

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

Esecuzione Immobiliare n. 448/2009

Udienza 22/10/2014 ore 10,00

*Promossa da:*

■ [REDACTED]

*Con l'intervento di:*

■ [REDACTED]

*Contro:*

■ [REDACTED]

G. E.: Dott. ANTONELLO FABBRO

PERITO: Geom. PIERLUIGI SARTOR



# RELAZIONE DI CONSULENZA

## TECNICA

### E STIMA DI BENI IMMOBILI

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

Premessa:

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ANTONELLO FABBRO, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso, in data 12/03/2014 procedura esecutiva n° R.G.E. 448/2009, provvedimento di nomina dell'Esperto del Giudice per la redazione della relazione di stima nella persona del Geom. Pierluigi Sartor libero professionista con studio a Montebelluna (Tv) in via Roma 45/3, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Treviso al n. 3049, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso.

Il G.E., contestualmente al conferimento di incarico e relativo verbale di giuramento in data 03/04/2014, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

Nell'udienza del 22/10/2014 perciò, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, almeno **45 giorni** prima e cioè entro e non oltre il **08/09/2014**.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 03/04/2014, preso visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, reperita tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai quesiti formulati, che risultano essere i seguenti:



1) *Ritirare la documentazione in cancelleria;*

La documentazione relativa alla procedura è stata ritirata presso la Cancelleria del Tribunale in data 03/04/2014;

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

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

Constatato che nella documentazione ritirata presso la Cancelleria del Tribunale risulta allegato il Certificato Notarile (redatto ai sensi art. 567, comma 2 del c.p.c.) a cura del Notaio Paolo Talice di Treviso depositata agli atti in data 09/11/2009, 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), dell'atto di acquisto della proprietà (all. 2) e delle visure ipotecarie aggiornate (all. 3).

Dall'analisi di quest'ultime è emerso che l'atto di compravendita (all. 2), relativamente alla quota di 3/4 riconducibile alla venditrice sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] è stato dichiarato inefficace dal Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna definitivamente pronunciato nella causa civile nr. 119/2004 r.g. come segue:

“-dichiara l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 cod. civ., nei confronti di [REDACTED] dell'atto di compravendita stipulato in data 01/06/2001 notaio Battista Parolin di Montebelluna, rep. n. 154.419 trascritto presso C. RRII di Treviso con nota del 05/06/2001 ai nn. Part. 15391 e gen. 21554, relativamente alla vendita da parte di [REDACTED] della quota di sua proprietà pari a 3/4, del bene in Comune di Montebelluna, foglio 9 m.n. 488 e 572...-” (vedi



visure ipotecarie aggiornate all. 3 con particolare riferimento alla formalità nr. 10 dell'elenco - Domanda di Annotazione alla Trascrizione del 24/01/2012 reg. gen. 3335 reg. part. 1074).

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

A seguito sopralluogo, preventivamente concordato e comunicato sia con il Custode, nella persona del Dr. Borsato Adriano per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, sia direttamente con l'esecutato sig. [REDACTED] eseguito in data 22 maggio 2014 e con l'occupante dell'unità adiacente anch'essa oggetto di esecuzione sig.ra [REDACTED] eseguito in data 03 giugno 2014, 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 del bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con i titoli abilitativi rilasciati e con le planimetrie catastali (all. 1).

Le operazioni peritali, sia pur eseguite a più riprese, si sono svolte con estrema serenità, correttezza e collaborazione dei presenti.

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale costituito da due unità abitative, con relativi garage ed aree scoperte, site in Comune di Montebelluna, frazione di Caonada, ubicate una in via Aglaja Anassillide e l'altra in via della Poetessa (stesso edificio a con accesso da due strade diverse), di proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED]

L'edificio, inizialmente edificato nel 1968 come casa singola, è stato diviso in due unità nel corso degli anni creando un'abitazione singola sviluppata su più piani molto ampia e spaziosa, più un appartamento sviluppato al piano terra.

Complessivamente si presenta in buono stato di mantenimento e presenta caratteristiche costruttive e finiture tali da rendere l'intero compendio particolarmente gradevole ed appetibile.

L'immobile risulta attualmente occupato dalla famiglia dell'esecutato nell'abitazione principale e da terzi (sig.ra [REDACTED] ex comproprietaria dell'intero stabile) senza titolo nell'appartamento al piano terra, come riscontrato anche in fase di sopralluogo con il custode. All'uopo si precisa che quest'ultima occupa l'appartamento in forza di un accordo previsto nel contratto di compravendita nel quale l'acquirente [REDACTED] ed i venditori [REDACTED] e figlio) hanno convenuto di concedere a quest'ultimi il diritto



di occupare l'appartamento a titolo abitativo senza, per altro, stabilirne tempi di occupazione, costi, modalità ecc. (vedi art. 2 atto di compravendita all. 2).

Al mero scopo di facilitare la lettura dell'elaborato peritale e di stabilire il più probabile valore di mercato singolarmente, date le ampie dimensioni delle singole unità immobiliari e la loro autonoma vendibilità, d'ora in avanti lo scrivente individuerà i beni convenzionalmente come segue:

**- Lotto "A", piena proprietà dell'abitazione principale, sviluppata al piano terra e primo più un piccolo interrato, catastalmente censita come segue:**

- Abitazione: N.C.E.U, Comune di Montebelluna sez. B, fg. 3°, mn 488 sub 7;

- Garage: N.C.E.U, Comune di Montebelluna sez. B, fg. 3°, mn 488 sub 9;

- Garage: N.C.E.U, Comune di Montebelluna sez. B, fg. 3°, mn 488 sub 10;

**- Lotto "B", piena proprietà dell'appartamento sviluppato al piano terra, catastalmente censito come segue:**

- Abitazione: N.C.E.U, Comune di Montebelluna sez. B, fg. 3°, mn 488 sub 8;

- Garage: N.C.E.U, Comune di Montebelluna sez. B, fg. 3°, mn 488 sub 4;

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

Trattasi di una porzione di edificio ad uso residenziale monofamiliare sviluppata al piano terra e primo più una piccola cantina interrata, avente accesso pedonale e carraio dall'esterno da una traversa privata di via Aglaja Anassillide.

L'intero compendio è ubicato in zona semiperiferica a est, nella frazione di Caonada del Comune di Montebelluna, in una laterale privata della strada comunale Via Aglaja Anassillide nr. 111, ai piedi del Montello.

L'edificio, interamente edificato nel 1968 e successivamente oggetto di numerose pratiche edilizie (ultima nel 2002), complessivamente si presenta in buono stato di conservazione, ed è completo di un ampio e gradevole giardino privato completo di alberature.

L'unità immobiliare, sviluppata su due livelli fuori terra più una piccola cantina interrata, lungo l'asse nord-sud, risulta avere una pianta distributiva disomogenea (a causa della divisione in due unità non appartenente al progetto originario), ed è composta dai seguenti locali:

Piano interrato: da una cantina – magazzino (di mq 18,28 calpestabili);

Piano terra: da un ingresso soggiorno (di mq 46,20 calpestabili), da un disbrigo – vano scale (di mq 11,52 calpestabili), da un bagno (di mq 4,55 calpestabili), da una lavanderia (di mq 7,80 calpestabili), da una taverna (di mq 24,98 calpestabili), da due garage (rispettivamente di mq 21,62 e 22,28 calpestabili);

Piano primo: da una sala da pranzo (di mq 29,40 calpestabili) da una cucina (di mq 13,47 calpestabili), da un soggiorno (di mq 19,74 calpestabili), da due disbrighi (rispettivamente



di mq 4,70 e 5,50 calpestabili), da due camere (rispettivamente di mq 20,80 e 16,00 calpestabili) e da tre terrazzi (rispettivamente di mq 158,65, 7,28, e 7,23);

per un totale complessivo di superficie calpestabile, disposta sui vari livelli, di mq 440,00.

Trattasi di edificio realizzato in muratura portante con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con solai intermedi e di copertura in laterocemento, facente parte di un edificio a due piani fuori terra con un piccolo interrato, avente un ampio terrazzo al piano primo.

Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile, e pittura superficiale a tempera traspirante. Le pavimentazioni del piano terra sono in cotto e ceramica monocottura di vari formati, mentre al piano primo sono in listoni in legno in essenza di iroko; i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in ceramica tutti in buono stato di mantenimento e conservazione; i serramenti al piano terra, di recente fattura, sono in alluminio con inserti metallici piuttosto gradevoli, mentre al piano primo sono in legno completi di vetrocamera e di tapparelle avvolgibili (persiane) anch'esse in legno; le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato, mentre il portoncino d'ingresso all'unità è completo di serratura di sicurezza; i portoni dei garage sono del tipo a basculante rivestiti di legno esternamente e completi di motorizzazione con telecomando.

Gli impianti tecnologici, tutti funzionanti ed a norma di legge, sono in buono stato di conservazione ancorché di vecchia concezione, e risultano completi degli allacciamenti alle reti di distribuzione.

L'impianto termico è costituito da una rete di distribuzione collegata a dei termosifoni mediante tubazioni sottotraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria. La produzione di calore è garantita da una caldaia ad alto rendimento a basamento completa di bollitore e pompe di distribuzione suddivisa per zone.

L'impianto elettrico, apparentemente funzionante ed a norma di legge, risulta completo di tutte le componenti minime indispensabili (forza motrice, illuminazione, ricezione tv, citofono, linea telefonica, ecc.) che sono risultate tutte funzionanti ed in buono stato.

Lo stato complessivo dell'edificio appare buono, questo verosimilmente dovuto ai numerosi interventi che l'immobile ha subito nel corso degli anni di cui lo scrivente relazionerà successivamente, sia per quanto riguarda lo stato manutentivo, la tipologia costruttiva e l'impiantistica (vedi relazione fotografica all. 3).

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

La superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, interrato calcolato al 50%, terrazze calcolate al 25%), risulta essere di mq 367,00.-



Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un'abitazione monofamiliare molto ampia, sviluppata su tre livelli, con un ampio e gradevole giardino che per caratteristiche, dimensioni, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà presente in zona.

Le unità immobiliari che compongono il lotto A sono catastalmente censite come segue:

- Abitazione: N.C.E.U, Comune di Montebelluna sezione B, foglio 3°, mappale 488 subalterno 7, Via della Poetessa, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 2, vani 11,5, r.c. € 899,20;

- Garage: N.C.E.U, Comune di Montebelluna sezione B, foglio 3°, mappale 488 subalterno 9, Via della Poetessa, piano T, categoria C/6, classe 3, mq 25, RC € 74,89;

- Garage: N.C.E.U, Comune di Montebelluna sezione B, foglio 3°, mappale 488 subalterno 10, Via della Poetessa, piano T, categoria C/6, classe 3, mq 21, RC € 62,90;

La suddetta porzione di fabbricato partecipa, con l'unità meglio identificata come Lotto B del presente elaborato, alla comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio quali fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e quant'altro necessario e previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

La proprietà, a seguito della sentenza precedentemente indicata al punto 2, risulta essere la seguente:

- Per la quota di 3/4:

- Per la quota di 1/4:

Alla data odierna l'unità immobiliare confina da nord in senso orario con mn 1342, mn 1310, mn 488 sub 4 e sub 8, mn 570, mn 572, mn 1269 e con mn 689 salvo altri o variati.

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

Trattasi di una porzione di edificio ad uso residenziale monofamiliare (appartamento) sviluppata al piano terra, avente accesso pedonale e carraio dall'esterno da una strada comunale denominata Via della Poetessa.

L'intero compendio è ubicato in zona semiperiferica ad est, nella frazione di Caonada del Comune di Montebelluna, in una strada comunale denominata Via della Poetessa al civico nr. 6, ai piedi del Montello.

L'edificio è una porzione del più grande compendio (Lotto A + Lotto B) complessivamente edificato nel 1968 e successivamente oggetto di numerose pratiche edilizie (ultima nel 2002). Complessivamente si presenta in buono stato di conservazione, ed è completo di un giardino privato sviluppato intorno all'abitazione.



L'unità immobiliare, sviluppata su un unico livello al piano terra, principalmente lungo l'asse est-ovest, risulta avere una pianta distributiva disomogenea (a causa della divisione in due unità non appartenente al progetto originario), ed è composta dai seguenti locali:

Piano terra: da un ingresso - soggiorno (di mq 31,26 calpestabili), da una cucina (di mq 18,00 calpestabili), da due camere (rispettivamente di qm 21,65 e 16,67 calpestabili), da un disbrigo (di mq 4,44 calpestabili) da un bagno (di mq 4,59 calpestabili), da un garage - magazzino (di mq 28,39 calpestabili);

per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq 125,00.

Trattasi di porzione di edificio sviluppato al piano terra, realizzato in muratura portante con struttura intelaiata in calcestruzzo armato con solai intermedi e di copertura in laterocemento, facente parte di un più grande edificio a due piani fuori terra con un piccolo interrato, completo di un piccolo giardino pertinenziale, ed avente accesso carraio e pedonale diretto da strada comunale via della Poetessa.

Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile, e pittura superficiale a tempera traspirante. Le pavimentazioni della zona giorno sono in ceramica monocottura di vari formati, mentre nella zona notte sono in listoni in legno; i pavimenti e rivestimenti del bagno sono in ceramica in buono stato di mantenimento e conservazione; i serramenti sono in legno completi di vetrocamera e di tapparelle avvolgibili (persiane) anch'esse in legno; le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato, mentre il portoncino d'ingresso all'unità è completo di serratura di sicurezza; il portone dei garage è del tipo a basculante manuale.

Gli impianti tecnologici, tutti funzionanti ed a norma di legge, sono in buono stato di conservazione ancorché di vecchia concezione, e risultano completi degli allacciamenti alle reti di distribuzione.

L'impianto termico è costituito da una rete di distribuzione collegata a ventilconvettori (per la zona giorno e notte) e con un radiatore a parete per il bagno mediante tubazioni sottotraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria. La produzione di calore è garantita da una caldaia ad alto rendimento completa di bollitore e pompa di distribuzione.

L'impianto elettrico, apparentemente funzionante ed a norma di legge, risulta completo di tutte le componenti minime indispensabili (forza motrice, illuminazione, ricezione tv, linea telefonica, ecc.) che sono risultate tutte funzionanti ed in buono stato.

Lo stato complessivo dell'edificio appare buono, questo verosimilmente dovuto ai numerosi interventi che l'immobile ha subito nel corso degli anni di cui lo scrivente relazionerà successivamente, sia per quanto riguarda lo stato manutentivo, la tipologia costruttiva e l'impiantistica (vedi relazione fotografica all. 3).





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

La superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature ecc.), risulta essere di mq 146,00.-

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un appartamento al piano terra con giardino, che per caratteristiche, dimensioni, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà presente in zona.

Le unità immobiliari che compongono il lotto A sono catastalmente censite come segue:

- Abitazione: N.C.E.U, Comune di Montebelluna sezione B, foglio 3°, mappale 488 subalterno 8, Via della Poetessa, piano T, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, r.c. € 430,05;
- Garage: N.C.E.U, Comune di Montebelluna sezione B, foglio 3°, mappale 488 subalterno 4, Via Aglaja Anassillide, piano T, categoria C/6, classe 3, mq 27, r.c. € 80,88;

La suddetta porzione di fabbricato partecipa, con l'unità meglio identificata come Lotto A del presente elaborato, alla comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio quali fondazioni, muri perimetrali, strutture portanti, tetto e quant'altro necessario e previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

La proprietà, a seguito della sentenza precedentemente indicata al punto 2, risulta essere la seguente:

- Per la quota di 3/4: [REDACTED] e [REDACTED]
- Per la quota di 1/4: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Si evidenzia che all'articolo 2 dell'atto di compravendita dell'immobile, eseguito a Montebelluna il 01/06/2001 Notaio Elia Novelli rep. 154.419 racc. 32.002, è stato concesso dall'attuale intestatario ai venditori, che risultano in parte essere anche gli attuali occupanti dell'immobile, la facoltà di occupare a titolo abitativo l'appartamento ed il garage posto al piano terreno, senza nessuna ulteriore specificazione.

Alla data odierna l'unità immobiliare confina da nord in senso orario con mn 1342, mn 1310, strada Comunale via della Poetessa, mn 488 sub 7, sub 9, sub 10, salvo altri o variati.

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



*identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione dell'immobile risulta corretta, anche se le quote di proprietà risultano diverse. 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 in virtù della sentenza indicata al punto 2 pronunciata successivamente all'atto di pignoramento, hanno in precedenza individuato l'immobile relativamente alla proprietà dello stesso rappresentando, in questo caso, la storia del compendio pignorato;

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

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione dell'immobile risulta corretta, anche se le quote di proprietà risultano diverse. 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 in virtù della sentenza indicata al punto 2 pronunciata successivamente all'atto di pignoramento, hanno in precedenza individuato l'immobile relativamente alla proprietà dello stesso rappresentando, in questo caso, la storia del compendio pignorato;

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

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

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

Pertanto, lo stato dei luoghi non è conforme ne alle planimetrie catastali ne alle planimetrie urbanistiche depositate all'ufficio tecnico Comunale. La regolarizzazione e la



corrispondenza potrà avvenire solo a seguito di pratica edilizia in sanatoria e/o demolizione, come meglio evidenziato al successivo punto 7.

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

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

Pertanto, lo stato dei luoghi non è conforme né alle planimetrie catastali né alle planimetrie urbanistiche depositate all'ufficio tecnico Comunale. La regolarizzazione e la corrispondenza potrà avvenire solo a seguito di pratica edilizia in sanatoria e/o demolizione, come meglio evidenziato al successivo punto 7.

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

##### **Lotto "A" e Lotto "B" (stessa destinazione urbanistica).**

L'edificio, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente, ricade in Zona Territoriale Omogenea edificabile di tipo C1.2/26 zona residenziale di completamento.

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. Vi sono comprese le aggregazioni edilizie più recenti caratterizzate dalla presenza di attività multiple quali quelle agricolo-residenziali, di ristorazione, artigianali e commerciali che si sono sviluppate linearmente lungo le strade secondarie.

In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza e relativi annessi, pubblici esercizi, strutture terziarie pubbliche o private (uffici in genere), attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo), autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona, attrezzature turistico-ricettive, attrezzature per lo svago ed il divertimento, fino a 1.000 mq di superficie utile, purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio.

Sono in ogni caso esclusi: ospedali, macelli, stalle e scuderie, allevamenti, e ogni altra attività definita insalubre di prima classe ai sensi del R.D. 27.7.1934 n°1265 e successive modifiche ed integrazioni, e ogni attività non complementare alla residenza.

Possono altresì essere ammesse attività di artigianato di servizio, alle seguenti condizioni: per ogni unità il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1.001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq con un rapporto di copertura fondiario inferiore al 50%; le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione; le attività non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti.



Nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 13.8.2004 n°15 e fatte salve eventuali specifiche disposizioni di zona:

- nelle zone residenziali di completamento B1 e C1 sono ammessi: gli esercizi di vicinato e le medie strutture fino a 1.000 mq di superficie di vendita; magazzini e depositi di merci all'ingrosso di cui al punto 4 articolo 8 L.R. 13.8.2004 n°15 solo se congiunti ad un esercizio di vendita al dettaglio;

- nelle zone residenziali e in locali con destinazione d'uso commerciali o direzionale sono ammesse attività di commercio all'ingrosso, anche se non abbinato ad un'attività al dettaglio, a condizione che la superficie utile non superi i mq. 100 per ciascuna attività e non vi sia deposito di merci in loco.

In queste zone il P.R.G. si attua per Indice di Edificabilità (IED). Sono ammessi, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 6.6.2001 n°380, i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.

Nel caso di modifiche alla destinazione d'uso negli edifici esistenti, realizzate con o senza opere, che comportino un aumento del carico urbanistico (standard pubblici o di uso pubblico e/o dotazione di spazi privati) devono essere ricavati sia gli spazi a standard pubblici, sia gli spazi a standard privati, in incremento rispetto a quelli pertinenti le destinazioni precedentemente assentite.

Qualora non fosse materialmente possibile ricavare gli standard pubblici e/o privati previsti è possibile la loro monetizzazione.

Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento della Su esistente, ovvero del volume esistente a condizione che l'incremento della superficie utile non sia superiore al 10%;

Per edifici esistenti al 06 dicembre 1983 con indice superiore a quello di zona ed aventi superficie utile residenziale complessiva inferiore a 350 mq è comunque ammesso l'ampliamento fino ai seguenti limiti: per gli edifici plurifamiliari o comunque con presenza di unità immobiliari non residenziali è comunque concesso per una sola volta un ampliamento massimo fino a 20 mq di Su per singolo alloggio residenziale esistente e reso agibile al 06 dicembre 1983, fino ad un massimo complessivo, compreso l'esistente, di 350 mq di Su residenziale anche in deroga all'altezza massima consentita per la zona.

In queste zone si applicano i seguenti indici di edificabilità: C1.2 intermedia di bassa densità  $Uf = 0,25 \text{ mq/mq}$  con  $h \text{ max} = m \text{ } 6,80$ .

Si evidenzia che parte della superficie utile edificabile dell'area scoperta mn 488 sub 11 è stata trasferita al proprietario dell'area contigua a nord (mn 1310) con atto in data 27/07/1998 n. 73191 di rep. a rogito Notaio Elia Novelli di Montebelluna trascritto il 03/08/1998 al nr. 24383-4/16940-1.



L'edificio ricade in zona di vincolo ambientale paesaggistico (ai piedi del Montello).  
L'edificio non ha nessun grado di protezione e/o di vincolo di intervento.

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

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

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale eseguita mediante formale accesso agli atti lo scrivente è riuscito a ricostruire la storia urbanistica dell'intero compendio che risulta essere la seguente:

- Licenza Edilizia n. 8928 del 15/07/1968;
- Licenza Edilizia n. 13976 del 06/08/1970;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 23981/86 del 02/03/1992;
- Concessione Edilizia n. 14612 del 09/03/1992;
- Concessione Edilizia n. 7255 del 31.03.1998;
- Concessione Edilizia n. 15.864/01 del 28/06/2001;
- Certificato di Abitabilità nr. 146/67 del 11/11/1968 prot. 16402 rilasciato dal Sindaco di Montebelluna;

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Riscontrata una cantina interrata (circa 20 mq) che non risulta nei grafici di progetto autorizzati ancorché visibile nelle schede catastali, nelle quali risulta rappresentata in modo errato (risulta realizzata una parete in cartongesso a tamponamento del vano scale);
- Riscontrate difformità distributive nelle pareti interne al piano terra (locale taverna – lavanderia);
- Non risultano realizzate alcune pareti interne divisorie nel locale ingresso - soggiorno al piano terra;
- Ampliato il terrazzo su lato est (sopra l'appartamento adiacente);
- Realizzati nr. tre lucernari sulla terrazza lato nord al fine di dare luce ai sottostanti vani tecnici;
- Realizzate nr. 2 finestre su vano scale lato nord (risultano rappresentate in planimetria ma non nei prospetti autorizzati);
- Realizzata una porta d'accesso alla terrazza lato nord su locale cucina al piano primo (anche in questo caso rappresentato in planimetria ma non nei prospetti);
- Realizzate nr. 5 canne fumarie di varie dimensioni e forme non presenti nei progetti;



L'edificio ricade in zona soggetta a vincolo ambientale e paesaggistico per cui, viste le difformità formetriche e prospettiche, si dovrà chiedere, prima della sanatoria urbanistica comunale, quella ambientale da presentarsi alla Sovrintendenza dei Beni Ambientali di Venezia.

In ogni caso si tratta di difformità sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001, e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47.

Il costo presunto di tale pratica comprensivo di sanzione amministrativa, aggiornamento catastale, costi tecnici ecc. è quantificabile in € 3.500,00 (euro tremilacinquecento,00).

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme ne alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale, ne alle planimetrie catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto depositato all'Ufficio Tecnico Comunale. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

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

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale eseguita mediante formale accesso agli atti lo scrivente è riuscito a ricostruire la storia urbanistica dell'intero compendio che risulta essere la seguente:

- Licenza Edilizia n. 8928 del 15/07/1968;
- Licenza Edilizia n. 13976 del 06/08/1970;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 23981/86 del 02/03/1992;
- Concessione Edilizia n. 14612 del 09/03/1992;
- Concessione Edilizia n. 7255 del 31.03.1998;
- Concessione Edilizia n. 15.864/01 del 28/06/2001;
- Certificato di Abitabilità nr. 146/67 del 11/11/1968 prot. 16402 rilasciato dal Sindaco di Montebelluna;

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Risulta realizzata una porta di collegamento tra soggiorno e garage;
- Ricontrate difformità distributive all'interno del garage: risulta realizzata una parete divisoria e due spallette laterali (una su ogni vano formatosi di conseguenza) atte a creare dei locali ad uso magazzino ripostiglio all'interno del garage;

L'edificio, pur ricadendo in zona soggetta a vincolo ambientale e paesaggistico, non necessita della sanatoria ambientale in quanto trattasi tutte di modifiche interne, per le quali si dovrà chiedere unicamente sanatoria urbanistica comunale.

In ogni caso si tratta di difformità sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001, e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47.

Il costo presunto di tale pratica comprensivo di sanzione amministrativa, aggiornamento catastale, costi tecnici ecc. è quantificabile in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento,00).



A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme ne alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale, ne alle planimetrie catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto depositato all'Ufficio Tecnico Comunale. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

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

L'esperto ritiene che, come riportato nel precedente punto 3, date le caratteristiche del bene, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, le dotazioni ecc., i beni pignorati possono essere venduti in n° 2 lotti, individuati come segue:

- **Lotto "A", piena proprietà dell'abitazione principale, sviluppata al piano terra e primo più un piccolo interrato, catastalmente censiti come segue:**

- Abitazione: N.C.E.U, Comune di Montebelluna sez. B, fg. 3°, mn 488 sub 7;

- Garage: N.C.E.U, Comune di Montebelluna sez. B, fg. 3°, mn 488 sub 9;

- Garage: N.C.E.U, Comune di Montebelluna sez. B, fg. 3°, mn 488 sub 10;

- **Lotto "B", piena proprietà dell'appartamento sviluppato al piano terra, catastalmente censita come segue:**

- Abitazione: N.C.E.U, Comune di Montebelluna sez. B, fg. 3°, mn 488 sub 8;

- Garage: N.C.E.U, Comune di Montebelluna sez. B, fg. 3°, mn 488 sub 4;

Va evidenziato che l'alienazione dei lotti autonomamente, non comporterà nessuna opera ne nessun onere aggiuntivo in quanto trattasi di due unità già indipendenti tra loro.

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

**Lotto "A"**

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti con particolare riferimento alla sentenza di inefficacia dell'atto di compravendita per la quota di 3/4 dell'intera proprietà indicata al punto 2, dichiara che la quota di proprietà riconducibile all'esecutato [REDACTED] è, alla data odierna, pari ad 1/4 dell'intero. Dichiara inoltre che l'immobile non è divisibile in natura.

**Lotto "B"**

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti con particolare riferimento alla sentenza di inefficacia dell'atto di compravendita per la quota di 3/4 dell'intera proprietà indicata al punto 2, dichiara che la quota di proprietà riconducibile all'esecutato [REDACTED] è, alla data odierna, pari ad 1/4 dell'intero. Dichiara inoltre che l'immobile non è divisibile in natura.



**10) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;**

**Lotto "A"**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato [REDACTED] 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 "B"**

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] in forza di quanto previsto all'articolo 2 dell'atto di compravendita dell'immobile, eseguito a Montebelluna il 01/06/2001 a rogiti Notaio Elia Novelli rep. 154.419 racc. 32.002, con il quale è stato concesso ai venditori (sig.ra [REDACTED] e sig. [REDACTED]) la facoltà di occupare a titolo abitativo l'appartamento ed il garage posto al piano terreno, senza nessuna ulteriore specificazione. Inoltre si ricorda che a seguito della sentenza di inefficacia dell'atto di compravendita indicata precedentemente al punto 2, la sig.ra [REDACTED] risulta essere proprietaria per la quota di 3/4 dell'intero compendio.

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.

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

**Lotto "A"**

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità. Non esistono vincoli particolari di natura condominiale. Non risultano ulteriori vincoli, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.





## Lotto "B"

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità. Non esistono vincoli particolari di natura condominiale. Non risultano ulteriori vincoli, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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

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

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

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

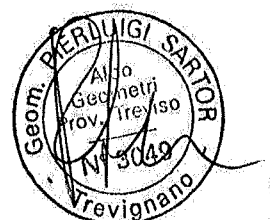
Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato nel parametro "metro quadrato commerciale". Il valore unitario, quindi, attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informativi del prezzo.

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

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

## Lotto "A"

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, del garage calcolato al 50%, e del terrazzo calcolato al 25 %), secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:



○ Abitazione piano interrato	mq 20,00 x 50%	= mq 10,00
○ Abitazione piano terra	mq 169,00 x 100%	= mq 169,00
○ Abitazione piano secondo	mq 145,00 x 100%	= mq 145,00
○ Terrazzi	mq 172,00 x 25%	= mq 43,00

---

**totale superficie commerciale = mq 367,00**

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a € 1.200,00 (valore leggermente inferiore alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2013, comune di Montebelluna, zona semicentrale, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale valore da €/mq 1.250,00 a €/mq 1.450,00), per cui:

$$\text{mq } 367,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.200,00 = \text{€ } 440.400,00$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato (46 anni) anche se ripetutamente ammodernato, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo di vetustà, per cui:

$$\text{€ } 440.400,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,65 = \text{€ } 286.260,00 \text{ (valore dell'immobile)}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

$$\text{valore di stima dell'intero} = \text{€ } 280.000,00 \text{ (euro duecentoottantamila/00).}$$

$$\text{Valore della quota } \blacksquare \text{ } \frac{3}{4} = \text{€ } 210.000,00$$

$$\text{Valore della quota } \blacksquare \text{ } \frac{1}{4} = \text{€ } 70.000,00$$

#### Lotto "B"

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:

○ Abitazione piano terra	mq 146,00 x 100%	= mq 146,00
--------------------------	------------------	-------------

---

**totale superficie commerciale = mq 146,00**



Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a € 1.200,00 (valore leggermente inferiore alle quotazioni dell' Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2013, comune di Montebelluna, zona semicentrale, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale valore da €/mq 1.250,00 a €/mq 1.450,00), per cui:

$$\text{mq } 146,00 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 175.200,00$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato (46 anni) anche se ripetutamente ammodernato, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo di vetustà, per cui:

$$\text{€ } 175.200,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,65 = \text{€ } 113.880,00 \text{ (valore dell'immobile)}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

$$\text{valore di stima dell'intero} = \text{€ } 110.000,00 \text{ (euro centodiecimila/00).}$$

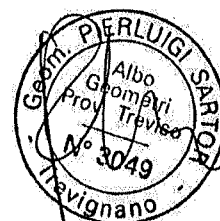
$$\text{Valore della quota } \blacksquare^{3/4} = \text{€ } 82.500,00$$

$$\text{Valore della quota } \blacksquare^{1/4} = \text{€ } 27.500,00$$

**13) Acquisire, se esistente, l'attestato di certificazione energetica. Nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto provvederà alla sua redazione, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, unitamente alla perizia, in triplice copia. Per tale attività sarà riconosciuto un compenso forfetario onnicomprensivo di € 180,00.**

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

Lo scrivente, in merito alla classificazione energetica dell'immobile, precisa che gli immobili risultano edificati o ristrutturati in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica degli stessi. Inoltre, dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica. Per cui lo scrivente ha redatto, sulla base delle informazioni in possesso e per quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo, l'Attestato di Prestazione Energetica che si allega in triplice copia a margine dell'elaborato peritale.



## Lotto "B"

Lo scrivente, in merito alla classificazione energetica dell'immobile, precisa che gli immobili risultano edificati o ristrutturati in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica degli stessi. Inoltre, dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica. Per cui lo scrivente ha redatto, sulla base delle informazioni in possesso e per quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo, l'Attestato di Prestazione Energetica che si allega in triplice copia a margine dell'elaborato peritale.

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

### **(Lotto "A" e Lotto "B")**

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

*15) Depositare, almeno **45** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, in doppio originale cartaceo e in forma elettronica (n. 2 cd-rom redatti con programmi compatibili con Microsoft Word, ovvero in alternativa e obbligatoriamente dal 31/12/2014 depositando telematicamente perizia ed allegati tramite PCT) il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;*

### **(Lotto "A" e Lotto "B")**

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati in doppia copia cartacea più in forma elettronica (all. 6), è stato depositato nei termini previsti.

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

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



**17) Allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi) con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, 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. 5).

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

L'esperto dichiara che non sono stati riscontrati ostacoli all'accesso.

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

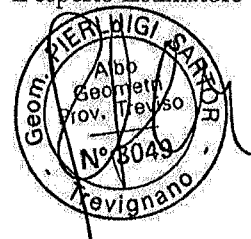
Montebelluna li 07/08/2014

Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie – planimetrie catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza;
- Allegato 3: visure ipotecarie aggiornate;
- Allegato 4: relazione fotografica;
- Allegato 5: Abitabilità;
- Allegato 6: scheda sintetica;
- Allegato 7: cd-rom elaborato peritale con allegati;

Montebelluna li 07/08/2014

L'esperto Estimatore



L'esperto Estimatore



MOD. AN (CEU)  
LIRE  
**605**  
civ. 111

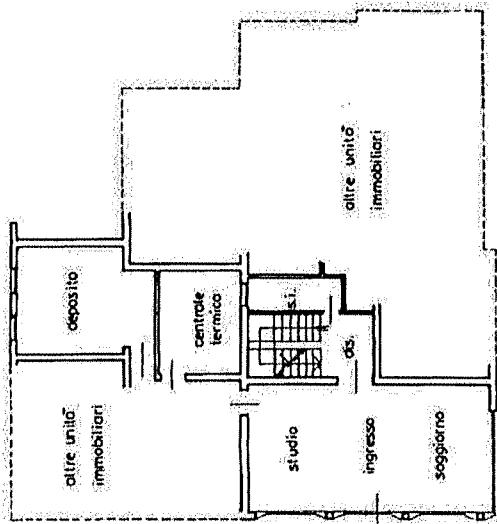
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.IT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)  
via DELLA POETESSA



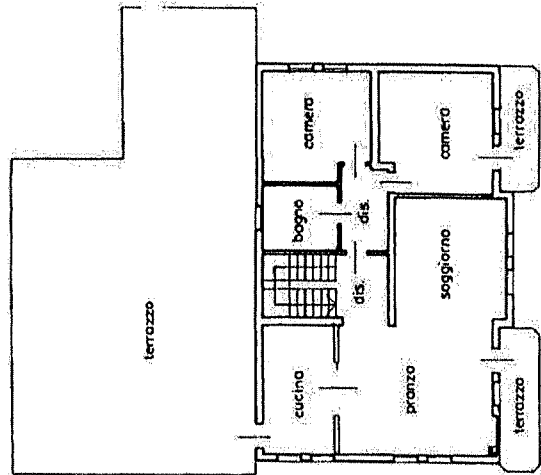
MODULINO  
Subaliquota: 75% 40%

Comune di MONTEBELLUNA (F443) - Sez. Urb.: B - Foglio: 3 - Particella: 488 - Subaliquota: 75% 40%

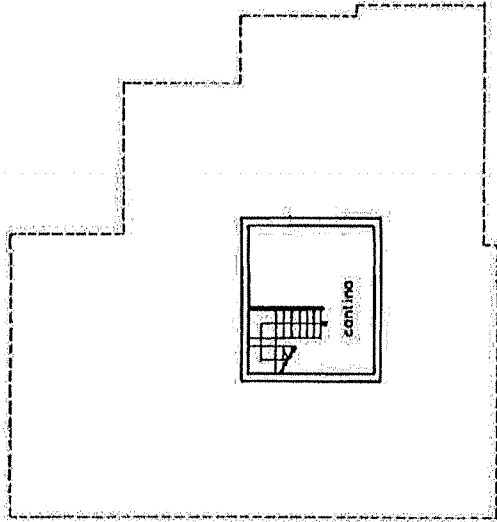
Planimetria di utu. in Comune di MONTEBELLUNA



PIANO TERRA  
H=ml 2.48

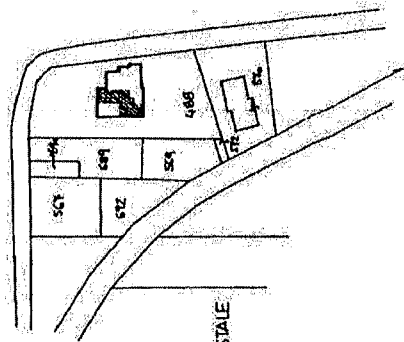


PIANO PRIMO  
H=ml 2.90



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA  
H=ml 2.40

COMUNE DI MONTEBELLUNA  
FOGLIO 9 (ex B-3) - MAPP. 488



ESTRATTO CATASTALE  
1:2000

NORD  
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

LOTTO "A"

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione	<input checked="" type="checkbox"/>
Identificativi catastali n. 488 sub. 7	
Compilata dal <b>GEOMETRA BERTON ADRIANO</b> iscritto all'albo de della provincia di <b>GEOMETRI</b> <b>TREVISI</b> n. 1972	

MODULARIO  
F. fig. 1000/487

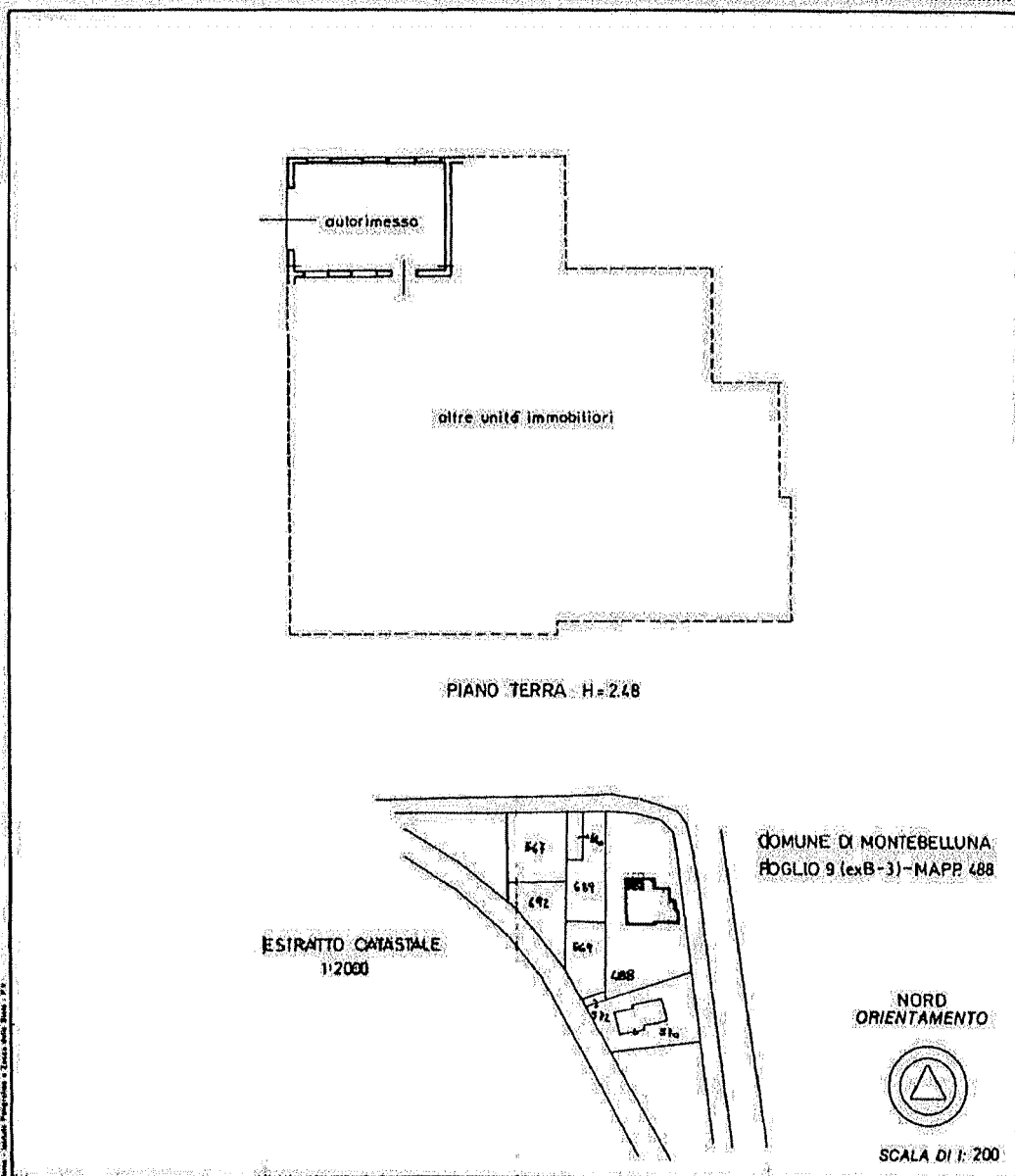


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTEBELLUNA, via DELLA POETESSA, civ.



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal (Titolo, cognome e nome) <b>GEOMETRA BERTON ADRIANO</b>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	iscritto all'albo de <b>GEOMETRI</b>	
Identificativi catastali	della provincia di <b>TREVISO</b> n. <b>1974</b>	
F. <b>9 (ex B-3)</b>	data <b>1974</b>	
n. <b>488</b> sub. <b>9</b>	Firma	

LOTTO "A"

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2014 - Comune di MONTEBELLUNA (F443) - Sez. Urb. B - Foglio: 3 - Particella: 488 - Subalterno: 9 - DELLA POETESSA n. 111 piano: 1

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

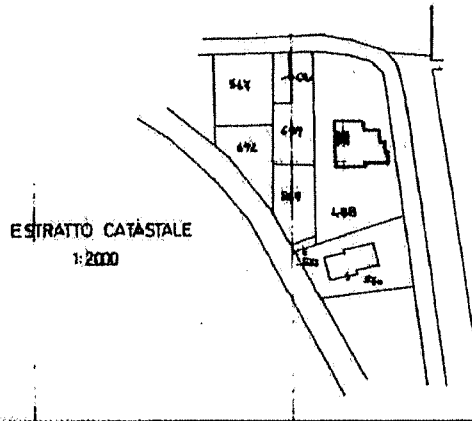
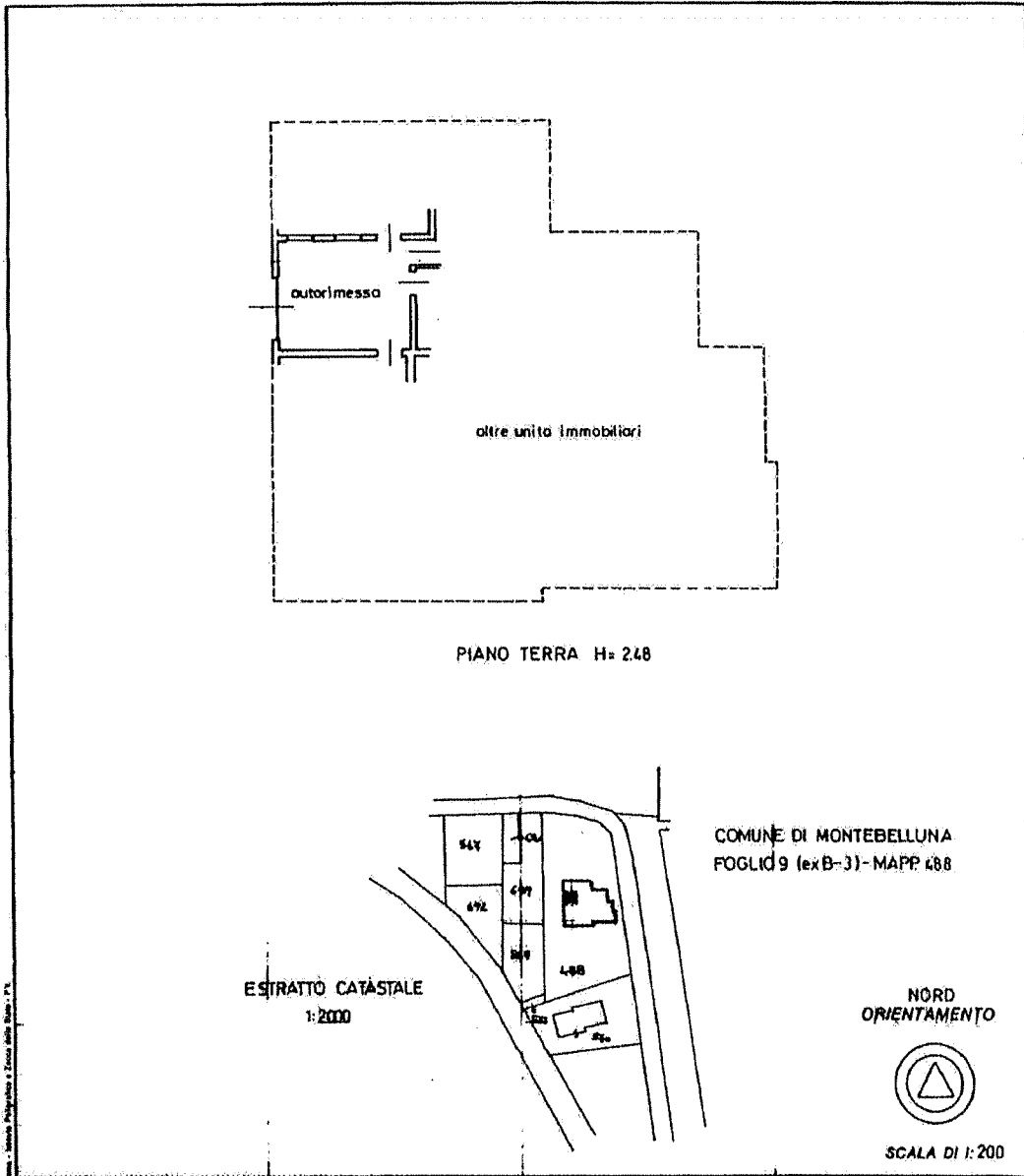


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**385**

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTEBELLUNA via DELLA POETESSA civ. ....



COMUNE DI MONTEBELLUNA  
FOGLIO 9 (ex B-3) - MAPP. 488

NORD  
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali  
 F. 9 (ex B-3)  
 n. 488 sub. 10

Compilata dal .....  
 (Titolo, cognome e nome)  
GEOMETRA BERTON ADRIANO  
 Iscritto all'albo de GEOMETRI  
 della provincia di TREVISO n. 1974  
 data ..... Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

LOTTO "A"

Comune di Montebelluna - Situazione al 03/04/2014 - Comune di MONTEBELLUNA (F443) - Scz.Urb.: B - Foglio: 3 - Particella: 488 - Subalterno: 10 >

10 metri



MODULARIO  
F. fog. 1494 487

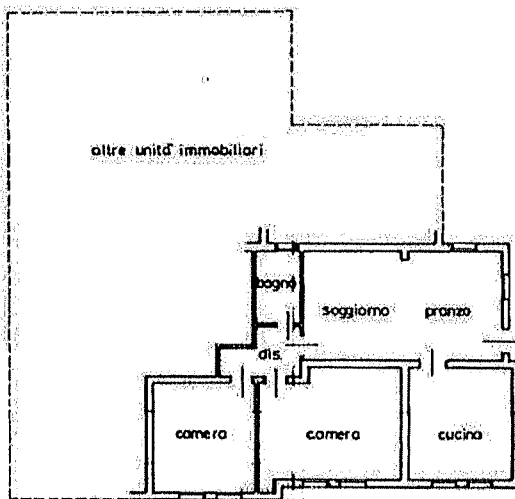


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

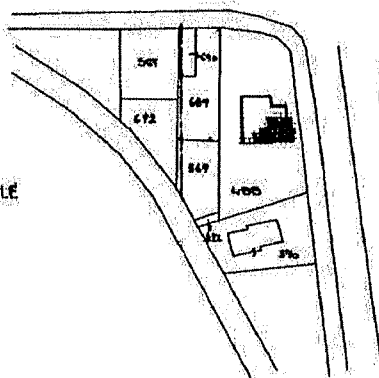
MOD. BN (CEU)

LIRE  
385

Planimetria di u.i.u. In Comune di MONTEBELLUNA via DELLA POETESSA civ. 111



PIANO TERRA H = 2,48



COMUNE DI MONTEBELLUNA  
FOGLIO 9 (ex B-3) - MAPPA 488

NORD  
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
  
Identificativi catastali  
F. 9 (ex B-3)  
n. 488 sub. 8

Compilata dal GEOMETRA BERTON ADRIANO  
(Titolo, cognome e nome)  
iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di TREVISO n. 1974  
data 1974 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

LOTTO "B"

Mappa: Istituto Nazionale di Statistica - Comune di MONTEBELLUNA (P443) - Sez. Urb. B - Foglio: 3 - Particella: 488 - Subalterno: 8 -  
CATASTO dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2014 - Comune di MONTEBELLUNA (P443) - Sez. Urb. B - Foglio: 3 - Particella: 488 - Subalterno: 8 -  
DELLA POETESSA n. 111 piano: T.

