

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

Esecuzione Immobiliare n. 1042/2011

Udienza 14/09/2016 ore 10,00

*Promossa da:*

[REDACTED]

*Con l'intervento di:*

[REDACTED]

*Contro:*

[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'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ANTONELLO FABBRO, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso, in data 16/02/2016 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 24/03/2016, 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 14/09/2016 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 14/08/2016, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre 04/09/2016.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 24/03/2016, 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) Ritirare la documentazione in cancelleria;*

La documentazione relativa alla procedura è stata ritirata presso la Cancelleria del Tribunale in data 24/03/2016;

*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 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 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, all'acquisizione delle mappe censuarie - catastali (all. 1), dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2) ed alla redazione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ricavate dalla documentazione agli atti.

La certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale, verificata dallo scrivente, risulta depositata correttamente agli atti.

Dall'indagine svolta sui beni succitati, relativamente ad ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, sono risultate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni di cui si predispongono l'elenco cronologico:

**Nota di trascrizione in data 04/07/1997 ai nn. 21141/15190 dell'atto notarile di costituzione di diritti reali a titolo gratuito- servitù di passaggio - redatto in data 17/06/1997 repertorio 21561 del Notaio F. Ghilardi di Spresiano (Tv), a favore di**

**[REDAZIONE]** e  
**contro** **[REDAZIONE]**, con il quale viene costituita a titolo gratuito servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dei mappali censiti in Comune di Arcade (Tv), Catasto Terreni, foglio 7°, mappale 229 terreno di mq 2560 e mappale 366 di mq 1130 da esercitarsi lungo il confine nord degli stessi per una larghezza di ml 3,50 partendo da Via Indipendenza.

**Nota di trascrizione in data 24/09/2004 ai nn. 39095/25374 dell'atto giudiziario - sentenza di acquisto per usucapione - redatto in data 12/12/2003 repertorio 68 dal Tribunale di Treviso sezione staccata di Conegliano, c.f. 82010360269, a favore di**

**[REDAZIONE]** e **contro** **[REDAZIONE]**,  
**[REDAZIONE]**, con il quale con sentenza n. 68/04 del Tribunale di Conegliano accerta e dichiara la costituzione per usucapione della servitù di passo carraio a carico dei mappali n. 95/b e 96/b attori ed a favore dei mappali nr. 1639, 1641, 95/a, 96/a, di proprietà delle convenute **[REDAZIONE]** da esercitarsi sul tracciato che collega i due cancelli ivi esistenti, di ampiezza non superiore alla luce dei cancelli medesimi.

**Nota di iscrizione in data 05/11/2004 ai nn. 46351/11069 dell'ipoteca legale -iscrizione a ruolo (DPR 602/73 art. 77 come novellato dal DLGS 46/99 e dal 193/2001), redatto in data 02/11/2004 repertorio 841 di**

**[REDAZIONE]** e **contro** **[REDAZIONE]**  
(nato a Sernaglia d. B. il 27/05/1952), con il quale è stata posta un'ipoteca legale sui seguenti beni: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, foglio 4°, mappale 95 sub B - appartamento e mappale 96 sub B - appartamento.



Nota di trascrizione in data 19/11/2007 ai nn. 54845/30102 dell'atto notarile di rinunzia, redatto in data 30/10/2007 repertorio 59086/14379 del Notaio Ferretto Lorenzo di Treviso, a favore di [redacted] e contro [redacted] con il quale sono stati trasferiti i seguenti beni: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 98 sub 4, A/3 di 5,5 vani, piano 1°, via Castello civico 9.

Nota di iscrizione in data 29/11/2007 ai nn. 56778/15833 dell'ipoteca volontaria a concessione garanzia di apertura di credito, redatto in data 26/11/2007 repertorio 59167/14442 del Notaio Ferretto Lorenzo di Treviso, a favore di [redacted]

contro [redacted], con il quale è stata posta un'ipoteca sul seguente bene: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 98 sub 4, A/3 di 5,5 vani, piano 1°, via Castello civico 9;

Nota di trascrizione in data 07/01/2008 ai nn. 735/515 dell'atto notarile di compravendita, redatto in data 20/12/2007 repertorio 12313/6428 del Notaio A. Favalaro di Paese (Tv), a favore di [redacted] e contro [redacted] con il quale sono stati trasferiti i seguenti beni: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 1768, A/3 di mq 176, piano T-1-2, nr civico 13.

Nota di iscrizione in data 06/02/2008 ai nn. 4524/1016 dell'ipoteca volontaria a concessione garanzia di apertura di credito, redatto in data 31/01/2008 repertorio 59395/14639 del Notaio Ferretto Lorenzo di Treviso, a favore di [redacted]

e contro [redacted] per la piena proprietà dei seguenti beni: Comune di Arcade (Tv), Catasto Terreni, foglio 7°, mappale 229 terreno di mq 2560 e mappale 366 di mq 1130;

Nota di trascrizione in data 21/06/2011 ai nn. 21650/13894 dell'atto notarile di compravendita, redatto in data 20/06/2011 repertorio 62323/17167 del Notaio Ferretto Lorenzo di Treviso, a favore di [redacted] contro [redacted] con il quale è stata trasferita la quota di 1/2 dei seguenti beni: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 1768, A/3 di 6 vani, via Castello.

Nota di iscrizione in data 11/07/2011 ai nn. 24191/5040 dell'ipoteca volontaria a concessione garanzia di mutuo, redatto in data 08/07/2011 repertorio 16998/9412 del Notaio Favalaro Antonio di Paese (Tv), a favore di [redacted]

[redacted] e contro [redacted], con il quale è stata posta un'ipoteca sui seguenti beni:



1) Quota di 2/3 della piena proprietà ed 1/3 della nuda proprietà dei seguenti beni: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 98 sub 3, A/3 di 5,5 vani, piano T°, via Castello civico 9/A;

2) Quota di 1/2 della proprietà dei seguenti beni: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 1768, A/3 di 6 vani, via Castello civico 13.

**Nota di iscrizione in data 01/08/2011 ai nn. 27558/5737 dell'atto giudiziario - decreto ingiuntivo - redatto in data 29/07/2011 repertorio 860/2011 del Tribunale di Treviso sezione staccata di Conegliano c.f. 82010360269, a favore di** [REDACTED]

**e**  
contro diversi soggetti di seguito indicati, e su una serie di immobili tra i quali:

1) [REDACTED] per la quota di 2/3 della piena proprietà ed 1/3 della nuda proprietà dei seguenti beni: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 98 sub 3, A/3 di 5,5 vani, piano T°, via Castello civico 9/A;

2) [REDACTED] per la piena proprietà dei seguenti beni: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 98 sub 4, A/3 di 5,5 vani, piano 1°, via Castello civico 9;

3) [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà dei seguenti beni: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 1768, A/3 di 6 vani, via Castello;

4) [REDACTED] per la piena proprietà dei seguenti beni: Comune di Arcade (Tv), Catasto Terreni, foglio 7°, mappale 229 terreno di mq 2560 e mappale 366 di mq 1130;

**Nota di trascrizione in data 14/10/2011 ai nn. 34838/22467 dell'atto giudiziario - pignoramento di immobili- redatto in data 21/09/2011 repertorio 4251/2011 dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso c.f. 80005620267, a favore di** [REDACTED]

**e contro:**

1) [REDACTED] per la quota di 2/3 della piena proprietà ed 1/3 della nuda proprietà dei seguenti beni: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 98 sub 3, A/3 di 5,5 vani, piano T°, via Castello civico 9/A;

2) [REDACTED] per la piena proprietà dei seguenti beni: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 98 sub 4, A/3 di 5,5 vani, piano 1°, via Castello civico 9;

3) [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà dei seguenti beni: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 1768, A/3 di 6 vani, via Castello;



4) [redacted] per la piena proprietà dei seguenti beni: Comune di Arcade (Tv), Catasto Terreni, foglio 7°, mappale 229 terreno di mq 2560 e mappale 366 di mq 1130;

Si evidenzia che sulla suddetta trascrizione è presente un'Annotazione di Cancellazione presentata in data 16/01/2012 ai nr. 138/1712

Nota di trascrizione in data 16/01/2012 ai nn. 1612/1338 dell'atto giudiziario -verbale di pignoramento immobili - redatto in data 18/11/2011 repertorio 5194/2011 dell'Ufficio Giudiziario di Treviso, a favore di [redacted]

[redacted], e contro:

1) [redacted] per la quota di 2/3 della piena proprietà ed 1/3 della nuda proprietà dei seguenti beni: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 98 sub 3, A/3 di 5,5 vani, piano T°, via Castello civico 9/A;

2) [redacted] per la piena proprietà dei seguenti beni: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 98 sub 4, A/3 di 5,5 vani, piano 1°, via Castello civico 9;

3) [redacted] per la quota di 1/2 della proprietà dei seguenti beni: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 1768, A/3 di 6 vani, via Castello;

4) [redacted] per la piena proprietà dei seguenti beni: Comune di Arcade (Tv), Catasto Terreni, foglio 7°, mappale 229 terreno di mq 2560 e mappale 366 di mq 1130;

Nota di trascrizione in data 02/04/2012 ai nn. 10149/7509 della domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione - redatto in data 20/03/2012 repertorio 1543/2012

[redacted] a favore di [redacted]

[redacted] e contro: [redacted]

[redacted] con il quale si chiede la revoca dell'atto stipulato in data 20/06/2011 rep. 62323 del Notaio L. Ferretto di Treviso, trascritto in data 21/06/2011 ai nn. 21650/13894, relativamente alla proprietà del seguente bene: Comune di Sernaglia d. B. (Tv), Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 4°, mappale 1768, A/3 di 6 vani, via Castello.

L'elenco completo delle formalità pregiudizievoli sarà, in ogni caso, redatto nella scheda sintetica (all. 7) del presente elaborato peritale, completo delle formalità rivenute successivamente alla data di presentazione dei certificati ipocatastali.



**3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, 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 con il Custode, eseguito in data 17/05/2016, 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 dei presenti.

Complessivamente trattasi di: un vecchio fabbricato fatiscente a più piani ante '67, un appartamento al piano terra ed un appartamento al piano primo tutti siti in Comune di Sernaglia della Battaglia (Tv) più un terreno in parte edificabile ed in parte agricolo sito in Comune di Arcade (Tv).

Al mero scopo di facilitare la lettura dell'elaborato peritale e di stabilire il più probabile valore di mercato singolarmente, date le tipologie, le caratteristiche, le dimensioni e la diversa proprietà dei beni oggetto di pignoramento, preso atto della loro autonoma vendibilità, d'ora in avanti lo scrivente individuerà i beni in nr. 4 lotti convenzionalmente identificati come segue:

- Lotto "1": piena proprietà di un vecchio fabbricato fatiscente ante '67, sito a Sernaglia della Battaglia (Tv) in Via Castello nr 13, catastalmente censito al Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 4, mn 1768, cat. A/3, cl. 2, vani 6, rend. € 325,37;
- Lotto "2": quota di 2/3 della piena proprietà più la quota di 1/3 della nuda proprietà di un appartamento al piano terra, sito a Sernaglia della Battaglia (Tv) in Via Castello nr 9/A, catastalmente censito al Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 4, mn 98 - sub 3, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, piano T, rend. € 298,25;
- Lotto "3": piena proprietà di un appartamento al piano primo, sito a Sernaglia della Battaglia (Tv) in Via Castello nr 9, catastalmente censito al Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 4, mn 98 - sub 4, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, piano 1°, rend. € 298,25;
- Lotto "4": piena proprietà di un terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, sito ad Arcade (Tv) in Via Indipendenza, catastalmente censito al Catasto Terreni, foglio 7, mn 229, semin. arb., cl. 3, ha 00.25.60, r.d. 14,47 r.a. 9,25, mn 366, seminativo, cl. 1, ha 00.11.30, r.d. 10,16 r.a. 5,84,



### Descrizione Lotto "1"

Trattasi di una porzione di un più ampio vecchio fabbricato fatiscente ad uso residenziale disposto su tre piani fuori terra più una piccola porzione a due piani posta sul lato est (verosimilmente edificata in epoca diversa), completa di un'area scoperta pertinenziale sui lati sud e nord. La porzione di scoperto a sud, da cui vi è l'accesso pedonale e carraio dalla prospiciente Via Castello è gravata di una servitù passiva di passaggio a favore della porzione di fabbricato adiacente trascritta a Treviso il 24 settembre 2004 ai nn. 39095/25374. Trattasi di un vecchio e fatiscente fabbricato iscritto in centro storico nel comune di Sernaglia d. B. in una zona densamente popolata e completa di tutti i servizi.

L'edificio, ad uso residenziale ancorché fatiscente e non abitabile, risulta edificato ante 1967 verosimilmente in più riprese, ed è totalmente privo di qualsiasi riscontro urbanistico e titoli abilitativi (compresa l'agibilità).

Si articola in parte (la più vecchia) su tre piani fuori terra e la rimanenza su due piani.

Si evidenzia che in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere a tutti i locali posti ai vari piani, a causa delle precarie condizioni dell'edificio che presenta solai divelti e pericolanti e murature lesionate in più parti. La pericolosità dello stato dei luoghi non ha permesso di eseguire un completo sopralluogo dell'edificio in tutte le sue componenti.

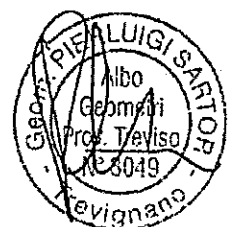
Nel suo complesso l'edificio si presenta in un pessimo stato di conservazione e mantenimento e risulta non abitabile, pericolante e necessita di una ristrutturazione pesante che riguardi tutte le componenti dell'edificio.

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare, trattasi di edificio realizzato in muratura portante in pietrame con orizzontamenti in legno (parte vecchia a tre piani) e muratura in mattoni di calcestruzzo con solaio intermedio in laterocemento (parte più recente a due piani). Le tramezzature interne sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile, e pittura superficiale a tempera traspirante.

Le pavimentazioni sono in ceramica molto vecchie e fatiscenti, così come il rivestimento del bagno, mentre la pavimentazione delle camere è in legno; i serramenti in legno sono molto vecchi e obsoleti pressoché inutili e manifestano tutti i segni della vetustà, così come gli scuri esterni; le precarie porte interne sono in legno così come quella d'accesso senza chiusura di sicurezza; tutta la dotazione serramentistica, interna ed esterna, risulta obsoleta ed inadatta alla residenza.

Tutti gli impianti tecnologici (termoidraulico ed elettrico), sono pressoché inesistenti e quel poco che c'è non è funzionante e risulta del tutto inadeguato alla residenza non funzionante e fuori norma.

Lo stato complessivo dell'edificio è non idoneo alla residenza di persone e dimostra il peso degli anni: necessita di una totale ristrutturazione che coinvolga tutte le componenti dell'edificio, il rifacimento degli impianti, dei serramenti, dei pavimenti, degli isolamenti delle murature e della copertura. Lo stato manutentivo è pessimo (vedi foto all. 3).





L'unità, che risulta libera e non occupata da nessuno, è completa di uno scoperto pertinenziale ad uso esclusivo di mq 383, di cui la porzione a nord dell'abitazione risulta in uso gratuito al vicino (che l'utilizza come orto e pollaio) a titolo gratuito e senza nessun contratto e/o documento di nessun tipo.

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 Sernaglia (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.

L'edificio, sviluppato su tre livelli ai piani terra, primo e secondo, è composto dai seguenti locali:

- Piano terra: ingresso (mq 8,52 calpestabili), cucina (mq 18,50 calpestabili), corridoio (mq 5,96 calpestabili), lavanderia (mq 5,70 calpestabili), bagno (3,56 calpestabili), ripostiglio + sottoscala (mq 6,05 calpestabili), portico (mq 28,97 calpestabili);
- Piano Primo: da due camere (rispettivamente di mq 15,39 e mq 16,13 calpestabili), ripostiglio (mq 8,64 calpestabili), corridoio e vano scale (mq 10,99 calpestabili), soffitta (mq 29,41 calpestabili);
- Piano Secondo: da soffitta hm 3,25 mt (mq 51,15 calpestabili);

per un totale complessivo di superficie calpestabile pari a mq 208,97.-

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, portici chiusi e soffitta calcolati al 50%), risulta essere di mq 227,22.-

L'unità immobiliare che compone il Lotto 1 risulta catastalmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sernaglia della Battaglia in Via Castello nr 13, sezione A, foglio 4, mn 1768, cat. A/3, cl. 2, vani 6, rend. € 325,37;

La suddetta unità immobiliare, porzione di un più ampio fabbricato, partecipa alla comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato derivanti dall'art. 1117 e seguenti C.C. (muri, copertura, fondazioni, ecc.). Inoltre l'area scoperta pertinenziale è gravata di una servitù passiva di passaggio a favore della porzione di fabbricato adiacente trascritta a Treviso il 24 settembre 2004 ai nn. 39095/25374

L'intestatario della piena proprietà del lotto 1 risulta essere: [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita rep. nr. 12313/6428 del



20/12/2007 Notaio Antonio Favoloro di Paese (Tv) che si riporta in allegato (all. 2). Si precisa che l'area scoperta pertinenziale è gravata di una servitù passiva di passaggio a favore della porzione di fabbricato adiacente trascritta a Treviso il 24 settembre 2004 ai nn. 39095/25374

Alla data odierna l'unità in oggetto confina con: mn 1140, mn 83, mn 1807 e strada comunale, mn 98, mn1797, mn 94, salvo altri o variati.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di una porzione di fabbricato fatiscente sviluppato ai piani terra, primo e secondo, facente parte di un più ampio vecchio fabbricato che come dimensioni caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

Infine si evidenzia che sulla corte esterna lato sud risultano evidenti i resti di un vecchio fabbricato ora quasi totalmente demolito (vedi relazione fotografica). Trattandosi di edificio ante '67 non vi è traccia di titoli abilitativi che ne confermino l'esistenza né le dimensioni originali. Da informazioni assunte in loco risultava edificata una vecchia stalla per la quale l'esecutato aveva inizialmente presentato un progetto di ristrutturazione con parziale arretramento (sul quale non è mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo), successivamente lasciato decadere a causa degli alti costi di realizzazione.

Si rileva che di quest'ultimo suddetto fabbricato non vi è traccia nell'atto di compravendita rep. nr. 12313/6428 del 20/12/2007 Notaio Antonio Favoloro di Paese (Tv) che si riporta in allegato (all. 2), né risulta censito catastalmente.

#### **Descrizione Lotto "2"**

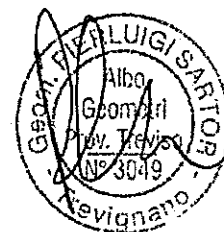
Trattasi della quota di 2/3 della piena proprietà più la quota di 1/3 della nuda proprietà di un appartamento al piano terra facente parte di un più ampio fabbricato ad uso residenziale composto da nr 2 unità abitative (una per piano), disposto su un unico livello al piano terra e completo di un'area scoperta di mq 270 con pompeiana pertinenziale comune ad entrambe le unità.

Trattasi di un vecchio fabbricato ante 1967, originariamente edificato come abitazione unifamiliare e successivamente sdoppiato in due unità distinte a seguito di Condono Edilizio nel 2004, inserito in centro storico nel comune di Sernaglia della Battaglia in una zona densamente popolata e completa di tutti i servizi.

L'edificio, ancorché edificato ante 1967 e verosimilmente in più riprese, si presenta in uno stato di mantenimento sufficiente malgrado siano evidenti i segni della vetustà e risulti realizzato secondo canoni costruttivi superati e obsoleti.

In particolare l'appartamento è sviluppato su un unico livello al piano terra avente accesso diretto dall'area scoperta che ha in comune con l'unità sovrastante successivamente individuata come Lotto "3" con cui condivide anche la pompeiana.

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare, preso atto delle informazioni storiche dell'edificio fornite dall'esecutato in fase di sopralluogo, trattasi di edificio realizzato in



muratura portante parte in pietrame e parte in laterizio, con orizzontamento intermedio in calcestruzzo e solaio di copertura misto. Le tramezzature interne sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile, e pittura superficiale a tempera traspirante.

L'altezza utile di piano dell'intero appartamento è di cm 2,40.

Le pavimentazioni sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno, mentre la pavimentazione delle camere è in legno; i serramenti sono in legno completi di vetrocamera alcuni dei quali completi di tapparelle avvolgibili (persiane), altri con tende da esterni tipo "veneziane" oscuranti (lato nord), e la vetrata della zona giorno con tenda a cappottina (lato sud); le porte interne sono in legno tamburate mentre quella d'accesso è in legno massello con vetro; tutta la dotazione serramentistica interna ed esterna, ancorché sufficientemente mantenuta, è datata.

Gli impianti tecnologici risultano funzionanti e verosimilmente a norma di legge. L'impianto termico-sanitario è composto da radiatori lamellari murali alimentati da una caldaia murale a gas che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria. In fase di sopralluogo l'impianto di riscaldamento è parso funzionante e completo.

L'impianto elettrico, per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, è risultato funzionante ed a norma di legge, comprensivo di differenziale magnetotermico e completo di linea citofonica, impianto antenna-tv, impianto telefonico. In fase di sopralluogo l'impianto elettrico è risultato essere attivo e allacciato alla rete pubblica.

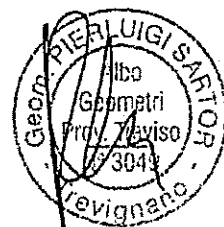
Lo stato complessivo dell'edificio è sufficiente e non dimostra il peso dei suoi anni, verosimilmente grazie ai vari interventi di manutenzione/ristrutturazione eseguiti nel corso del tempo (vedi rel. fotografica all. 3).

In generale lo stato complessivo dell'intero edificio, ancorché sufficiente dal punto di vista abitativo, appare insoddisfacente dal punto di vista strutturale e della coibentazione esterna (termica) e interna (acustica) tra le diverse unità abitative. Necessita di una riqualificazione energetica dell'involucro esterno, dei serramenti, oltre che di una verifica statica-strutturale e di un miglior isolamento acustico tra le due unità.

L'unità, completamente arredata, è occupata dalla madre dell'esecutato che risulta essere usufruttuaria per la quota di 1/3 dell'appartamento.

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 Sernaglia (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.

L'appartamento, sviluppato su un unico piano (terra), è composto dai seguenti locali:

- Piano terra (h 240 cm): ingresso (mq 5,78 calpestabili), cucina-pranzo (mq 11,17 calp.) disimpegno (mq 3,18 calp.), bagno (4,24 calp.); nr 2 camere (rispettivamente di mq 9,16 e 10,54 calp.), studio (mq 7,82 calp.) portico (mq 17,82 calp.);

per un totale complessivo di **superficie calpestabile pari a mq 69,71.**

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 del portico conteggiato al 35%), risulta essere di **mq 70,88.**

L'unità immobiliare che compone il Lotto 2 risulta catastalmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sernaglia della Battaglia in Via Castello nr 9/A, sezione A, foglio 4, mn 98 - sub 3, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, piano T, rend. € 298,25;

La suddetta unità immobiliare partecipa alla comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato derivanti dall'art. 1117 e seguenti C.C. (muri, copertura, fondazioni, fognature ecc.), oltre che all'area scoperta pertinenziale di mq 270 e la pompeiana.

L'intestatario della quota di 2/3 della piena proprietà più la quota di 1/3 della nuda proprietà del lotto 2 risulta essere: [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 21/12/1990 rep. nr. 30955 dal Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso che si riporta in allegato (all. 2).

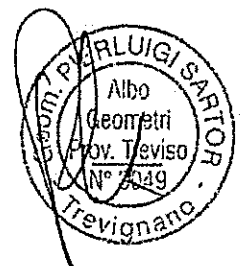
Alla data odierna l'intera proprietà su cui insiste l'unità in oggetto confina con: mn 94, mn 1797, mn 1768, strada comunale, mn 1755 e mn 97 salvo altri o variati.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un appartamento a due camere sviluppato al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato composto da due appartamenti, che come dimensioni caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

### Descrizione Lotto "3"

Trattasi di un appartamento al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato ad uso residenziale composto da nr 2 unità abitative (una per piano), disposto su un unico livello al piano primo e completo di un'area scoperta di mq 270 e di una pompeiana pertinenziale comune ad entrambe le unità.

Trattasi di un vecchio fabbricato ante 1967, originariamente edificato come abitazione unifamiliare e successivamente sdoppiato in due unità distinte a seguito di Condono Edilizio nel 2004, inserito in centro storico nel comune di Sernaglia della Battaglia in una zona densamente popolata e completa di tutti i servizi.



L'edificio, ancorché edificato ante 1967 e verosimilmente in più riprese, si presenta in uno stato di mantenimento sufficiente malgrado siano evidenti i segni della vetustà e risulti realizzato secondo canoni costruttivi superati e obsoleti.

In particolare l'appartamento è sviluppato su un unico livello al piano primo, avente accesso diretto dall'area scoperta che ha in comune con l'unità sottostante precedentemente individuata come Lotto "2" con cui condivide anche la pompeiana.

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare, preso atto delle informazioni storiche dell'edificio fornite dall'esecutato in fase di sopralluogo, trattasi di edificio realizzato in muratura portante parte in pietrame e parte in laterizio, con orizzontamento intermedio in calcestruzzo e solaio di copertura misto. Le tramezzature interne sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile, e pittura superficiale a tempera traspirante.

Le pavimentazioni sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno, mentre la pavimentazione delle camere è in legno; i serramenti sono in legno completi di vetrocamera e di tapparelle avvolgibili (persiane); le porte interne sono in legno tamburate mentre come quella d'accesso è in legno massello; tutta la dotazione serramentistica interna ed esterna, ancorché sufficientemente mantenuta, è datata.

Gli impianti tecnologici risultano funzionanti e verosimilmente a norma di legge. L'impianto termico-sanitario è composto da radiatori lamellari murali alimentati da una caldaia murale a gas che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria. In fase di sopralluogo l'impianto di riscaldamento è parso funzionante e completo.

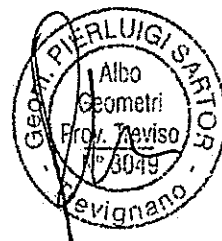
L'impianto elettrico, per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, è risultato funzionante ed a norma di legge, completo di differenziale magnetotermico e completo di linea citofonica, impianto antenna-tv, impianto telefonico. In fase di sopralluogo l'impianto elettrico è risultato essere attivo e allacciato alla rete pubblica.

Lo stato complessivo dell'edificio è sufficiente e non dimostra il peso dei suoi anni, verosimilmente grazie ai vari interventi di manutenzione/ristrutturazione eseguiti nel corso del tempo (vedi rel. fotografica all. 3).

In generale lo stato complessivo dell'intero edificio, ancorché sufficiente dal punto di vista abitativo, appare insoddisfacente dal punto di vista strutturale e della coibentazione esterna (termica) e interna (acustica) tra le diverse unità abitative. Necessita di una riqualificazione energetica dell'involucro esterno, dei serramenti, oltre che di una verifica statica-strutturale e di un miglior isolamento acustico tra le due unità.

L'unità, che risulta essere completamente arredata, è occupata dall'esecutato.

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 Sernaglia (Iv) 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.

L'appartamento, sviluppato su un unico piano (primo), è composto dai seguenti locali:

- Piano primo (h 280 cm): ingresso (mq 4,72 calpestabili), soggiorno (mq 12,75 calpestabili), cucina (mq 9,98 calpestabili), disimpegno (mq 4,65 calpestabili), nr 2 camere (rispettivamente di mq 15,05 e 11,20 calpestabili), bagno (6,00 calpestabili), ripostiglio (mq 2,13 calpestabili), e terrazzo (mq 13,04 calpestabili);

per un totale complessivo di superficie calpestabile pari a mq 79,52.

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 del terrazzo conteggiato al 25%), risulta essere di mq 83,79.

L'unità immobiliare che compone il Lotto 3 risulta catastalmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sernaglia della Battaglia (Tv) in Via Castello nr 9, sezione A, foglio 4, mn 98 - sub 4, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, piano 1°, rend. € 298,25

La suddetta unità immobiliare partecipa alla comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato derivanti dall'art. 1117 e seguenti C.C. (muri, copertura, fondazioni, fognature ecc.), oltre che all'area scoperta pertinenziale di mq 270 e la pompeiana comune.

L'intestatario piena proprietà del lotto 3 risulta essere: [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 21/12/1990 rep. nr. 30955 dal Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso che si riporta in allegato (all. 2), oltre che all'atto di Rinunzia (della quota di usufrutto della madre) rep. nr. 59086/14379 del 30/10/2007, sempre del Notaio Ferretto di Treviso.

Alla data odierna l'intera proprietà su cui insiste l'unità in oggetto confina con: mn 94, mn 1797, mn 1768, strada comunale, mn 1755 e mn 97 salvo altri o variati.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un appartamento a due camere sviluppato al piano primo, facente parte di un più ampio fabbricato composto da due appartamenti, che come dimensioni caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

#### Descrizione Lotto "4"

Trattasi di un terreno costituito da due particelle catastali di complessivi mq 3690, sito in Comune di Arcade (Tv) lungo la strada provinciale nr 56 all'altezza del km 6, avente accesso pedonale e carraio diretto dalla strada denominata in quel tratto Via Indipendenza.



Trattasi di un terreno pianeggiante, di forma trapezoidale in parte edificabile (circa mq 1855) e la rimanenza agricolo (circa mq 1835), posto fronte strada lungo la provinciale che collega il Comune di Arcade con quello di Povegliano.

La porzione edificabile ricade in zona di completamento di tipo C1 con indice di edificabilità pari a 0,22 mq/mq (per potenziali mc 1.400 circa edificabili fuori terra), è catastalmente composta dalla porzione dei mappali 366 (per circa mq 589) e mappale 229 (per circa mq 1266); la rimanenza, della maggiore consistenza dei suddetti mappali rispettivamente di mq 541 (rif. mn 366) e mq 1294 (rif. mn 229), è a destinazione agricola.

Per l'approfondimento urbanistico si rinvia al successivo punto 6 e all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Arcade (all. 4).

Si evidenzia che a seguito sopralluogo eseguito in data 17/05/2016 è emerso che l'intero lotto è stato impropriamente utilizzato come deposito-magazzino di materiali edili per costruzione. Dalla verifica dello stato dei luoghi sono emersi rifiuti di ogni tipo e forma (laterizi di ogni genere, calcestruzzi, plastiche, tubazioni, materiali isolanti, rifiuti speciali anche chimici, un paio di container-baracca metallici da cantiere ecc.) tali da rendere l'intera area una vera e propria discarica a cielo aperto. Il materiale di rifiuto si trova ovunque ed in grosse quantità e non è stato possibile inventariarlo o stabilirne la tipologia in modo puntuale (vedi foto allegate). Trattasi di rifiuti speciali, inquinanti, che dovranno essere bonificati da una ditta specializzata.

Inoltre lo scrivente non è stato in grado di stabilire le condizioni del sottosuolo e l'eventuale presenza di rifiuti (di qual si voglia natura) la cui presenza, viste le condizioni generali, non può essere esclusa a priori. All'uopo lo scrivente comunica che non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche penetrometriche del terreno in quanto non espressamente previste dall'incarico.

Trattasi di condizione estrema, molto importante e gravosa sotto il profilo economico, che condiziona in modo determinante la valutazione dell'intero lotto.

Per cui il valore di stima sarà quello di trasformazione e si baserà sulla potenzialità edificatrice dell'area ricavata dalla superficie del lotto moltiplicata per l'indice di edificabilità di zona (vedi CDU allegato), aggiunto il valore della porzione agricola e detratti i costi teorici di bonifica ambientale dei materiali di rifiuto rinvenuti.

L'unità di misura utilizzata per calcolare il valore dell'area sarà quindi la cubatura edificabile pari a circa mc 1.400, più la superficie agricola rimanente pari a mq 1835, detratti i costi ipotizzati per la bonifica ambientale.-

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un terreno in parte edificabile ad intervento diretto ed in parte agricolo che per caratteristiche, dimensioni, tipologia dimensione e forma rientra nell'ordinarietà presente in zona.

Le unità immobiliari che compongono il lotto 4 sono catastalmente censite al Catasto Terreni del Comune di Arcade (Iv), Via Indipendenza, foglio 7, mn 229, semin. arb., cl. 3, ha 00.25.60, r.d. 14,47 r.a. 9,25, mn 366, seminativo, cl. 1, ha 00.11.30, r.d. 10,16 r.a. 5,84.-



L'intestataria piena proprietà del lotto 4 risulta essere: [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 17/06/1997 rep. nr. 21561 dal Notaio Ghilardi di Spresiano (Tv) che si riporta (all. 2).

Il terreno è gravato da una servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dei mappali 299 e 366 ed a favore del mappale 367, da esercitarsi lungo il confine nord degli stessi per una larghezza di ml 3,50 partendo dalla Via Indipendenza, costituita con atto del Notaio Ghilardi di Spresiano in data 17/06/1997 e registrata in data 04/07/1997 ai numeri 21141/15190.

Alla data odierna l'intera proprietà su cui insiste l'unità in oggetto confina con: mc 147 (strada provinciale), mn 46, mn 47, mn 367, e con mn 218 salvo altri o variati.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un terreno, parte edificabile e parte agricolo, pianeggiante, fronte strada, completo di accesso diretto, che come dimensioni caratteristiche, tipologia e forma rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

*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 "1"**

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

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

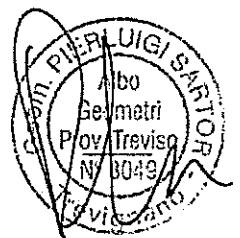
- a) I dati dell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento non sono erronei;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.

#### **Lotto "2"**

Dalla verifica dei dati è emerso che l'individuazione del lotto 2 non risulta riportata correttamente nell'atto di pignoramento in quanto risulta pignorata l'intera proprietà (compresa della quota di 1/3 dell'usufrutto di terzi). L'esatta dicitura avrebbe dovuto essere la seguente: quota di 2/3 della piena proprietà più la quota di 1/3 della nuda proprietà.

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 sono parzialmente erronei relativamente all'individuazione delle quote di proprietà pignorate;





c) I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali, ancorché pignorati in quota erronea.

**Lotto "3"**

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

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

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

**Lotto "4"**

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

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

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

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

**Lotti "1"**

Dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, limitatamente a quanto è stato possibile veder ed accertare data l'impossibilità di accedere a tutti i locali a causa della precarietà dell'edificio, è stato riscontrato che relativamente al profilo catastale, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le schede catastali depositate.

Pertanto lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastali.

**Lotto "2"**

Dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, è stato 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.

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 anche la difformità tra il profilo urbanistico e lo stato dei luoghi, meglio descritta al punto 7 del presente elaborato.

**Lotto "3"**

Dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, è stato riscontrato che, relativamente al profilo catastale, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le schede catastali depositate, mentre non vi è corrispondenza tra quest'ultimi ed il profilo urbanistico a causa di alcune lievi difformità meglio descritte al successivo punto 7 del presente elaborato.



#### Lotto "4"

Dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, limitatamente a quanto è stato possibile vedere ed accertare, è stato riscontrato che relativamente al profilo catastale, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le schede catastali depositate. Pertanto lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastali.

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

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

Gli edifici facenti parte dei lotti 1-2-3 ricadono, secondo la grafia adottata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Sernaglia della Battaglia, in Zona Territoriale Omogenea residenziale di tipo "A" centri storici.

Si tratta di parti del territorio interessate da agglomerati urbani, loro porzioni ed aree circostanti, soggetti a degrado urbanistico ed edilizio che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, o da cui emergano tracce di una struttura socio-economica più antica, anche a prescindere dalle effettive qualità dell'area e dei manufatti.

Tutte le zone di interesse ambientale sono comprese e soggette a Piano Attuativo (di iniziativa pubblica o privata), secondo il disposto della legge 5/8/78 n. 457 e successive integrazioni o modificazioni e L.R. 61/1985 Art. 28.

Pertanto tutto ciò che viene successivamente esposto deve ritenersi come indicazione orientativa al fine di predisporre i Piani nel quadro generale del P.R.G.

Gli interventi devono tendere da una parte al risanamento igienico edilizio e alla valorizzazione e riqualificazione delle qualità urbanistiche e dall'altra alla conservazione dei caratteri tradizionali del vecchio tessuto urbano, alla difesa dei valori generali rappresentati dagli stessi edifici, dal verde e dai corsi d'acqua, con l'intento di riutilizzare adeguatamente il patrimonio esistente.

Gli interventi potranno anche essere attuati mediante comparti edificatori, di dimensione minima pari a quella di una unità edilizia, comunque atti ad individuare parti con omogenea fisionomia urbanistica, nella quale siano possibili operazioni di conservazione e di risanamento organiche ed unitarie.

In assenza di Piano Attuativo sono consentiti gli interventi di cui all'8° comma dell'Art. 28 della L.R. 61/85 nel rispetto del grado di protezione degli edifici e senza modifica di destinazione d'uso.

In ogni caso sono consentiti quegli interventi che non modifichino l'attuale destinazione d'uso degli edifici e ciò fino all'approvazione del Piano Attuativo, che potrà prevedere destinazioni diverse da quelle attuali.

L'altezza massima non dovrà superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sovrelevazioni aggiunte alle antiche strutture.



Gli interventi dovranno inoltre osservare le seguenti Norme fatto salvo le specifiche ulteriori disposizioni dettate dal Piano Attuativo:

- non dovranno essere alterate le dimensioni e gli allineamenti, orizzontali e verticali, dei fori finestra e delle porte;
- non deve essere modificata l'inclinazione originale della copertura e la linea di colmo, inoltre se si tratta di tetto a falda, la copertura deve essere realizzata con tegole a canale (coppi);
- gli sporti del tetto devono essere conformi sia nella forma che nelle dimensioni agli originali;
- dovranno essere usati intonaci di rifinitura esterna conformi anche nella tinta all'originale;
- dovranno essere posti in opera serramenti ad ante di oscuro in legno;
- non dovranno essere inseriti balconi, tettoie e coperture aggettanti.

La zona è soggetta a P.R.i.pu. o P.R.i.pri. Per le zone territoriali omogenee di tipo A valgono le seguenti norme:

- Densità edilizia: secondo D.M. 1444/1968
- Indice massimo di copertura: 40%
- Numero di piani massimo fuori terra: 3 (tre)

Disposizioni generali per la residenza: In generale le destinazioni d'uso ammesse e compatibili nelle zone residenziali sono quelle indicate dalle specificazioni di zona, fermo restando che le destinazioni diverse da quella residenziale sono ammesse sino ad un massimo del 30% (calcolato sul volume totale) per singolo edificio con le eventuali diverse prescrizioni eventualmente specificate. Il cambio di destinazione d'uso, da residenza ad altro uso, è consentito nella misura massima del 30% (calcolato sul volume totale) per singolo edificio. E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso verso la residenza. E' ammesso il ricavo di più alloggi per gli edifici uni e bi-familiari.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Da tali zone sono esclusi: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumori molesti, macelli, stalle, porcili, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono ammesse nelle zone residenziali attività artigianali e commerciali, purché al servizio diretto dell'utenza e che non siano nocive né moleste, in edifici residenziali o in fabbricati propri, ma con caratteristiche costruttive civili e mai industriali secondo le norme di zona.

Entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliate, ecc., non superare l'altezza di ml 1.40 misurata dalla quota media del piano stradale qualora ad esso prospettante, dal piano di campagna per i confini interni e non devono essere pregiudizievoli della realizzazione della larghezza delle strade così come prescritta all'art. 36 con possibilità di arretramento fino a 1,5 m e da concordarsi comunque tramite sopralluogo con l'Ufficio comunale competente; dovrà inoltre essere assicurata la continuità delle vie di deflusso delle acque, mediante la realizzazione di scoline.



lateralmente e opportuni manufatti di attraversamento: in generale dovrà essere evitato lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto delle reti drenante, per evitare zone di ristagno.

#### Lotto "4"

I terreni facenti parte del Lotto "4" ricadono, secondo la grafia adottata dal Piano degli Interventi del Comune di Arcade, parte in zona agricola e parte in zona residenziale edificabile. Più in particolare la porzione a nord-est, di mq 1855 circa, ricade in Zona Territoriale Omogenea "C1" Zone residenziali parzialmente edificate e di completamento; la porzione a sud-ovest, di mq 1835 circa, ricade in Zona Territoriale Omogenea "E2" Zone destinate alla funzione agricola produttiva. Inoltre una parte del mn 229 (porzione a sud) è soggetta a fascia di rispetto stradale.

Più in particolare nelle Zone "C1" sono comprese le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, in ambito urbano e/o perturbano, diverse dalle zone A e dalle zone B, per le quali il Piano degli Interventi (PI) prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi.

In queste zone il PI si attua mediante indice di edificabilità (IED), salvo il caso in cui non sia richiesta la formazione di un piano urbanistico attuativo (PUA).

L'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:

- Indice di edificabilità = 0,22 mq/mq;
- Numero di piani = 2;
- Altezza massimo consentita = 7,50 ml.
- Distanza minima da confine = 5,00 ml;
- Distanza minima da strade = 5,00 ml;
- Distanza minima tra fabbricati = 10,00 ml.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni riportate nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle schede normative contenute nel Repertorio allegato alle Norme Tecniche operative del PI.

Nelle suddette zone "C1", oltre alle destinazioni residenziali, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole ZTO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza; uffici pubblici e privati, sportelli bancari e assicurativi, agenzie; attività commerciali, nel rispetto delle disposizioni per gli esercizi di vicinato così come definiti dall'articolo 14 della LR 15/2004 e per le medie strutture di vendita di cui all'articolo 14 della LR 15/2004 e s.m.i; attrezzature pubbliche, attività e servizi sociali, assistenziali e culturali; alberghi, pensioni, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande; teatri, cinematografi e attività di svago e di intrattenimento; attività artigianali di servizio fino alla superficie utile di mq 200 per unità, con esclusione delle lavorazioni fonte di emissioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; autorimesse collettive pubbliche e/o private; officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali



siano dotati di impianti di abbattimento delle emissioni; impianti sportivi privati e palestre; attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.

Dalle zone residenziali sono esclusi edifici con le seguenti destinazioni: industrie e attività artigianali diverse da quelle compatibili, come definite precedentemente; discoteche o sale da ballo; ospedali e case di cura; caserme e istituti di pena; mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive; stalle, porcilaie, pollai e allevamenti in generale; le attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 del RD. 1265/1934.

Per quanto riguarda le zone "E" le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi edilizi, urbanistici, sull'ambiente e sul paesaggio, sono disciplinate dagli articoli 43, 44 e 45 della LR 11/2004, nonché del DLgs 227/2001, della DGR 2495/2006, della legge 29 dicembre 2003, n° 378 e del DM 6 ottobre 2005 e s.m.i.

Nel territorio agricolo sono ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dagli Atti di Indirizzo, sulla base di un Piano Aziendale, esclusivamente riferiti all'imprenditore agricolo, con i seguenti requisiti minimi:

- iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della LR 12 dicembre 2003, n° 40;
- occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS; tale requisito non è richiesto per le aziende agricole ubicate nelle zone montane di cui alla LR 3 luglio 1992, n° 19;
- redditività minima definita sulla base dei parametri fissati negli Atti di Indirizzo.

Il Piano Aziendale di cui al presente articolo, completo di tutta la documentazione richiesta, redatto da tecnico abilitato, secondo gli Atti di Indirizzo, è approvato dall'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA).

Entro le ZTO E, così come individuate dal PI, sono consentiti, in regime transitorio e di deroga, i seguenti interventi:

- l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fino ad un limite di mc 800, comprensivi dell'esistente;
- le nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di mc 600 per ogni azienda agricola;
- la realizzazione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle caratteristiche e alle specifiche attività aziendali.

Le nuove costruzioni, da realizzare entro o a margine degli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo, dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o intercomunale.



Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini a nuclei o centri rurali, o comunque nella vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza H massima = ml 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente anche se di altezza maggiore; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio preesistente può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanza dai confini di proprietà = ml 5,00;

- Distanza dai fabbricati = ml 10,00, con la possibilità di deroghe stabilite dalle presenti NTO, oppure in aderenza;

- Modalità di calcolo del volume residenziale: ai fini del calcolo del Volume non vengono computati i portici e le logge fino a ml 4,00 di profondità, anche con sovrastanti e sottostanti corpi chiusi, realizzati secondo le tipologie della tradizione e della storia locale della zona rurale, fino a un massimo del 30% della superficie coperta per piano. I portici e le logge dovranno essere ricavati entro l'involuppo del solido principale e comunque nel rispetto della tipologia tradizionale locale e secondo un corretto orientamento.

Il Comune su apposito registro fondiario provvede alla trascrizione dei dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi del presente articolo e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate di edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

Per i nuovi edifici residenziali e per gli interventi su quelli esistenti, valgono le seguenti ulteriori norme:

- gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, di norma, rispettare gli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e utilizzare, di preferenza, i materiali tradizionalmente impiegati;

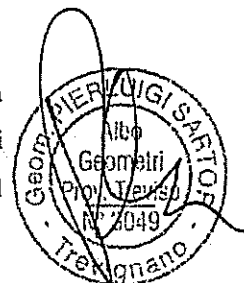
- gli edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato. In particolare andrà privilegiata l'adozione di piante a forma regolare - rettangolare o ad - "elle" - con sviluppo a due piani fuori terra;

- non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra;

- eventuali spazi porticati dovranno venire ricavati entro la sagoma dell'edificio;

- dovranno, preferibilmente, essere disposti secondo l'asse est/ovest;

- il tetto dovrà essere a due falde, con manto di copertura in coppi in laterizio e pendenza compresa tra il 30% ed il 45%, con sporti non superiori a cm 50 sul fronte e cm 30 sui fianchi, e comunque di norma coerente con quello degli edifici eventualmente vicini ed aventi caratteristiche tipo-morfologiche rispondenti ai presenti indirizzi;



- eventuali riporti di terreno non dovranno superare la quota di + 50 cm rispetto alla quota 0.00 di riferimento;
- è vietata la realizzazione di rampe esterne per accesso a locali interrati o seminterrati;
- l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, "valesane", camini, cornici, dovrà rispettare i caratteri architettonici dell'edilizia tradizione rurale locale e garantire risultato armonico e omogeneo;
- dovranno essere evitati, di norma, poggioni sporgenti dalla sagoma dell'edificio o altri aggetti emergenti dai prospetti;
- è prescritto l'utilizzo di serramenti e ante d'oscuro in legno o in materiali simili.

Potranno essere comunque assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale.

Edifici pertinenziali e annessi rustici: La costruzione delle strutture agricolo-produttive o l'ampliamento delle esistenti sono ammessi solo se previste dal Piano Aziendale, di cui al precedente comma 3°. Dovranno essere realizzate preferibilmente entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda di cui sono pertinenza. Dovranno avere l'altezza massima H pari a 7,50 ml. Sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate ad una migliore conduzione aziendale; l'indispensabilità è certificata da idonea documentazione tecnica che illustri le caratteristiche tecniche del manufatto in relazione alla dimensione dell'azienda, alle colture e alle tecniche colturali praticate. Per gli edifici destinati ad allevamento si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 17, per gli altri edifici annessi e pertinenziali devono essere rispettate le seguenti distanze:

- Distanza dai confini = 5,00 ml;
- Distanza dai fabbricati = 10,00 ml, ovvero in aderenza;
- Distanza dalle strade = 5,00 ml dalle strade vicinali e interpoderali – 10,00 dalle strade di tipo E, F e G – 20,00 ml dalle strade di tipo D – 30,00 ml dalle strade di tipo C.

Per le strutture agricolo-produttive la tipologia edilizia deve essere informata a quella tradizionale, ancorché reinterpretata alla luce delle nuove esigenze costruttive e delle recenti tecniche produttive. Per tali manufatti dovranno comunque essere osservate le seguenti prescrizioni:

- il tetto dovrà essere a due falde, con pendenze comprese tra il 30% ed il 40%;
- le cornici di gronda non potranno sporgere lateralmente oltre 80 cm, compresa la grondaia, e 50 cm frontalmente;
- il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi di laterizio, sempreché condizionamenti strutturali, legati alle dimensioni, non suggeriscano scelte diverse;
- intonaco esterno al civile, con tinteggiature neutro/chiare, escluso il bianco.

Per la realizzazione di serre valgono le disposizioni di cui alla DGR 172/2010.

Per le recinzioni si applicano le disposizioni contenute nel Prontuario.



- le recinzioni in zona agricola potranno essere realizzate esclusivamente per racchiudere l'area pertinenziale dei fabbricati residenziali nel rispetto delle tipologie della zona, impiegando materiali tradizionali e comunque in sintonia con i caratteri locali. L'altezza massima non potrà superare 1,50 ml fuori terra compreso un'eventuale zoccolo dell'altezza massima di cm 30 fuori terra. In particolari siti tali recinzioni potranno essere autorizzate solo se accompagnate dalla messa a dimora di siepi di specie scelte tra quelle previste dal Prontuario;

- le recinzioni di aree dedicate ad allevamenti o coltivazioni particolari potranno essere richieste e autorizzate solo se previste dal Piano Aziendale e/o da una specifica istanza accompagnata da relazione agronomica, per limitati periodi di tempo e potranno essere realizzate con strutture provvisorie, quali staccionate, pali in legno ancorati direttamente al terreno, con eventuale elettrificazione, previa sottoscrizione di una polizza fideiussoria che preveda l'impegno alla rimozione qualora venissero a mancare i presupposti che ne hanno consentito il rilascio;

- Le richieste di costruzione di recinzioni in zona agricola sono assoggettate alla procedura prevista per i permessi di costruire.

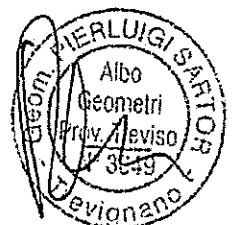
Allevamenti zootecnici: Per allevamento zootecnico s'intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale e anche non collegati con nesso funzionale ad un'azienda agricola.

Il PI individua gli allevamenti zootecnici, tra cui quelli con limiti superiori alla classe I di cui alla DGR 856/2012 e per i quali valgono le disposizioni previste dalla vigenti disposizioni in materia, ed in particolare le fasce di rispetto di tipo igienico-sanitario verso insediamenti residenziali, commerciali, direzionali, di servizio ed in generale verso tutte quelle destinazioni incompatibili con gli allevamenti.

Il PI favorisce le azioni volte alle forme di agricoltura biologica e a basso impatto, uso di fonti energetiche rinnovabili, uso di irrigazione dei suoli agricoli con sistemi a pioggia, nonché opere per la ricarica della falda e che svolga attività funzionali al potenziamento della rete ecologica.

Viabilità veicolare - Fasce di rispetto stradale: Per quanto riguarda la fascia di rispetto stradale a cui è soggetta parte del Lotto "4", si fa riferimento al DLgs. 30.04.1992 n. 285, "Nuovo Codice della Strada", al D.P.R. 1.12.1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e al D.M. 01.04.1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765", che sono riportate in grafia di PI le strade esistenti e di nuova previsione.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati.





La realizzazione di interventi di cui al precedente comma all'interno delle ZTO comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica.

La rappresentazione cartografica di nuovi tracciati costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva, secondo le procedure di legge.

L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata tale dal PI.

All'interno dei Centri Abitati si applicano le distanze dalla strada previste per le singole ZTO, mentre all'esterno dei Centri Abitati, la fascia di rispetto è di 30mt dal ciglio stradale.

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

#### **Lotto "1"**

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sernaglia della Battaglia, eseguita mediante formale accesso agli atti, non è emersa nessuna pratica, nessun progetto e nessun titolo abilitativo riguardante l'edificio oggetto di esecuzione che risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, situazione peraltro confermata nell'atto di Compravendita a cura del Notaio Favalaro (allegato 2) dai precedenti proprietari.

Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

In ogni caso lo stato dei luoghi risulta verosimilmente conforme alle planimetrie catastali depositate. Non risultano disposti e/o richiesti ulteriori titoli abilitativi o autorizzazioni.

#### **Lotto "2"**

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sernaglia della Battaglia, eseguita mediante formale accesso agli atti, è emerso che la prima edificazione dell'intero fabbricato è ante 1967, situazione per altro confermata nell'atto di Compravendita a cura del Notaio Ferretto che si riporta in allegato (all. 2).

La storia Urbanistica dell'immobile, limitatamente ai titoli abilitativi rinvenuti all'ufficio tecnico Comunale, risulta essere la seguente:

- prima edificazione ante 1967 (data indefinita);
- Condono Edilizio per "Cambio di destinazione d'uso da accessorio a residenziale con ricavo di nuova unità abitativa al piano terra" di cui risulta pagata l'oblazione e gli oneri concessori e completato la pratica (rif. Titolo abilitativo n. TA442004 del 26/04/2006, prot. n. 16343);
- Certificato di Agibilità (all. 5) rif. Pratica Edilizia n. TA442004 del 8/08/2006;
- D.I.A. pratica n. PA/2007/047 del 09/05/2007 prot. 6207 per "Installazione pergolato in struttura leggera in elementi di legno".

Lo stato dei luoghi differisce dalle planimetrie catastali depositate a causa di alcune lievi modifiche interne. Non risultano disposti e/o richiesti ulteriori titoli abilitativi o autorizzazioni.



### Lotto "3"

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sernaglia della Battaglia, eseguita mediante formale accesso agli atti, è emerso che la prima edificazione dell'intero fabbricato è ante 1967, situazione peraltro confermata nell'atto di Compravendita a cura del Notaio Ferretto che si riporta in allegato (all. 2).

La storia Urbanistica dell'immobile, limitatamente ai titoli abilitativi rinvenuti all'ufficio tecnico Comunale, risulta essere la seguente:

- Autorizzazione per "Varianti interne per la razionalizzazione dell'alloggio ed interventi di manutenzione straordinaria" n°78/91, prot. n°1917 del 30/04/1991;
- Rilascio del Certificato di Agibilità (all. 5) rif. Pratica Edilizia n.TA442004 del 8/08/2006;
- D.I.A. pratica n. PA/2007/047 del 09/05/2007 prot. 6207 per "Installazione pergolato in struttura leggera in elementi di legno".

### Lotto "4"

Trattasi di lotto di terreno in parte agricolo ed in parte edificabile, ineditato ed impropriamente utilizzato come deposito materiale edile (discarica a cielo aperto), con la presenza di materiali verosimilmente inquinanti/rifiuti speciali di ogni natura, che necessita di bonifica ambientale da parte di una ditta specializzata.

Il lotto di terreno risulta conforme alle planimetrie catastali. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

*8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

### Lotto "1"

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sernaglia della Battaglia, eseguito mediante formale accesso agli atti, non è emersa nessuna pratica, nessun progetto e nessun titolo abilitativo riguardante l'edificio oggetto di esecuzione che risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, situazione peraltro confermata nell'atto di Compravendita a cura del Notaio Favalaro (allegato 2) dai precedenti proprietari.

Lo stato dei luoghi risulta verosimilmente conforme alle planimetrie catastali depositate.

Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

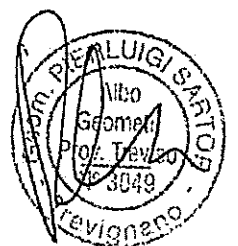
### Lotto "2"

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Risulta realizzata una finestra sul prospetto sud (locale camera);
- Risulta aperta una porta interna tra i locali camera e studio (lato nord dell'abitazione);

Trattasi di opere difformi, che potranno essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria. 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, 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 catastali allegate, ne alle planimetrie di progetto depositate all'Ufficio Tecnico. 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"**

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Risulta chiusa la finestra del locale cucina sul prospetto est;
- Risulta realizzato un setto di ridotte dimensioni sul locale ingresso.

Trattasi di opere difformi, che potranno essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria. 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, costi tecnici ecc. è quantificabile in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento,00).

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

**Lotto "4"**

Trattasi di lotto di terreno in parte agricolo ed in parte edificabile, ineditato ed impropriamente utilizzato come deposito materiale edile (discarica a cielo aperto), con la presenza di materiali verosimilmente inquinanti/rifiuti speciali di ogni natura.

Necessita di bonifica ambientale che interessi l'intero lotto da parte di una ditta specializzata, con rimozione e smaltimento dei materiali presenti, con ripristino e ricomposizione ambientale del terreno allo stato originale.

Il costo presunto di tale intervento omnicomprensivo, calcolato sulla scorta di precedenti casi analoghi, è verosimilmente quantificabile in € 77.000,00 (euro settantasettemila/00).

Il lotto, utilizzato impropriamente come deposito edile a cielo aperto, non risulta conforme alla destinazione d'uso urbanistica ne alla sua qualità catastale.

Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

*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 accatastamento, di costruzione, di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*

**Lotti "1", "2", "3", "4"**

L'esperto ritiene che, come riportato nel precedente punto 3, date le caratteristiche dei beni, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, le dotazioni ecc., i beni pignorati possono essere venduti in n° 4 lotti individuati come segue:



- Lotto "1": piena proprietà di un vecchio fabbricato fatiscente ante '67, sito a Sernaglia della Battaglia (Tv) in Via Castello nr 13, catastalmente censito al Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 4, mn 1768, cat. A/3, cl. 2, vani 6, rend. € 325,37;
- Lotto "2": quota di 2/3 della piena proprietà più la quota di 1/3 della nuda proprietà di un appartamento al piano terra, sito a Sernaglia della Battaglia (Tv) in Via Castello nr 9/A, catastalmente censito al Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 4, mn 98 - sub 3, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, piano T, rend. € 298,25;
- Lotto "3": piena proprietà di un appartamento al piano primo, sito a Sernaglia della Battaglia (Tv) in Via Castello nr 9, catastalmente censito al Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 4, mn 98 - sub 4, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, piano 1°, rend. € 298,25;
- Lotto "4": piena proprietà di un terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, sito ad Arcade (Tv) in Via Indipendenza, catastalmente censito al Catasto Terreni, foglio 7, mn 229, semin. arb., cl. 3, ha 00.25.60, r.d. 14,47 r.a. 9,25, mn 366, seminativo, cl. 1, ha 00.11.30, r.d. 10,16 r.a. 5,84,

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

**Lotti "1", "3", "4"**

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti, dichiara che gli immobili (Lotti "1", "3", "4") sono stati pignorati per l'intera proprietà (non pro quota), e che gli stessi, già suddivisi in nr 4 lotti totali, non sono ulteriormente divisibili in natura.

**Lotto "2"**

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti relativamente al lotto "2", evidenzia che l'atto di pignoramento ha erroneamente pignorato l'intera proprietà dell'appartamento (mn 98, sub 3) malgrado la quota di 1/3 dell'usufrutto sia intestata alla madre dell'esecutato. L'esatta individuazione del lotto "2", riconducibile all'esecutato pro quota, risulta essere la seguente: Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 4, mn 98 - sub 3, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, piano T, rend. € 298,25 piena proprietà per la quota di 2/3, più la nuda proprietà per la quota di 1/3.

**11) 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 "1"**



In fase di sopralluogo l'immobile è risultato libero da cose e persone, poiché fatiscente ed in precarie condizioni di stabilità e inadatto alla residenza.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente sia in loco che presso gli uffici preposti non sono emersi contratti di locazione e/o affitto o altri titoli opponibili. E' stata inoltrata formale richiesta scritta all'Agenzia delle Entrate di Conegliano alla quale non è ancora stata data compiuta risposta. Per cui lo scrivente si riserva di integrare successivamente questo aspetto qual ora, dalla risposta ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, emergano formali riscontri documentali.

Per quanto è stato possibile accertare, 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"

In fase di sopralluogo l'appartamento è risultato completamente arredato ed occupato dalla madre dell'esecutato (titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/3).

Tale diritto è opponibile alla procedura in quanto costituito con atto pubblico in data antecedente al pignoramento.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente sia in loco che presso gli uffici preposti non sono emersi contratti di locazione e/o affitto o altri titoli opponibili. E' stata inoltrata formale richiesta scritta all'Agenzia delle Entrate di Conegliano alla quale non è ancora stata data compiuta risposta. Per cui lo scrivente si riserva di integrare successivamente questo aspetto qual ora, dalla risposta ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, emergano formali riscontri documentali.

Per quanto è stato possibile accertare, 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.

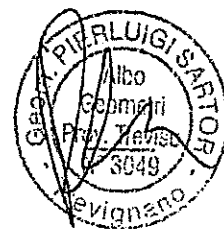
#### Lotto "3"

In fase di sopralluogo l'appartamento è risultato completamente arredato ed occupato dall'esecutato.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente sia in loco che presso gli uffici preposti non sono emersi contratti di locazione e/o affitto o altri titoli opponibili. E' stata inoltrata formale richiesta scritta all'Agenzia delle Entrate di Conegliano alla quale non è ancora stata data compiuta risposta. Per cui lo scrivente si riserva di integrare successivamente questo aspetto qual ora, dalla risposta ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, emergano formali riscontri documentali.

Per quanto è stato possibile accertare, 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 "4"



In fase di sopralluogo è emerso che il terreno, individuato come Lotto "4", è ineditato ed impropriamente utilizzato come deposito materiale edile (discarica a cielo aperto), con la presenza di materiali verosimilmente inquinanti/rifiuti speciali di ogni natura.

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano registrati contratti di nessun tipo 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.;*

**Lotto "1"**

Dall'analisi documentale è emerso che l'area esterna d'accesso dalla strada è gravata da una servitù passiva di passaggio a favore della porzione di fabbricato adiacente, da esercitarsi sul tracciato che collega i due cancelli ivi esistenti e di ampiezza non superiore alla luce dei cancelli medesimi, costituita con sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Treviso del 12/12/2003 e trascritta in data 24/09/2004 ai numeri 39095/25374

Non risultano ulteriori vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, né di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.

**Lotti "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.

**Lotto "4"**

Dall'analisi documentale è emersa una servitù di passaggio gravante sui mappali facenti parte del Lotto "4". In particolare trattasi di Servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dei mappali 299 e 366 ed a favore del mappale 367, da esercitarsi lungo il confine nord degli stessi per una larghezza di ml 3,50 partendo dalla Via Indipendenza, costituita con atto del Notaio Ghilardi di Spresiano in data 17/06/1997 e registrata in data 04/07/1997 ai numeri 21141/15190.

Non risultano ulteriori vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, né di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.

Si ribadisce che parte del terreno ricade dentro la fascia di rispetto stradale.

*13) 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) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis punto 9) disp. att. c.p.c.;*

**Lotto "1"**



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 al punto 6 e dalle servitù già evidenziate. Non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici ad esclusione della servitù di passaggio, meglio descritta al punto precedente.

#### Lotti "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 al punto 6, non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

#### Lotto "4"

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità. Non esistono vincoli particolari e non sono state riscontrate pendenze o oneri fatta eccezione per le spese di bonifica ambientale da sostenere per il ripristino dell'area.

Non risultano ulteriori vincoli, ad esclusione di quelli derivanti dallo strumento urbanistico già precedentemente evidenziati al punto 6 e dalle servitù già evidenziate. Non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici ad esclusione della servitù di passaggio descritta al punto precedente. Si evidenzia che parte del terreno ricade dentro la fascia di rispetto stradale.

*14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.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 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 attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, 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, portico chiuso e soffitta al 50%), secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

○ Abitazione piano terra	mq 62,68 x 100%	= mq 62,68
○ Portico piano terra	mq 37,20 x 50%	= mq 18,60
○ Abitazione piano primo	mq 62,68 x 100%	= mq 62,68
○ Soffitta piano primo	mq 37,20 x 50%	= mq 18,60
○ Abitazione piano secondo	mq 64,66 x 100%	= mq 64,66

---

**totale superficie commerciale = mq 227,22**

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a €/mq 800,00 (valore inferiore alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2015, Comune di Sernaglia della Battaglia, zona centrale, abitazioni civili, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.200,00), per cui:

$$\text{mq } 227,22 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 181.776,00$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

$$\text{€ } 181.776,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,50 = \text{€ } 90.888,00 \text{ (valore di mercato)}$$

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, dello stato precario dell'edificio e delle servitù di cui è gravato, e di ogni ulteriore circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

$$\text{valore d'asta} = \text{€ } 70.000,00 \text{ (euro settantamila/00).}$$





### 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 ed il portico calcolato al 35%), secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

o Abitazione piano terra	mq 64,64 x 100%	= mq 64,64
o Portico piano terra	mq 17,82 x 35%	= mq 6,24

---

**totale superficie commerciale = mq 70,88**

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a €/mq 1.100,00 (valore in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2015, Comune di Sernaglia della Battaglia, zona centrale, abitazioni civili, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.200,00), per cui:

$$\text{mq } 70,88 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 77.968,00$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

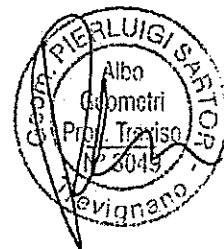
$$\text{€ } 77.968,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,90 = \text{€ } 70.171,20 \text{ (valore di mercato)}$$

La quota oggetto di pignoramento è pari a 2/3 della piena proprietà più 1/3 della nuda proprietà. Quindi il valore complessivo della quota pignorata riconducibile all'esecutato è pari al valore dell'immobile meno il valore della quota di 1/3 dell'usufrutto riconducibile alla sig.ra Lorenzon Ida nata il 24/04/1927 usufruttuaria (89 anni, per cui il valore dell'usufrutto è pari al 7% della piena proprietà secondo quanto previsto dal D.M 305/2010 "criteri di calcolo per la determinazione del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà), per cui facendo i relativi calcoli si ottiene:

- Valore dell'usufrutto 89 anni	€ 70.171,20 x 7%	= € 4.911,98
- Valore quota di 1/3 dell'usufrutto	€ 4.911,98 x 1/3	= € 1.637,33
- Valore quota pignorata	€ 70.171,20 - € 1.637,33	= € 68.533,87

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 (- € 2.500,00) e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

**valore d'asta = € 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00).**



### Lotto "3"

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

o Abitazione piano primo	mq 80,53 x 100%	= mq 80,53
o Terrazza piano primo	mq 13,04 x 25%	= mq 3,26

---

**totale superficie commerciale = mq 83,79**

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a €/mq 1.100,00 (valore in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2015, Comune di Sernaglia della Battaglia, zona centrale, abitazioni civili, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.200,00), per cui:

$$\text{mq } 83,79 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 92.169,00$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

$$\text{€ } 92.169,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,90 = \text{€ } 82.952,10 \text{ (valore di mercato)}$$

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 (- € 2.500,00) e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

$$\text{valore d'asta} = \text{€ } 64.000,00 \text{ (euro sessantaquattromila/00).}$$

### Lotto "4"

La quantificazione della superficie commerciale di vendita sarà opportunamente distinta tra terreni a destinazione edificabile e terreni a destinazione agricola come segue:

o Terreno edificabile	= mq 1855
o Terreno agricolo	= mq 1835

Il valore di mercato applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a €/mq 75,00 per i terreni edificabili e di €/mq 10,00 per i terreni agricoli per cui:

$$\text{mq } 1855 \times \text{€/mq } 75,00 = \text{€ } 139.125,00$$

$$\text{mq } 1835 \times \text{€/mq } 10,00 = \text{€ } 18.350,00$$



Considerato che lo stato dei luoghi risulta impropriamente utilizzato come deposito materiale edile (discarica a cielo aperto), con la presenza di materiali verosimilmente inquinanti/rifiuti speciali di ogni natura e che necessita di bonifica ambientale che interessi l'intero lotto da parte di una ditta specializzata, con rimozione e smaltimento dei materiali presenti e con ripristino e ricomposizione ambientale del terreno allo stato originale, il cui costo presunto calcolato sulla scorta di precedenti casi analoghi è verosimilmente quantificabile in € 77.000,00 (euro settantasettemila/00), da detrarsi alla somma dei due valori di mercato sopra riportati, si ottiene:

$$[(€139.125,00 + 18.350,00) - 77.000,00] = € 80.475,00 \text{ (valore di mercato)}$$

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 e di ogni altra circostanza concreta apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

$$\text{valore d'asta} = € 64.000,00 \text{ (euro sessantaquattromila/00).}$$

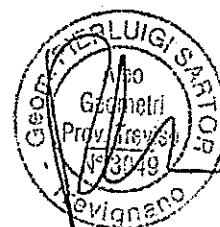
*15) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche 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 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 a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi) con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei R.R.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. 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 omnicomprendivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, 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.

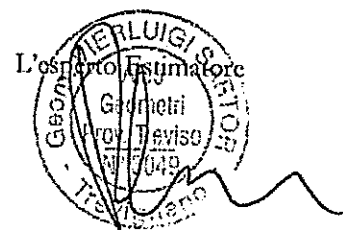
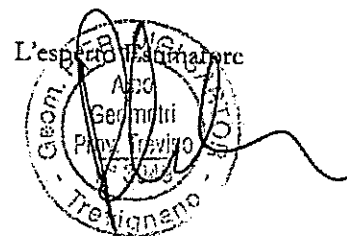
Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale costituita da trentasei pagine con sette allegati, rimanendo a disposizione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

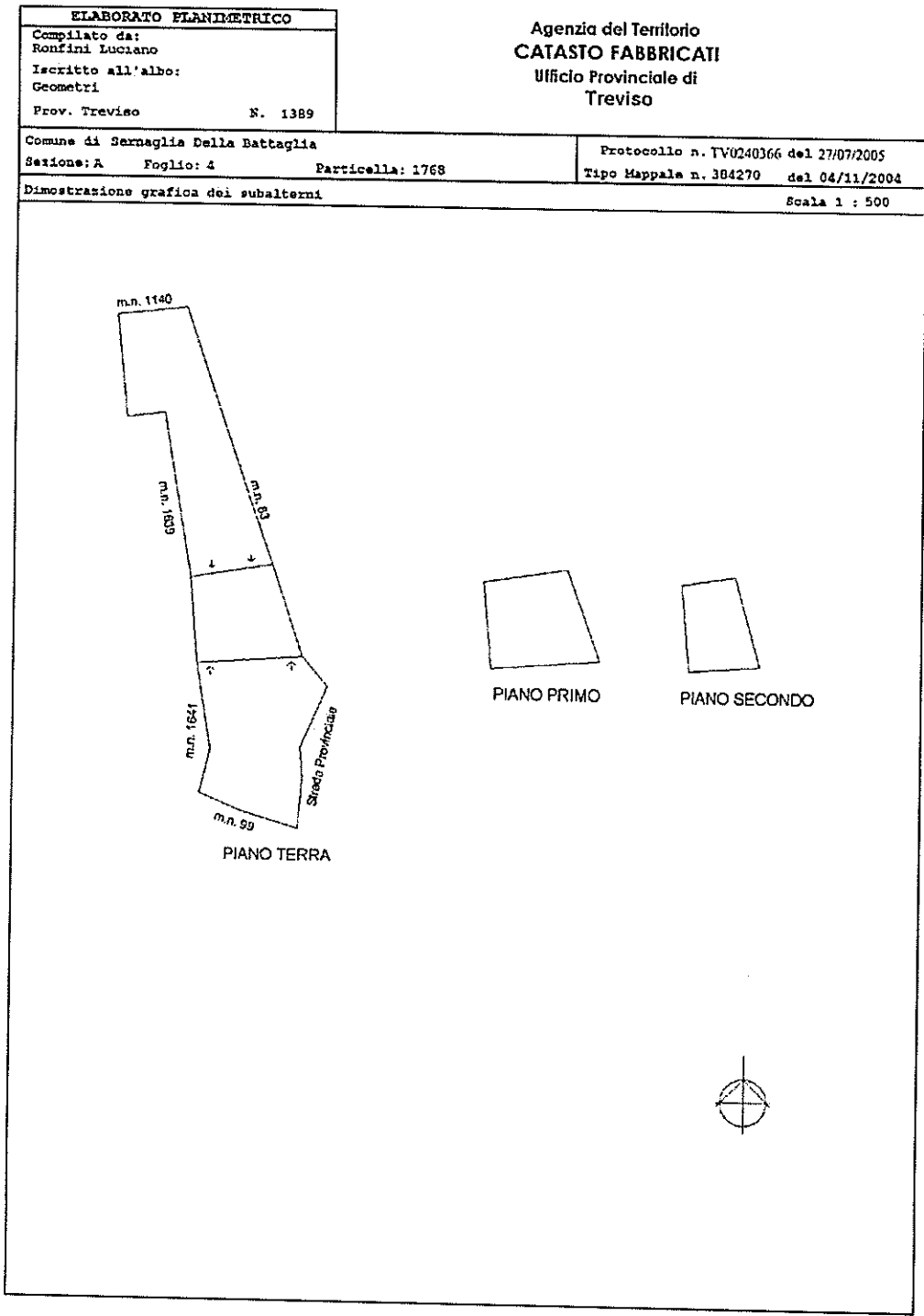
Montebelluna li 29/07/2016

Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie – planimetrie e visure catastali;
- Allegato 2: atti di provenienza;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 5: agibilità e documentazione urbanistica;
- Allegato 6: visure CCH aggiornate;
- Allegato 7: scheda sintetica;
- 

Montebelluna li 29/07/2016



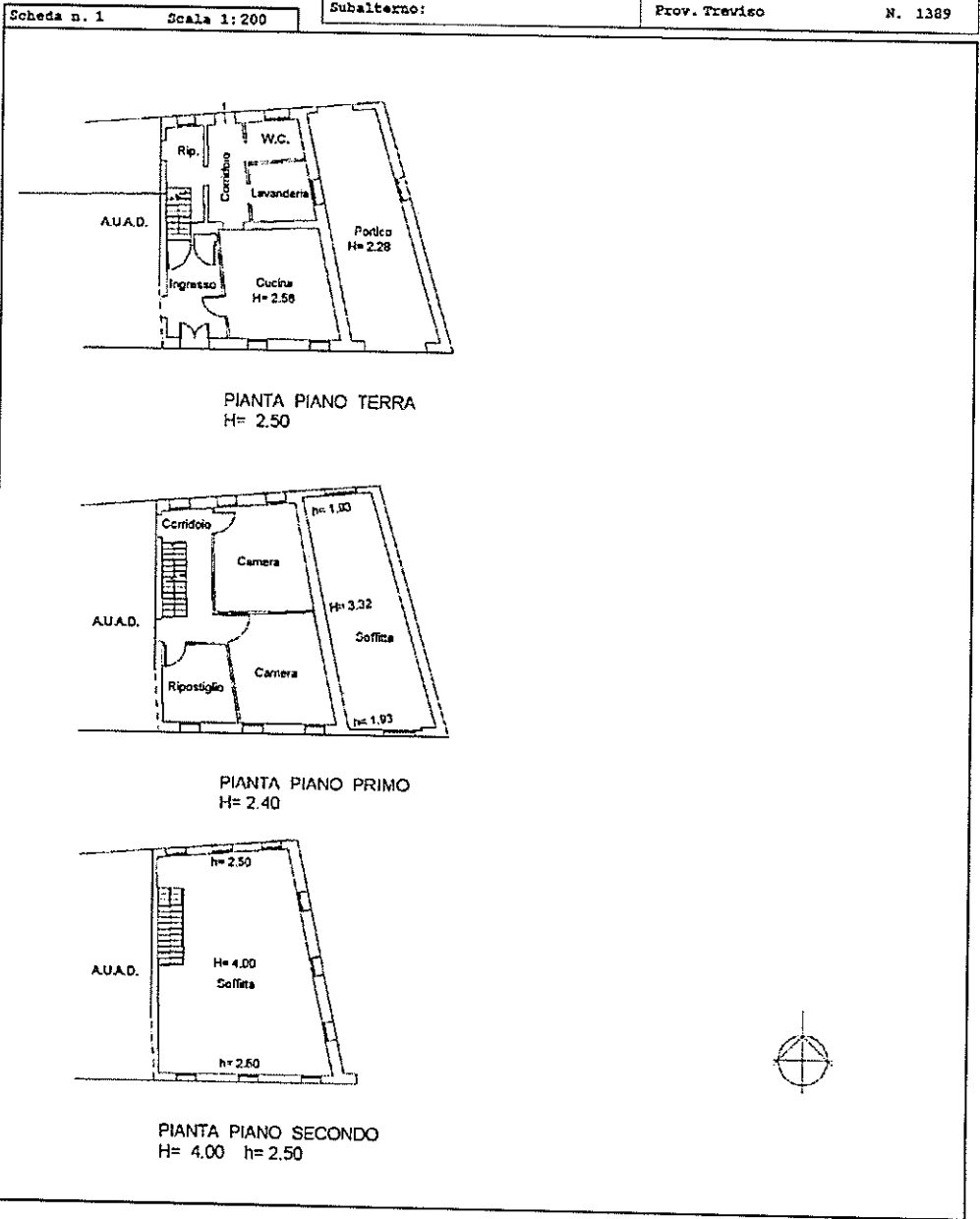


Situazione al 31/03/2016 - Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (1635) - Sez. Ub. - A - Foglio: 4 - Particella: 1768 - Elaborato planimetrico >

Lotto 1

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n° TV0240366 del 27/07/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sernaglia Della Battaglia Via Castello oiv.	
Identificativi Catastali: Sezione: A Foglio: 4 Particella: 1768 Subalterno:	Compilata da: Ronfini Luciano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 1389



Situazione al 31/03/2016 - Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (635) - Sez. Trib.: A - Foglio: 4 - Particella: 1768 - Subalterno: 0 >

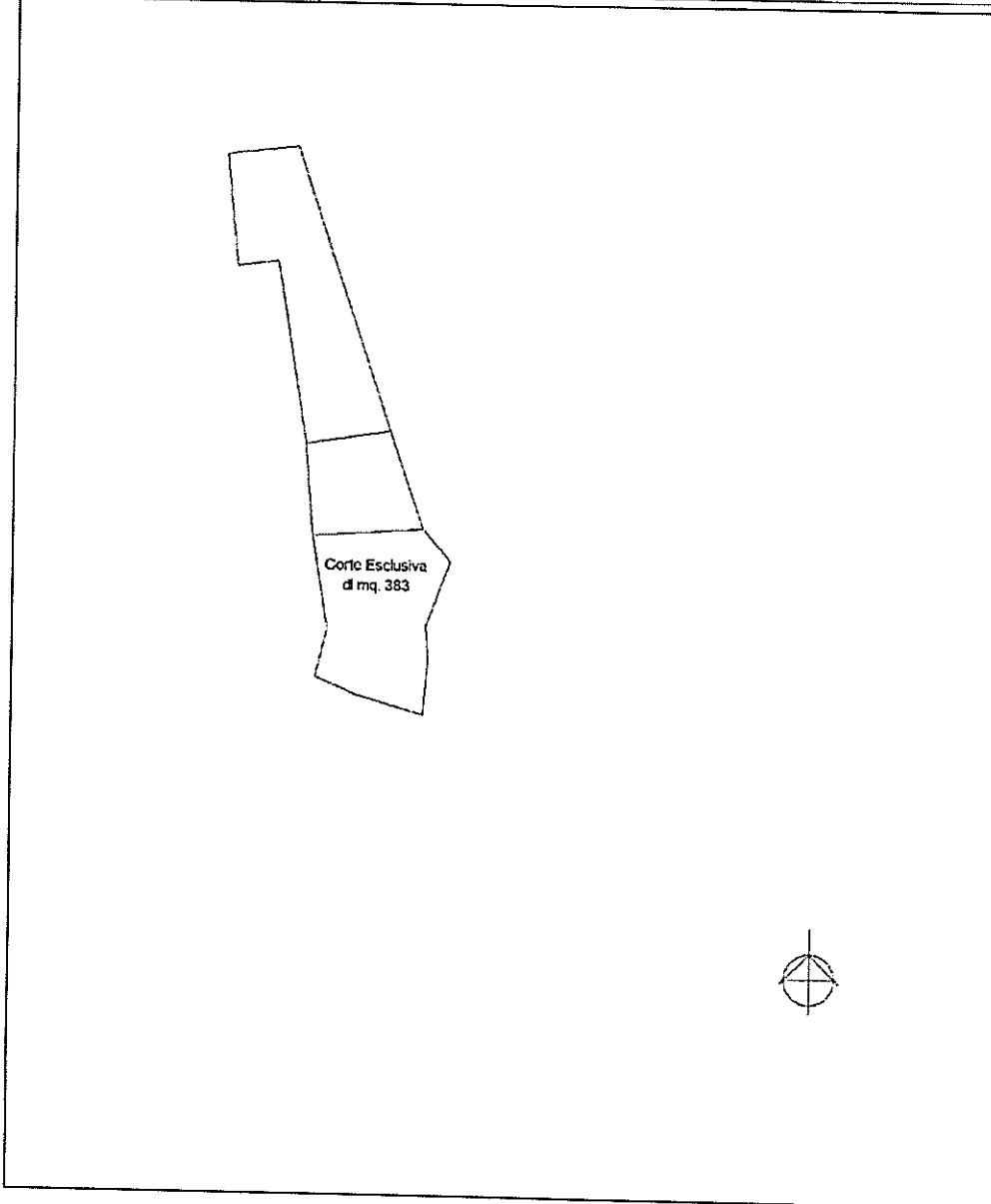
**LOTTO 1**

UNIV 01

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0240366 del 27/07/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sernaglia Della Battaglia	
Via Castello civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: A	Ronfini Luciano
Foglio: 4	Isritto all'albo:
Particella: 1768	Geometri
Subalterno:	Prov. Treviso N. 1389

Scheda n. 2 Scala 1:500



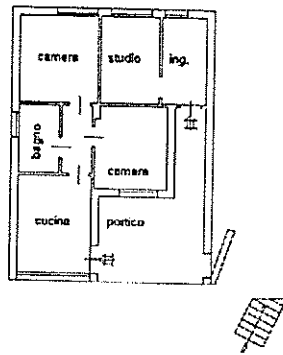
Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (6635) - Foglio: 4 - Particella: 1768 - Subalterno: 0

10 metri

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0333067 del 14/11/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sernaglia Della Battaglia	
Via Castello	civ. 9
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: A	Zamai Vezio
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 98	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Treviso
	N. 2363

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO TERRA  
h = 2.42



**LOTTO 2**

Ufficio del Esibitricati - Situazione al 31/03/2016 - Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA - Sez. URB. A - Foglio: 4 - Particella: 98 - Subalterno: 3 >

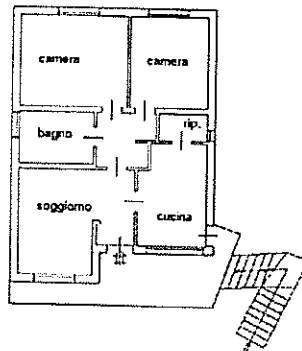
10 metri



Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0333067 del 14/11/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sernaglia Della Battaglia	
Via Castello	div. 9
Identificativi Catastali:	Compilata da: Emanuele Vezio
Sezione: A	Iscritte all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Treviso
Particella: 98	N. 2363
Subalterno: 4	

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO  
h = 2,83



**LOTTO 3**

10 metri

Stato del fabbricato - Situazione al 31/03/2016 - Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (635) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 4 - Particella: 98 - Subalterno: 4 >

