

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE II CIVILE
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Sig. G.E.: Dott. Andrea Valerio Cambi

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 905/10.

Promosso da: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA SUL VALORE DI
UN'UNITÀ IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE SITA
NEL COMUNE DI REVINE LAGO (TV)**

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

La precedente [REDACTED] con formalità di cui ai numeri 2305/1598 del 20-01-2011, ha trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso, il pignoramento in suo favore contro [REDACTED] sull'unità immobiliare catastalmente così descritta:

Comune di Revine Lago (TV), Vicolo Carlettin n.10 - Piena proprietà 1/1:

1) N.C.E.U.: Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 1 - P.T. - b.c.n.c. - area scoperta di mq.40 comune ai sub. 3 e 4;

2) N.C.E.U.: Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 2 - P.T. - b.c.n.c. - portico di mq.28 comune ai sub. 3 e 4;

3) N.C.E.U.: Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 3 - P.T. e P.1. - Categoria

C/1 - Classe 1 - mq.96 - R.D. Euro 981,68;

4) N.C.E.U.: Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 4 - P.T. e P.1. - Categoria

C/2 - Classe 3 - mq.46 - R.D. Euro 99,78;

INCARICO.

Nell'udienza del 14-10-2014 l'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Andrea Valerio Cambi affidava al sottoscritto Geom. Pierluigi Visentin, accreditato presso il Tribunale di Treviso, l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità ex art. 173-bis, disposizioni d'attuazione C.p.c., nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare di cui in epigrafe.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che il bene oggetto della presente relazione costituisce, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, un lotto unico non divisibile.

RELAZIONE - PARTE PRIMA.

A.) VERIFICA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2^A COMMA C.P.C.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'analisi degli atti di causa, di seguito elencati e brevemente descritti.

Atti presentati dal creditore procedente.

A.1) Atto di pignoramento immobiliare. (allegato agli atti)

Atto di pignoramento, causa il mancato pagamento della somma riportata nell'atto di precetto notificato in data 09-10-2010 di Euro 243.538,83, dei beni ipotecati a seguito del contratto di Mutuo Ipotecario costituito con atto

in data 04-10-2007 repertorio n.25087 del Notaio Dott.ssa Alberta Pianca di Vittorio Veneto (TV), presentato [REDACTED] in qualità di rappresentante e difensore della [REDACTED] e per essa

[REDACTED] depositato presso la Cancelleria del Tribunale Ufficio Esecuzioni Immobiliari il 16 novembre 2010, notificato dall'U.G. in data 24 novembre 2010, con deposito presso la Casa Comunale di San Fior.

A.2) Istanza di vendita. (allegato agli atti)

Istanza di vendita depositata presso la Cancelleria del Tribunale Ufficio Esecuzioni Immobiliari il 16 febbraio 2011, istante la [REDACTED] dell'immobile di proprietà della debitrice [REDACTED] per la quota dell'intero (1/1), di seguito descritto:

N.C.E.U. del Comune di Revine Lago (TV):

- Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 3 – Vicolo Carlettin n.10 - P.T. e P.1. – Categoria C/1 – Classe 1 – mq.96 – R.D. Euro 981,68;
- Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 4 – Vicolo Carlettin n.10 - P.T. e P.1. – Categoria C/2 – Classe 3 – mq.46 – R.D. Euro 99,78;
- Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 1 – Vicolo Carlettin n.10 P.T. – b.c.n.c. ai sub. 3 e 4 – area scoperta di mq.40;
- Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 2 – P.T. – b.c.n.c. ai sub. 3 e 4 – portico di mq.28.

A.3) Nota di trascrizione del verbale di pignoramento. (allegato agli atti)

Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Treviso – Registro Generale

n. 2305, Registro Particolare n. 1598, Presentazione n.112 del 20-01-2011;
Generalità - Titolo: atto giudiziario del 01-12-2010 repertorio n. 2550/2010;
Convenzione: atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;

Immobili - Elenco immobili pignorati:

1) Comune di Revine Lago – Catasto Fabbricati - Sezione B - Foglio 7 - particella 154 - sub. 3 – Categoria C/1 Negozi e Botteghe – consistenza mq.96 – Indirizzo Vicolo Carlettin n.10 – Piano Terra;

2) Comune di Revine Lago – Catasto Fabbricati - Sezione B - Foglio 7 - particella 154 - sub. 4 – Categoria C/2 Magazzini e depositi – consistenza mq.46 – Indirizzo Vicolo Carlettin n.10 – Piano Terra;

3) Comune di Revine Lago – Catasto Fabbricati - Sezione B - Foglio 7 - particella 154 - sub. 1 – Ente Comune – consistenza n.r. – Indirizzo Vicolo Carlettin n.10 – Piano Terra;

4) Comune di Revine Lago – Catasto Fabbricati - Sezione B - Foglio 7 - particella 154 - sub. 2 – Ente Comune – consistenza n.r. – Indirizzo Vicolo Carlettin n.10 – Piano Terra;

Quadro D: si precisa che i mappali 154 sub. 1 e 2, meglio indicati nel quadro B della nota, sono beni comuni non censibili comuni ai sub. 3 e 4 e precisamente il sub. 1 è l'area scoperta di metri quadri 40 e il sub .2 è il portico di metri quadri 28. Omissis..

A.4) Certificazione notarile ipocatastale. (*allegato agli atti*)

Certificazione redatta il 23 maggio 2011 dal dott. Antonio D'Urso, Notaio in Mogliano Veneto (TV), depositata presso la Cancelleria del Tribunale Ufficio Esecuzioni Immobiliari il 30 maggio 2011, riportante la relazione

ventennale dei beni pignorati.

Atti presentati da creditori intervenuti.

A.5) Ricorso per intervento nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 905/2010. (allegato agli atti)

Ricorso presentato presso la Cancelleria del Tribunale Ufficio Esecuzioni

Immobiliari in data 04 novembre 2011 [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di rappresentante e difensore del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] e *Omissis* per il credito di Euro 2.893,88 oltre accessori di legge, in virtù della sentenza n.41/2011 del Giudice del Tribunale di Treviso depositata in data 09/02/2011;

A.6) Ricorso per intervento nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 905/2010. (allegato agli atti)

Ricorso presentato presso la Cancelleria del Tribunale Ufficio Esecuzioni

Immobiliari in data 08 novembre 2012 [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di rappresentante e difensore della [REDACTED]

[REDACTED] e per essa [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] per il credito di Euro 56.037,81 oltre interessi successivi, in virtù del Decreto Ingiuntivo n.1341/2010 – R.G. 3444/2010 - Rep. 1869/2010 emesso dal Tribunale di Treviso in data 14-05-2010, esecutivo dal 12-01-2012.

B.) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro" e aggiornata alla data del 04-03-2015, per iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli: (*documentazione agli atti -*

visure di aggiornamento, allegato n.1):

B.1) ipoteca volontaria iscritta, per la somma complessiva di Euro 391.000,00 (trecentonovantunomila virgola zero zero), presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 16 ottobre 2007 ai numeri

48930/ 13835, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro la signora [REDACTED]

[REDACTED] e gravante, per l'intero, su tutti i beni oggetto di esecuzione; ipoteca sorta in forza di contratto di mutuo di originari Euro 230.000,00 (duecentotrentamila/00) ricevuto dal Notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto (TV) in data 4 ottobre 2007, repertorio n.25087, raccolta n.6354, registrato a Vittorio Veneto il 10 ottobre 2007 al n.2258 serie IT;

B.2) ipoteca giudiziale iscritta, per la somma complessiva di Euro 60.000,00 (sessantamila/00), presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 28 giugno 2010 ai numeri 23066/5156, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro, tra l'altro, la signora [REDACTED]

[REDACTED] e gravante, tra gli altri, su tutti i beni oggetto di esecuzione per l'intero; ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 14 maggio 2010, repertorio n.3444/2010;

B.3) verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di Conegliano, repertorio numero 2550 dell'anno 2010, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 20 gennaio 2011 ai numeri

2305/1598, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro la [REDACTED]

[REDACTED] e gravante su tutti i beni oggetto di esecuzione.

Osservazioni.

Si precisa che, tanto nel titolo di provenienza quanto nel mutuo sopra citati ed in particolare nel quadro D) delle rispettive note di trascrizione ed iscrizione, viene indicato che gli immobili oggetto di esecuzione, hanno diritto alla corte mappale 960 del foglio 15, di metri quadrati 69 (sessantanove)

C.) ATTO DI PROVENIENZA.

Alla situazione attuale di titolarità degli immobili, si è pervenuti in forza del seguente atto (*Certificato Notarile agli atti - Copia atto di compravendita - allegato n.2*):

- Atto di compravendita in data 04-10-2007 di Rep. n.25086 ai rogiti del Notaio Pianca Alberta di Vittorio Veneto (TV), trascritto a Treviso in data 16-10-2007 ai n.ri 48929/26573, registrato a Vittorio Veneto il 10-10-2007 al n.2257 con il quale la [REDACTED]

[REDACTED] all'atto dell'acquisto (*allegato n.3*), ha acquistato per la quota dell'intero la proprietà dell'immobile identificato catastalmente nel Comune di Revine Lago come segue:

1) N.C.E.U.: Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 1 - P.T. - b.c.n.c. - area scoperta di mq.40 comune ai sub. 3 e 4;

2) N.C.E.U.: Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 2 - P.T. - b.c.n.c. -

portico di mq.28 comune ai sub. 3 e 4;

3) N.C.E.U.: Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 3 – P.T. e P.1. –
Categoria C/1 – Classe 1 – mq.96 – R.D. Euro 981,68;

4) N.C.E.U.: Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 4 – P.T. e P.1. –
Categoria C/2 – Classe 3 – mq.46 – R.D. Euro 99,78.

Nella compravendita sono compresi annessi e connessi, accessori e pertinenze, e servitù attive e passive esistenti.

Prezzo dichiarato in atto: Euro 200.000,00 (duecentomila/00).

Si precisa che nel titolo di provenienza viene indicato che gli immobili compravenduti, catastalmente sopra descritti, hanno diritto alla corte censita con il mappale n. 960 del foglio 15[^], corte di metri quadrati 69.

D.) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI.

Come dal citato atto di compravendita ai rogiti del Notaio Pianca Alberta di Vittorio Veneto (TV) del 04.10.2007, Rep. 25.086, la vendita dell'immobile è stata fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovavano, con ogni annessi e connessi, accessori e pertinenze, e servitù attive e passive esistenti.

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso, a tutto il 04-03-2015 non risultano trascritti sugli immobili diritti reali di godimento a favore di terzi.

Tuttavia come risulta dal sopralluogo effettuato e dalle informazioni assunte sul posto, risulta invece costituita di fatto da oltre vent'anni, una servitù di transito – pedonale e veicolare – gravante sul portico passante posto al piano terra dell'unità immobiliare, censito al N.C.E.U. - Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 2 – P.T. – b.c.n.c. – portico di mq.28 comune ai sub.

3 e 4.

Detta servitù di accesso risulta a favore delle proprietà di terzi, confinanti ad Ovest dell'unità immobiliare in questione, e che attualmente risultano censite al N.C.T. con i mappali 153, 1981, 1982, 956 e 957 del foglio 15^ e

al N.C.E.U. Sez. B – Foglio 7 – mappali 1981 e 1982 . (Allegato n.4)

E.) VINCOLI / ONERI / FORMALITÀ.

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso, a tutto il 04-03-2015 non risultano altresì trascritti vincoli, oneri o formalità a carico dell'immobile pignorato.

RELAZIONE - PARTE SECONDA:

A.) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Il bene è identificabile in un ristorante in Comune di Revine Lago (TV) denominato "Ristorante al Gavinel", sito all'interno di una cortina edilizia nel centro storico della frazione di "Lago" in Vicolo Carlettin civ. 10 - Piani terra e primo.

2) B. – INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI:

Come risulta dall'allegata visura (allegato n.5), l'unità immobiliare pignorata è Catastalmente iscritta nel Comune di Revine Lago (TV) come segue:

Comune di Revine Lago (TV), Vicolo Carlettin n.10 - Piena proprietà 1/1:

1) N.C.E.U.: Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 1 – P.T. – b.c.n.c. – area scoperta di mq.40 comune ai sub. 3 e 4;

2) N.C.E.U.: Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 2 – P.T. – b.c.n.c. – portico di mq.28 comune ai sub. 3 e 4;

3) N.C.E.U.: Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 3 – P.T. e P.1. –

Categoria C/1 – Classe 1 – mq.96 – R.D. Euro 981,68;

4) N.C.E.U.: Sezione B - Foglio 7 - mappale 154 - sub. 4 – P.T. e P.1. –

Categoria C/2 – Classe 3 – mq.46 – R.D. Euro 99,78;

in forza di Denuncia di Variazione per fusione, diversa distribuzione degli

spazi interni e variazione di destinazione da abitazione a ristorante,

registrata presso l'Agenzia del Territorio di Treviso il 30-11-1999 al numero

A00330/99, di cui si allegano copia delle relative schede planimetriche.

Detta unità immobiliare corrisponde agli immobili iscritti al Catasto Terreni del Comune di Revine Lago (TV) come segue:

- N.C.T. – Foglio 15 – mappale 154 - Superficie Ha. 0.01.86 - con diritto alla corte mappale 960 del foglio 15 di mq. 64.

Confini:

Come risulta dall'allegato estratto di mappa del N.C.T. (allegato n.4),

l'immobile confina a Nord con la strada comunale e la corte censita con mappale 2003 costituenti Vicolo Carlettin, ad Est con il mappale 2004 ed il mappale 181, a Sud con il mappale 1525 ed il foglio 17[^] ed ad Ovest con i mappali 1982, 960 e 153.

Catastalmente risulta intestato all'esecutata Polo Alberta, per avvenuta voltura del titolo di provenienza (atto di compravendita ai rogiti Notaio Pianca Alberta di Vittorio Veneto (TV) del 04.10.2007, Rep. 25.086).

Si precisa che presso il Catasto dei Fabbricati l'immobile sopra identificato è rappresentato graficamente da n.2 planimetrie e da n.1 elaborato planimetrico che raffigura correttamente l'unità immobiliare in questione (allegato n.6). L'attuale identificazione della particella n.154, sostituisce per fusione, le precedenti particelle 154, 959 e 961.

2) C. – DESCRIZIONE.

In data 19-02-2015, previo accordo con il Custode, si è provveduto all'accesso all'immobile oggetto di pignoramento al fine di identificare il bene da stimare e verificarne lo stato e la consistenza.

L'immobile si trova inserito nell'antico abitato della frazione di "Lago" nel Comune di Revine Lago (TV) dove ancora oggi si possono osservare le vecchie case ed i rispettivi cortili che hanno mantenuto quasi inalterata la loro struttura. La tipologia edilizia predominante del tessuto urbano di "Lago" è rappresentata dalla casa a schiera a disimpegno verticale esterno (il Piol). Detta zona è servita da alcuni esercizi commerciali e da trasporto pubblico, e risulta attraversata dalla Strada Provinciale SP.35 che collega la Città di Vittorio Veneto al Quartier del Piave.

L'unità immobiliare risulta realizzata, all'impianto, probabilmente nella metà dell'ottocento e poi modificata ed ampliata nel primo dopoguerra (anni 1920-1940); l'edificio si eleva su due piani fuori terra ed è caratterizzato da struttura portante e tamponamenti in muratura di pietra, rivestimenti ad intonaco, tetto in legno a falde.

L'ingresso alla unità immobiliare avviene direttamente dalla Via pubblica denominata Vicolo Carlettin.

L'edificio è costituito da due unità, la principale destinata a ristorante e la secondaria quale magazzino-deposito del ristorante stesso.

L'unità destinata a ristorante si sviluppa su due piani ed è costituita:

- al piano terra da un locale cucina, sottoscala, due locali destinati alla ristorazione, un locale bagno per disabili ed il vano scale;

- al piano primo da un locale destinato alla ristorazione, da due locali bagno

con antibagno e dal vano scale.

L'unità destinata a magazzino-deposito si sviluppa su due piani ed è costituita:

- al piano terra da un vano scale;

- al piano primo da locale disimpegno, un locale bagno, un locale magazzino/deposito, dal vano scale ed un terrazzo con caratteristica del c.d. "Piol".

Il piano terra risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- le pareti ed il soffitto del locale cucina sono ad intonaco civile e tinteggiate, mentre i restanti soffitti sono costituiti da trave e tavolato in legno a vista;

- i pavimenti dei locali ristorazione sono in mattonelle di cotto, mentre i restanti pavimenti sono in piastrelle di ceramica compresi i rivestimenti delle pareti dei locali cucina e bagno;

- tutti i serramenti sono in legno, con vetrocamera, compresi gli oscuri ove esistenti; l'accesso al locale cucina è dotato anche di una ulteriore porta esterna in metallo.

Il piano primo risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- le pareti sono ad intonaco civile e tinteggiate, mentre i soffitti sono costituiti da trave e tavolato in legno a vista;

- i pavimenti sono in piastrelle di ceramica compresi i rivestimenti delle pareti dei locali bagno, mentre risultano in legno i pavimenti del locale magazzino e del terrazzo esterno – "Piol";

- tutti i serramenti sono in legno, con vetrocamera, compresi gli oscuri ove esistenti.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia suddiviso per la parte ad uso ristorante e la parte ad uso magazzino.

La parte ad uso ristorante è dotata di impianto termico autonomo a corpi convettori collegati ad una caldaia alimentata a metano dalla rete pubblica

che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

La parte ad uso deposito è dotata anch'essa di impianto termico autonomo a corpi scaldanti collegati ad una caldaia alimentata a metano dalla rete pubblica che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile è allacciato all'acquedotto ed alla fognatura nera comunale, ora gestita dal consorzio A.T.S. con sede a Montebelluna.

L'area esterna di pertinenza risulta pavimentata con mattonelle in calcestruzzo colorato, e recintata sul lato Est e Sud con una recinzione in rete metallica a maglie supportata da paletti in ferro su cordolo in blocchi di cemento, mentre sul lato Ovest è delimitata da una cordona in calcestruzzo. L'accesso alla stessa avviene da Vicolo Carlettin attraverso il portico passante di proprietà, sul quale è presente un cancello carrabile in ferro, ad apertura manuale. Portico che viene utilizzato anche per l'accesso alle proprietà prospicienti la cortina edilizia e confinanti ad Ovest dell'immobile in questione.

Da quanto potuto accertare durante il sopralluogo del fabbricato, si può ritenere che nel complesso le condizioni generali dello stesso siano buone, non necessitando di urgenti lavori di manutenzione straordinaria anche in considerazione del fatto che la costruzione è stata oggetto di interventi di ristrutturazione nell'anno 1999, il tutto come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica. (*allegato n.7*) Allo stato può essere resa

immediatamente agibile.

2) D. – STATO LOCATIVO.

All'atto del sopralluogo l'edificio risulta libero. In data 03-03-2015 lo scrivente ha avuto accesso agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di

Conegliano (TV) dal quale è stata riscontrata l'assenza di rapporti locativi o altri contratti d'uso, in corso sull'immobile pignorato. (*allegato n.8*)

RELAZIONE – PARTE TERZA.

3) A. – SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA.

Dagli accertamenti espletati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Revine Lago, risulta che la costruzione è stata realizzata in data anteriore al 01-09-1967. Più precisamente dalle schedature di analisi del patrimonio edilizio del P.R.G., risulterebbe che l'impianto dell'unità sia avvenuto all'intorno della metà dell'800, poi ampliato negli anni 1920-1940.

Successivamente al 01-09-1967 per l'immobile pignorato risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1) Concessione edilizia nr.2082 rilasciata in data 25-09-1998 prot. 5715, ai sensi dell'art.9 della legge 28.01.1977 n.10, dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Revine Lago (TV) al dante causa [REDACTED] per lavori di *“ristrutturazione di un fabbricato con cambio della destinazione da uso residenziale ad uso esercizio pubblico-commerciale”* (*allegato n.9*);

2) Concessione edilizia nr.2000/4 rilasciata in data 22-02-2000 prot. 1419, ai sensi dell'art.9 della legge 28.01.1977 n.10, dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Revine Lago (TV) al dante causa [REDACTED] per lavori di *“variante alla concessione edilizia n.2082/98 per lavori di ristrutturazione di*

un fabbricato con cambio della destinazione da uso residenziale ad uso esercizio commerciale” (allegato n.10);

3) Permesso di agibilità nr.2000/1 della costruzione ad uso commerciale rilasciato dal Sindaco di Revine Lago in data 28/03/2000 al dante causa

██████████ (allegato n.11);

4) Autorizzazione allo scarico in fognatura comunale di acque civili di origine abitativa rilasciata, ai sensi del D.Lgs 152/99 e s.m.i., dal Sindaco del Comune di Revine Lago (TV) al dante causa ██████████ in data 28/03/2000 prot.2.306 (allegato n.12);

Nel vigente P.R.G. del Comune di Revine Lago, il fabbricato pignorato ricade in zona Z.t.o. A - ambiti territoriali a carattere storico - ed è identificato con schede di analisi n.L266-L267-L268 nonché vincolato da gradi di protezione n.1 e 3 per il quale le Norme di Attuazione ammettono solo interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria e Ristrutturazione ed il cambio d’uso con destinazioni compatibili con la residenza.

Lo stesso si trova altresì inserito in un area paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt.136-141-157 del D.lgs. 42/04 e s.m.i, giusto D.M. 25-08-1965, per il quale necessita l’autorizzazione paesaggistica per interventi che modificano l’aspetto esteriore dei beni.

Si allega estratto cartografico del P.R.G. in scala 1:1000 . (allegato n.13).

3) B. – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.

All'atto del sopralluogo lo scrivente ha rilevato che lo stato dell’immobile risulta conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla citata concessione edilizia n.2082/98 del 25-09-1998 e alla successiva concessione edilizia di Variante nr.2000/4 rilasciata in data 22-02-2000, fatta

eccezione della misura delle altezze interne del piano primo che, allo stato attuale risultano, inferiori rispetto a quelle rappresentate nelle sezioni A-A, B-B e C-C degli elaborati approvati. L'elaborato grafico (allegato n.14) riporta in colore rosso le misure reali delle altezze interne dei locali.

Da quanto potuto rilevare sul posto e dalla rappresentazione fotografica dell'immobile prima dell'intervento di ristrutturazione avvenuto nel 1999, si può ritenere che dette variazioni siano dovute ad un errore materiale del progettista in fase di riporto delle misure nell'elaborato grafico atteso che, dagli elementi architettonici della copertura rilevati, il fabbricato non risulta essere stato demolito e ricostruito ne tantomeno la copertura ribassata rispetto al suo stato originario.

Come accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Revine Lago (TV) tali indicazioni non precise delle altezze interne devono ritenersi un errore grafico e pertanto non costituiscono una difformità soggetta alle disposizioni di cui all'art. 46, c. 5, D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'articolo 40, c. 6, Legge n. 47/85, né hanno rilevanza ai fini del calcolo della consistenza catastale, non mutando l'originaria categoria e classe.

Tuttavia nel caso in cui in futuro si dovesse presentare richiesta di permesso edilizio per nuovi interventi sull'edificio, a detta istanza dovrà essere allegata la corretta rappresentazione grafica delle altezze interne supportata dalla presente perizia.

Agli atti del Comune non risultano comunque in corso procedure amministrative e/o sanzionatorie.

3) C. – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008).

Gli impianti di dotazione dell'unità immobiliare elettrico, di riscaldamento,

idro-sanitario e di scarico, vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, con le certificazioni di conformità alla regola d'arte rilasciate ai sensi della L.46/1990 in data 22-06-1999 e in data 05-11-1999 dalle ditte installatrici. (*allegati n.15A e 15B*)

3) D. – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Dagli accertamenti effettuati il fabbricato, realizzato prima del 08-10-2005, risultava privo di Attestato di Prestazione Energetica. Successivamente a tale data non sono stati effettuati interventi atti alla sua riqualifica energetica. Si è provveduto pertanto alla redazione dell'APE (uno per unità immobiliare accatastata) sulla base della documentazione disponibile, dello stato dell'immobile e delle informazioni assunte dall'Impresa che nell'anno 1999 ha provveduto a realizzare i lavori di ristrutturazione, dai quali è risultato che le unità immobiliari presentano classe energetica globale tipo "G" (*allegati n.16A e 16B*)

RELAZIONE – PARTE QUARTA.

4) A. – CONSISTENZA IMMOBILIARE.

La misura della superficie commerciale è stata determinata con l'ausilio degli elaborati grafici e con riferimento ai criteri e coefficienti correttivi raccolti da intermediari immobiliari locali.

Superficie lorda dell'immobile mq.221,30, superficie utile mq.167,21, ballatoio/Piol mq. 9,70, sottoportico superficie lorda mq.31,40 e utile mq.27,95. Area scoperta mq.40.

Superficie commerciale totale:

ristorante mq. 154,37 x 1/1 = mq. 154,37

magazzino	mq. 66,96 x 3/4 = mq. 50,22
ballatoio	mq. 9,70 x 1/4 = mq. 2,43
sottoportico	mq. 31,40 x 1/10 = mq. 3,14
area scoperta	mq. 40,00 x 1/10 = mq. 4,00

Totale superficie commerciale = mq. 214,16 arrotondati a mq. 214,00

4) B. – VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dell'immobile pignorato adottando il criterio di stima sintetico per valori tipici.

Ha preliminarmente sentito operatori locali ed acquisito il maggior numero possibile di dati emergenti da reali e recenti compravendite di beni simili nella zona interessata e, più estensivamente, nelle zone limitrofe, determinando parametri unitari medi a cui riferirsi nella stima.

Ha considerato, quali fattori positivamente influenti:

- la presenza di servizi e di infrastrutture nelle immediate vicinanze dell'immobile pignorato;
- le attuali buone condizioni del fabbricato a seguito degli interventi di ristrutturazione che hanno interessato l'unità abitativa 15 anni fa;
- il contesto paesaggistico dei luoghi, caratterizzato dai laghi di Revine-Lago, dalle colline e montagne circostanti.

Per contro ha ritenuto negativamente influenti sul valore:

- la destinazione d'uso, atteso che nella frazione di "Lago" sono presenti alcuni esercizi pubblici chiusi da anni;
- l'attuale stato congiunturale che non favorisce la richiesta di immobili in zona, soprattutto quelli a destinazione commerciale;

- la tipologia edilizia inserita nel borgo storico aggettante su corte non regolamentata;
- accesso da portico passante posto al piano terra gravato da servitù di transito a favore dei confinanti;

- assenza di area privata da destinare a parcheggio in rapporto alla superficie destinata all'attività commerciale – ristorante;

- immobile ad elevato consumo energetico- classe G.

Attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, lo scrivente ha individuato in €/mq. 700,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità immobiliare in questione.

Ne discende il seguente conteggio:

~ mq.214 x €/mq. 700,00 = € 149.800,00 (centoquarantanovemilaottocento/00)

E pertanto, con opportuno arrotondamento e con valutazione comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale del lotto immobiliare pignorato, viene dallo scrivente stimato in complessivi € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)

Considerata inoltre la natura dell'immobile non risulta comunque possibile né conveniente formare più lotti, pertanto in sede di vendita si dovrà considerare il bene come LOTTO UNICO.

Elenco allegati:

Allegato 1 – Visure ipotecarie aggiornate alla data di perizia;

Allegato 2 – Copia atto di provenienza - compravendita;

Allegato 3 – Certificato Comunale - Estratto riassunto atto di matrimonio;

Allegato 4 – Estratto di mappa – scala 1:1000;

Allegato 5 – visure catastali;

Allegato 6 – Elaborato planimetrico e schede catastali;

Allegato 7 – Documentazione fotografica;

Allegato 8 – Dichiarazione Agenzia Entrate di Conegliano;

Allegato 9 – Copia concessione edilizia n.2082/1998;

Allegato 10 – Copia concessione edilizia n.2000/4;

Allegato 11 – Certificato di Agibilità.

Allegato 12 – Autorizzazione allo scarico.

Allegato 13 – Estratto di P.R.G. – scala 1:1000.

Allegato 14 – Elaborato grafico allegato alla C.E. 2000/4.

Allegato 15A– Certificato di conformità impianto elettrico.

Allegato 15B– Certificato di conformità impianto idro-termo-sanitario.

Allegato 16A – Attestato di Prestazione Energetica - magazzino.

Allegato 16B – Attestato di Prestazione Energetica - ristorante.

Allegato 17 – Scheda sintetica con dati per ordinanza.

- n.2 CDRom contenente il testo della presente relazione e la scheda sintetica in formato WORD, le fotografie in formato JPEG e gli allegati in formato PDF, nonché una versione della perizia in formato PDF completa della documentazione fotografica e degli allegati.

Tanto il sottoscritto espone in evasione all'incarico conferitogli.

La presente relazione viene depositata in originale telematicamente e, come da disposizione del Giudice, trasmessa agli indirizzi forniti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata,

rispettivamente alla debitrice [REDACTED] alla [REDACTED]

Entro 7 giorni dall'Udienza fissata per il giorno 22-04-2015, lo scrivente si riserva di depositare ulteriormente le eventuali note alla relazione fatte pervenire dalle parti entro i 15 giorni precedenti l'Udienza.

Si restituisce la certificazione notarile prodotta dal creditore precedente.

Revine Lago, 04 marzo 2015

L'esperto Estimatore
(Geom. Pierluigi Visentin)

MODULARIO
F. - Cerasto - 493

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **Treviso**

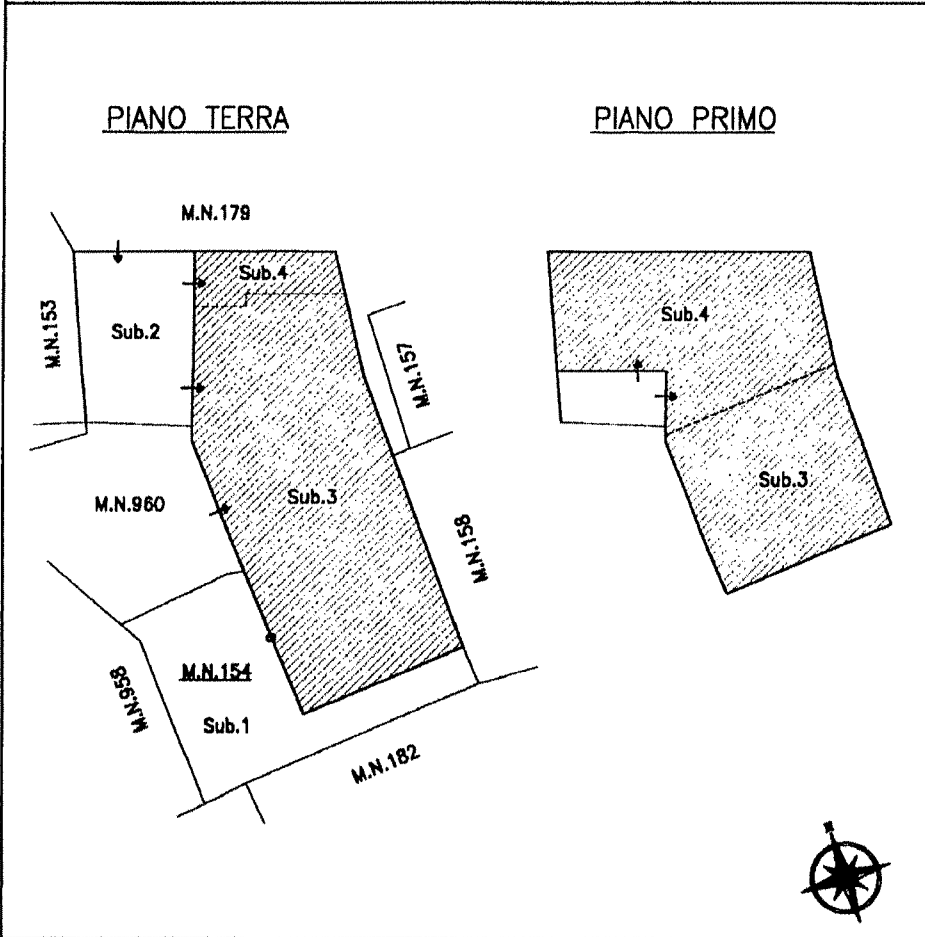
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. **1** di **1**

Comune Revine Lago loc. Lago	Sezione B	Foglio 7	Numero 154	Tipo mappa n. 51438	del 23.09.1999
--	---------------------	--------------------	----------------------	-------------------------------	--------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: **200**



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo A.00330	30 NOV. 1999	10.11.1999
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. _____	I.S.U. Amadio ROCELLINO	GIOVANNI CARLI
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. _____		Amadio ROCELLINO

Elaborato dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2015 - Comune di REVINE LAGO (H253) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 7 - Particella: 154 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. fig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

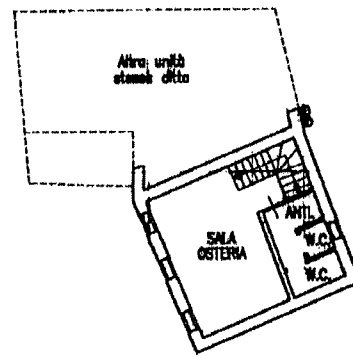
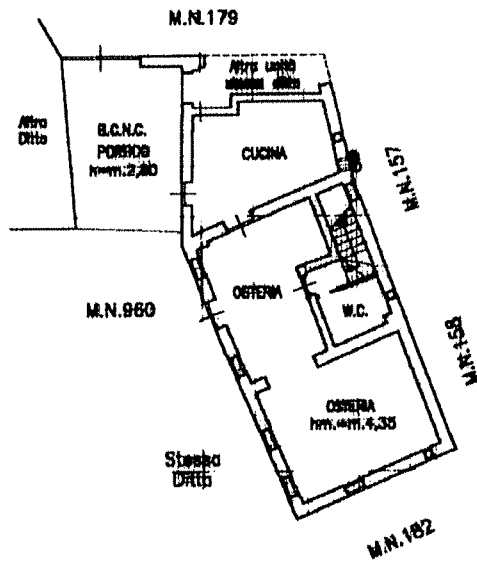
MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Revine Lago via Vicolo Carlettin civ. 10

PIANO TERRA
h=m.3,60

PIANO PRIMO
h=m.4,37



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 8/7
n. 184 sub. 3

Compilata dal GEOMETRA
NICARETTA GIOVANNI
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo da GEOMETRI
della provincia di TRIVISO
data 10.11.1988 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

Situazione al 16/02/2015 - Comune di REVINE LAGO (H253) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 7 - Particella: 154 - Subalterno: 2 >

10 metri

MODULARIO
F. r.p. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

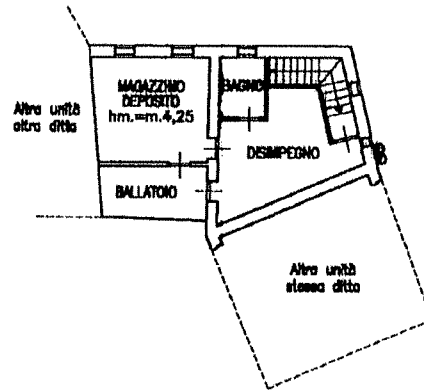
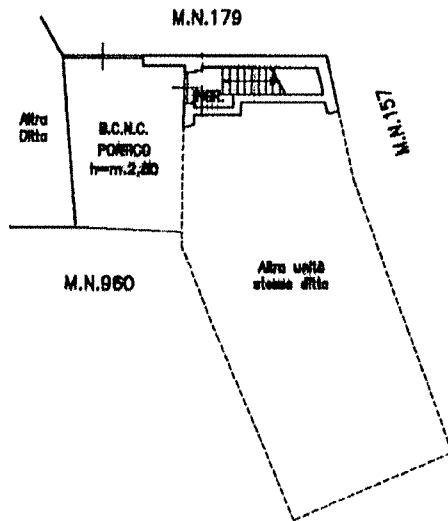
MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Revine Lago via Vicolo Carlettin civ. 10

PIANO TERRA
h=m.3,00

PIANO PRIMO
h=m.4,06



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
NICARETTA GIOVANNI

Identificativi catastali
F. 9/7
n. 151 sub. 4

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**
della provincia di **TREviso**
date **10.11.1999** Firma *Nicaretti Giovanni*



RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2015 - Comune di REVINE LAGO (H253) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 7 - Particella: 154 - Subalterno: 4 >
VICOLO CARLETTIN n. 10 piano: 1-1;

10 metri