laterale e pavimentazione, con copertura in lamiera grecata graffiata, finalizzata al ricovero temporaneo del bestiame. Il manufatto, privo di impianti, è posto qualche decina di metri a sud dai precedenti immobili, e si presenta in discrete condizioni, limitatamente all'uso per cui è stato creato (tettoia temporanea per bestiame in quarantena).

Va evidenziato che l'Autorizzazione per la costruzione della tettoia (nr 62 del 10/07/2011) è stata rilasciata per uso temporaneo ed i termini previsti risultano già scaduti. Per cui la tettoia dovrà essere rimossa. Tale accordo, previsto nella Convenzione allegata alla succitata Autorizzazione, prevedeva anche il deposito di una fidejussione da parte della ditta realizzatrice, che a tutt'oggi risulta regolarmente depositata all'U.T. Comunale e ancora attiva, e che sarà incassata qual ora la proprietà non provveda al mantenimento degli accordi rimuovendo tale manufatto. Dal punto di vista estimativo il manufatto non ha valore ed è inquadrabile come un mero costo di demolizione.

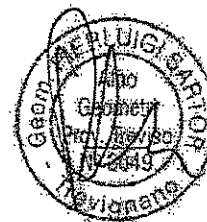
4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento; evidenziando, in caso di rilevanza difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono errati, 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;

Lotti "1", "2"

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 errati;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.



Lotto "3"

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, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale di una parte dei beni pignorati. Più in particolare gli attuali mn. 1197, mn. 1198, mn. 1199 derivano da un frazionamento del mn. 63, presente nel pignoramento e ad oggi soppresso, così come l'attuale mn. 1196 deriva dal mn. 1097 anch'esso soppresso.

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 e collazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastrate.

Lotti "1", "2"

L'esperto, dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, ha riscontrato che relativamente al profilo catastale non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le schede catastali depositate a causa di alcune lievi difformità alla distribuzione interna dei locali; in particolare, al piano primo del sub. I (Lotto "1") la camera a sud risulta di forma regolare senza la risega in corrispondenza della porta di ingresso; al piano secondo (sub. 4 - Lotto "2") invece, i locali ripostiglio e camera risultano più grandi a sfavore del locale cucina-soggiorno, che è stato ridotto.

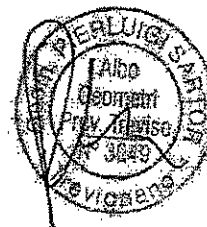
Necessitano di un atto di aggiornamento catastale che potrà avvenire a seguito regolarizzazione urbanistica in quanto, dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, è stata riscontrata la totale difformità tra il profilo urbanistico e lo stato dei luoghi, meglio descritti al punto 7 del presente elaborato.

Lotto "3"

L'esperto, dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, ha riscontrato che gli immobili non risultano censiti al Catasto Fabbricati, ancorché rilevati al Catasto Terreni (il sedime degli edifici risulta inserito in mappa). Sono totalmente privi di qualsiasi planimetria/scheda catastale.

È stata inoltre riscontrata la totale difformità anche tra lo stato dei luoghi ed il profilo urbanistico. La regolarizzazione e la corrispondenza potranno avvenire soltanto a seguito di pratica edilizia in sanatoria (come meglio descritto nel seguente punto 7) e successivo accatastamento di tutti i fabbricati al Catasto Fabbricati.

Per cui, in risposta al quesito, l'esperto dichiara che non vi è corrispondenza tra il profilo catastale e lo stato dei luoghi.



6) Indicare l'illecezione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lotti "1", "2"

L'immobile di cui fanno parte i Lotti "1" e "2" ricadono in Zona Territoriale Omogenea Agricola di tipo E - "Nuclo di edificazione diffusa" ed è di interesse storico-testimoniale, con scheda puntuale del fabbricato n° 258. L'immobile, con relativa area scoperta, ricade inoltre all'interno del nuclo di edificazione diffusa avente scheda n° 33.

Per una più facile e diretta comprensione si riportano in allegato (documentazione urbanistica all. 5) le schede succitate.

L'edificio ha inoltre grado di protezione 3 e gli interventi ammessi consistono nella ristrutturazione edilizia controllata; in particolare l'area di pertinenza va tutelata in funzione del riconoscimento visivo del manufatto. La superficie scoperta va inoltre riqualificata, intervenendo sugli elementi detrattori del valore del manufatto.

Più in generale gli edifici con grado di protezione sono soggetti alle seguenti norme:

Disciplina generale

Il PI individua in tav. 2 - "carta della zonizzazione territoriale" gli "edifici con grado di protezione e indicazione della scheda relativa". Tali edifici sono sottoposti a differenti gradi di tutela, in relazione al pregio ambientale e formale e all'interesse storico degli stessi.

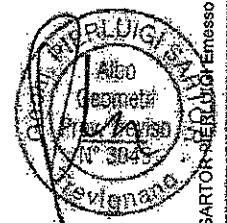
Gli interventi ammessi sono indicati nell'allegato B "Edifici e manufatti di interesse storico-testimoniale esterni al perimetro dei centri storici" e negli allegati D1, D2, D3 e D4 "Edifici in centro storico"; le indicazioni progettuali prevalgono sia sulla generalità delle Norme, che sul R.R.; essi inoltre dovranno seguire gli indirizzi e le direttive del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

I dati planivolumetrici contenuti nelle schede dei succitati allegati sono da ritenersi indicativi; i dati reali saranno quelli derivanti dal rilievo dello stato di fatto e per i soli edifici censiti dalla scheda stessa. In caso l'unità minima di intervento non comprenda una singola proprietà questa potrà essere ulteriormente suddivisa di conseguenza.

Con la presentazione del progetto per il recupero dell'immobile di cui all'allegato B "Edifici e manufatti di interesse storico-testimoniale esterni al perimetro dei centri storici" e allegati D1, D2, D3 e D4 "Edifici in centro storico" alle NTO, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione dell'eventuale area scoperta di pertinenza, ovvero nell'ambito minimo qualora individuato nelle schede stesse.

Definizione dei gradi di protezione

L'attribuzione dei gradi di protezione è contenuta all'interno dell'allegato B "Edifici e manufatti di interesse storico-testimoniale esterni al perimetro dei centri storici" e degli allegati D1, D2, D3 e D4 "Edifici in centro storico" alle presenti NTO. È consentita per una sola volta, da parte della Giunta comunale, la variazione del grado di protezione assegnato ad un edificio verso la classe immediatamente superiore od inferiore, ad eccezione degli edifici con assegnato grado di protezione uno (1) e due (2).



In particolare il grado di protezione tre (3) è assegnato a edifici di valore mediocre oppure di maggiore valore ma significativamente compromessi e rimaneggiati, si tratta di edifici che possono risultare rilevanti sotto l'aspetto ambientale (in quanto inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione) e che non si trovano in uno stato di degrado al limite della irrecuperabilità, nonché a quegli edifici rurali che, per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, si adeguano perfettamente al paesaggio tipico della campagna trevigiana.

Per gli edifici aventi grado di protezione tre sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia controllata e, ove consentito dal PI, di ampliamento. Gli interventi di ristrutturazione edilizia controllata sono quelli volti a rivalutare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto dei più importanti elementi tipologici e formali secondo destinazioni d'uso con esse compatibili. Tali interventi comprendono:

- il rinnovo di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, fermo restando i fronti esterni ed interni e i volumi esistenti;

- l'inserimento degli impianti richiesti;

- l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi estranei e la loro sostituzione con nuovi elementi maggiormente compatibili e relazionati alla destinazione d'uso e alle parti di edificio preesistenti da rivalutare e riconfermare (in particolare l'eventuale apparato decorativo superstito, esterno ed interno);

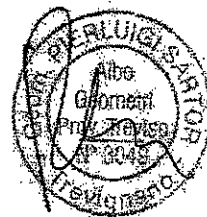
- sono sempre ammessi gli interventi previsti per i gradi superiori (numero minore);

- è consentito il cambio della destinazione d'uso, purché compatibile con le caratteristiche del luogo e del bene da tutelare e nei limiti previsti per le destinazioni d'uso. E' inoltre ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml.2,40. Nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'utilizzo ai fini abitativi dei locali in questione;

- nel caso di murature di pregio in materiale tradizionale, ma con difficoltà di recupero statico per ragioni tecniche, da documentarsi adeguatamente, è consentita la ricostruzione della muratura, con rivestimento secondo la tessitura originaria.

Massima attenzione va prestata alle condizioni igienico-sanitarie degli edifici soggetti ai gradi di protezione 1, 2 e 3, viste le deroghe tipologiche ai requisiti di cui al D.M. 05/07/1975. Per le abitazioni che non presentano i requisiti di altezza e finestratura previsti, dovranno in ogni caso essere garantiti i requisiti igienico sanitari previsti dal D.M. citato, anche a mezzo di sistema artificiale (ventilazione, illuminazione e parametri termoclimatici). Per le attività diverse dalla residenza, le strutture edilizie devono essere adeguate anche mediante accorgimenti artificiali, previa richiesta di deroga alle relative disposizioni vigenti, mediante la documentazione prevista dalla normativa vigente.

Al fine di utilizzare la capacità edificatoria prevista nelle singole ZTO, è ammessa la costruzione in aderenza agli edifici schedati di cui all'allegato B e agli allegati D delle



presenti norme, ad esclusione di quelli con categoria di intervento 1 e 2. Sono sempre fatti salvi i diritti dei terzi così come previsti dal Codice Civile e diritti precostituiti.

Gli edifici con grado di protezione vengono rappresentati con apposita grafia negli elaborati del PL e numerati in modo corrispondente alla relativa scheda normativa. Per i fabbricati individuati con tale grafia, per i quali non sia presente la scheda normativa associata, sono ammessi i soli interventi di Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria sino alla redazione di apposita scheda.

Per gli edifici esterni al perimetro dei centri storici il grado di protezione assegnato deve essere riferito all'edificio originale o alla parte di edificio cui viene riconosciuto valore storico-architettonico.

Ad esclusione degli edifici con grado di protezione 1 e 2, è possibile il recupero di volumi di supereruzioni o di costruzioni anche esterne, di cui sia ammessa la demolizione, allo scopo di ricomporre l'insieme architettonico, incorporate i volumi stessi nell'edificio principale o ricostruiti in un unico nuovo sedime, comunque nel rispetto delle norme previste per gli edifici con grado di protezione e con le tipologie esemplificate nel Piano di Qualità Architettonica e della Mitigazione Ambientale al cap. 3.

Nel caso di costruzioni esterne deve trattarsi chiaramente di appendici dell'edificio residenziale (magazzini, garage, servizi igienici, cantine per uso domestico e simili) e non di strutture agricole produttive vere e proprie.

Al fine di incentivare la conservazione del patrimonio edilizio storico di pregio, i proprietari di manufatti di interesse storico-testimoniale con grado di protezione 1, 2, 3 e 4, e definiti di valore buono, grande o straordinario dalla scheda relativa, previo accordo Art. 6 della L. n. 11/2004 con l'Amministrazione Comunale, possono ottenere il fuso della volumetria delle supereruzioni esistenti da demolire, oltre a un incentivo volumetrico pari al 15% del volume esistente se recuperato in situ, pari al 30% del volume esistente se trasferito in altra area edificabile compatibile, a condizione che il manufatto venga conservato e restaurato. Tali incentivi non possono in ogni caso superare i 400 mc complessivi, salvo diversi accordi con l'Amministrazione, nei quali siano chiaramente evidenziati i benefici pubblici connessi alla concessione di maggiore volumetria.

Per gli edifici ricadenti nelle aree classificate come agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, annessi pertinenziali alla residenza (rimesse, depositi attrezzi, fienili, ecc.), direzionale, esercizi di vicinato, attrezzature pubbliche e servizi sociali, strutture turistico-ricettive e per la ristorazione nonché per i pubblici esercizi.

Qualora il cambio di destinazione d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, le opere di urbanizzazione necessarie dovranno essere realizzate dai proprietari.

Lotto "3"

In riferimento all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Altivole si rinvia alla lettura puntuale del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (all. 4).



Si evidenzia inoltre che tutti i fabbricati facenti parte del lotto 3, ad esclusione della tettoia, ricadono nella Zona denominata "Nuclei di edificazione diffusa" e sono soggetti alle prescrizioni date dalla scheda n°33.

I nuclei di edificazione diffusa sono degli aggregati edilizi in ambiente rurale, non in contrasto con l'uso agricolo del territorio, dei quali promuovere il recupero e/o il consolidamento dell'edificato esistente al fine di favorire l'assetamento dei nuclei rurali storici o consolidati, sorti spontaneamente nel tempo, ed incentivare i processi di riordino dell'edificato nel territorio agricolo.

In particolare la scheda n°33 precisa le caratteristiche dell'ambito in oggetto e le prescrizioni a cui è sottoposto, come segue:

- Descrizione: l'ambito si sviluppa lungo una laterale di Via Edificio, a sud dell'abitato di Caselle. Il nucleo è formato da abitazioni unifamiliari, tra cui sono presenti due edifici già individuati di interesse storico-testimoniale nel P.L., e da un capannone agricolo. L'ambito è caratterizzato da seminativi ed è attraversato da una canaletta in direzione est-ovest, con filare alberato.

- Tipologia: nucleo con presenza di aziende agricole e annessi o comunque di carattere rurale.

- Direttive specifiche: le previsioni individuate per tale nucleo sono funzionali al recupero ed al riordino dei volumi presenti all'interno dello stesso nel rispetto delle siepi e delle alberature presenti. Sono inoltre rinviate a specifica normativa ed alle previsioni della Relazione Agronomica, le possibilità e le eventuali opportunità legate al recupero ovvero alla riconversione dell'esistente attività zootecnica.

Infine, le indicazioni di carattere generale che ricadono all'interno dell'Ambito di Progettazione Unitaria, identificato in scheda, devono ritenersi indicative e saranno precisabili nella specifica progettazione di dettaglio.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

Lotto "1", 12°

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alfivole, eseguita mediante formale accesso agli atti, è emerso che la prima edificazione dell'immobile risale ad ante 1967 e che successivamente è stato oggetto di ampliamento e sopraelevazione, come meglio descritto in seguito:

- Licenza di Costruzione Prot. n° 551 del 07/02/1973 per l'ampliamento di un fabbricato esistente sul mapp. n° 62, Foglio 9, Sez. C (con creazione di una nuova unità abitativa);

- Concessione per l'esecuzione di opere edili n° 293 del 16/09/1978 per lavori di sopraelevazione di fabbricato rurale ad uso abitativo;

entrambe rilasciate dal Comune di Alfivole.

Non risulta rilasciato il certificato di Agibilità.



Si precisa altresì che dall'analisi dello stato dei luoghi, il Lotto "2" (fabbricato rurale originario) risulta essere stato predisposto per la suddivisione in tre appartamenti (catastralmente risulta già diviso in nr. 3 unità con tre schede autonome). Tale situazione potrà trovare regolarizzazione urbanistica unicamente previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria per sdoppiamento di unità con ricavo dei posti auto coperti necessari, ad oggi non presenti.

Lotto "3"

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alivole, eseguita mediante formale accesso agli atti, è emerso che la prima edificazione degli immobili risale ad ante 1967 e che successivamente sono stati oggetto delle seguenti pratiche:

- Pratica di Condono Edilizio nr. 138 del 29/03/1986 per "Nuova costruzione garage/annesso rustico", per la quale sono stati versati gli oneri, è stata pagata l'oblazione ma non è stata conclusa la pratica;
- Ingiunzione di demolizione paddock esterno nr. 25/2000 del 05/04/2000, abuso edilizio nr. 5/99;
- Ordinanza di demolizione paddock esterno nr. 4/2001 del 14/02/2001, abuso edilizio nr. 5/99;
- Autorizzazione nr. 62/01 del 10/07/2001 per "Costruzione in Sanatoria di recinzione, tettoia senza copertura e vasca per raccolta liquami";
- Denuncia di Inizio Attività nr. 2/04 del 31/12/2003 per "Manutenzione straordinaria per adeguamento ULSS per modifica vasche di raccolta liquami".

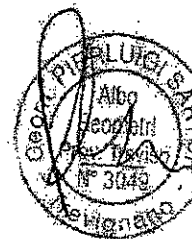
Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

3) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis delle att. op. pr.

Lotti "1", "2"

Dalla verifica documentale è emerso che lo stato dei luoghi risulta completamente difforme dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato. Più in particolare differisce per quanto riguarda la forma, il sedime, il volume, i prospetti, la fonometria ed il numero di unità. Per regolarizzare lo stato dei luoghi è necessaria la redazione di Pratica Edilizia in Sanatoria riguardante l'intero edificio. Si precisa che, per quanto riguarda il Lotto "2", è stata fatta la predisposizione per la suddivisione del fabbricato rurale in n° 3 unità; tale divisione è realizzabile esclusivamente mediante pratica Edilizia in Sanatoria, previa individuazione e ricavo dei posti auto necessari, ad oggi non presenti.

Trattasi di opere abusive e/o difforme che necessitano di pratica Edilizia in Sanatoria. In ogni caso si tratta di difformità sanabili, previo ricavo dei posti auto, in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001 e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47; si ribadisce che per quanto riguarda la divisione in n° 3 unità del Lotto "2" è necessario ricavare i parcheggi necessari, ad oggi non presenti.



Il costo complessivo di tale pratica comprensivo di sanzioni, oneri concessori, costi tecnici ecc. è quantificabile in:

- Lotto 1 € 6.000,00 (euro scimila/00),-
- Lotto 2 € 9.000,00 (euro novemila/00),-

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme né alle planimetrie di progetto depositate all'Ufficio Tecnico Comunale né alle planimetrie catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra il profilo urbanistico, quello catastale e lo stato dei luoghi. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

Lotto "3"

Dalla verifica documentale è emerso che lo stato dei luoghi risulta difforme dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato. Più in particolare differisce per quanto riguarda la forma, il sedime, il volume, i prospetti, ecc.

Traffasi di opere abusive e/o difformi che necessitano di pratica Edilizia in Sanatoria. In ogni caso si tratta di difformità sanabili, previo progetto industriale, in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001 e art. 30 comma 6° L.28 febbraio n°47.

Il costo complessivo di tale pratica comprensivo di sanzioni, oneri concessori, costi tecnici ecc. è quantificabile in € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

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

Le planimetrie catastali non sono presenti. Non vi è dunque corrispondenza tra il profilo urbanistico, quello catastale e lo stato dei luoghi.

Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori. La tettoia denominata edificio E nell'allegata planimetria di pag. 5, dovrà essere demolita per espresso accordo in sede di convenzione autorizzativa.

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

Lotti "1", "2", "3"

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, come meglio identificati nella planimetria alla precedente pag. 5, e individuati come segue:

- Lotto "1": piena proprietà di una porzione di casa di testa ad uso residenziale sviluppata ai piani terra e primo + comproprietà (quota di 1/18) della strada di accesso, siti ad Altivole (Tv) in Via Edificio nr 29, catastalmente censiti come segue:
 - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, Sezione C, Foglio 9, m.m. 1096, sub 1, piano T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 5, rend. € 413,17 (piena proprietà);



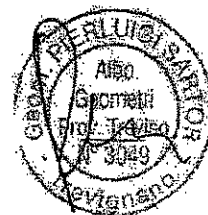
- Catasto Terreni, Comune di Altivole, Foglio 22, mn 61, sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.04.96, r.d. € 3,71, r.a. € 2,05 (comproprietà - quota di 1/18);
- Lotto "2": piena proprietà di un fabbricato rurale sviluppato ai piani terra, primo e secondo + comproprietà (quota di 1/18) della strada di accesso, siti ad Altivole (Tv) in Via Edificio nr 29, Catastalmente censiti come segue:
 - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, Sezione C, Foglio 9, mn 1096, sub 2, piano T, cat. A/2, cl. 1, vani 4, rend. € 330,53 (piena proprietà);
 - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, Sezione C, Foglio 9, mn 1096, sub 3, piano 1, cat. A/2, cl. 1, vani 4,5, rend. € 371,85 (piena proprietà);
 - Catasto Fabbricati, Comune di Altivole, Sezione C, Foglio 9, mn 1096, sub 4, piano 1-2, cat. A/2, cl. 1, vani 3, rend. € 247,90 (piena proprietà);
- Catasto Terreni, Comune di Altivole, Foglio 22, mn 61, sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.04.96, r.d. € 3,71, r.a. € 2,05 (comproprietà - quota di 1/18);
- Lotto "3": piena proprietà di un'azienda agricola composta da nr. 4 stalle, una tettoia con paddock e relativi terreni pertinenziali, + comproprietà (quota di 1/18) della strada di accesso, siti ad Altivole (Tv) in Via Edificio nr 29, Catastalmente censiti al Catasto Terreni, Comune di Altivole, Foglio 22:
 - mn 220, sem. arb. irr., cl. 2, ha. 00.08.77, r.d. € 7,93, r.a. € 4,30 (piena proprietà);
 - mn 250, sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.19.68, r.d. € 14,74, r.a. € 8,13 (piena proprietà);
 - mn 1196 (ex mn. 1097), ente urbano, ha. 00.36.35 (piena proprietà);
 - mn 1197 (ex mn. 63), sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.21.09, r.d. € 15,79, r.a. € 8,71 (piena proprietà);
 - mn 1198 (ex mn. 63), ente urbano, ha. 00.05.61 (piena proprietà);
 - mn 1199 (ex mn. 63), sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.43.80, r.d. € 32,80, r.a. € 18,10 (piena proprietà);
 - mn 61, sem. arb. irr., cl. 3, ha. 00.04.96, r.d. € 3,71, r.a. € 2,05 (comproprietà - quota di 1/18).

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

Lotti "1", "2", "3"

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti, dichiara che tutti gli immobili sono stati pignorati per l'intera proprietà (non pro quota), ad eccezione del bene identificato al Foglio 22 mn 61 che è stato pignorato per la quota di 1/6 della piena proprietà, e che gli stessi, già suddivisi in nr 3 lotti, non sono ulteriormente divisibili in natura.

11) Ascertate se l'immobile è libero o occupato; acquisite, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante al 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, acquisite 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 risultano 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'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Lotto "1"

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, con relativi arredi e suppellettili. 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 "2"

Il fabbricato rurale risulta parzialmente occupato da terzi senza titolo (piano terra), e parzialmente libero e sgombro da cose e persone (piano primo e secondo). Dalle indagini effettuate dallo scrivente, sia sul posto che presso gli uffici preposti, non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto o altri titoli opponibili 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 "3"

In fase di sopralluogo è emerso che l'azienda agricola risulta in parte occupata ed utilizzata dall'esecutato per la sua attività di allevatore di bestiame, ed in parte occupata ed utilizzata da terzi mediante un contratto di società semplice che si allega (all. 8) stipulato tra l'esecutato [redacted] ed il sig. [redacted]

[redacted] in data 09/11/2015.

Tale contratto risulta verosimilmente non opponibile alla procedura. Inoltre, sempre dalla verifica in loco, è stata comunicata disdetta dal succitato contratto mediante formale comunicazione tramite raccomandata a/r del 04/05/2016 (che si riporta in calce al contratto all. 8).

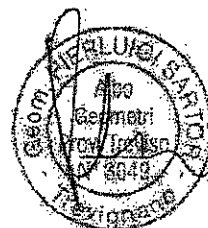
Dalle indagini effettuate dallo scrivente, sia sul posto che presso gli uffici preposti, non risultano registrati ulteriori contratti di locazione e/o affitto o altri titoli opponibili e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis punto 8) disp. att. c.p.c.;

Lotti "1", "2", "3"

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, né di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.

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



Si evidenzia che l'immobile ricade dentro la fascia di rispetto dell'elettrodotto denominato Sandrigo-Udine da cui dista poche decine di metri.

13) Accettare l'esistenza di oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis punto 9) disp. att. e.p.c.;

Lotti "1", "2", "3"

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità. Non esistono vincoli particolari di natura condominiale e non sono state riscontrate pendenze o oneri di natura condominiale. Non risultano ulteriori vincoli, ad esclusione di quelli derivanti dallo strumento urbanistico già precedentemente evidenziati, non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Si evidenzia che l'immobile ricade dentro la fascia di rispetto dell'elettrodotto denominato Sandrigo-Udine da cui dista poche decine di metri.

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 e.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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.

Gli elementi tratti 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 attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativa, è il risultato sintetico degli elementi informativi.

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".



Lotto "1"

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 (comprensiva della quota parte delle murature, secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

- | | | |
|--------------------------|-----------------|------------|
| o Abitazione piano terra | mq 61,11 x 100% | = mq 61,11 |
| o Abitazione piano primo | mq 59,45 x 100% | = mq 59,45 |

totale superficie commerciale = mq 120,56

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a € 900,00 (valore in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2015, Comune di Altivole, zona extraterritoriale/rurale/case sparse, abitazioni civili, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 900,00 a €/mq 1.100,00), per cui:

$$\text{mq } 120,56 \times \text{€}/\text{mq } 900,00 = \text{€ } 108.504,00$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manufattivo, l'età del fabbricato, l'estrema vicinanza dall'elettrodotto (Sandigo-Udine) a poche decine di metri, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omissivo, per cui:

$$\text{€ } 108.504,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,65 = \text{€ } 70.527,60 \text{ (valore di mercato)}$$

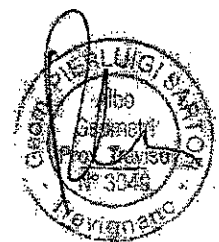
Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi, dei costi relativi alla sanatoria (- € 6.000,00), della comproprietà (quota 1/18) della strada d'accesso e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

valore d'asta = € 50.000,00 (euro cinquantamila/00)

Lotto "2"

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 (comprensiva della quota parte delle murature e la loggia calcolata al 35%), secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

- | | | |
|----------------------------|-----------------|------------|
| o Abitazione piano terra | mq 69,98 x 100% | = mq 69,98 |
| o Abitazione piano primo | mq 73,00 x 100% | = mq 73,00 |
| o Abitazioni piano secondo | mq 58,81 x 100% | = mq 58,81 |



o Loggia mq 5,44 x 35% = mq 1,90

totale superficie commerciale = mq 203,69

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a € 900,00 (valore in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2015, Comune di Altivole, zona extraurbana/rurale/case sparse, abitazioni civili, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 900,00 a €/mq 1.100,00), per cui:

$$\text{mq } 203,69 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 183.321,00$$

Considerato lo stato dei luoghi con due piani ancora da ultimare (grezzo avviato), le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato, l'estrema vicinanza dall'elettrodotto (Sandigo-Udine) e poche decine di metri, lo scrivente ritiene congruo applicare un'adeguata coefficiente riduttivo onnicomprensivo, per cui:

$$\text{€ } 183.321,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,55 = \text{€ } 100.826,55 \text{ (valore di mercato)}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), 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, dei costi relativi alla sanatoria (- € 9.000,00) della comproprietà (quota 1/18) della strada d'accesso e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

valore d'asta = € 71.000,00 (euro settantumila/00).

Lotto "3"

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, opportunamente calcolata ai sensi della norma UNI 10750-r del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, dei magazzini calcolati al 50%, dei portici e tettoie calcolati al 35%), secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

Fabbricato A:

- Stalla mq 435,60 x 100% = mq 435,60
- Magazzino mq 24,70 x 50% = mq 12,35

Fabbricato B:

- Stalla mq 143,28 x 100% = mq 143,28
- Magazzino/ricovero attrezzi mq 26,80 x 50% = mq 13,40
- Portico mq 56,00 x 35% = mq 19,60



Fabbricato C:

- Stalla	mq 160,29 x 100%	= mq 160,29
- Magazzino/ricovero attrezzi	mq 118,58 x 50%	= mq 59,29
- Tettoia	mq 38,80 x 35%	= mq 13,58

Fabbricato D:

- Stalla	mq 359,39 x 100%	= mq 359,39
----------	------------------	-------------

Fabbricato E:

- Tettoia	mq 90,00	= manufatto da demolire
-----------	----------	-------------------------

totale superficie commerciale = mq 1.216,78

Terreni pertinenziali all'azienda agricola = mq 9.334,00

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a € 250,00 (valore lievemente inferiore alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2015, comune di Altivole, zona Extraurbana/rurale/case sparse, destinazione produttiva, capannoni tipici, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 280,00 a €/mq 320,00), per cui

$$\text{mq } 1.216,78 \times \text{€}/\text{mq } 250,00 = \text{€ } 304.195,00$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato, l'estrema vicinanza dall'elettrodotto (Sandrigo-Udine) a poche decine di metri, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo ommnicomprensivo, per cui:

$$\text{€ } 304.195,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,60 = \text{€ } 182.517,00 \text{ (valore di mercato)}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), 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, dei costi relativi alla sanatoria (- € 15.000,00) della comproprietà (quota 1/18) della strada d'accesso e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

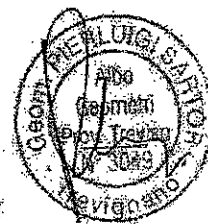
valore d'asta fabbricati

$$= \text{€ } 131.000,00 \text{ (euro centotrentunomila/00)}$$

valore terreni pertinenziali

$$\text{mq } 9334 \times \text{€}/\text{mq } 5,00 = 46.670,00 \text{ (euro quarantaseimilaseicentosestanta/00)}$$

valore d'asta Azienda Agricola = € 177.000,00 (euro centosestentasettemila/00).



15) *Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;*

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.

16) *Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare", con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;*

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato a mezzo P.C.T. e manualmente in forma cartacea presso la Cancelleria del Tribunale (copia cortesia), nei termini previsti.

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

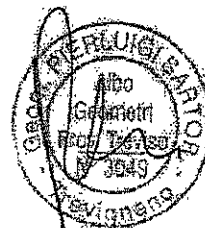
L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all. 3).

18) *Allegare scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita relativi alla descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi) con tutti gli elementi risultanti dalle misure effettuate presso la Conservatoria dei R.R.H. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servizi attivi e passivi, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'acquirente); valore di stima; assistenza 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. 7).

19) *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.



20) Successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario onnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un qualificato, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

Per quanto sopra previsto si rimanda all'aggiudicazione del bene, restando a disposizione di quanto la S.V. Ill.ma vorrà disporre.

Ritenevendo 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, rassegno la presente relazione peritale costituita da trentadue pagine con otto allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

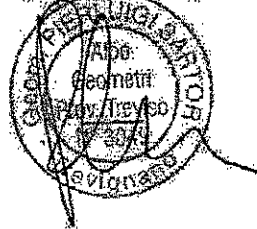
Montebelluna N.25/07/2016

Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie - planimetrie e visure catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza - successione;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 5: documentazione urbanistica;
- Allegato 6: visure CCH aggiornate;
- Allegato 7: scheda sintetica;
- Allegato 8: contratto di società e disdetta;

Montebelluna N.25/07/2016

L'esperto Estimatore



L'esperto Estimatore



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 400/2011

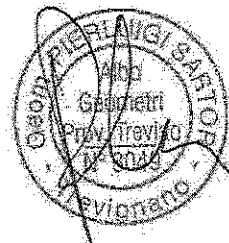
Udienza 21/09/2016 ore 10,00

ALLEGATO N° 3

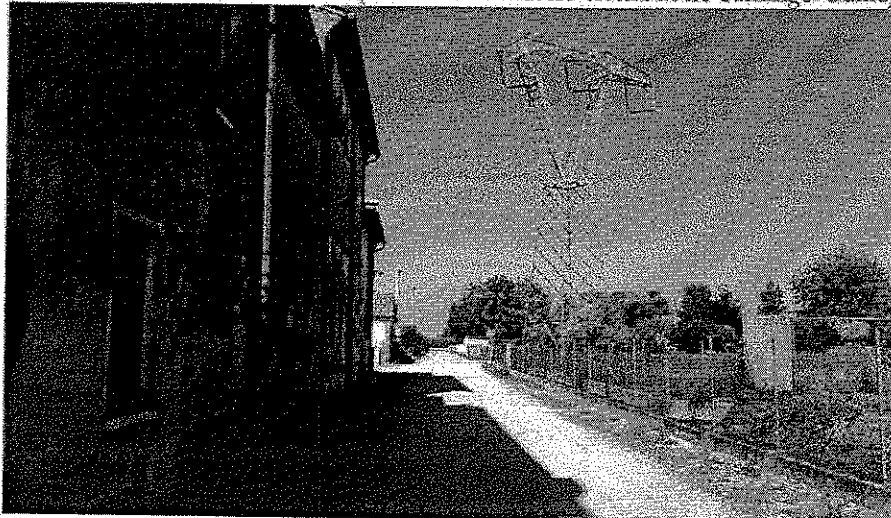
G. E.: Dott. ANTONELLO FABBRO

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. PIERLUIGI SARTOR

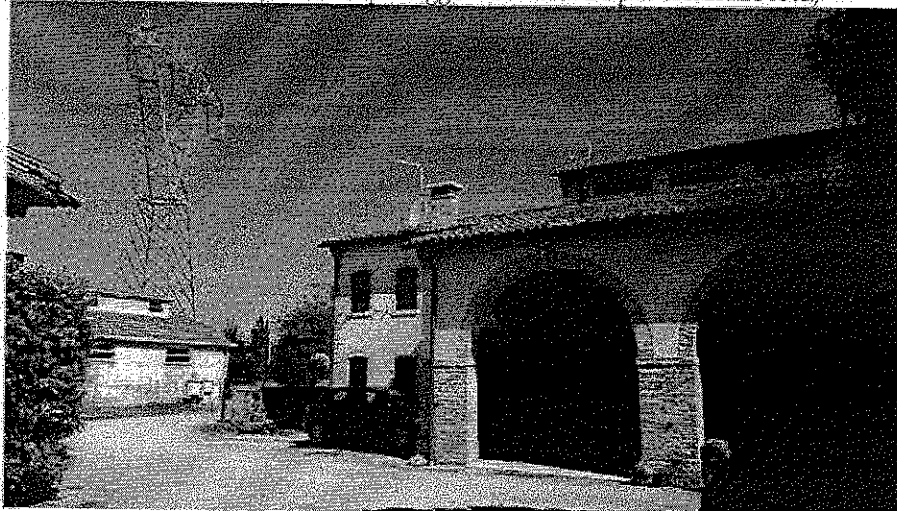
RELAZIONE FOTOGRAFICA



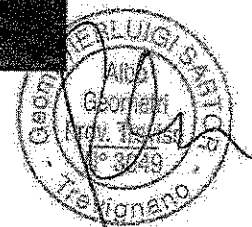
Stradina di accesso a tutti i lotti (sulla destra traliccio elettrodotto Sandrigo-Udine)



Area scoperta esterna (servitù di passaggio da costituire per creazione lotti)



Accesso ai lotti (servitù di passaggio da costituire per creazione lotti)



LOTTO 1 - Porzione di casa ad uso residenziale

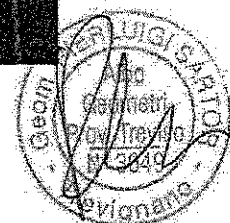
Vista prospetto ovest



Vista prospetto sud - ingresso



Vista prospetto nord



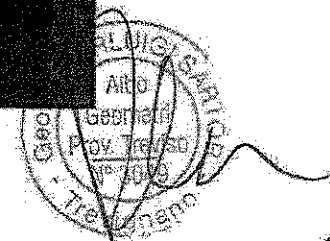
Piano terra - ingresso e vano scale



Piano terra - cucina-pranzo



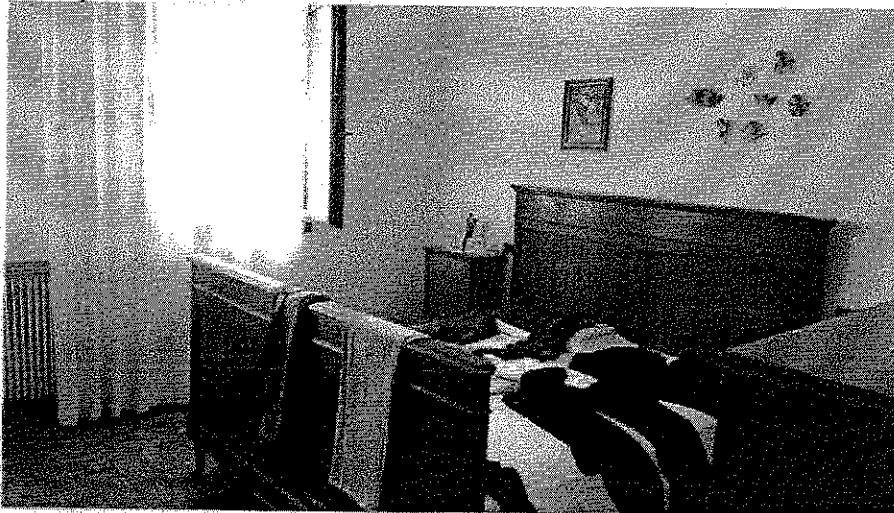
Piano terra - soggiorno



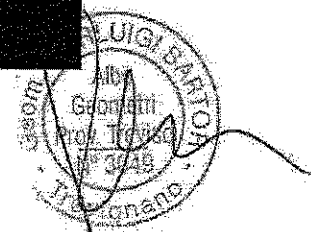
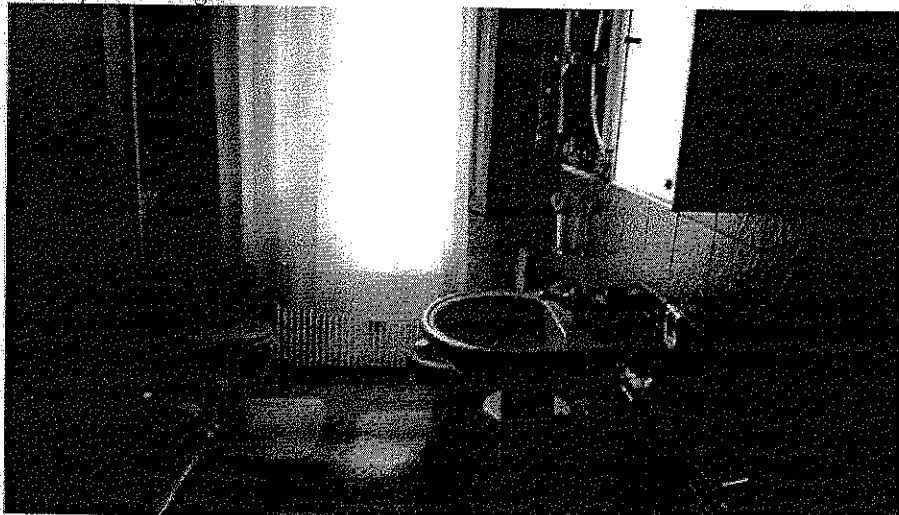
Piano primo - camera



Piano primo - camera



Piano primo - bagno

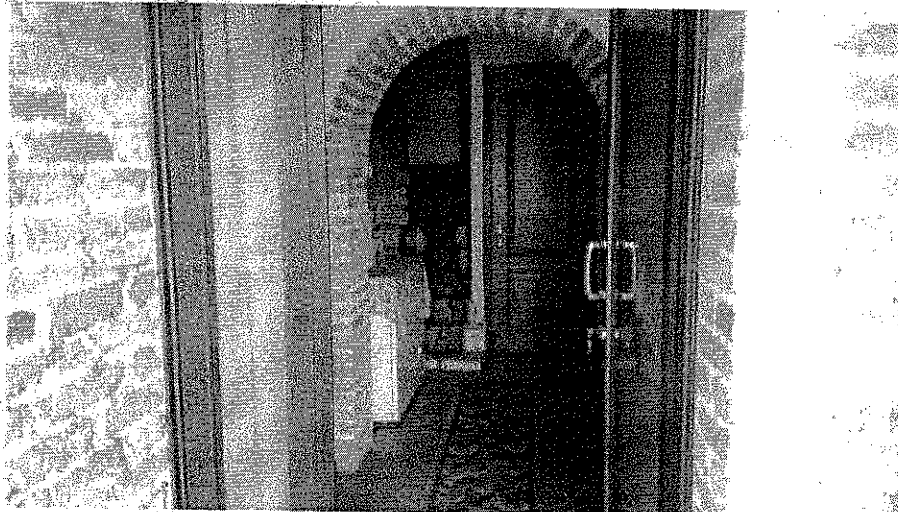


LOTTO 2 - Fabbricato rurale

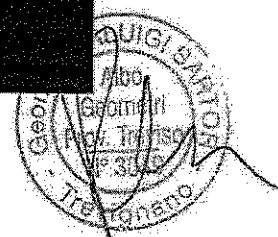
Vista prospetto sud - porticato d'ingresso



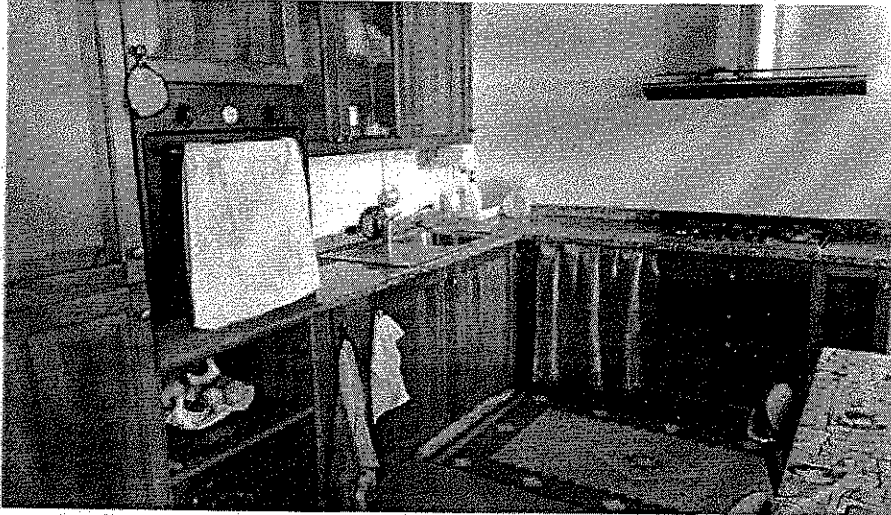
Piano terra - ingresso e vano scale



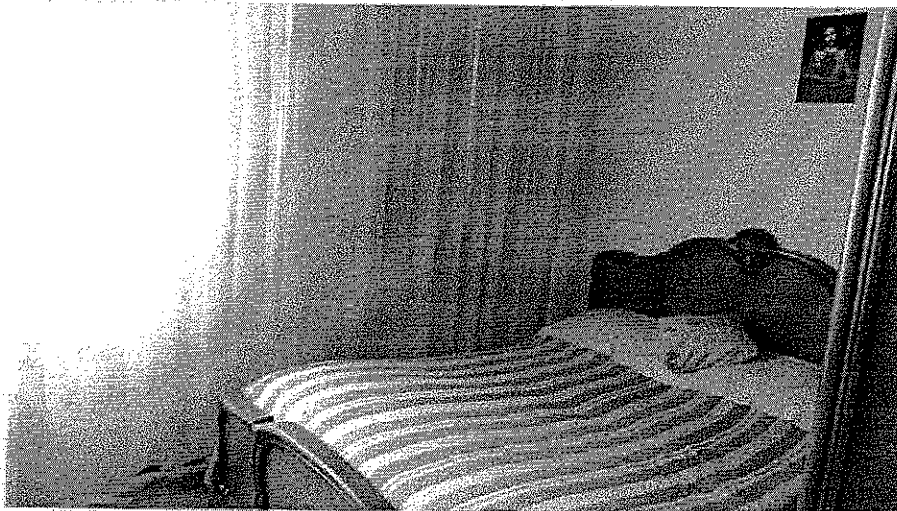
Piano terra - soggiorno



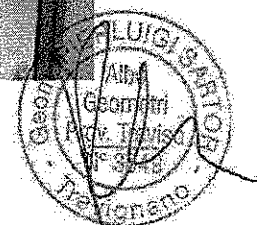
Piano terra - cucina



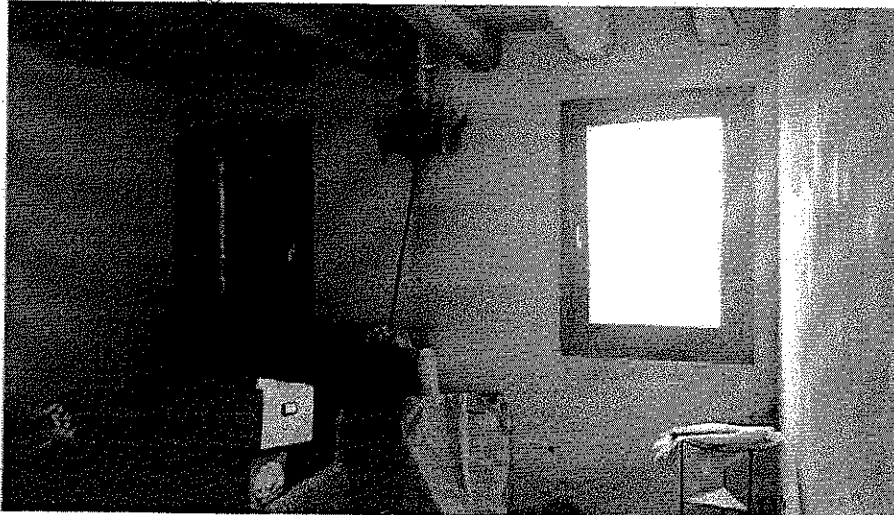
Piano terra - camera



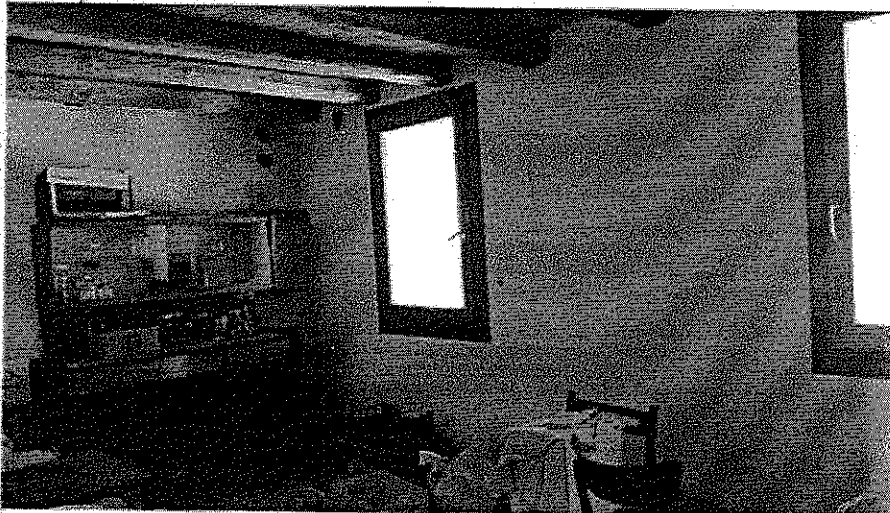
Piano terra - bagno



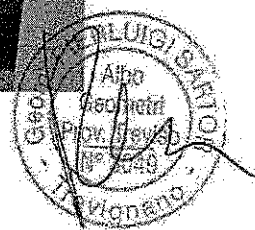
Piano primo - Soggiorno



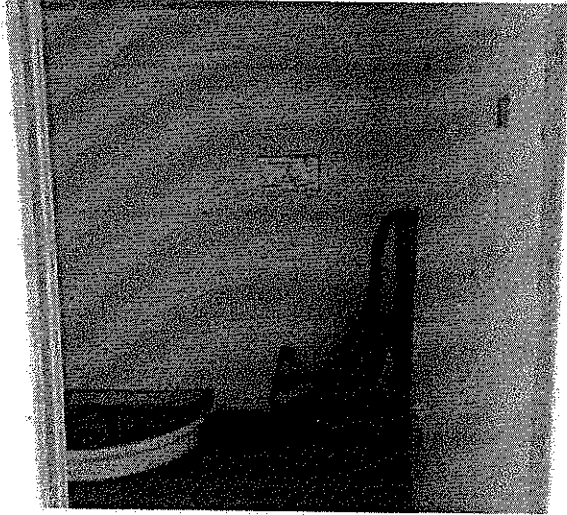
Piano primo - Cucina



Piano primo - Camera



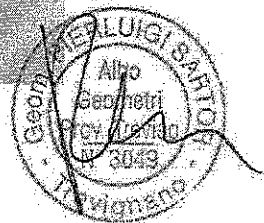
Piano primo - bagno



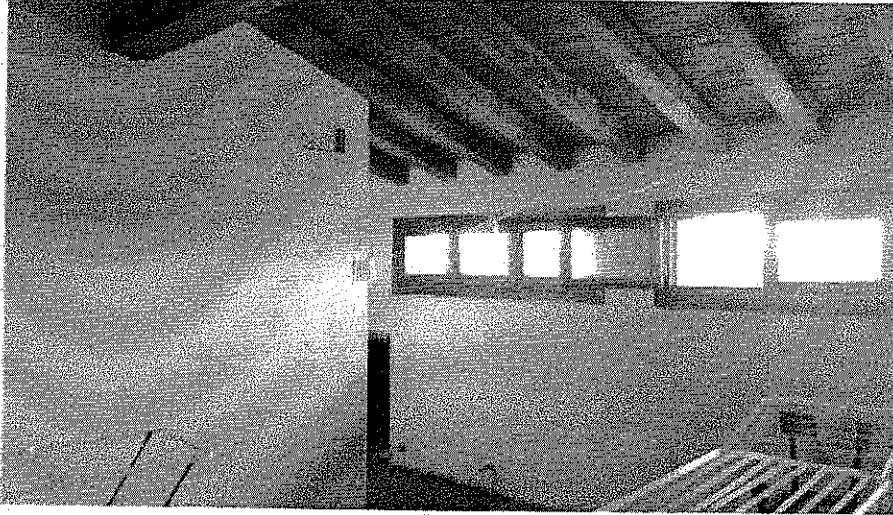
Piano primo - ripostiglio



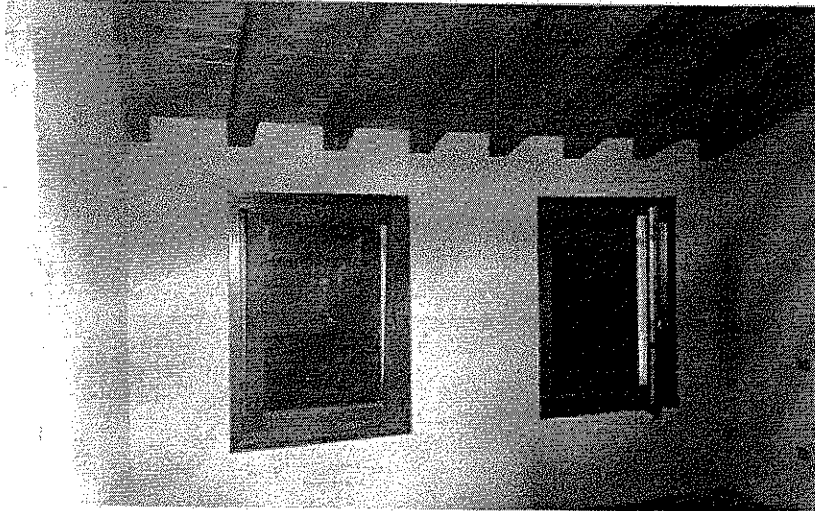
Piano primo - loggia



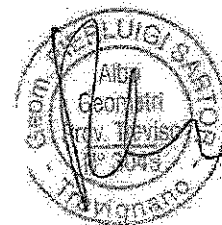
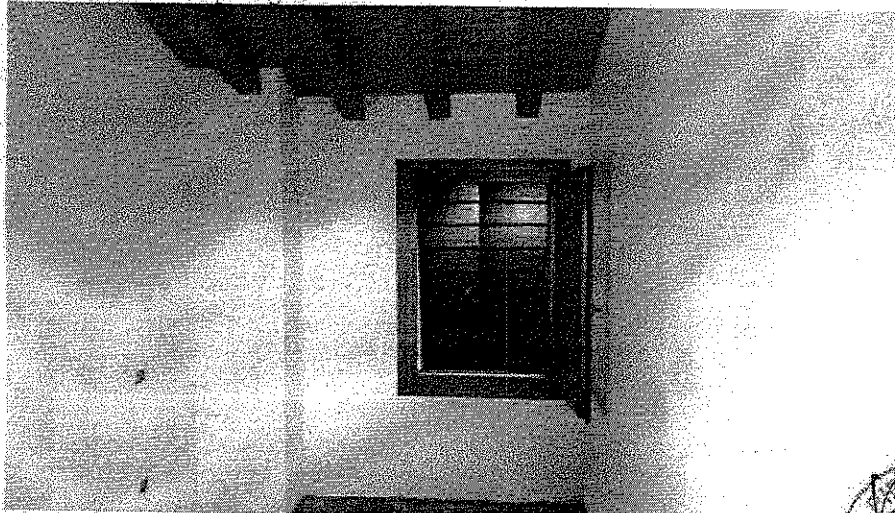
Piano secondo - Cucina/ soggiorno



Piano secondo - Camera



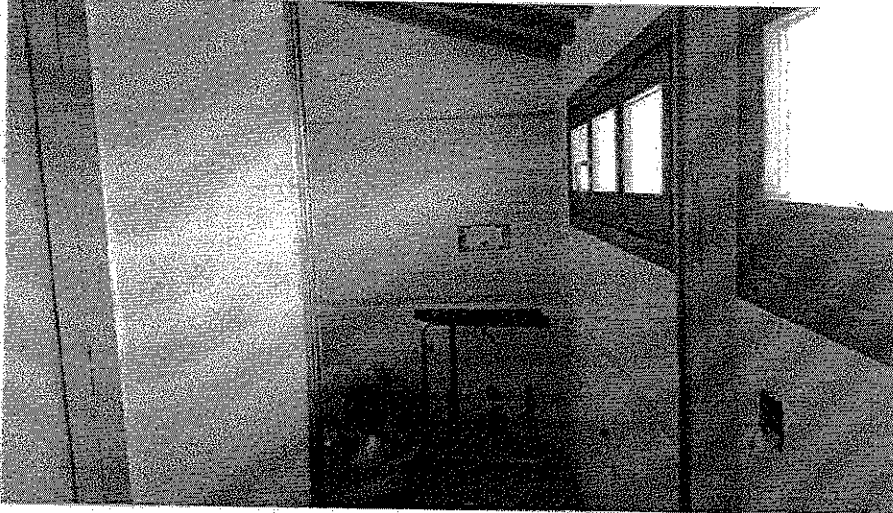
Piano secondo - Ripostiglio



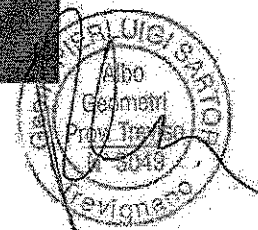
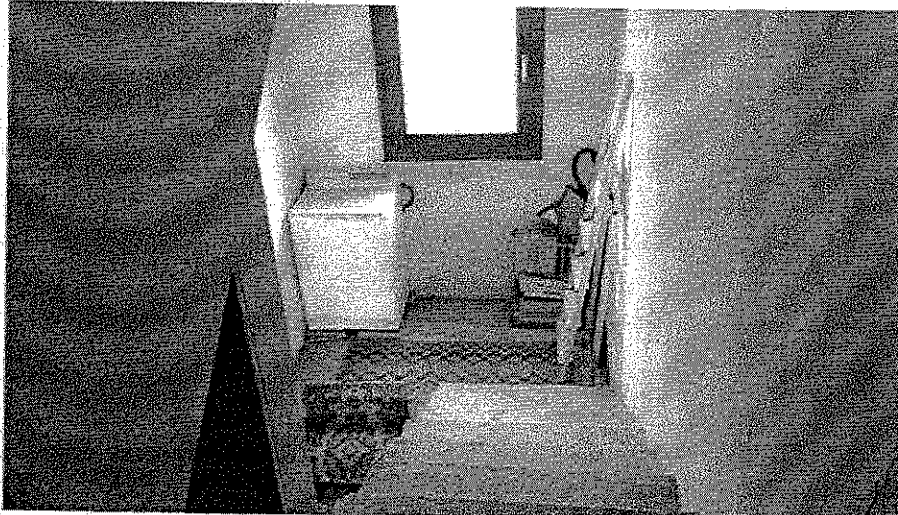
Piano secondo - Corridoio



Piano secondo - bagno

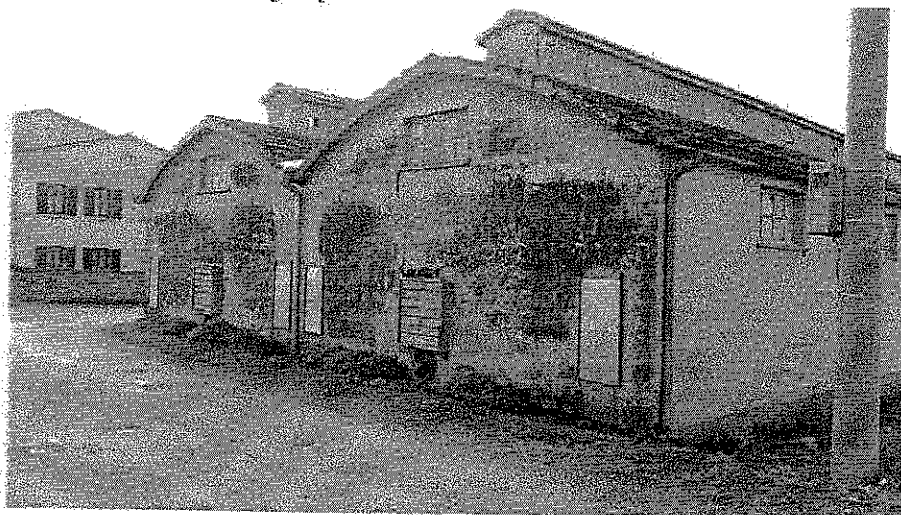


Piano secondo - Vano scale



LOTTO 3 - Azienda agricola

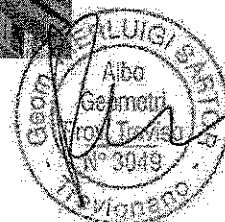
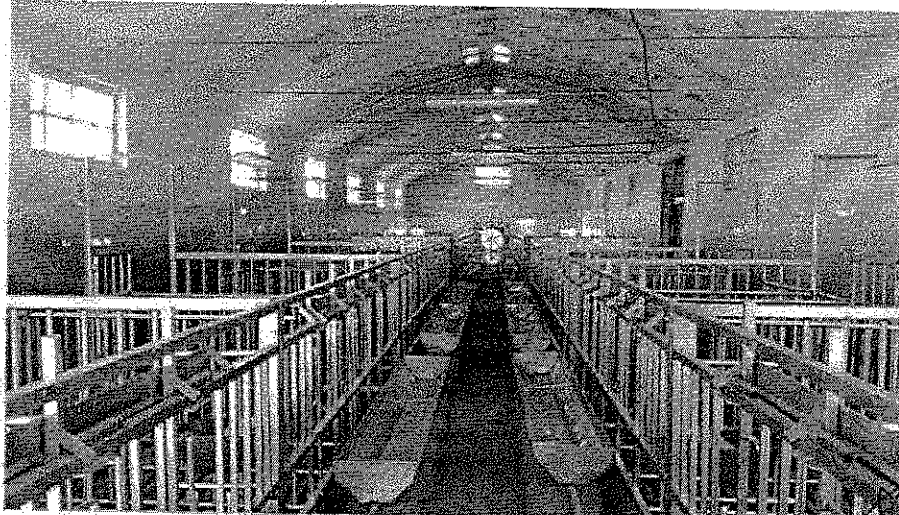
Fabbricato "A" - Vista prospetto nord



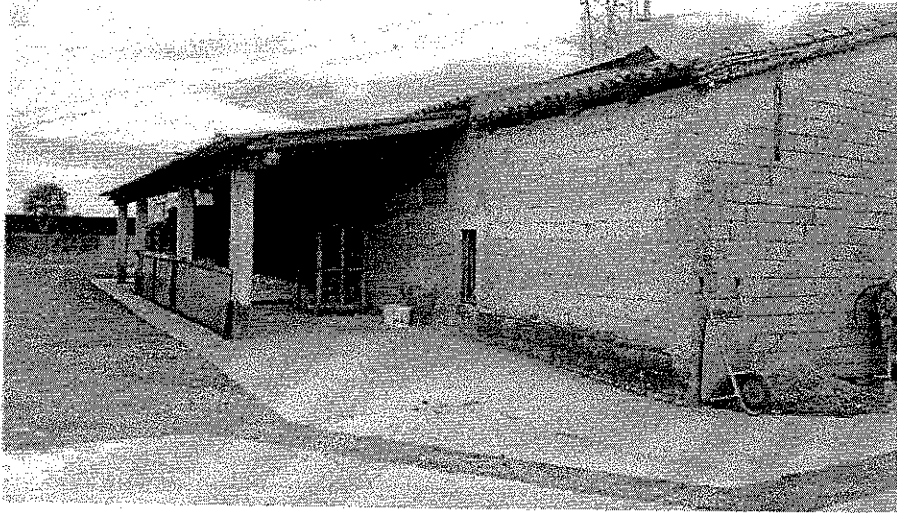
Fabbricato "A" - Vista prospetto ovest



Fabbricato "A" - Vista interna



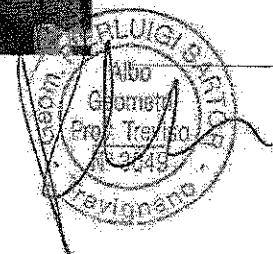
Fabbricato "B" - Vista prospetto sud



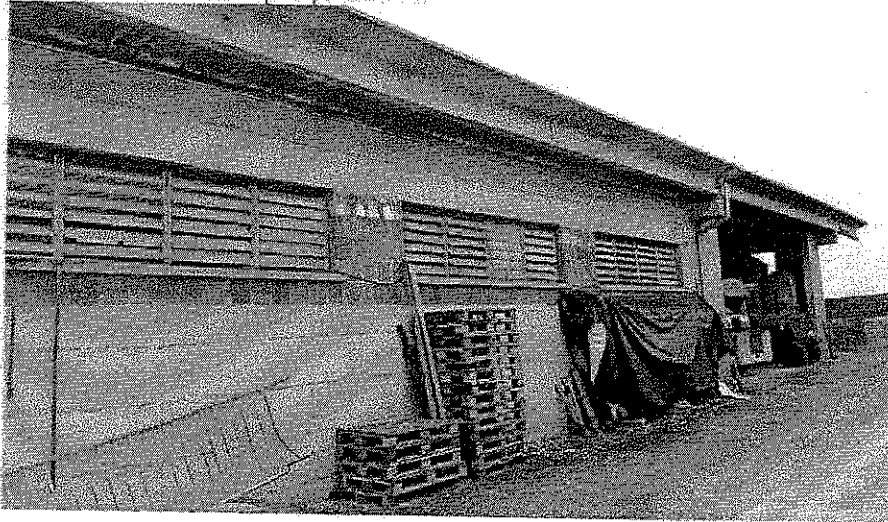
Fabbricato "B" - Vista prospetto nord



Fabbricato "B" - Vista interna



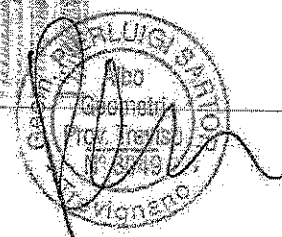
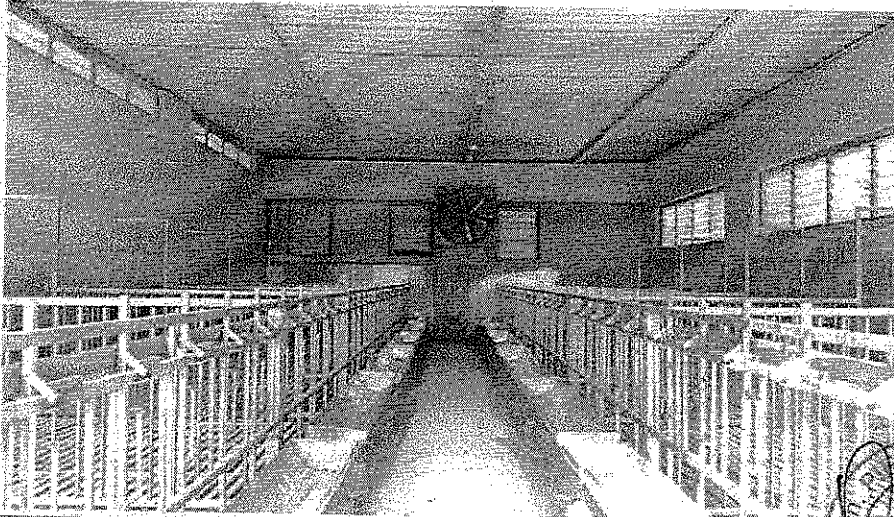
Fabbricato "C" - Vista prospetto nord



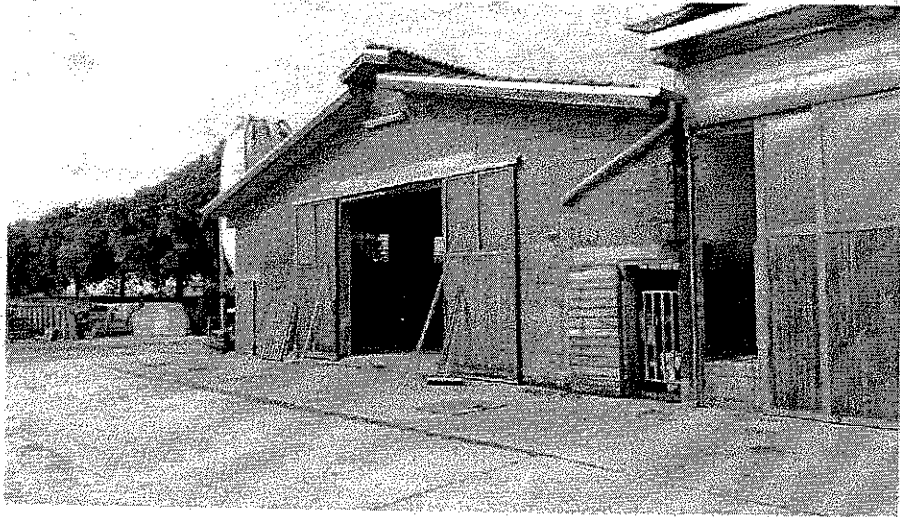
Fabbricato "C" - Vista lato est.



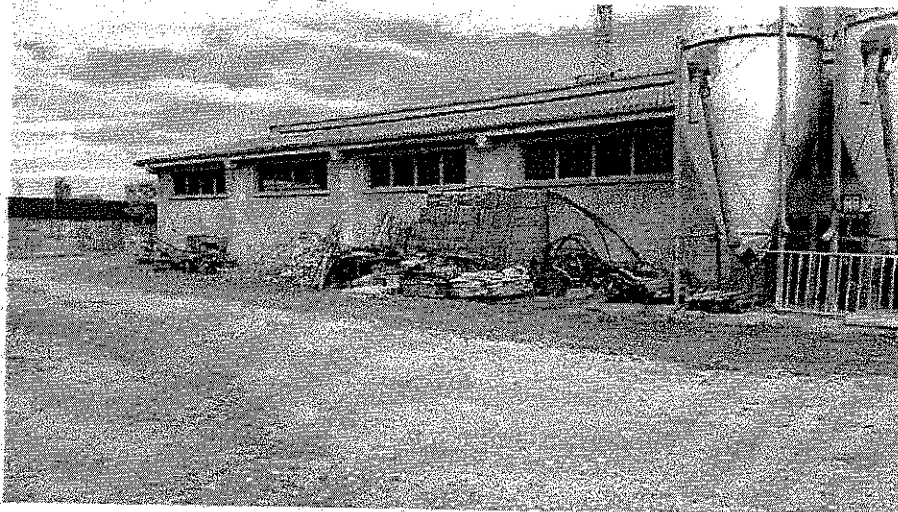
Fabbricato "C" - Vista interna



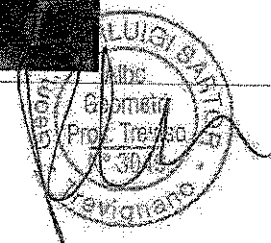
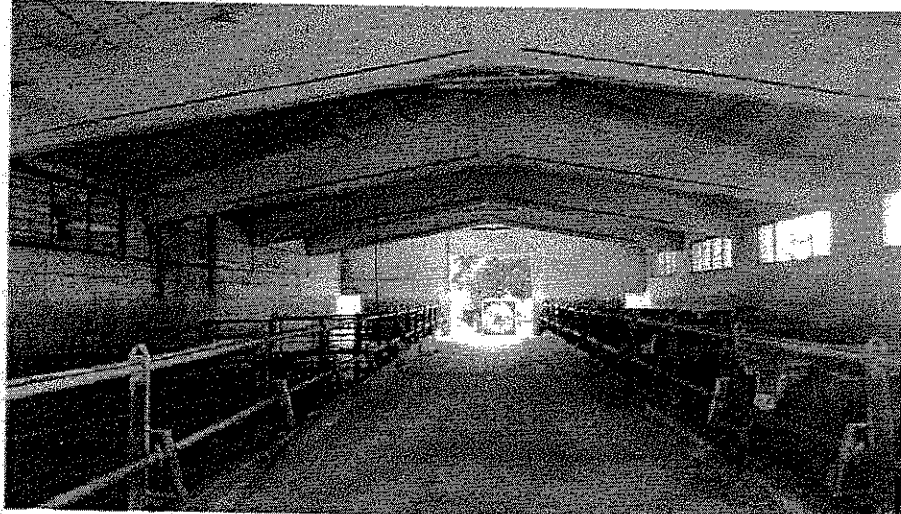
Fabbricato "D" - Vista prospetto est



Fabbricato "D" - Vista prospetto sud



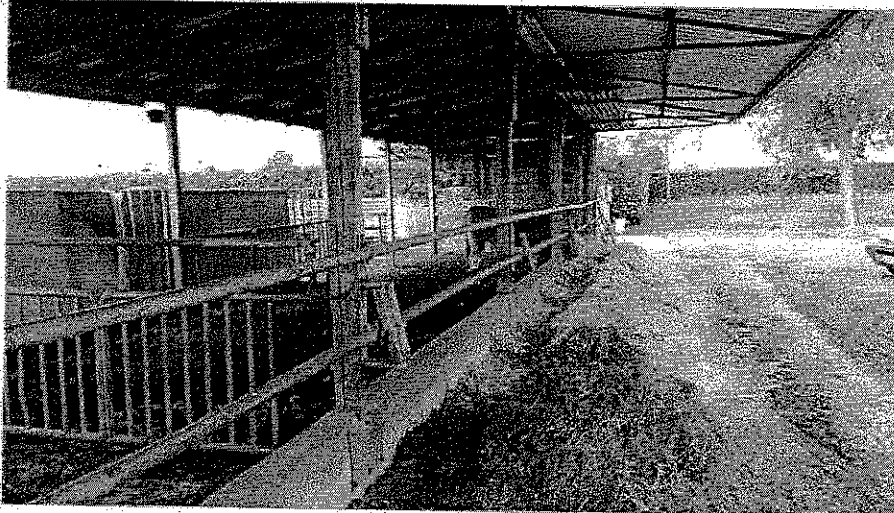
Fabbricato "D" - Vista interna



Fabbricato "E" - Vista prospetto nord



Fabbricato "E" - Vista interna



Fabbricato "E" - Vista paddock

