

TRIBUNALE DI TREVISO  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 130/2010 R.G. Esec. Imm.ri

Udienza 04/11/2015 ore 10.00

Prorogata al 16/03/2016 ore 10.00

Promossa da :

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Nota: disposizione del GE, dott. Antonello Fabbro, di stralcio dalla procedura iscritta al numero di ruolo 259/2010 RGE del pignoramento sui beni così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso, CF: Comune di Riese, Foglio 1, Sez. D, map. 285, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 10, 11, 12, 13 e 14; di riunione alla procedura espropriativa numero di ruolo 130/2010 RGE del pignoramento effettuato limitatamente a tali beni nell'ambito del processo numero di ruolo 259/2010 RGE.

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

BENI - la descrizione non è perfettamente coincidente con quella del pignoramento immobiliare -:

Catasto Fabbricati

Comune di Riese, Foglio 1, Sez. D

- mapp. n. 285 sub. 1, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 9 vani, Rendita € 883,14, piano: S1-T
- mapp. n. 285 sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 54 mq, Rendita € 111,55, piano: S1
- mapp. n. 285 sub. 3, Cat. C/2, Cl. 2, Consistenza 120 mq, Rendita € 266,49, piano: S1
- mapp. n. 285 sub. 6, Cat. C/3, Cl. 2, Consistenza 141 mq, Rendita € 313,13, piano: T
- mapp. n. 285 sub. 7, area scoperta esclusiva al sub. 6
- mapp. n. 285 sub. 8, area scoperta esclusiva al sub. 6
- mapp. n. 285 sub. 12, area urbana comune ai sub. 1, 2, 3 e 15
- mapp. n. 285 sub. 13, area urbana comune ai sub. 1, 2, 3, 15, 6 e 17
- mapp. n. 285 sub. 14, area scoperta comune ai sub. 1, 2 e 3
- mapp. n. 285 sub. 15, Cat. D/3, Rendita € 4856,00, piano: S1-T
- mapp. n. 285 sub. 16, area scoperta esclusiva al sub. 15
- mapp. n. 285 sub. 17, Cat. D/3, Rendita € 1730,00, piano: T
- mapp. n. 285 sub. 18, area scoperta esclusiva al sub. 17
- mapp. n. 285 sub. 19, area scoperta esclusiva al sub. 17

C.T.U.: arch. Italo Filippin - 31010 Fonte (TV), p.zza Onè, 26/6

Tel/fax n. 0423 948734 - pec: italo.filippin@archiworldpec.it

Il sottoscritto arch. Italo Filippin con studio in Fonte (TV), in piazza Onè, 26/6,

### VISTI

- la disposizione del G.E. dott. Antonello Fabbro in data 04/02/2014 (all.to 1);
- la disposizione del G.E. dott. Antonello Fabbro in data 08/06/2015 (all.to 2);
- la disposizione del G.E. dott. Antonello Fabbro in data 25/06/2015 (all.to 3);
- la disposizione del G.E. dott. Antonello Fabbro e il giuramento di rito prestato dal sottoscritto CTU in data 09/07/2015 (all.to 4);
- gli incontri per chiarimenti presso il Tribunale di Treviso con il G.E. dott. Antonello Fabbro nelle date 24/09/2015, 26/11/2015 e 10/12/2015;
- la richiesta di proroga del termine di consegna della Relazione di perizia di stima (all.to 5)
- la proroga del termine di consegna della Relazione di perizia di stima (all.to 6);
- il pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso in data 25/02/2010 (all.to 7);
- il pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso in data 22/04/2010 (all.to 8);
- la documentazione ex art. 567, 2° comma CPC (all.to 9);
- la mappa catastale on-line e la mappa catastale di visura (all.ti 10a e b);
- le visure catastali effettuate in data 16/07/2015 (all.ti 11a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o e p);
- l'atto di compravendita in data 13/11/1972 rep. n. 42.185 racc. n. 19.983 del notaio Chiavacci dott. Francesco, già notaio in Castelfranco V.to (all.to 12);
- il primo accesso sugli immobili effettuato in data 21/07/2015 con il custode;
- il primo accesso presso l'Ufficio di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate in data 29/07/2015;
- il secondo accesso sugli immobili effettuato in data 03/08/2015;
- il terzo accesso sugli immobili effettuato in data 04/08/2015;
- il secondo accesso presso l'Ufficio di Montebelluna dell'Agenzia delle Entrate in data 13/08/2015;
- il primo accesso in data 02/09/2015 al Comune di Riese Pio X per visionare documentazione riguardante pratiche edilizie presso l'Ufficio Edilizia Privata;
- il secondo accesso in data 04/09/2015 al Comune di Riese Pio X, presso l'Ufficio Edilizia Privata e l'Ufficio Anagrafe (all.to 13), per visionare documentazione riguardante pratiche edilizie, per acquisire un Certificato di Stato di Famiglia e per assumere informazioni;

il terzo accesso in data 16/09/2015 al Comune di Riese Pio X per ritirare copia di documentazione riguardante pratiche edilizie presso l'Ufficio Edilizia Privata;

il quarto accesso in data 18/09/2015 al Comune di Riese Pio X per ritirare copia di documentazione presso l'Ufficio Edilizia Privata (all.ti 14);

il quarto accesso sugli immobili effettuato in data 21/09/2015;

il quinto accesso - infruttuoso - in data 21/09/2015 al Comune di Riese Pio X per ritirare copia di documentazione riguardante le comunicazioni di cessione di fabbricato presso la segretaria del Sindaco;

il sesto accesso in data 01/10/2015 al Comune di Riese Pio X per ritirare copia di documentazione riguardante le comunicazioni di cessione di fabbricato presso la segretaria del Sindaco (all.ti 15);

il settimo accesso in data 21/10/2015 al Comune di Riese Pio X per visionare ulteriore documentazione presso l'Ufficio Edilizia Privata;

l'accesso presso lo SPISAL dell'ULSS n. 8 a Montebelluna in data 27/10/2015;

l'ottavo accesso in data 28/10/2015 al Comune di Riese Pio X per ritirare copia di documentazione presso l'Ufficio Edilizia Privata (all.ti 27g, h e i, 30b e c, 31e e f);

la verifica della disciplina urbanistica del Comune di Riese Pio X vigente (all.ti 16a e b);

l'accesso presso la *Nuova Ecocoperture* di Tezze sul Brenta in data 03/11/2015 per valutare problematiche operative connesse ai possibili interventi sulla copertura di coppelle contenenti amianto

il nono accesso in data 04/11/2015 al Comune di Riese Pio X per un incontro con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata;

il quinto accesso sugli immobili effettuato in data 16/11/2015 con tecnici di Alto Trevigiano Servizi Srl - ATS -, gestore dei servizi dell'acquedotto e della fognatura;

il sesto accesso sugli immobili effettuato in data 25/11/2015;

il settimo accesso sugli immobili effettuato in data 27/11/2015 e il decimo accesso al Comune di Riese Pio X per un incontro con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata;

l'undicesimo accesso in data 12/12/2015 al Comune di Riese Pio X per un incontro con il Responsabile del Settore Lavori pubblici;

la corrispondenza inviata e ricevuta allegata (all.ti 17a, b, c, d, e, f, g, h);

le ispezioni ipotecarie effettuate nelle date 09/11/2015, 10/12/2015, 14/12/2015 e 23/12/2015 (all.ti 18a, b, c, d ed e);

l'accesso all'Archivio Distrettuale Notarile di Treviso in data 28/12/2015 per effettuare la visura della servitù di cui all'atto in data 14 aprile 1981 col n. 27904 di rep. del notaio dott. Luigi Tassitani di Castelfranco V.to (all.to 47);

l'ottavo accesso sugli immobili effettuato in data 05/01/2016;

la documentazione fotografica;

in ordine al quesito peritale proposto nel Verbale di Giuramento il sottoscritto CTU provvede a rispondere secondo i punti sotto riportati:

### QUESITO PER PERIZIA

#### 1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.

In data 09/07/2015 il sottoscritto CTU ha provveduto a ritirare la documentazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso; nelle date 24/09/2015, 26/11/2015 e 10/12/2015 ha avuto con il GE, dott. Antonello Fabbro colloqui nel Tribunale di Treviso per chiarimenti.

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 D.P.R. 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 ultra ventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile, sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire un estratto della mappa catastale necessario per la corretta identificazione del bene; ha provveduto a confrontare la mappa disponibile on-line (all.to 10a) con quella di visura (all.to 10b).

Ha provveduto ad acquisire presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso l'atto di compravendita in data 13/11/1972 rep. n. 42.185 racc. n. 19.983 del notaio Chiavacci dott. Francesco, già notaio in Castelfranco V.to (all.to 12).

In data 09/11/2015 ha eseguito un'ispezione ipotecaria telematica (all.ti 18a, b, c, d ed e); ha confrontato poi l'elenco sintetico delle formalità con la documentazione ex art. 567, 2° comma CPC (all.to 9).

Tra la documentazione ex art. 567, 2° comma CPC e ispezioni ipotecarie non sono state rilevate discrepanze, fatta eccezione per quanto segue (all.to. 18c):

- Costituzione di vincolo in Trust trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 30 giugno 2010 ai numeri 23517/14419, a favore - per la quota di  $\frac{1}{2}$  - di [REDACTED]

e a favore - per la quota di  $\frac{1}{2}$  - di [REDACTED]  
contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] e gravante su tutti i beni oggetto della presente Relazione di perizia di stima - C.F.: Comune di Riese Pio X sez. D fgl. 1 map. 285 sub. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 15, 16, 17, 18 e 19 - per l'intero della proprietà - per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà di [REDACTED] e per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà di [REDACTED] -; vincolo sorto in forza di atto notarile pubblico del Notaio Chiodi Daelli Enrico in data 09 giugno 2010, repertorio numero 174887/37667.

Ulteriori informazioni: il contratto trascritto contiene la istituzione di trust denominato "TRUST 2010" i cui trustees sono individuati nelle persone dei signori [REDACTED]

Beneficiari del "TRUST" sono i disponenti stessi, nonché i figli legittimi: [REDACTED]

[REDACTED] e gli eventuali ed ulteriori discendenti legittimi in linea retta secondo le disposizioni e le ripartizioni previste nel punto 12 dell'atto in oggetto. 8) Durata del "TRUST". Il "TRUST" è regolato dalla legge di Jersey (TRUST (Jersey) law 1984 e i suoi amendments). Il "TRUSTEE" può in qualsiasi momento sostituire detta legge con un'altra, rispetto alla quale sia valido il "TRUST" e le sue disposizioni o che sia comunque più favorevole al "TRUST" e alle sue disposizioni. Di tale sostituzione il "TRUSTEE" deve dare comunicazione scritta al 'disponente' se in vita, diversamente, ai beneficiari. In tale ipotesi il "TRUSTEE" potrà effettuare le modifiche relativamente alle disposizioni di quest'atto che siano incompatibili o eccessivamente onerose rispetto alla nuova legge regolatrice.

Ha provveduto ad acquisire presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Milano l'atto di costituzione di vincolo in "TRUST" in data 09/06/2010 rep. n. 174.887/37.667 del notaio Chiodi Daelli Enrico, (all.to 46).

Verso ovest sussistono passaggi pedonali per il tubo e il personale dei mezzi che riforniscono di combustibile gli impianti di climatizzazione invernale a carico del sub. 16, a favore dei sub. 8 e 19; a carico del sub. 8 e a favore del sub. 19.

Sussiste, inoltre servitù di passaggio costituita con atto in data in data 14 aprile 1981 col n. 27904 di rep. del notaio dott. Luigi Tassitani di Castelfranco V.to, ivi registrato in data 4 maggio 1981 col n. 409 Vol. 95 e trascritto a Treviso in data 29 aprile 1981 coi nn. 10621/8650, richiamata nell'atto in data 4 luglio 1984 col n. 15547 di rep. del notaio dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco V.to, ivi registrato in data 20 luglio 1984 col n. 1028 Mod. I, Serie 1 e trascritto a Treviso in data 03 agosto 1984 coi nn. 19193/16061, variata in data 06 maggio 2005 come sotto riportato (all.to 47):

"In particolare viene costituita di comune accordo fra le parti servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo od automezzo, a favore del m.n. 267 (ex 196b), come sopra compravenduto ed a carico del m.n. 196 (ex 196a) rimasto in proprietà della parte venditrice, servitù da esercitarsi lungo

tutto il confine est del fondo servente e per una larghezza costante di ml. 5 (cinque) per l'accesso ed il regresso alla e dalla via Castellana.”

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

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono siti in Comune di Riese Pio X (TV), nella frazione di Vallà in via Castellana, sulla strada - SP 6 - che dal centro cittadino si collega con quella che unisce Caerano di S. Marco con Castelfranco - SS 667 - .

Trattasi di più unità immobiliari come elencato:

3.1. casa d'abitazione con autorimessa - sub. 1 e 2 -, area scoperta - porzione del sub. 14 -

3.2. magazzino commerciale - sub 3 -, area scoperta - porzione del sub. 14 -

3.3. locale di intrattenimento con area scoperta - sub. 15 e 16 -

3.4. laboratorio già utilizzato come locale di intrattenimento con aree scoperte - sub. 6, 7 e 8 -

3.5. locale di intrattenimento con aree scoperte - sub. 17, 18 e 19 -

Le unità di cui ai superiori punti 3.1. - 3.2. - 3.3. beneficiano di un'area scoperta comune per gli accessi, un'area urbana identificata col sub. 12.

Tutte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione usufruiscono di una strada interna, privata, un'area urbana identificata col sub. 13 e gravata dalla servitù di cui al punto 2).

La strada suddetta verso est, verso il confine con il marciapiede e la strada comunali presenta una recinzione costituita da una griglia plastificata su uno zoccolo di c.a..

Il sub. 14 - area scoperta comune ai sub. 1, 2 e 3 - ha una estensione di 2276 mq.

La casa d'abitazione - sub. 1 - dotata dell'autorimessa - sub. 2 - è contigua al magazzino commerciale - sub. 3 -; i locali d'intrattenimento - sub. 15 e 17 -, il laboratorio già utilizzato come locale di intrattenimento - sub. 6 - sono parte di uno stesso capannone, composto di altre unità immobiliari.

Il Comune di Riese Pio X è classificato Zona Sismica 2:

Zona con pericolosità sismica media, dove possono verificarsi terremoti abbastanza forti.

All'atto dell'edificazione degli immobili il Comune di Riese Pio X non era classificato sismico; lo è stato nel 1982 con il DM LL.PP. in data 14 maggio 1982 - grado di sismicità  $S = 9$  -. La struttura conseguentemente non è verificata, né secondo la normativa vigente all'atto della classificazione - DM 3 marzo 1975 -, tra l'altro successiva alla costruzione, né ovviamente secondo la normativa vigente alla data della presente Relazione - DM 14 gennaio 2008 -.

La realizzazione degli immobili è pure antecedente alla prima legge sul contenimento dei consumi energetici - L. n. 373/1976 -. Le classi energetiche di appartenenza delle unità sono state ritenute basse.

Non è stato operato alcun riconfinamento.

### 3.1. CASA D'ABITAZIONE E AUTORIMESSA - sub. 1 e 2 -

Trattasi di una casa d'abitazione unifamiliare composta di un piano interrato e di uno fuori terra a cui negli anni è stato aggiunto, verso nord, un magazzino a destinazione commerciale di un piano fuori terra. La casa è lievemente rialzata rispetto al piano campagna; l'area scoperta degrada verso i tre punti cardinali, verso est, sud e ovest.

Gli accessi, pedonale e carrabile, si attestano sull'area scoperta identificata con il sub. 12. Gli accessi pedonali sono delimitati da cancelli metallici; quello carraio, da un portone di lamiera di acciaio preverniciata. L'area scoperta è delimitata con una recinzione costituita da pali e rete metallica e da un muro di c.a., verso ovest; verso la rampa di accesso all'autorimessa e verso il sub. 3 un muro di c.a è sormontato da una rete metallica. L'area scoperta verso ovest, tra il sub. 1 e il sub. 3 non è delimitata da alcuna recinzione.

Il sistema degli accessi descritto sopra è riscontrabile nella Documentazione fotografica allegata alla presente Relazione di perizia di stima.

Si è proceduto ad effettuare il rilievo dettagliato degli immobili (all.ti 19a ed e).

Le superfici utili degli ambienti sono sottoriportate:

piano seminterrato:

• autorimessa	51.40 mq
• pluriuso	17.30 mq
• dispensa/deposito	07.67 mq
• cantina	14.37 mq
• corridoio	03.77 mq
• anti	02.62 mq
• bagno	03.23 mq
• c.t.	09.47 mq

Totale (A) 109,83 mq

- piano terra:

• cucina	19.08 mq
• soggiorno	17.46 mq
• camera	17.20 mq
• camera	15.27 mq
• camera	13.97 mq
• bagno	06.31 mq
• disimpegno	09.00 mq
• ingresso	08.70 mq
• anti-ingresso	02.64 mq
• veranda	17.57 mq
• terrazzino	04.59 mq
• terrazzino	04.05 mq

Totale (B) 135.84 mq

Totale (A+B) 245.67 mq

Nel piano interrato si situano degli ambienti accessori: un'ampia autorimessa, una taverna, una dispensa, un ambiente pluriuso, un vano scala con sottoscala, un servizio igienico e un anti.

Il locale della centrale termica/lavanderia è separato dagli altri accessori nel piano interrato; ha un accesso da una scala esterna. Nel locale oltre alla caldaia trovano posto una lavatrice e un lavatoio. I muri di questo piano sono intonacati. Tali murature non risultano interessate da umidità di risalita; ciò verosimilmente per la natura del terreno ghiaioso che drena l'acqua superficiale che si infiltra naturalmente.

Il livello giorno consta di una cucina, di un soggiorno, di tre camere, di un bagno, di un disimpegno e di un ingresso, preceduto da un anti. Verso sud si situa un portico; verso est due terrazzini.

Per quanto riguarda i materiali e i componenti della casa si è fatto riferimento alla documentazione reperita, in particolare al collaudo statico (all.to 21e) e a dichiarazioni. In alcuni casi si è ricorso alla verifica diretta.

- Le fondazioni sono di c.a.; su esse si erge una struttura perimetrale scatolare costituita da murature di blocchi di calcestruzzo. Sulle murature del piano interrato così composte si erge una struttura fuori terra costituita di travi e pilastri di c.a., di bimattoni di laterizio, legati con malta di calce idraulica.
- Le tramezzature interne sono di laterizio legati con malta di calce idraulica.
- I solai sono del tipo a travetti e interposto di laterizio  $h = 16 + 4/60$  cm, integrati con corree di ripartizione. L'intradosso dei solai medesimi è intonacato.
- Le rampe delle scale sono verosimilmente di c.a..
- La struttura del tetto è verosimilmente a nido d'ape; il manto è di tegole di laterizio.
- La cornice di gronda è verosimilmente realizzata come i solai.

L'area esterna comune è illuminata mediante lampade.

Il quadro elettrico con i cosiddetti salvavita è posto nei pressi del portone dell'autorimessa.

L'impianto termico si compone di un'unica zona; è realizzato con radiatori lamellari di acciaio. Radiatori sono posti pure in lavanderia e in taverna. La caldaia è a gasolio della ditta Blowtherm, mod. MKA 6 e risulta priva dei controlli regolamentari. Dovrà essere ripristinata funzionalmente e dovranno essere eseguiti i controlli regolamentari. L'impianto termico è collegato con quello per la produzione dell'acqua calda da fonti rinnovabili - solare termico -. È composto di pannelli solari sulla copertura, di un serbatoio di accumulo posto nel piano interrato; tale impianto non risulta funzionante.

Non sussiste il libretto di impianto; non risultano eseguite le manutenzioni regolamentari della caldaia.

La casa è dotata di impianto di climatizzazione estiva. Un primo climatizzatore è posto nella zona giorno - nell'ingresso -, un secondo nella zona notte - nel disimpegno -. La pompa di calore è posta all'esterno, in corrispondenza della scala del vano centrale termica.

Altri impianti presenti nella casa sono: citofonico, elettrico - allacciamento e contatore di fianco al portone dell'autorimessa -, telefonico - allacciamento aereo -, televisivo, di scarico dei servizi, di smaltimento dei fumi - della caldaia, della cappa -.

Non risulta alcuna certificazione di conformità specifica relativa al condotto di scarico dei fumi. Non risultano neppure certificazioni di conformità relative agli altri impianti, essendo la casa stata costruita prima della normativa prescrittiva in questo senso - L. n. 46/1990 e s.m.i. -, non essendo stati lavori che l'avessero resa necessaria successivamente alla suddetta normativa prescrittiva.

Le acque nere vengono immesse nella fognatura pubblica, fatta eccezione per il servizio nel piano interrato. Le tubature del servizio posto nel piano interrato secondo quanto dichiarato dall'esecutore, sig. [REDACTED] scaricano nel sottosuolo; del resto non risulta alcun impianto di sollevamento.

Le acque meteoriche scaricano superficialmente.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 16/11/2015 con tecnici di Alto di Trevigiano Servizi Srl - ATS -, gestore dei servizi dell'acquedotto e della fognatura, la casa d'abitazione è risultata allacciata alla rete idrica comunale e alle rete fognaria. Lo scarico in fognatura è stato autorizzato (all.ti 17f.2 e 17f.5).

Le acque meteoriche scaricano nel sottosuolo.

Il contatore dell'acquedotto è posto entro un pozzetto in area pubblica, insieme con altri; il pozzetto di allacciamento alla fognatura verosimilmente si trova nell'angolo verso sud-est dell'area scoperta contraddistinta con il sub. 14. La cameretta del collettore fognario si trova nella sede stradale di via Castellana.

- Gli intonaci interni /esterni sono verosimilmente del tipo tradizionale con malta bastarda di calce e cemento. Le pareti interne di alcuni ambienti accessori - autorimessa e pluriuso - sono rivestite di piastrelle di ceramica; tale rivestimento è un retaggio di una delle attività esercitate dal sig. ██████████
- Le superfici degli intonaci esterni, come quelle degli intonaci interni, sono finite con malta fina. Esternamente non sono state riscontrate a vista infiltrazioni di acque meteoriche.
- Il servizio nel piano interrato è arredato con una turca, un lavandino, una doccia. Nella centrale termica è posto un lavatoio e una lavatrice. Il bagno nel piano terra è arredato con una vasca, un vaso, un lavandino e una lavatrice.
- Le pavimentazioni, i rivestimenti, la scala esterna che conduce alla centrale termica sono tutte di ceramica - ivi comprese quelle delle camere -, tranne la pavimentazione del portico, di cotto. Alcuni ambienti nel piano interrato - pluriuso, autorimessa, servizio - sono rivestiti di piastrelle di ceramica.
- La rampa di accesso dell'autorimessa è costituita da un massetto di sabbia e cemento.
- I battiscopa esterni sono di gres; quelli interni sono di legno.
- Le soglie e i davanzali sono di Pietra di Trani - sp. 4 cm -.
- La scale interne sono rivestite di Pietra di Trani.
- I serramenti esterni del piano interrato sono metallici con sezione piena.
- I serramenti esterni del piano terra sono composti di finestre di legno con vetrocamera e persiane di PVC.
- Le porte interne sono tamburate di legno.
- Il portone dell'autorimessa è di lamiera di acciaio zincata.
- Le grondaie e i pluviali sono di rame.
- Le ringhiere, i corrimani dei terrazzi e il cancello d'ingresso pedonale sono metallici.
- La recinzione dell'area scoperta è costituita da una griglia plastificata; verso la ditta 'Ferriera di Cittadella' da un alto muro di c.a..

Tutte le scale sono prive di corrimani.

La casa d'abitazione oggetto dell'esecuzione immobiliare è risultata completamente arredata, piena di masserizie, indumenti e oggetti personali; internamente ed esternamente necessitano interventi di manutenzione ordinaria - tinteggiature, piccoli interventi, ecc. -. Il sottoscritto CTU ritiene che esso immobile non soddisfi appieno requisiti riguardanti la sicurezza sismica, l'isolamento acustico e termico, il requisito compositivo e dell'accessibilità, ecc. stabiliti da norme vigenti, standard in uso e quant'altro.

### 3.2. MAGAZZINO COMMERCIALE - sub. 3 -

Il magazzino commerciale è una costruzione che appare in uno stato piuttosto precario. Le pareti perimetrali sono composte di pannelli metallici a sandwich, la struttura portante è di acciaio, la copertura è costituita da piccole capriate sempre di acciaio, verosimilmente con cupolini di eternit (all.to 25b), la pavimentazione è di ceramica.

La porzione di area contraddistinta con il sub. 14, che potrebbe essere di stretta pertinenza dell'unità immobiliare (all.to 37), è delimitata con una recinzione di c.a.; verso nord, est e sud, con uno zoccolo di c.a. sormontato da una rete metallica. Quella che dovrebbe essere la separazione tra il LOTTO n. 1 e n. 2 – punto 8) –, verso ovest non è delimitata da alcuna recinzione.

Il cancello di accesso al magazzino commerciale è metallico.

Si è proceduto ad effettuare il rilievo dettagliato dell'immobile (all.ti 19b ed e).

Le superfici utili degli ambienti sono sotto riportate:

$$\text{mq } (73.56+37.72) = 111.28 \text{ mq}$$

A seguito di sopralluogo effettuato in data 16/11/2015 con tecnici di Alto di Trevigiano Servizi Srl - ATS -, gestore dei servizi dell'acquedotto e della fognatura, il magazzino commerciale non è risultato allacciato alla rete idrica comunale; lo stesso dicasi per la fognatura. Potrebbe essere allacciato, sia alla fognatura che all'acquedotto, con il medesimo atto di concessione della casa d'abitazione (all.ti 17f.2 e 17f.5), però sono da eseguire tutte le opere. La cameretta del collettore fognario si trova nella sede stradale di via Castellana.

Le acque meteoriche scaricano nel sottosuolo.

Il fabbricato è risultato pressoché privo di impianti; attualmente l'energia elettrica che alimenta le lampade sospese di illuminazione proviene dalla casa d'abitazione.

Il fabbricato risulta privo di agibilità come espresso nel successivo punto 7).

Nell'area retrostante il magazzino commerciale sussistono delle strutture che non sono definibili costruzioni, prive di qualsiasi tipo di fondazione o ancoraggio (vedasi documentazione fotografica: lotto n. 2, foto n. 1); tali strutture non sono state considerate ai fini della presente relazione. Sarà necessario smontarle e smaltirle.

Sia il magazzino commerciale, sia l'area esterna che lo contorna sono risultati ingombrati da materiali, mezzi e attrezzatura degli esecutati.

### 3.3. LOCALE DI INTRATTENIMENTO - sub. 15 e 16 -

Esaminando la documentazione reperita ed effettuando dei sopralluoghi si è stabilito che la struttura del capannone è costituita di travi e pilastri prefabbricati, verosimilmente di c.a.. La copertura è formata di 'Y', probabilmente prefabbricati di c.a.p., con coppelle superiori di cemento-amianto, lastre inferiori a formazione di controsoffitto, sempre di cemento-amianto, con isolamento di lana di roccia. Le fondazioni sono verosimilmente composte di plinti di c.a. collegati da fondazioni continue sempre di c.a..

Le murature intonacate di tamponamento perimetrale sono in parte di laterizio, in parte di pannelli prefabbricati di c.a..

Il pavimento della sala principale del locale è di c.a. finito superficialmente con quella che potrebbe essere una resina di colore blu. I servizi igienici, eccezione fatta per il servizio destinato agli handicappati, non agibile, sono rivestiti di ceramica. I pavimenti dei camerini sono di moquette consunta.

Le porte verso l'esterno sono metalliche con maniglioni antipanico; quelle interne sono di legno tamburate. La porta verso l'esterno è metallica.

Le finestre della sala principale e del piano seminterrato sono di alluminio; quelle del piano rialzato sono di alluminio con persiane di PVC e inferriate metalliche.

Il piano rialzato ha un controsoffitto di legno.

L'area del locale risulta recintata verso ovest, verso la 'Ferriera di Cittadella', con un'alta recinzione di c.a., verso sud e l'area scoperta del laboratorio artigianale - sub. 6 - con una griglia plastificata su un muretto di c.a.. Un cancello metallico che chiuderebbe la strada, verso sud, in corrispondenza del confine dell'area scoperta, sempre verso sud non è risultato funzionante e aperto. È da notare che verso la strada privata, verso est non vi è alcuna recinzione.

Il locale è stato dichiarato agibile (all.to 29a); attualmente in conseguenza dell'incendio verificatosi in data 27/09/2015 (all.to 17h) risulta inagibile. I danni riscontrati nel sopralluogo effettuato in data 25/11/2015 sono risultati ingenti soprattutto nei camerini nel piano rialzato. Con una stima sommaria, fatte salve più dettagliate disposizioni, il sottoscritto CTU ritiene che i danni alle opere murarie, soprattutto a quelle di finitura, alle opere da elettricista, da pittore, da idraulico ecc. verosimilmente ammontino a 40.000,00 €.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 16/11/2015 con tecnici di Alto di Trevigiano Servizi Srl - ATS -, gestore dei servizi dell'acquedotto e della fognatura, il locale di intrattenimento è risultato allacciato alla rete idrica comunale; lo stesso dicasi per quello con la fognatura. Lo scarico in fognatura è stato autorizzato (all.ti 17f2, 17f5 e 29b).

Il contatore dell'acquedotto è posto entro un pozzetto in area pubblica, insieme con altri; il pozzetto di allacciamento alla fognatura verosimilmente si trova nell'angolo verso sud-est dell'area scoperta contraddistinta con il sub. 14. La cameretta del collettore fognario si trova nella sede stradale di via Castellana.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avviene nel sottosuolo.

Sussiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, il progetto comprensivo degli schemi dei quadri elettrici. Tale documentazione è allegata alla agibilità del locale (all.ti 29g, h, i e l).

L'allacciamento con la rete dell'energia elettrica e il contatore si trovano nel piano seminterrato, in corrispondenza del fondo della scala di accesso al piano seminterrato suddetto.

L'allacciamento con la rete telefonica è interrato nell'area scoperta.

Il locale è dotato di un impianto di condizionamento e trattamento dell'aria, con pompa di calore esterna, per il quale sono stati redatti il progetto e la certificazione di conformità (all.ti 29m e n).

Sussiste la dichiarazione di conformità degli impianti idrico-termico-sanitario e della canna fumaria (all.to 29o); nonché la dichiarazione di conformità di serrande tagliafuoco (all.to 29p). L'impianto di riscaldamento è ad aria con centrale termica a gasolio e collegamento con la pompa di calore suddetta. Non risultano eseguiti i controlli regolamentari; il libretto della caldaia non è aggiornato mancando i controlli.

Esternamente si è rilevato un marciapiede, finito verosimilmente come quello interno, una corsia coperta in prossimità dell'ingresso, con struttura metallica.

Il locale di intrattenimento risulta completamente arredato. Esternamente, nell'area scoperta verso ovest, sono risultati divani, un tavolino, un padiglione coperto.

Sia internamente che esternamente il locale appare piuttosto trasandato, nelle strutture, nello stato dell'area, negli arredi. All'atto della costruzione la destinazione prevista nell'immobile era di tipo produttivo; con riferimento a quella attuale il sottoscritto CTU ritiene che esso immobile non soddisfi appieno requisiti riguardanti la sicurezza sismica, l'isolamento acustico e termico, il requisito compositivo e dell'accessibilità, ecc. stabiliti da norme vigenti, standard in uso e quant'altro.

Si è proceduto ad effettuare il rilievo dettagliato dell'immobile (all.ti 19c ed e).

Le superfici utili degli ambienti sono sottoriportate:

- piano seminterrato:	
• corridoio	16.92 mq
• camerino	06.93 mq
• camerino	06.27 mq
• camerino	05.94 mq
• camerino	07.92 mq
• magazzino	03.60 mq
• magazzino	19.06 mq

Totale (A) 66.64 mq

- piano rialzato:	
• corridoio	12.18 mq
• camerino	07.26 mq
• camerino	06.76 mq
• camerino	06.03 mq
• camerino	07.66 mq
• bagno	05.61 mq
• anti-bagno	02.38 mq
• stanza del personale	20.24 mq

Totale (B) 68.12 mq

- piano terra:	
• magazzino privato	06.00 mq
• ingresso	07.66 mq
• locale tecnico	07.20 mq
• disimpegno	08.29 mq
• bagno	08.64 mq
• bagno e antibagno	02.64 mq
• bagno e antibagno	02.64 mq
• locale	267.03 mq

Totale (C) 310.10 mq

Totale (A+B+C) 444.86 mq

Il locale di intrattenimento, con l'entrata in vigore del DPR n. 151/2011, risulta soggetto alle norme di prevenzione incendi, in quanto attività esistente al 07 ottobre 2011; in particolare risulta nell'elenco delle attività soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi - attività n. 65 - di cui all'ALLEGATO I della suddetta norma non essendo, sulla base della documentazione reperita, in precedenza soggetto. Le attività esistenti, in precedenza non assoggettate ai controlli che, a seguito dell'entrata in vigore del nuovo regolamento, risultano ora comprese nell'ALLEGATO I, dovranno espletare i prescritti adempimenti entro un anno dalla data di entrata in vigore del DPR. I titolari di tali prescritte attività avrebbero dovuto aver concluso i prescritti adempimenti entro il 06 ottobre 2012; con varie disposizioni normative, tale termine risulta essere stato prorogato al 07 ottobre 2016. Non risulta essere stato concluso alcun adempimento.

3.4. LABORATORIO GIÀ UTILIZZATO COME LOCALE DI INTRATTENIMENTO - sub. 6, 7 e 8 -

Le strutture sono come quelle del locale di intrattenimento di cui al punto precedente - sub. 15 -, già descritte; lo stesso dicasi per le loro finiture. La pavimentazione in questo caso è di piastrelle. Nei sopralluoghi effettuati si è verificato che il laboratorio è stato utilizzato come locale di intrattenimento dall'associazione culturale denominata '██████████', unitamente al sub. 17, attraverso due aperture nella parete divisoria delle due unità. Tali aperture dovranno essere necessariamente tamponate. Si stima che l'onere complessivo per tale operazione sia pari a 500,00 € da suddividere equamente con il sub. 17.

Il locale complessivamente si trova in uno stato di completo abbandono. Gli impianti sono stati asportati, o demoliti, o danneggiati.

Sono presenti rifiuti di arredi, di strutture, immondizia in grande quantità. I serramenti esterni sono rotti o danneggiati. Quanto suddetto è evidenziato nella documentazione fotografica.

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno che prima di procedere allo sgombero delle macerie sia da procedere all'acquisizione del titolo autorizzativo presso il Comune di Riese Pio X.

Con una stima sommaria, fatte salve più dettagliate disposizioni, il sottoscritto CTU ritiene che il costo dell'allontanamento/smaltimento delle macerie, comprensivo degli oneri per l'acquisizione del titolo autorizzativo presso il Comune di Riese Pio X, verosimilmente ammonti a 3.000,00 €.

Il laboratorio è recintato in tutti i lati.

Per quanto suddetto, fermo restando quanto espresso nel successivo punto 7), il sottoscritto CTU ritiene il fabbricato non più agibile.

Si è proceduto ad effettuare il rilievo dettagliato dell'immobile (all.ti 19d ed e).

Le superfici utili degli ambienti sono sottoriportate:

piano terra:

- |             |           |
|-------------|-----------|
| • sala      | 137.15 mq |
| • antibagno | 01.75 mq  |
| • bagno     | 03.04 mq  |

Totale (C)	141.94 mq
------------	-----------

A seguito di sopralluogo effettuato in data 16/11/2015 con tecnici di Alto di Trevigiano Servizi Srl - ATS -, gestore dei servizi dell'acquedotto e della fognatura, il laboratorio già utilizzato come locale di intrattenimento è risultato allacciato alla rete idrica comunale; lo stesso dicasi per quello con la fognatura. Lo scarico in fognatura è stato autorizzato (all.ti 17f.2 e 17f.5).

Il contatore dell'acquedotto posto entro un pozzetto in area pubblica, insieme con altri, sarà verosimilmente tolto a breve perché l'utenza risulta morosa; il pozzetto di allacciamento alla fognatura verosimilmente si trova nell'angolo verso sud-est dell'area scoperta contraddistinta con il sub. 14. La cameretta del collettore fognario si trova nella sede stradale di via Castellana.

Il sottoscritto CTU ritiene che gli impianti necessitino di un completo rifacimento.

L'allacciamento con la rete dell'energia elettrica è comune al locale di intrattenimento di cui al successivo punto 5. - sub 17 -.

L'allacciamento con la rete telefonica risulta interrato nell'area scoperta verso ovest.

Non sussiste il libretto di impianto; non risultano eseguite le manutenzioni regolamentari della caldaia. Il sottoscritto CTU ritiene che esso immobile non soddisfi appieno requisiti riguardanti la sicurezza sismica, l'isolamento acustico e termico, ecc. stabiliti da norme vigenti, standard in uso e quant' altro.

### 3.5. LOCALE DI INTRATTENIMENTO - sub. 17, 18 e 19 -

Si richiama quanto scritto nel punto 3.4., precedente.

Si è proceduto ad effettuare il rilievo dettagliato dell'immobile (all.ti 19d ed e).

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno che prima di procedere allo sgombero delle macerie sia da procedere all'acquisizione del titolo autorizzativo presso il Comune di Riese Pio X.

Con una stima sommaria, fatte salve più dettagliate disposizioni, il sottoscritto CTU ritiene che il costo dell'allontanamento smaltimento delle macerie, comprensivo degli oneri per l'acquisizione del titolo autorizzativo presso il Comune di Riese Pio X, verosimilmente ammonti 4.000,00 €.

Il locale di intrattenimento è recintato in tutti i lati.

Le superfici utili degli ambienti sono sottoriportate:

piano terra:

• magazzino privato	18.40 mq
• locale caldaia	05.19 mq
• anti-bagno	04.20 mq
• w.c.	02.14 mq
• w.c.	02.68 mq
• sala	209.80 mq

Totale 242.41 mq

Per quanto suddetto - punto 3.4. -, fermo restando quanto espresso nel successivo punto 7), il sottoscritto CTU ritiene il fabbricato non più agibile.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 16/11/2015 con tecnici di Alto di Trevigiano Servizi Srl - ATS -, gestore dei servizi dell'acquedotto e della fognatura, il locale di intrattenimento è risultato allacciato alla rete idrica comunale; lo stesso dicasi per quello con la fognatura. Lo scarico in fognatura è stato autorizzato (all.ti 17f2, 17f5 e 32h).

Il contatore dell'acquedotto che dovrebbe essere posto entro un pozzetto in area pubblica, insieme con altri, attualmente non sussiste verosimilmente perché l'utenza risulta morosa; il pozzetto di allacciamento alla fognatura verosimilmente si trova nell'angolo verso sud-est dell'area scoperta contraddistinta con il sub. 14. La cameretta del collettore fognario si trova nella sede stradale di via Castellana.

Non sussiste il libretto di impianto; non risultano eseguite le manutenzioni regolamentari della caldaia.

Il locale di intrattenimento con l'entrata in vigore del DPR n. 151/2011 risulta soggetto alle norme di prevenzione incendi, perché attività esistente al 07 ottobre 2011; in particolare risulta nell'elenco delle attività soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi - attività n. 65 - di cui all'ALLEGATO I della suddetta norma non essendo, sulla base della documentazione reperita, in precedenza soggetto. Le attività esistenti, in precedenza non assoggettate ai controlli che, a seguito dell'entrata in vigore del nuovo regolamento, risultano ora comprese nell'ALLEGATO I dovranno espletare i prescritti adempimenti entro un anno dalla data di entrata in vigore del DPR. I titolari di tali prescritte attività avrebbero dovuto aver concluso i prescritti adempimenti entro il 06 ottobre 2012; tale termine risulta essere stato prorogato al 07 ottobre 2016. Non risulta essere stato concluso alcun adempimento.

Il sottoscritto CTU ritiene che esso immobile non soddisfi appieno requisiti riguardanti la sicurezza sismica, l'isolamento acustico e termico, ecc. stabiliti da norme vigenti, standard in uso e quant'altro.

### 3.6. COPERTURE CON COPPELLE LASTRE DI AMIANTO

La copertura del magazzino - sub. 3 - è verosimilmente di coppelle, dette anche cupolini, di cemento-amianto (all.to 25b).

La copertura del capannone - sub. 15, 6 e 17 - presenta travi precomprese a 'Y' coppelle di cemento-amianto a contatto con l'ambiente esterno e lastre sempre di cemento-amianto a contatto con l'ambiente interno a formazione di un controsoffitto. Quest'ultime lastre sono isolate con lana di roccia.

Ai fini della presente Relazione di perizia di stima le coperture di lastre contenenti amianto sono state valutate in modo specifico - ricorrendo, tra l'altro, all'apporto di un funzionario dello SPISAL di Montebelluna -. Ciò sulla base delle norme vigenti - legge 27/03/1992, D.M. 06/09/1994, DGRV n. 265/2011 -. Il proprietario è obbligato alla verifica dello stato di conservazione delle lastre al fine di evitare che il materiale nocivo per la salute si disperda nell'ambiente; tale verifica - controllo dei materiali di amianto in sede, procedure per le attività di custodia e di manutenzione, vedasi il punto 4 dell'Allegato 1 del D.M. 06/09/1994 - dovrebbe essere posta in essere "dal momento in cui viene rilevata la presenza di materiali contenenti amianto in un edificio". Il proprietario dovrebbe designare una figura responsabile a cui facciano capo determinate incombenze. Le lastre di cemento-amianto contengono determinate percentuali di fibre in un impasto cementizio. Non sono materiali friabili bensì compatti.

La DGRV stabilisce per le coppelle di cemento-amianto a contatto con l'ambiente esterno la valutazione di un indice di degrado - ID - in base al risultato del quale prevedere o meno interventi - nessun intervento di bonifica e la rivalutazione dell'indice di degrado con frequenza biennale, la bonifica entro tre anni, o la rimozione della copertura entro i successivi 12 mesi -.

La DGRV stabilisce per le lastre di cemento-amianto a contatto con l'ambiente interno la valutazione del rischio VERSAR. Tale valutazione porta a individuare due valori che consentono di individuare una delle sei zone del grafico rappresentante il grado di urgenza della bonifica; a ogni zona sono associati gli interventi da attuare. Alla Zona 1, 2 e 3 corrispondono interventi di rimozione differenziati temporalmente; alla Zona 4 corrisponde un intervento di riparazione - limitati interventi di confinamento o incapsulamento. La zona 5 prevede monitoraggio e controllo periodico, mentre quella 6 non prevede nessuna azione immediata.

Il Decreto Ministeriale 06settembre 1994 stabilisce, tra l'altro, i criteri di bonifica - punto 3, Allegato 1 -:

1. rimozione dei materiali di amianto
2. incapsulamento
3. confinamento

I lavori di demolizione o rimozione dei materiali contenenti amianto possono essere effettuati solo da imprese iscritte all' "Albo nazionale gestori ambientali". Il datore di lavoro prima dei lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto deve predisporre il piano di lavoro.

Con riferimento agli immobili oggetto della presente Relazione di perizia di stima, che presentano una copertura di amianto, si è riscontrata la mancanza del controllo dei materiali, delle procedure per le attività di custodia e di manutenzione, della figura responsabile, di rapporti valutativi di cui alla DGRV.

È verosimile ritenere che con riferimento alle coppelle negli anni saranno da mettere in opera o l'intervento radicale del punto 1. o quello del punto 2., seguito da una attività di custodia e manutenzione, suddetti. L'intervento radicale del punto 1., quello del punto 2. se preceduto da raschiatura/asportazione devono essere eseguiti con un piano di lavoro. Gli interventi di cui al punto 2. dalla notifica di cui all'art. 250 del D. Lgs. 81/2008.

Lo smaltimento della lana di roccia dovrebbe essere valutato con riferimento soprattutto alla composizione; si dovrebbe analizzare la presenza o meno di sostanze cancerogene.  
Devono essere osservate le norme di cui al TITOLO IX, CAPO II e III del D. Lgs. 81/2008.

I beni pignorati si trovano nel Comune di Riese Pio X; sono individuati nelle mappe catastali (all.ti 10a e b) e censiti alle ditte [REDACTED] - proprietà per ½ - e [REDACTED] - proprietà per ½ -:

- la descrizione non è perfettamente coincidente con quella del pignoramento immobiliare -:

#### Catasto Fabbricati

Comune di Riese, Foglio 1, Sez. D

mapp. n. 285 sub. 1, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 9 vani, Rendita € 883,14, piano: S1-T  
mapp. n. 285 sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 54 mq, Rendita € 111,55, piano: S1  
mapp. n. 285 sub. 3, Cat. C/2, Cl. 2, Consistenza 120 mq, Rendita € 266,49, piano: S1  
mapp. n. 285 sub. 6, Cat. C/3, Cl. 2, Consistenza 141 mq, Rendita € 313,13, piano: T  
mapp. n. 285 sub. 7, area scoperta esclusiva al sub. 6  
mapp. n. 285 sub. 8, area scoperta esclusiva al sub. 6  
mapp. n. 285 sub. 12, area urbana comune ai sub. 1, 2, 3 e 15  
mapp. n. 285 sub. 13, area urbana comune ai sub. 1, 2, 3, 15, 6 e 17  
mapp. n. 285 sub. 14, area scoperta comune ai sub. 1, 2 e 3  
mapp. n. 285 sub. 15, Cat. D/3, Rendita € 4856,00, piano: S1-T  
mapp. n. 285 sub. 16, area scoperta esclusiva al sub. 15  
mapp. n. 285 sub. 17, Cat. D/3, Rendita € 1730,00, piano: T  
mapp. n. 285 sub. 18, area scoperta esclusiva al sub. 17  
mapp. n. 285 sub. 19, area scoperta esclusiva al sub. 17

#### Catasto Terreni

Comune di Riese Pio X, Foglio 25, mapp. 285, ENTE URBANO, ha. 0.50.12

I beni pignorati sono coerenzianti come sotto riportato:

con i mapp. 195, 196, il sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 13 quanto ai sub 17, 18 e 19,  
con il mapp. 195, il sub. 17, sub. 18, sub. 19, sub. 15, sub. 16 sub. 13 quanto ai sub 6, 7 e 8,  
con il mapp. 195, il sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 12, sub. 14 sub. 13 quanto ai sub 15 e 16,  
con il sub. 14, sub. 1 quanto al sub 3,  
con il mapp. 195, il sub. 3, sub. 16, sub. 12, sub. 13 e la strada di via Castellana quanto ai sub 1, 2 e 14,  
salvi alti e più precisi confini.

Il mapp. 285 confina con i mapp. 195, 196, 578 e con la strada di via Castellana, salvi alti e più precisi confini.

**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 in 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.**

La descrizione indicate nei pignoramenti con riferimento ai dati catastali non sono risultate conformi a quella attuale. Conseguentemente a modifiche distributive effettuate nel corso degli anni si è riscontrato quanto segue (all.ti **11a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o e p**):

1. il sub. 4 C/3 è stato soppresso e sostituito dal sub. 15 D/3
2. il sub. 5 C/3, che era realmente area scoperta esclusiva al sub. 4, è stato soppresso e sostituito dal sub. 16, area esclusiva al sub. 15
3. il sub. 9 C/3 è stato soppresso e sostituito dal sub. 17 D/3
4. il sub. 10 C/3, che era realmente area scoperta esclusiva al sub. 9, è stato soppresso e sostituito dal sub. 18, area esclusiva al sub. 17
5. il sub. 11 C/3, che era realmente area scoperta esclusiva al sub. 9, è stato soppresso e sostituito dal sub. 19, area esclusiva al sub. 17

A seguito di accesso presso il competente ufficio comunale effettuato in data 04/09/2015 si è riscontrata una situazione non esattamente definita con riferimento ai numeri civici, che tra l'altro non sono risultati affissi: l'abitazione è risultata avere il n.c. 77, il magazzino commerciale potrebbe essere individuato con il n.c. 77/1, la porzione di capannone corrispondente al sub. 15, col n.c. 77/2, la porzione di capannone corrispondente al sub. 6, col n.c. 77/3, la porzione di capannone corrispondente al sub. 17, col n.c. 77/4

**Il sottoscritto CTU ritiene che pur essendo erronei i dati indicati in pignoramento consentano l'individuazione complessiva dei beni.**

Gli immobili oggetto della presente Relazione di perizia di stima sono risultati essere siti a Riese Pio X, nella frazione di Vallà, in via Castellana.

**5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. a 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 e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.**

Le planimetrie catastali sono risultate conformi allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi, a eccezione di quanto sotto riportato:

- sub. 1 e 2: casa d'abitazione e autorimessa

l'ingresso dell'abitazione nel piano terra non è preceduto dall'anti riscontrato sui luoghi il servizio nel piano interrato - wc -, sempre dell'abitazione, non dà direttamente sull'autorimessa; bensì dà in un anti realizzato in sostituzione di un secondo wc

- sub. 3: magazzino commerciale

nel magazzino commerciale la larghezza dei portoni non è esattamente coincidente

- sub. 15: locale di intrattenimento

sussiste una difformità in un servizio destinato ai disabili

- sub. 6: laboratorio già utilizzato come locale di intrattenimento

nel laboratorio le porte e i portoni non sono esattamente coincidenti - le comunicazioni con il locale di intrattenimento contraddistinto con il sub. 17

tale non perfetta conformità è verificabile confrontando le planimetrie catastali (all.ti 11a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n e o) con i rilievi (all.ti 19a, b, c, d ed e).

Ai sensi dell'art. 20 del RDL n. 652/39 occorre presentare nuova denuncia (con nuova planimetria) nei soli casi di mutazioni che implicino variazioni sostanziali ossia variazioni nella consistenza delle singole unità immobiliari. Lo stesso art. 17 del RDL n. 652/39 attribuisce infatti rilevanza alle sole mutazioni che avvengono "nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della consistenza, categoria e della classe". Si precisa inoltre che ai sensi del DL n. 78/2010 che impone ai venditori di dichiarare all'atto del rogito notarile la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria catastale, l'Agenzia del Territorio, con la circolare n. 2/2010 fornisce chiarimenti sugli obblighi introdotti dall'art. 19, comma 14° del DL n. 78/2010.

L'Agenzia ha precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale - spostamenti di porte, tramezzi ecc. - non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi non modificano la rendita: la planimetria catastale, quindi, è da considerarsi conforme anche in presenza di piccole variazioni che non incidono sulla rendita e il rogito può essere stipulato.

Nel locale di intrattenimento contraddistinto con il sub. 17 sono state operate numerose demolizioni delle partizioni interne. Tale difformità è verificabile confrontando la planimetria catastale (all.to 11p) con il rilievo (all.ti 19d ed e).

In questo caso il sottoscritto CTU ritiene opportuno che prima del rogito notarile sia da procedere alla variazione delle planimetrie depositate. Quanto sopra esposto perché si ritiene verosimile che la rendita catastale possa mutare essendo la distribuzione interna fortemente modificata. Si stima che il costo di tale variazione sarà pari a circa 850,00 €.

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

Il Comune di Riese Pio X risulta aver adottato il Piano di Assetto del Territorio - PAT -.

Il Piano Regolatore Generale - PRG - è vigente.

A seguito di consultazione della cartografia, della normativa urbanistica on-line del Comune di Riese l'area è risultata Zona Territoriale Omogenea D1 - ZTO D1 - (all.to 16a). Vale l'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione - NTA - del PRG (all.to 16b). Il punto 6.1 del suddetto articolo disciplina le destinazioni ammesse; il punto 6.3 le modalità d'intervento. Il rapporto di copertura massimo è pari a 0,6 mq/mq della superficie fondiaria - punto 6.3.1 -. Le altezze sono disciplinate nel punto 6.3.2.

A seguito di confronti con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata nelle date 04/11/2015 e 27/11/2015 si ritiene che verosimilmente sia ammissibile l'edificazione di un alloggio per il personale dirigente o di custodia, di un volume non superiore a 500 mc., che si possa intervenire in modo diretto, che la distanza dai confini debba essere uguale o superiore a 5,00 m, che dalla strada provinciale di via Castellana - SP 6 - debba essere uguale o superiore a 10,00 m, da quella interna uguale o superiore a 10,00 m. Per le attrezzature e i servizi vale l'art. 8 delle NTA. Il suddetto articolo richiama l'art. 25 della l.r. 61/1985. In particolare si ritiene che nel caso in esame la superficie da destinare a servizi non possa essere inferiore al 5% per opere di urbanizzazione primaria e 5% per opere di urbanizzazione secondaria. Tali superfici pubbliche sono monetizzabili ai sensi del punto 8.3.

Nelle ZTO di tipo D la dotazione di parcheggio privato per le nuove costruzioni è determinata nella misura di mq 1/10 mq di superficie coperta.

Con riferimento alla disciplina della legge regionale n. 14/2009 e smi – III Piano Casa -, in deroga alle norme urbanistiche vigenti, il sottoscritto CTU ritiene che sia applicabile, sia per la casa, sia per i fabbricati produttivi.

Il comma 4 dell'art. 5. 2 della suddetta legge regionale recita:

: “In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera, a eccezione delle unità di testa che possono avere forma diversa.”.

Sussistono i vincoli sotto riportati:

sismico - Zona 2: sismicità media. In questa zona possono verificarsi terremoti abbastanza forti -

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

Le considerazioni sono svolte sulla base della copiosa documentazione reperita a seguito di numerosi accessi al Comune di Riese Pio X, presso l'Ufficio Edilizia Privata.

Parte degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare - casa d'abitazione e capannone - sono stati costruiti negli anni 1972/1973 con licenza edilizia n. 236/72 (all.ti 20a, b, c, d, e, f, g, h, i, l e m). Si osserva che il capannone edificato secondo il progetto originario aveva un sedime inscrivibile in un rettangolo delle dimensioni di m 20,70 x 70,70 - largh. x lungh.- (all.to 20f). Negli anni si è ridotto nel senso della lunghezza, nel senso dei m 70,70, per smembramenti di porzioni che sono state vendute, fino alle di mensioni attuali, fino a ridursi agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il permesso di agibilità è stato rilasciato in data 23/01/1975.

Si rileva l'incongruenza della data del collaudo statico (all.to 20i) - 23/04/1975 - riportata in esso rispetto alla data - antecedente - di rilascio - 23/01/1975 -. Tale permesso di agibilità è riferito esclusivamente al “CAPANNONE ARTIGIANALE”.

Successivamente è rintracciabile un progetto di MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE alla casa d'abitazione (all.ti 21a, b, c, d, e, e f). Sono stati reperiti il collaudo statico (all.to 21e) e il permesso di abitabilità (all.to 21f). Successivamente non sono risultati altri progetti riguardanti la casa d'abitazione con autorimessa quindi è stato questo il progetto confrontato con lo stato dei luoghi.

Rispetto al progetto autorizzato sono stati eseguiti i seguenti abusi:

1. varianti prospettiche

- le varianti prospettiche risulterebbero sanabili ai sensi dell'art. 97 della legge regionale n. 61/1985 e smi con il pagamento di una sanzione pari a € 516,00 ai sensi degli artt. 36 e 37 del Testo unico dell'edilizia, DPR 380 e smi, nonché dell'art. 97 della l.r. n. 61/85 -

2. varianti interne

- le variazioni interne risulterebbero sanabili ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001 e smi con il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00, ai sensi dell'art. 6, comma 7 del Testo unico dell'edilizia, DPR n. 380/2001 e smi -

3. realizzazione della terrazza della superficie utile pari a 4,05 mq di una camera non prevista nel progetto autorizzato  
- l'abuso non realizza ampliamento di volume essendo l'aggetto sottostante < 1,50 m; risulterebbe sanabile sempre ai sensi dell'art. 97 della legge regionale n. 61/1985 e smi con il pagamento della sanzione di cui al punto 1. che lo comprenderebbe -

Le spese tecniche riferite alla sanatoria si stimano di € 1.500,00, accessori compresi. La sanatoria degli abusi verosimilmente ammonterebbe a una somma pari a € 3.000,00, circa .  
Due denunce di inizio di attività in 08/09/1995 e in data 12/12/1995 riguardano progetti di recinzioni (all.ti 22a, b, c, d ed e).

In data 01/02/1995 è stata effettuata una sanatoria per l'esecuzione di opere interne, adeguamento di fognature e finestre , per un cambio d'uso di locali interni, manutenzione straordinaria (all.to 23a). Tale sanatoria riguardava il capannone; a essa non è stato dato seguito essendo state nel frattempo coltivate le sanatorie ai sensi della legge 724/1994.

In data 07/11/1998 è stata chiesta la concessione edilizia per "VARIANTI INTERNE E PROSPETTICHE CON CAMBIO D'USO DA LOCALI DIREZIONALI A RESIDENZIALI" (all.ti 23b e c). Tale progetto, riguardante la realizzazione di un appartamento nel capannone, non è stato coltivato.

Una richiesta di sanatoria edilizia è stata effettuata per il magazzino commerciale - sub 3 -, denominato 'fabbricato A' e per il capannone, denominato 'fabbricato B' - sub. 15, 6 e 17 - (all.ti 24a e b). A seguito di tale richiesta in data 04/10/2003 sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria n. C2-28 (all.ti 25a e b) per "AMPLIAMENTO SUPERFICIE EDIFICIO COMMERCIALE, AMPLIAMENTO SUPERFICIE INTERRATO" e n. C2-151 (all.ti 26a, b, c e d). Quest'ultima concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CAPANNONE DA ATTIVITÀ AGRICOLA AD ATTIVITÀ ARTIGIANALE" (all.to 26a).

Le concessioni edilizie in sanatoria non risultano essere state seguite da alcuna richiesta di agibilità.

Non sono risultati altri progetti riferiti al magazzino commerciale per cui il progetto confrontato con lo stato dei luoghi del magazzino commerciale suddetto è quello allegato alla concessione edilizia in sanatoria n. C2-28. Rispetto a tale progetto lo stato dei luoghi è risultato rispondente. Per il magazzino commerciale non è risultata alcuna richiesta di agibilità.

Non sono risultati altri progetti neppure per il laboratorio artigianale già utilizzato come locale notturno. Si rimanda al precedente punto 3). L'immobile non è più utilizzato come locale notturno; è in uno stato di completo abbandono. Il progetto confrontato con lo stato dei luoghi è quello del laboratorio artigianale, più precisamente è quello allegato alla concessione edilizia in sanatoria n. C2-151. Rispetto a tale progetto lo stato dei luoghi è risultato rispondente. Per il laboratorio artigianale non è risultata alcuna richiesta di agibilità.

Dall'esame della documentazione reperita per la casa d'abitazione, il magazzino commerciale e il laboratorio artigianale non sono risultate dichiarazioni di conformità degli impianti, comprendendo in essi pure i condotti di scarico dei fumi.

Una denuncia di inizio attività è stata prodotta in data 05/04/2004, prot. n. 5047 - sub. 15 e 16 - (all.ti 27a, b, c, d, e, f, g, h, i e l). Tale denuncia di inizio attività riguarda un locale di intrattenimento. Si osserva che nell'immobile avrebbero dovuto aver luogo le attività dell'associazione sportiva e dilettantistica sociale '██████████'. Nei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che nell'immobile si trova il locale notturno denominato ██████████. Alla

suddetta denuncia di inizio dell'attività sono seguite un'ordinanza (all.to 28a e b) e un certificato di agibilità in data 02/09/2004 (all.ti 29a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o e p).

Il progetto confrontato con lo stato dei luoghi è quello della denuncia di inizio attività prot. n. 5047. Rispetto a tale progetto lo stato dei luoghi è risultato rispondente.

Due denunce di inizio attività sono state prodotte. In data 19/11/2004 la denuncia prot. n. 16668 - sub. 17, 18 e 19 - (all.to 30a, b e c); tale denuncia di inizio attività risulta essere stata ritirata (all.to 30d). In data 15/02/2005 quella prot. n. 2327 (all.ti 31a, b, c, d, e e f) è stata prodotta una nuova denuncia di inizio attività. A essa è seguita la richiesta del certificato di agibilità in data 24/03/2005 (all.ti 32a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n e o) per la quale sussiste il silenzio-assenso del Comune di Riese Pio X. Si osserva che nell'immobile avrebbero dovuto aver luogo le attività di un'associazione culturale denominata [REDACTED] Presidente di tale associazione era la sig.ra [REDACTED] il cui nome e/o firma, oltre a comparire in documenti (all.ti 30b), è rintracciabile anche in un contratto d'affitto (all.to 35).

Nei sopralluoghi effettuati è risultato che l'attività dell'associazione culturale suddetta dovrebbe essere stata esercitata negli immobili contraddistinti con il sub. 6, 7, 8, 17, 18 e 19 che si trovano in un completo stato di abbandono non agibili.

Il progetto confrontato con lo stato dei luoghi è quello della denuncia di inizio attività prot. n. 2327. Con le limitazioni conseguenti allo stato dei luoghi riscontrato si può verosimilmente ritenere che lo stato dei luoghi fosse rispondente.

Alla data odierna non risultano aperti procedimenti in corso con il Comune di Riese Pio X (TV).

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

I beni pignorati possono essere venduti in cinque lotti (all.to 37):

LOTTO N. 1: casa d'abitazione con autorimessa - sub. 1 e 2 -, area scoperta - porzione del sub. 14 -  
comproprietà dell'accesso comune - sub. 12 - con il sub. 1 e 2, 3, 15  
comproprietà della strada - sub. 13 - con il sub. 1 e 2, 3, 15, 6, 17  
vincoli, ecc.:

1-servitù di sottoservizi esistenti (condotti fognari, ecc.-vedasi punto 3))

2-possibilità di edificare fin sulla linea di confine verso est

3-possibilità di realizzare sottoservizi nelle comproprietà - sub. 12 e 13 -

4-attribuzione di una potenzialità edificatoria di piano residua: 1044,74 mq, circa

LOTTO N. 2: magazzino - sub 3 -, area scoperta - porzione del sub. 14 -  
comproprietà dell'accesso comune - sub. 12 - con il sub. 1 e 2, 3, 15  
comproprietà della strada - sub. 13 - con il sub. 1 e 2, 3, 15, 6, 17  
vincoli, ecc.:

1-servitù di sottoservizi esistenti (condotti fognari, ecc.-vedasi punto 3))

2-concessione, con riferimento alle comproprietà e al LOTTO n. 1, della possibilità di edificare fin sulla linea di confine verso est del lotto medesimo

3-possibilità di realizzare sottoservizi nelle comproprietà - sub. 12 e 13 -

4-attribuzione di una potenzialità edificatoria di piano residua: 127,18 mq, circa

Per i lotti nn. 1 e 2 si dovrà redigere un nuovo elaborato planimetrico per la suddivisione del sub. 14 e una nuova planimetria dell'unità contraddistinta con il sub. 3 contenente l'indicazione della corte esclusiva a esso.

LOTTO N. 3: locale di intrattenimento con area scoperta - sub. 15 e 16 -  
comproprietà dell'accesso comune - sub. 12 - con il sub. 1 e 2, 3, 15  
comproprietà della strada - sub. 13 - con il sub. 1 e 2, 3, 15, 6, 17  
vincoli, ecc.:  
1-servitù di sottoservizi esistenti (condotti fognari, ecc.-vedasi punto 3))  
2-servitù di passaggio esistenti (vedasi punto 2))  
3-concessione, con riferimento alle comproprietà e al LOTTO n. 1, della possibilità di edificare fin sulla linea di confine verso est del lotto medesimo  
4-possibilità di realizzare sottoservizi nelle comproprietà - sub. 12 e 13 -  
attribuzione di una potenzialità edificatoria di piano residua: 83,33 mq, circa

LOTTO N. 4: laboratorio già utilizzato come locale di intrattenimento con aree scoperte - sub. 6, 7 e 8 -  
comproprietà della strada - sub. 13 - con il sub. 1 e 2, 3, 15, 6, 17  
vincoli, ecc.:  
1-servitù di sottoservizi esistenti (condotti fognari, ecc.-vedasi punto 3))  
2-servitù di passaggio esistenti (vedasi punto 2))  
3-concessione, con riferimento alle comproprietà e al LOTTO n. 1, della possibilità di edificare fin sulla linea di confine verso est del lotto medesimo  
4-possibilità di realizzare sottoservizi nelle comproprietà - sub. 12 e 13 -

LOTTO N. 5: locale di intrattenimento con aree scoperte - sub. 17, 18 e 19 -  
comproprietà della strada - sub. 13 - con il sub. 1 e 2, 3, 15, 6, 17  
vincoli, ecc.:  
1-servitù di sottoservizi esistenti (condotti fognari, ecc.-vedasi punto 3))  
2-concessione, con riferimento alle comproprietà e al LOTTO n. 1, della possibilità di edificare fin sulla linea di confine verso est del lotto medesimo  
3-possibilità di realizzare sottoservizi nelle comproprietà - sub. 12 e 13 -

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

I beni sono pignorati per l'intero con il pignoramento depositato nella Cancelleria del Tribunale di Treviso in data 25/02/2010 - per ½ a carico di [REDACTED] per ½ a carico di [REDACTED]. Il compendio pignorato oggetto della presente Relazione di Perizia di Stima è divisibile in natura; vedasi a questo proposito il precedente punto 8).

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

L'immobile corrispondente al sub. 1 - casa d'abitazione - è risultato abitato, oltreché dagli esecutati [REDACTED] (all.to 13).

Il magazzino commerciale - sub 3 - nei sopralluoghi effettuati è risultato essere adibito a deposito/ricovero di materiali, attrezzatura e veicoli del sig. [REDACTED] e del nucleo familiare di cui sopra. Tale magazzino durante gli accessi effettuati è risultato sempre deserto, non sede di attività alcuna.

L'area scoperta identificata con il sub. 14 risulta essere il giardino dell'abitazione - sub. 1 - e l'area incolta del magazzino commerciale - sub. 3 -.

Il locale di intrattenimento corrispondente al sub. 15 e la relativa area scoperta - sub. 16 - è risultata essere occupata da un locale notturno. Nelle pratiche edilizie tale locale notturno veniva denominato [REDACTED]. È stato reperito un contratto d'affitto (all.to 33). Nel contratto la locazione avrebbe durata di anni 9+9 a iniziare dalla data 01/03/2004. Il conduttore risulta essere il seguente:

[REDACTED]

L'associazione suddetta non risulta essere più iscritta nell'apposito elenco camerale.

Durante i sopralluoghi effettuati è stato verificato che nell'immobile suddetto attualmente si trova il locale notturno denominato [REDACTED]. Un Contratto d'affitto (all.to 34) è risultato sottoscritto da [REDACTED] in qualità di conduttore; ha una durata di anni 6+6 con inizio dal 05/05/2008 - art. 2 -, con diritto di prelazione nel caso di vendita - art. 4 -.

Il laboratorio già utilizzato come locale di intrattenimento - sub 6 -, le relative aree scoperte - sub. 7 e 8 -, il locale di intrattenimento corrispondente al sub. 17, le relative aree scoperte - sub. 18 e 19 - sono risultati essere deserti, nello stato di completo abbandono riscontrabile nella documentazione fotografica.

Erano occupati da un locale notturno condotta nelle pratiche edilizie da un'associazione culturale denominata [REDACTED]. Sussiste un contratto d'affitto sottoscritto dalla conduttrice [REDACTED] Presidente dell'associazione culturale suddetta (all.to 35). Nel contratto che la locazione abbia la durata di anni 9+9 a iniziare dalla data 01/11/2004 - art. 2 -. Attualmente i locali che erano occupati dal locale notturno denominato [REDACTED] - sub 6, 17 - sono risultati deserti; si trovano in uno stato di completo abbandono.

I contratti d'affitto suddetti, reperiti direttamente da [REDACTED] e dal Custode, non individuano catastalmente le unità immobiliari oggetto di locazione. La loro individuazione è stata fatta nei sopralluoghi e sulla base della documentazione reperita.

I sub. 12 e 13 individuano una strada privata per gli accessi alle unità immobiliari suddette.

A seguito di un accesso presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna sono stati riscontrati contratti d'affitto registrati. Da una ricerca informatizzata effettuata dal personale del suddetto ufficio territoriale sono risultati circa quarantadue contratti riconducibili agli esecutati. Tali contratti registrati, parte nell'ufficio territoriale di Montebelluna, parte in quello di Castelfranco V.to e parte nella Direzione Provinciale di Treviso sono giacenti fino a una certa data nell'archivio centrale a Roma, a partire da una certa data nei medesimi uffici di registrazione. Nelle registrazioni non era obbligatorio indicare i dati catastali delle unità immobiliari oggetto di locazione; dall'anno 2010 tale indicazione è diventata obbligatoria.

Per quanto suddetto, tenuto conto del punto 4), a seguito di incontro presso il Tribunale di Treviso con il G.E. dott. Antonello Fabbro in data 24/09/2015, il sottoscritto CTU ha ritenuto di non chiedere copia dei contratti d'affitto registrati.

La segretaria del Sindaco del Comune di Riese Pio X in data 01/10/2015 ha fornito delle Comunicazioni di cessione fabbricato (all.ti 36a, b, c, d, e, f e g) non significative ai fini della presente Relazione di perizia di stima fatta eccezione per quelle di cui agli all.ti 36f e g.

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

Non sono risultati vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità di sorta né vincoli o oneri di natura condominiale. Non sono risultati diritti demaniali o usi civici.

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

Gli immobili sono siti in Comune di Riese (TV). Trattasi di una casa d'abitazione, di un magazzino commerciale e della porzione di un capannone industriale suddiviso a sua volta in tre parti: una destinata a locale di intrattenimento - sede del [REDACTED] -, un'altra destinata a laboratorio artigianale, già utilizzata come locale di intrattenimento - [REDACTED] -, un'altra ancora destinata a locale di intrattenimento, già utilizzata come sede dell'associazione culturale denominata [REDACTED]. Gli immobili sono stati costruiti nel 1973; prima che fosse realizzata una lottizzazione in area a destinazione produttiva verso est. Perciò era stata realizzata la strada di distribuzione interna, privata - sub. 13 -, per servire gli immobili oggetto della presente relazione di perizia; tale strada è visibile nella documentazione fotografica allegata.

Attualmente gli immobili potrebbero essere serviti in modo migliore dalla strada di distribuzione interna della lottizzazione visibile anch'essa nella documentazione fotografica - via E. Minato -; coll'eliminazione della strada privata si determinerebbe un incremento della loro area scoperta. I nuovi accessi, che dovrebbero essere realizzati congiuntamente, richiederebbero alcuni interventi di conservazione e/o spostamento di sottoservizi, opere sul marciapiede, nonché autorizzazioni amministrative. In ogni caso per il sottoscritto CTU il vantaggio sarebbe concorrente per tutti gli immobili. A seguito di colloquio con i competenti uffici comunali in data 14/12/2015, una riorganizzazione degli accessi è apparsa verosimilmente praticabile. È stato un elemento di valutazione del punto presente come pure i costi ipotetici degli interventi sulle coperture di lastre contenenti amianto.

Rimarrebbe tuttavia da definire l'annullamento della servitù di cui al punto 2); sulla base delle dichiarazioni dell'esecutato, sig. [REDACTED] tale servitù non viene più esercitata da molti

anni. Attualmente la strada di distribuzione interna della lottizzazione, suddetta - via E. Minato -, serve in modo migliore l'immobile di cui al mapp. 196; quello di cui al mapp. 267 risulta servito dalla medesima strada di distribuzione interna della lottizzazione, ma i mezzi che entrano o escono dall'area scoperta dell'immobile devono compiere una svolta di circa 90°.

È da osservare che in tutti i casi l'immissione in via Castellana dalla strada di distribuzione interna, privata - sub. 13 - e viceversa risulta difficoltosa soprattutto per i mezzi di una certa dimensione.

Lo stato di conservazione degli immobili è risultato medio ad eccezione del laboratorio già utilizzato come locale di intrattenimento - sub 6 - e del locale di intrattenimento; vedasi a tal proposito quanto esplicitato al punto 3). In ogni caso sono consigliati interventi di manutenzione ordinaria.

Le Classi energetiche degli immobili sono ritenute basse.

La struttura non è stata progettata per resistere alle azioni sismiche secondo la normativa più recente.

Per quanto esplicitato nel punto 3) si è ritenuto di non dover considerare alcun onere di smaltimento di arredi, masserizie e quant'altro, fatta eccezione per lo smaltimento delle macerie di cui al lotti n. 4 e 5.

Visti i punti precedentemente trattati il sottoscritto CTU ritiene che il valore degli immobili oggetto del pignoramento immobiliare debba tener conto della potenzialità edificatoria residua; nel caso del LOTTO n. 2 che esso corrisponda sostanzialmente con il valore della potenzialità edificatoria. Il sottoscritto CTU ha dovuto perciò ipotizzare uno sfruttamento della potenzialità edificatoria suddetta (all.ti 38a e b), soprattutto nel caso del LOTTO n. 1, e assumere il valore corrispondente a tale ipotesi come riferimento del Valore di Mercato del lotto/i e del Valore verosimile dei lotto/i alla pubblica asta; tale ipotesi potrebbe non essere esaustiva, forse si potrebbero fare anche altre ipotesi. Le superfici dei lotti, nonché dell'accesso comune e della strada sono indicate nell'allegato n. 38a; sono approssimate non essendo stato eseguito alcun confinamento.

**LOTTO N. 1:** casa d'abitazione con autorimessa - sub. 1 e 2 -, area scoperta - porzione del sub. 14-  
comproprietà dell'accesso comune - sub. 12 - con il sub. 1 e 2, 3, 15  
comproprietà della strada - sub. 13 - con il sub. 1 e 2, 3, 15, 6, 17  
vincoli, ecc.:  
1-servitù di sottoservizi esistenti (condotti fognari, ecc.-vedasi punto 3))  
2-possibilità di edificare fin sulla linea di confine verso est  
3-possibilità di realizzare sottoservizi nelle comproprietà - sub. 12 e 13 -  
4-attribuzione di una potenzialità edificatoria di piano residua: 1044,74 mq, circa

Il valore dell'immobile viene stabilito avendo come riferimento due valori:  
quello calcolato con la somma della casa d'abitazione esistente e della potenzialità edificatoria derivante dal III Piano Casa;  
quello calcolato con la somma della potenzialità edificatoria sfruttata, della potenzialità edificatoria di piano - residua del lotto - e della potenzialità derivante dal III Piano Casa.

**A) - Casa d'abitazione e potenzialità edificatoria derivante dal III Piano Casa (all.ti 38a e b, 39a e b)**

Ai fini della stima si è proceduto a utilizzare come riferimento il metodo del più probabile Valore di Mercato.

Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva:

Primo livello - autorimessa, accessori -:

sup. comm. P. Int. (50% comprensiva del vano scala) =  $136,80 \times 0,50 =$

68,40 mq

Totale PL 68,40 mq

Secondo livello - zona giorno -:

sup. comm. PT 129,31 mq  
sup. comm. logge e porticati (35%) = 29,88 x 0,35 = 10,46 mq  
sup. comm. area scoperta (10%) = 1681,67 x 0,10 = 168,17 mq

Totale SL 307,94 mq

Superficie commerciale complessiva:

**68,04 + 307,94 = 376,34 mq**

Il sottoscritto CTU ha considerato nella stima il valore dell'area scoperta; tale area scoperta risulta di notevole estensione, soprattutto se considerata in rapporto al volume edificato. Il criterio di stima adottato - sup. comm. = 10% sup. area scoperta - è apparso più congruo rispetto a quello di assegnare all'area scoperta, eccedente a quella individuata dal volume edificato - attribuendo un indice di densità fondiaria pari a mc 1,00/1,00 mq -, un valore lievemente superiore a quello di un'area agricola. Ciò in considerazione del contesto in cui tale area è collocata ritenuto suscettibile di trasformazione edificatoria. Pure le due differenti valutazioni, suddette, sono state eseguite e confrontate.

Da una ricerca di mercato fatta in zona si stima che, per beni simili a quello oggetto della presente relazione di recente costruzione, il valore sia di circa 1.600,00 €/mq, intendendo il metro quadrato, metro quadrato lordo. Tale valore risulta inalterato da alcuni anni fatte salve lievi oscillazioni verso il basso. Si stima che il valore unitario della potenzialità edificatoria sia pari a 100,00 €/mq ed equivalente a quello corrispondente all'unità di superficie, pari a 100 €/mq.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento dell'immobile si adotterà un coefficiente di riduzione pari a 0,715.

Si considerano le limitate/condizionate funzionalità espresse nel punto 3) adottando un coefficiente di obsolescenza pari a 0,70.

Il più probabile Valore di Mercato al metro quadrato lordo del nostro immobile sarà:

**$V_m = 1.600,00 \times 0,715 \times 0,70 = 800,80 \text{ €/mq}$**

Valore della casa d'abitazione  
 $V_1 = 375,04 \times 800,80 \text{ €/mq} = 300.332,03 \text{ €}$

Valore della potenzialità edificatoria derivante dal III Piano Casa  
 $V_2 = 31,75 \times 2,70 \times 100,00 = 8.572,5 \text{ €}$

Totale 308.904,53 €

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n. 1 - A) 308.000,00 €**

B) – Potenzialità edificatoria sfruttata, potenzialità edificatoria di piano - residua del lotto - e potenzialità derivante dal III Piano Casa (all.ti 38a e b)

Superficie teorica del lotto corrispondente alla potenzialità edificatoria attribuita al lotto medesimo  
 $(158,73 + 1044,74 + 31,75)/0,60 = 2.058,70 \text{ mq}$

Volume alloggio del custode (art. 6.1 NTA) pari a 500,00 mc

Valore dell'area teorica corrispondente alla potenzialità attribuita al lotto  
 $2.058,70 \times 100,00 \text{ €/mq} + 500,00 \times 100,00 \text{ €/mc} =$  255.870,00 €

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n. 1 - B) 250.000,00 €**

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto pure degli oneri di cui ai punti **3)** - manutenzioni ordinarie, interventi sulla caldaia, ecc. -, **8)** e **7)**, della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sotto riportato:

**VALORE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO n. 1 215.000,00 €**

**LOTTO N. 2:** magazzino - sub 3 -, area scoperta - porzione del sub. 14 -  
comproprietà dell'accesso comune - sub. 12 - con il sub. 1 e 2, 3, 15  
comproprietà della strada - sub. 13 - con il sub. 1 e 2, 3, 15, 6, 17  
vincoli, ecc.:  
1-servitù di sottoservizi esistenti (condotti fognari, ecc.-vedasi punto **3)**)  
2-concessione, con riferimento alle comproprietà e al LOTTO n. 1, della possibilità di edificare fin sulla linea di confine verso est del lotto medesimo  
3-possibilità di realizzare sottoservizi nelle comproprietà - sub. 12 e 13 -  
4-attribuzione di una potenzialità edificatoria di piano residua: 127,18 mq, circa

Si assume come riferimento di valore del presente lotto quello calcolato con la somma dei valori della potenzialità edificatoria sfruttata, della potenzialità edificatoria di piano - residua del lotto - e della potenzialità derivante dal III Piano Casa (all.ti **38a** e **b**, **40**).

Valore della potenzialità edificatoria sfruttata, della potenzialità edificatoria di piano - residua del lotto - e potenzialità derivante dal III Piano Casa

Superficie teorica del lotto corrispondente alla potenzialità edificatoria attribuita al lotto medesimo  
 $(112,68 + 127,18 + 22,38)/0,60 =$  437,07 mq

Valore dell'area teorica corrispondente alla potenzialità attribuita al lotto  
 $437,57 \times 100,00 \text{ €/mq} =$  43.707,00 €

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n. 2 43.000,00 €**

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto dello smaltimento del magazzino, tenuto conto pure degli oneri di cui al punto **3)** e **8)** - manutenzioni ordinarie, interventi sulla caldaia, ecc. -, della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sotto riportato:

**VALORE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO n. 2 35.000,00 €**

**LOTTO N. 3:** locale di intrattenimento con area scoperta - sub. 15 e 16 -  
 comproprietà dell'accesso comune - sub. 12 - con il sub. 1 e 2, 3, 15  
 comproprietà della strada - sub. 13 - con il sub. 1 e 2, 3, 15, 6, 17  
 vincoli, ecc.:  
 1-servitù di sottoservizi esistenti (condotti fognari, ecc.-vedasi punto 3))  
 2-servitù di passaggio esistenti (vedasi punto 2))  
 3-concessione, con riferimento alle comproprietà e al LOTTO n. 1, della possibilità  
 di edificare fin sulla linea di confine verso est del lotto medesimo  
 4-possibilità di realizzare sottoservizi nelle comproprietà - sub. 12 e 13 -  
 attribuzione di una potenzialità edificatoria di piano residua: 83,33 mq, circa

Con riferimento alla dichiarazione acquisita durante il sopralluogo nel locale effettuato in data 03/08/2015 (all.to 42) il sottoscritto CTU ha ritenuto di non essere in grado di stabilire la veridicità di quanto in essa dichiarato e/o riportato, la natura dei rapporti economici intercorsi e che non rientri tra i suoi compiti di perito estimatore approfondire il contenuto della dichiarazione stessa. Il sottoscritto CTU ha pertanto provveduto a eseguire la stima del valore dell'immobile così come è stato rilevato e documentato durante i sopralluoghi, gli accessi a uffici pubblici e degli impianti a esso fisicamente connessi - impianto di riscaldamento, di climatizzazione, elettrico -.

Ai fini della stima si è proceduto a utilizzare come riferimento il metodo del più probabile Valore di Mercato (all.ti 38a e b, 41) calcolato con la somma della potenzialità edificatoria sfruttata, della potenzialità edificatoria di piano - residua del lotto - e della potenzialità derivante dal III Piano Casa.

Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva:

Primo livello - accessori -:	
sup. comm. P. Int. (50% comprensiva del vano scala) = $79,92 \times 0,50 =$	39,96 mq
Totale PL	39,96 mq
Secondo livello - piano terra -:	
sup. comm. PT	328,76 mq
Totale SL	328,76 mq
Terzo livello - piano rialzato -:	
sup. comm. P. rialzato	78,13 mq
Totale PL	78,13 mq
Superficie commerciale complessiva:	
<b><math>39,96 + 390,74 + 78,13 =</math></b>	<b>446,85 mq</b>

Da una ricerca di mercato fatta in zona si stima che, per beni simili a quello oggetto della presente relazione di recente costruzione, il valore sia di circa 500,00 €/mq, intendendo il metro quadrato, metro quadrato lordo. Tale valore risulta dedotto da esperienze professionali maturate e riferite al costo di realizzazione di fabbricati dello stesso tipo. Si stima che il valore unitario della potenzialità edificatoria sia pari a 100,00 €/mq.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento dell'immobile si adotterà un coefficiente di riduzione pari a 0,715.

Si considerano le limitate/condizionate funzionalità espresse nel punto 3) adottando un coefficiente di obsolescenza pari a 0,85.

Il più probabile Valore di Mercato al metro quadrato lordo del nostro immobile sarà:

$$V_m = 500,00 \times 0,715 \times 0,85 = 303,88 \text{ €/mq}$$

Valore del locale di intrattenimento

$$V_1 = 446,85 \times 303,88 \text{ €/mq} = 135.788,78 \text{ €}$$

Superficie teorica del lotto corrispondente alla potenzialità edificatoria attribuita al lotto medesimo - residua del lotto - e alla potenzialità derivante dal III Piano Casa

$$(83,33 + 82,37) / 0,60 \text{ mq} = 276,16 \text{ mq}$$

Valore dell'area teorica corrispondente alla potenzialità attribuita al lotto

$$V_2 = 276,16 \times 100,00 \text{ €/mq} = 27.616,67 \text{ €}$$

Totale

$$163.405,45 \text{ €}$$

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n. 3** **160.000,00 €**

Secondo quanto è stato possibile appurare l'attività attualmente in essere, il locale notturno denominato [REDACTED] dovrebbe aver stipulato una polizza assicurativa a garanzia dei danni d'incendio, verosimilmente con la compagnia assicuratrice UNIPOL-SAI; null'altro è stato possibile appurare.

Il valore di mercato in considerazione dei danni dell'incendio subito dal locale notturno (all.to n. 17h) riscontrabili nella documentazione fotografica risulta essere il seguente:

$$160.000,00 - 40.000,00 = 120.000,00 \text{ €}$$

A seguito di incontro per chiarimenti presso il Tribunale di Treviso con il G.E. dott. Antonello Fabbro nella data 26/11/2015, il sottoscritto CTU nel determinare il valore sotto riportato dell'immobile ha prima tenuto conto dei danni dell'incendio - come sopra riportato -.

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto pure degli oneri di cui al punto 3) - manutenzioni ordinarie, interventi sulla caldaia, ecc. - e 8), della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sotto riportato:

**VALORE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO n. 3** **95.000,00 €**

Nell'eventualità che i danni prodotti dall'incendio fossero riparati si avrebbe il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto pure degli oneri di cui al punto 3) - manutenzioni ordinarie, interventi sulla caldaia, ecc. - e 8), della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sotto riportato:

**VALORE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO n. 3** **130.000,00 €**

**LOTTO N. 4:** laboratorio già utilizzato come locale di intrattenimento con aree scoperte - sub. 6, 7 e 8 -  
 comproprietà della strada - sub. 13 - con il sub. 1 e 2, 3, 15, 6, 17  
 vincoli, ecc.:  
 1-servitù di sottoservizi esistenti (condotti fognari, ecc.-vedasi punto 3))  
 2-servitù di passaggio esistenti (vedasi punto 2))  
 3-concessione, con riferimento alle comproprietà e al LOTTO n. 1, della possibilità di edificare fin sulla linea di confine verso est del lotto medesimo  
 4-possibilità di realizzare sottoservizi nelle comproprietà - sub. 12 e 13 -

Ai fini della stima si è proceduto a utilizzare come riferimento il metodo del più probabile Valore di Mercato (all.ti 38a e b, 43).

Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva:

Primo livello - piano terra -: sup. comm. PT	150,32 mq
Totale PL	150,32 mq
 Superficie commerciale complessiva:	 <b>150,32 mq</b>

Da una ricerca di mercato fatta in zona si stima che, per beni simili a quello oggetto della presente relazione di recente costruzione, il valore sia di circa 300,00 €/mq, intendendo il metro quadrato, metro quadrato lordo. Tale valore risulta dedotto da esperienze professionali maturate e riferite al costo di realizzazione di fabbricati dello stesso tipo.

Si stima che il valore unitario della potenzialità edificatoria sia pari a 100,00 €/mq.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento dell'immobile si adotterà un coefficiente di riduzione pari a 0,715.

Si considerano le limitate/condizionate funzionalità espresse nel punto 3) adottando un coefficiente di obsolescenza pari a 0,90.

Il più probabile Valore di Mercato al metro quadrato lordo del nostro immobile sarà:

$$V_m = 300,00 \times 0,715 \times 0,90 = 193,05 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore del laboratorio} \\ V_1 = 150,32 \times 193,05 \text{ €/mq} = 29.019,28 \text{ €}$$

$$\text{Superficie teorica del lotto corrispondente alla potenzialità edificatoria derivante dal III Piano Casa} \\ 30,87 / 0,60 \text{ mq} = 51,45 \text{ mq}$$

$$\text{Valore dell'area teorica corrispondente alla potenzialità attribuita al lotto} \\ 514,50 \times 100,00 \text{ €/mq} = 5.145,00 \text{ €}$$

$$\text{Totale} = 34.164,28 \text{ €}$$

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n. 4} = 34.000,00 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto pure degli oneri di cui al punto 3) - manutenzioni ordinarie, interventi sulla caldaia, ecc. - e 8), della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sotto riportato:

**VALORE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO n. 4** **25.000,00 €**

**LOTTO N. 5:** locale di intrattenimento con aree scoperte - sub. 17, 18 e 19 -  
 comproprietà della strada - sub. 13 - con il sub. 1 e 2, 3, 15, 6, 17  
 vincoli, ecc.:  
 1-servitù di sottoservizi esistenti (condotti fognari, ecc.-vedasi punto 3))  
 2-concessione, con riferimento alle comproprietà e al LOTTO n. 1, della possibilità  
 di edificare fin sulla linea di confine verso est del lotto medesimo  
 3-possibilità di realizzare sottoservizi nelle comproprietà - sub. 12 e 13 -

Ai fini della stima si è proceduto a utilizzare come riferimento il metodo del più probabile Valore di Mercato (all.ti 38a e b, 44).

Di seguito si procederà a calcolare la superficie commerciale complessiva:

Primo livello - piano terra -:	
sup. comm. PT	255,27 mq
<b>Totale PL</b>	<b>255,27 mq</b>
<b>Superficie commerciale complessiva:</b>	<b>255,27 mq</b>

Da una ricerca di mercato fatta in zona si stima che, per beni simili a quello oggetto della presente relazione di recente costruzione, il valore sia di circa 300,00 €/mq, intendendo il metro quadrato, metro quadrato lordo. Tale valore risulta dedotto da esperienze professionali maturate e riferite al costo di realizzazione di fabbricati dello stesso tipo.

Si stima che il valore unitario della potenzialità edificatoria sia pari a 100,00 €/mq.

In considerazione della vetustà e dello stato di mantenimento dell'immobile si adotterà un coefficiente di riduzione pari a 0,715.

Si considerano le limitate/condizionate funzionalità espresse nel punto 3) adottando un coefficiente di obsolescenza pari a 0,90.

Il più probabile Valore di Mercato al metro quadrato lordo del nostro immobile sarà:

**$V_m = 300,00 \times 0,715 \times 0,90 =$**  **193,05 €/mq**

Valore del locale di intrattenimento  
 $V_1 = 255,27 \times 193,05 \text{ €/mq} =$  49.279,87 €

Superficie teorica del lotto corrispondente alla potenzialità edificatoria derivante dal III Piano Casa  
 $51,96 / 0,60 \text{ mq} =$  86,60 mq

Valore dell'area teorica corrispondente alla potenzialità attribuita al lotto

V2 = 866,00 x 100,00 €/mq = 8.660,00 €

Totale 57.939,87 €

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n. 5 58.000,00 €**

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto pure degli oneri di cui ai punti **3)** - manutenzioni ordinarie, interventi sulla caldaia, ecc. -, **5)** - variazione catastale - e **8)**, della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta è ritenuto dal sottoscritto perito pari a quello sotto riportato:

**VALORE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO n. 5 44.000,00 €**

### **COSTI IPOTETICI INTERVENTI SULLE COPERTURE DI LASTRE CONTENENTI AMIANTO**

A seguito di incontro per chiarimenti presso il Tribunale di Treviso con il G.E. dott. Antonello Fabbro nella data 24/09/2015 si stimano i costi ipotetici di interventi sulle coperture di lastre contenenti amianto.

I costi netti di interventi sulle coperture di lastre contenenti amianto riconducibili a quanto scritto al punto **3)** potrebbero essere quelli sotto riportati (all.to **45)**):

A - magazzino commerciale - si considera la superficie delle coppelle pari al 100% della superficie lorda - sub. 3

- rimozione completa di coppelle, lastre e isolamento

B - capannone - si considera la superficie delle coppelle pari al 75% della superficie lorda, la superficie delle lastre e dell'isolamento di lana di roccia pari al 100% della superficie lorda -

B.1 - sub. 15

- rimozione completa di coppelle, lastre e isolamento

- nuova copertura

- incapsulamento della superficie di coppelle esposta direttamente all'ambiente esterno

-confinamento della superficie di coppelle esposta direttamente all'ambiente esterno

B.2 - sub. 6

- rimozione completa di coppelle, lastre e isolamento

- nuova copertura

- incapsulamento della superficie di coppelle esposta direttamente all'ambiente esterno

-confinamento della superficie di coppelle esposta direttamente all'ambiente esterno

B.3 - sub. 17

- rimozione completa di coppelle, lastre e isolamento
- nuova copertura
- incapsulamento della superficie di coppelle esposta direttamente all'ambiente esterno
- confinamento della superficie di coppelle esposta direttamente all'ambiente esterno

Si riportano i costi netti degli interventi, suddetti, unicamente come riferimento non essendo il sottoscritto CTU in grado di stabilire la natura degli interventi da eseguire, sempre per quanto evidenziato nel punto 3).

## LOTTO 2

1) <u>Messa in sicurezza cantiere</u>				
a. rete anticaduta	Sup. netta interna	108,19 mq	4,00 €/mq	432,76 €
b. parapetto	Perimetro esterno	36,01 ml	25,00 €/mq	900,25 €
				1333,01 €
2) <u>Rimozione</u>				
a. rimozione cemento/amianto	Sup. lorda copertura	113,55 mq	8,00 €/mq	908,40 €
				908,40 €
TOTALE COSTO DI RIMOZIONE:				2241,41 €

## LOTTO 3

1) <u>Messa in sicurezza cantiere</u>				
a. rete anticaduta	Sup. netta interna	390,04 mq	4,00 €/mq	1560,16 €
b. parapetto	Perimetro esterno	62,48 ml	25,00 €/mq	1562,00 €
				3122,16 €
2) <u>Rimozione</u>				
a. rimozione cemento/amianto	75% sup. lorda copertura	331,13 mq	8,00 €/mq	2649,00 €
b. rimozione controsoffitto	100% sup. netta interna	390,04 mq	8,00 €/mq	3120,32 €
c. rimozione lana di roccia	100% sup. netta interna	390,04 mq	3,50 €/mq	1365,14 €
				7134,46 €
3) <u>Nuova copertura</u>				
a. profili in alluminio	n° Y x l [m]	16x21,60 m	4,50 €/mq	1555,20 €
b. lamiera grecata	75% sup. lorda copertura	331,13 mq	22,00 €/mq	7284,75 €
c. controsoffitto in fibrocemento	100% sup. netta interna	390,04 mq	12,00 €/mq	4680,48 €
				13520,43 €
4) <u>Incapsulamento</u>				
a. verniciatura protettiva sul solo lato superiore	75% sup. lorda copertura	331,13 mq	16,00 €/mq	5298,00 €
				5298,00 €

5) Confinamento

a. incapsulamento superficiale	75% sup. lorda copertura	331,13 mq	4,50 €/mq	1490,06 €
b. sovra-copertura in lamiera	75% sup. lorda copertura	331,13 mq	24,00 €/mq	7947,00 €
c. profili in alluminio	n° Y x l [m]	16x21,60 m	4,50 €/mq	1555,20 €
				10992,26 €

TOTALE COSTO DI SOSTITUZIONE  
comprensivo dei punti 1-2-3: 23.777,05 €

TOTALE COSTO DI INCAPSULAMENTO  
comprensivo dei punti 1-4: 8.420,16 €

TOTALE COSTO DI CONFINAMENTO  
comprensivo dei punti 1-5: 14.114,42 €

**LOTTO 4**

1) Messa in sicurezza cantiere

a. rete anticaduta	Sup. netta interna	143,08 mq	4,00 €/mq	572,32 €
b. parapetto	Perimetro esterno	15,00 ml	25,00 €/mq	375,00 €
				947,32 €

2) Rimozione

a. rimozione cemento/amianto	75% sup. lorda copertura	121,50 mq	8,00 €/mq	972,00 €
b. rimozione controsoffitto	100% sup. netta interna	143,08 mq	8,00 €/mq	1144,64 €
c. rimozione lana di roccia	100% sup. netta interna	143,08 mq	3,50 €/mq	500,78 €
				2617,42 €

3) Nuova copertura

a. profili in alluminio	n° Y x l [m]	6x21,60 m	4,50 €/mq	583,20 €
b. lamiera grecata	75% sup. lorda copertura	121,50 mq	22,00 €/mq	2673,00 €
c. controsoffitto in fibrocemento	100% sup. netta interna	143,08 mq	12,00 €/mq	1716,96 €
				4973,16 €

4) Incapsulamento

a. verniciatura protettiva sul solo lato superiore	75% sup. lorda copertura	121,50 mq	16,00 €/mq	1944,00 €
				1944,00 €

5) Confinamento

a. incapsulamento superficiale	75% sup. lorda copertura	121,50 mq	4,50 €/mq	546,75 €
b. sovra-copertura in lamiera	75% sup. lorda copertura	121,50 mq	24,00 €/mq	2916,00 €
c. profili in alluminio	n° Y x l [m]	6x21,60 m	4,50 €/mq	583,20 €
				4045,95 €

TOTALE COSTO DI SOSTITUZIONE  
comprensivo dei punti 1-2-3: 8.537,90 €

TOTALE COSTO DI INCAPSULAMENTO  
comprensivo dei punti 1-4: 2.891,32 €

TOTALE COSTO DI CONFINAMENTO  
comprensivo dei punti 1-5: 4.993,27 €

## LOTTO 5

### 1) Messa in sicurezza cantiere

a. rete anticaduta	Sup. netta interna	250,00 mq	4,00 €/mq	1000,00 €
b. parapetto	Perimetro esterno	25,4 ml	25,00 €/mq	635,00 €
				1635,00 €

### 2) Rimozione

a. rimozione cemento/amianto	75% sup. lorda copertura	205,74 mq	8,00 €/mq	1645,92 €
b. rimozione controsoffitto	100% sup. netta interna	250,00 mq	8,00 €/mq	2000,00 €
c. rimozione lana di roccia	100% sup. netta interna	250,00 mq	3,50 €/mq	875,00 €
				4520,92 €

### 3) Nuova copertura

a. profili in alluminio	n° Y x l [m]	10x21,60 m	4,50 €/mq	972,00 €
b. lamiera grecata	75% sup. lorda copertura	205,74 mq	22,00 €/mq	4526,28 €
c. controsoffitto in fibrocemento	100% sup. netta interna	205,74 mq	12,00 €/mq	2468,88 €
				7967,16 €

### 4) Incapsulamento

a. verniciatura protettiva sul solo lato superiore	75% sup. lorda copertura	205,74 mq	16,00 €/mq	3291,84 €
				3291,84 €

### 5) Confinamento

a. incapsulamento superficiale	75% sup. lorda copertura	205,74 mq	4,50 €/mq	925,83 €
b. sopra-copertura in lamiera	75% sup. lorda copertura	205,74 mq	24,00 €/mq	4937,76 €
c. profili in alluminio	n° Y x l [m]	10x21,60 m	4,50 €/mq	972,00 €
				6835,59 €

TOTALE COSTO DI SOSTITUZIONE  
comprensivo dei punti 1-2-3: 14.123,08 €

TOTALE COSTO DI INCAPSULAMENTO  
comprensivo dei punti 1-4: 4.926,84 €

TOTALE COSTO DI CONFINAMENTO  
comprensivo dei punti 1-5: 8.470,59 €

## TABELLA RIASSUNTIVA

	SOSTITUZIONE	INCAPSULAMENTO	CONFINAMENTO
LOTTO 2	(SOLO RIMOZIONE) 1.034,33	-	-
LOTTO 3	23.777,05	8.420,16	14.114,42
LOTTO 4	8.537,90	2.891,32	4.993,27
LOTTO 5	14.123,08	4.926,84	8.470,59
<b>TOTALE</b>	<b>47.472,36</b>	<b>16.238,32</b>	<b>27.578,28</b>

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

Non esiste Attestato di Certificazione Energetica - ACE - divenuto con le recenti modifiche normative Attestato di Prestazione Energetica - APE - per ciascuna delle unità immobiliari oggetto della presente Relazione di Perizia di Stima.

Non si è provveduto a redigerlo per nessuna delle unità immobiliari secondo le disposizioni ricevute dal GE in data 10/12/2015.

Il C.T.U.  
arch. Italo Filippin

Fonte 11/01/2016

All.ti:

documenti **1-47**;

documentazione fotografica.

MODULARIO  
F. fig. rend. 487



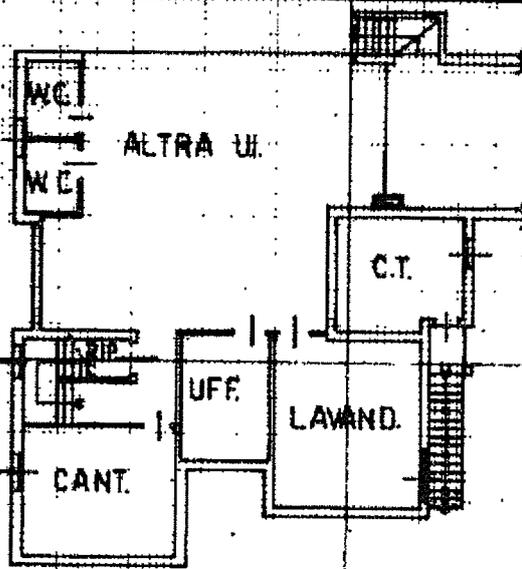
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. 84 (CEU)

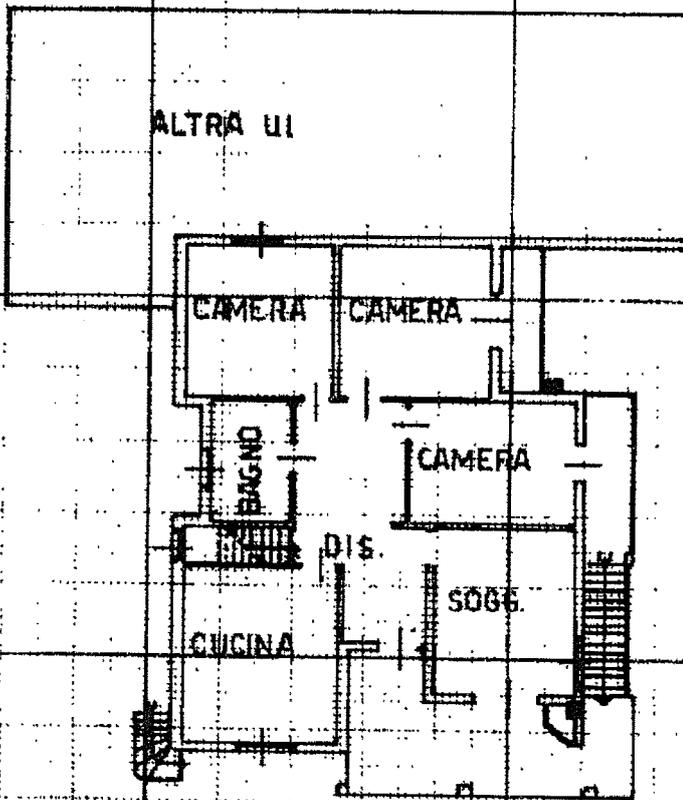
LIRE  
200

Pianimetria di u.i.u. in Comune di RIESE PIO X via CASTELLANA civ. 77

Comune di Riese Pio X (H280) - < Sez. Urb.: D - Foglio: I - Particella: 285 - Subalterno: I >  
via CASTELLANA n. 7 / piano: SI-1



PIANTA PIANO SEMINTERRATO h=240



PIANTA PIANO RIALZATO h=280

10 metri

ORIENTAMENTO  
NORD



SCALA DI 1:200

Declarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima pianimetria di atti

Compilata dal **GEOM. PAGANI EUGENIO**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 25/05/2001 - Data: 24/07/2015 - n. T175425 - Richiedente: BRCPRC63H69Z700W  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa: A4(210x297)  
n. 285 sub. 1  
data 25.05.2001 Firma



ALL. To 11 \*

MODULARIO  
F. rgs. rend. 402



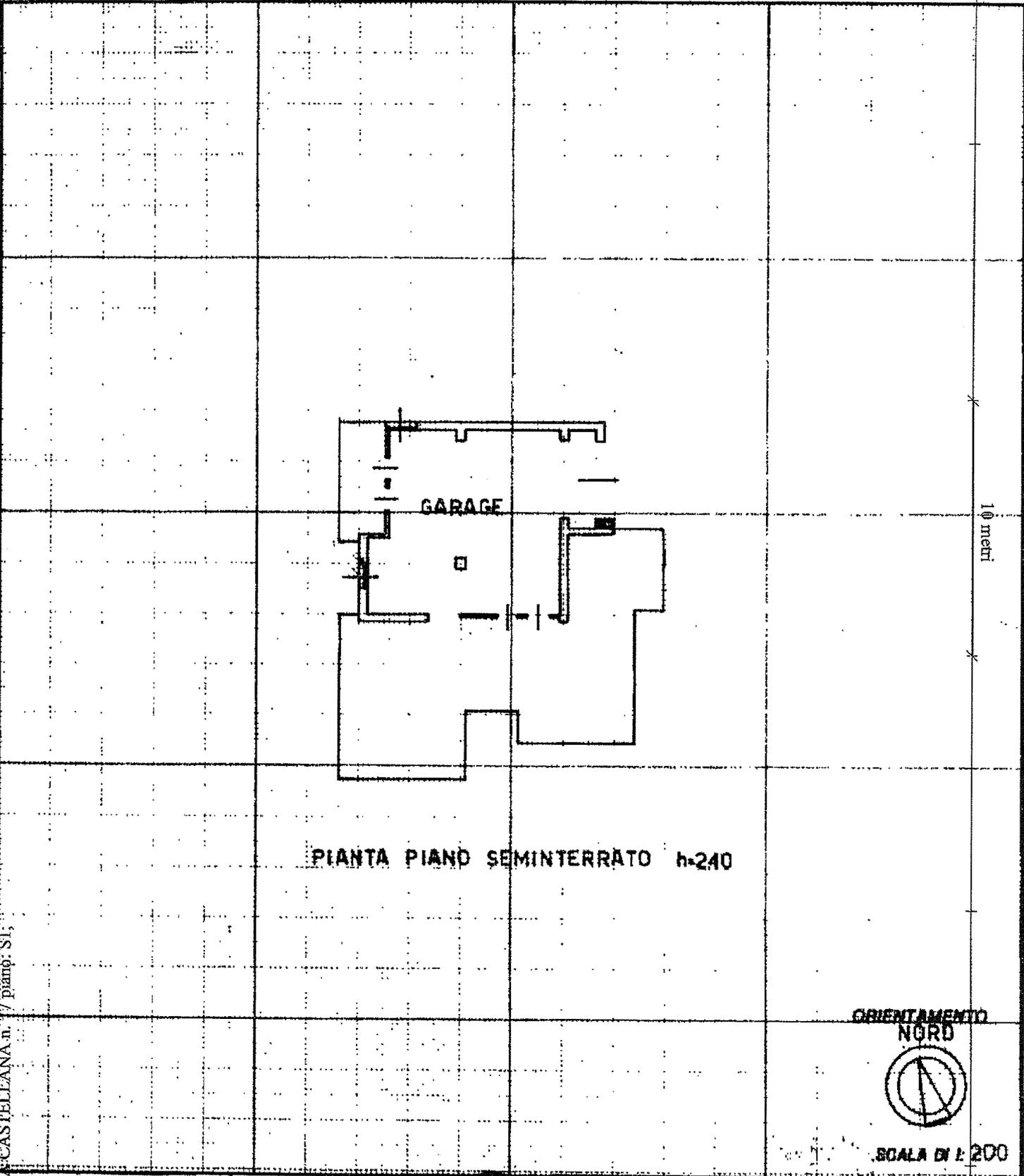
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 84 (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di RIESE P.I.O. X ..... via CASTELLANA ..... civ. 77 .....

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2015 - Comune di RIESE PIO X (H280) - < Sez. Urb.: D - Foglio: I - Particella: 285 - Subalterno: 2 >  
VI CASTELLANA n. 7 piano: SI,



PIANTA PIANO SEMINTERRATO h=240

ORIENTAMENTO  
NORD



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Dichiarazione di transazione

Compilata dal **GEOM. PARRONE GENIO**  
(Nota, cognome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 25/05/2001 - Data: 24/07/2015 - n. T175428 - Richiedente: BRCPRC63H69Z700W  
Totale schede: I - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa: A4(210x297)  
della provincia di **TRE**



data 25.05.2001. Firma *[Signature]*

MODULARIO  
F. fig. 1994. 487

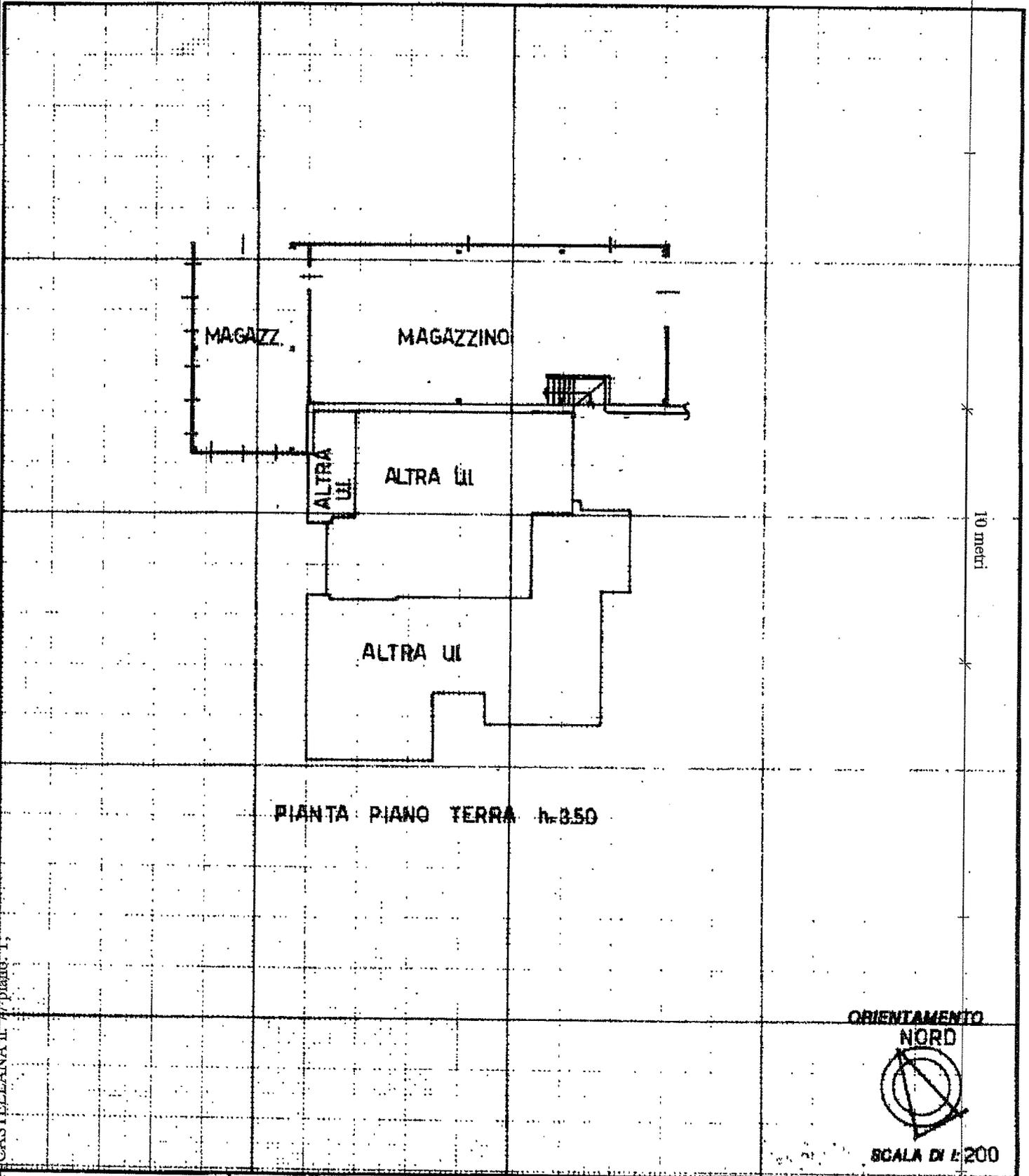


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 84 (GEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.l.u. in Comune di RIESE PIO X via CASTELLANA civ. 77



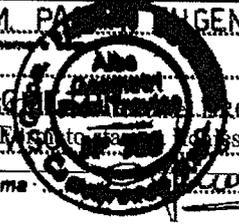
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2015 - Comune di RIESE PIO X (H280) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 1 - Particella: 285 - Subalterno: 3 >  
VI CARASTELLAZZANA IL 77 piano: 1.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Completata dal **GEOM. PAOLO GENGIO**  
(Titolo, Cognome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 25/05/2001 - Data: 24/07/2015 del T175429 - Richiedente: BRCPRC63H69Z700W  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) della provincia di TREVISO - Formato: A4(210x297)  
n. 285 sub 3  
data 25.05.2001 Firma



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

Dichiarazione protocollo n. TV0264996 del 27/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Riese Pio X

Via Castellana

civ. 77

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 1

Particella: 285

Subalterno: 15

Compilata da:  
Pagani Cristian

Isritto all'albo:  
Architetti

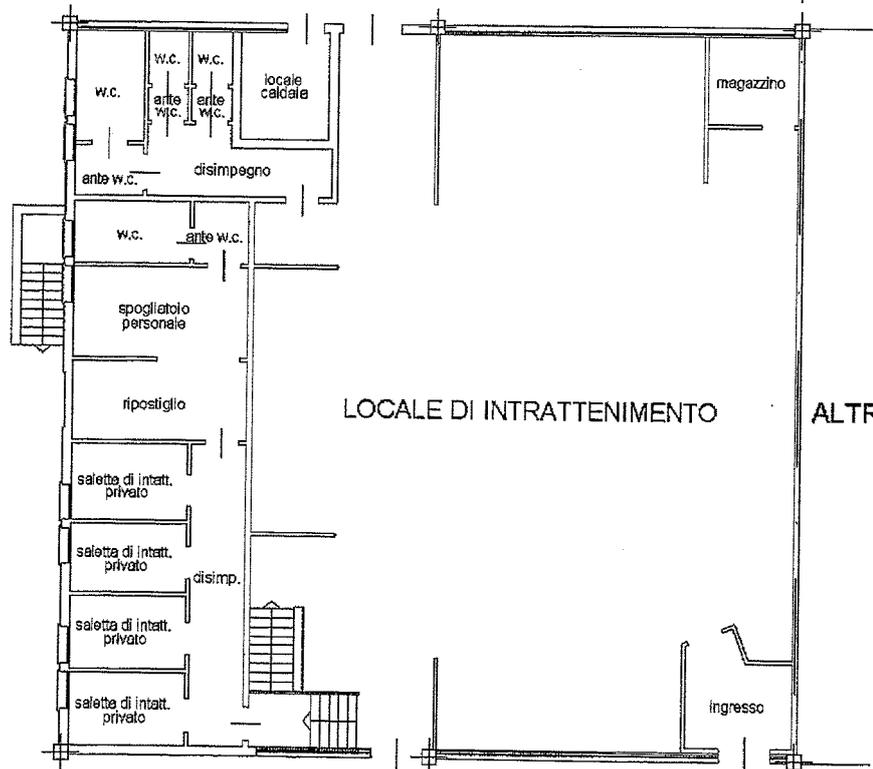
Prov. Treviso

N. 1612

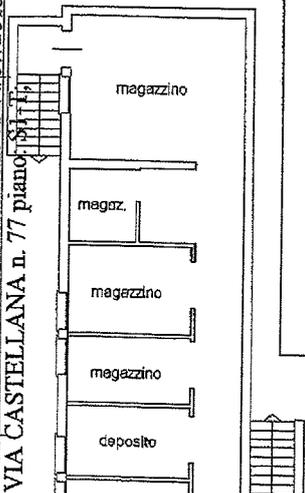
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Simulazione al 24/07/2015 - Comune di RIESE PIO X (H280) - Sez. Urb.: D - Foglio: 1 - Particella: 285 - Subalterno: 15  
VIA CASTELLANA n. 77 piano



PIANO S1 H=ML.2.30

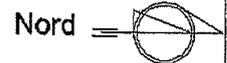


PIANO TERRA H=ML.4.30

Sub.16

ALTRA U.I.

Ultima planimetria in atti

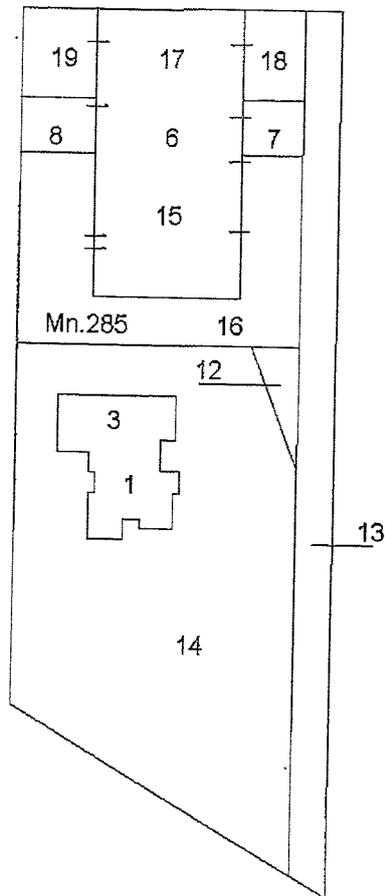


**ELABORATO PLANIMETRICO**

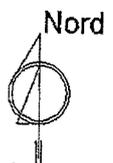
Compilato da:  
Pagani Cristian  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Treviso N. 1612

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

Comune di Riese Pio X  
Sezione: D Foglio: 1 Particella: 285  
Protocollo n. TV0092015 del 22/03/2005  
Tipo Mappale n. del  
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



**PIANO TERRA**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/07/2015 - Comune di RIESE PIO X (H280) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 1 - Particella: 285 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

ALL TO 11 h.

MODULARIO  
F. rig. tend. 488



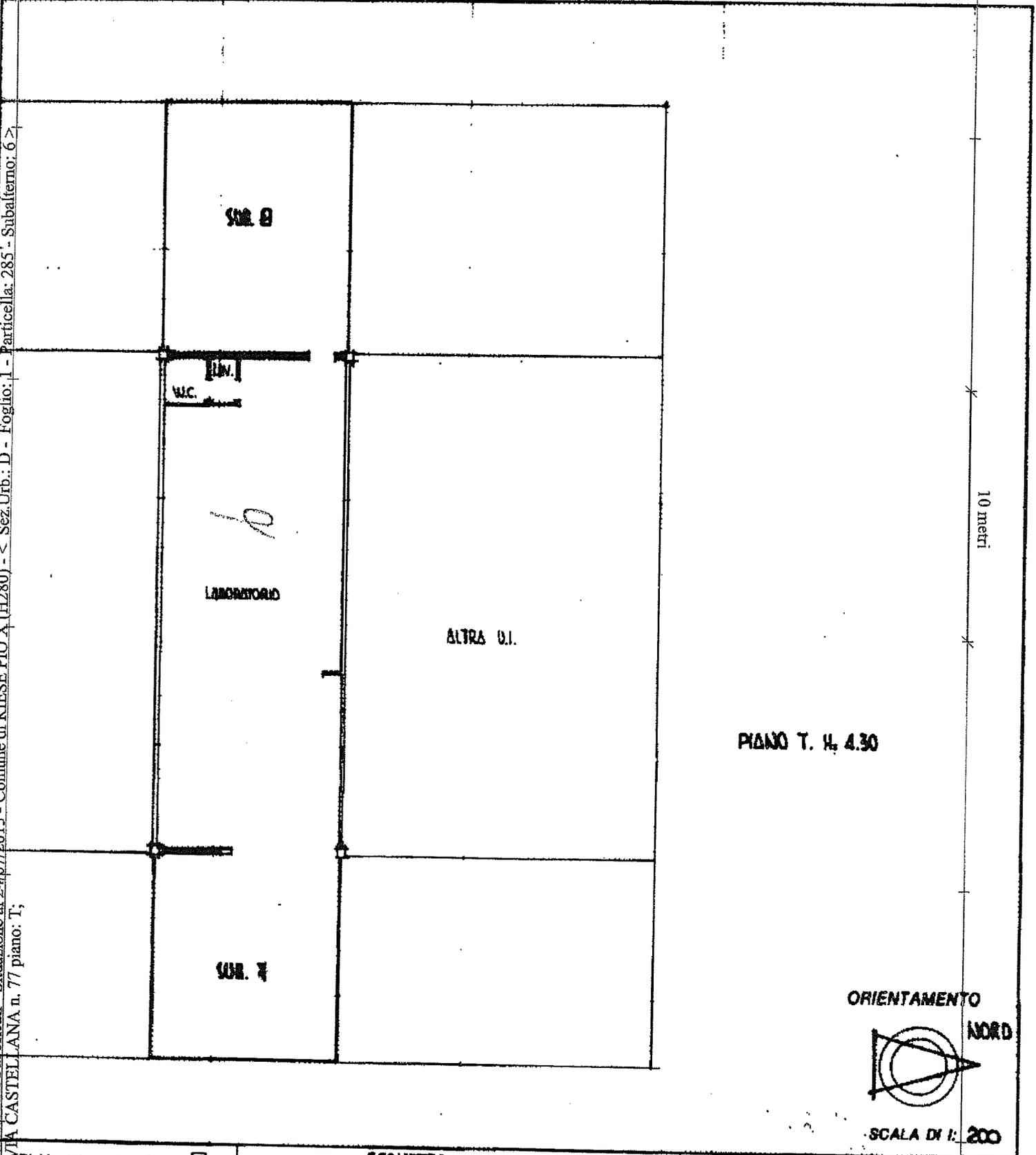
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. AN (CEU)

LIRE  
300

Planimetria di u.l.u. in Comune di RIESE PIO X via CASTELLANA clv. FF

Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/07/2015 - Comune di RIESE PIO X (H280) - < Sez. Urb.: D - Foglio: I - Particella: 285 - Subalfermo: 6 >  
VIA CASTELLANA n. 77 piano: I;

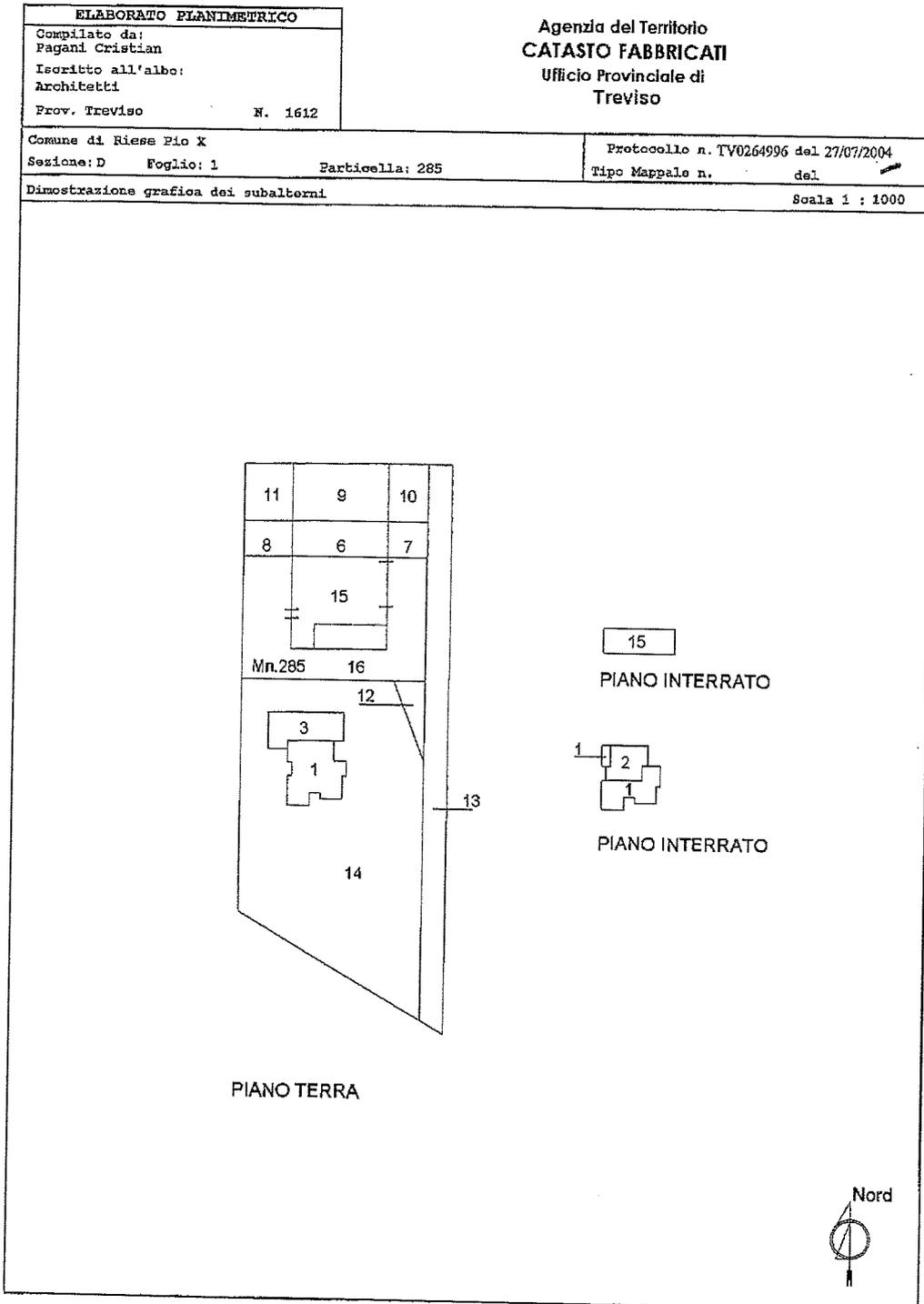


Dichiarazione di N.C.   
 Ultimo piano in struttura   
 Data presentazione: 25/05/2001 - Data: 24/07/2015  
 Totale superficie di acquisto: 285 sub: 5-7-8

Compilata dal GEOMETRA  
PAGANI EUGENIO  
 Data: 24/07/2015 n. T175423 Richiedente: BRCPRC63H69Z700W  
 Formato di acquisizione: A4(210x297) della provincia di TREVISO  
 data 26.05.2001 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

All. To 11a



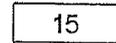
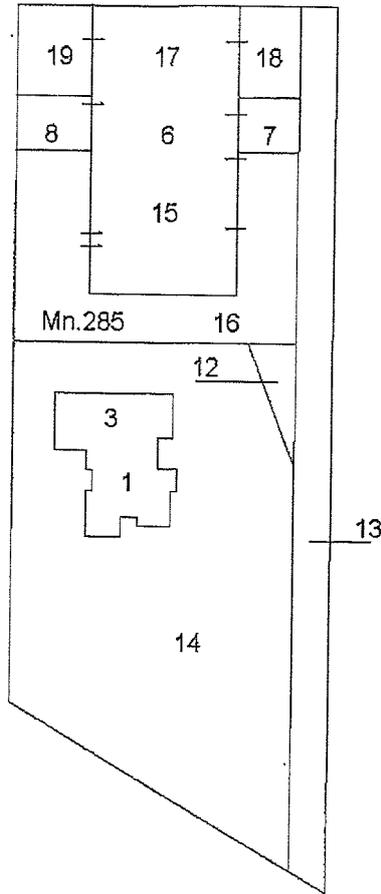
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/07/2015 - Comune di RIESE PIO X (H280) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 1 - Particella: 285 - Elaborato planimetrico >

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Pagani Cristian  
 Iscritto all'albo:  
 Architetti  
 Prov. Treviso N. 1612

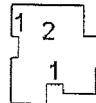
**Agenzia del Territorio  
 CATASTO FABBRICATI  
 Ufficio Provinciale di  
 Treviso**

Comune di Riese Pio X Protocollo n. TV0092015 del 22/03/2005  
 Sezione: D Foglio: 1 Particella: 285 Tipo Mappale n. del  
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Simazione al 16/07/2015 - Comune di RIESE PIO X (H280) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 1 - Particella: 285 - Elaborato planimetrico

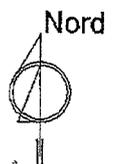


PIANO INTERRATO



PIANO INTERRATO

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TV0092015 del 22/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Riese Pio X

Via Castellana

civ. 77

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 1

Particella: 285

Subalterno: 17

Compilata da:  
Pagani Cristian

Iscritto all'albo:  
Architetti

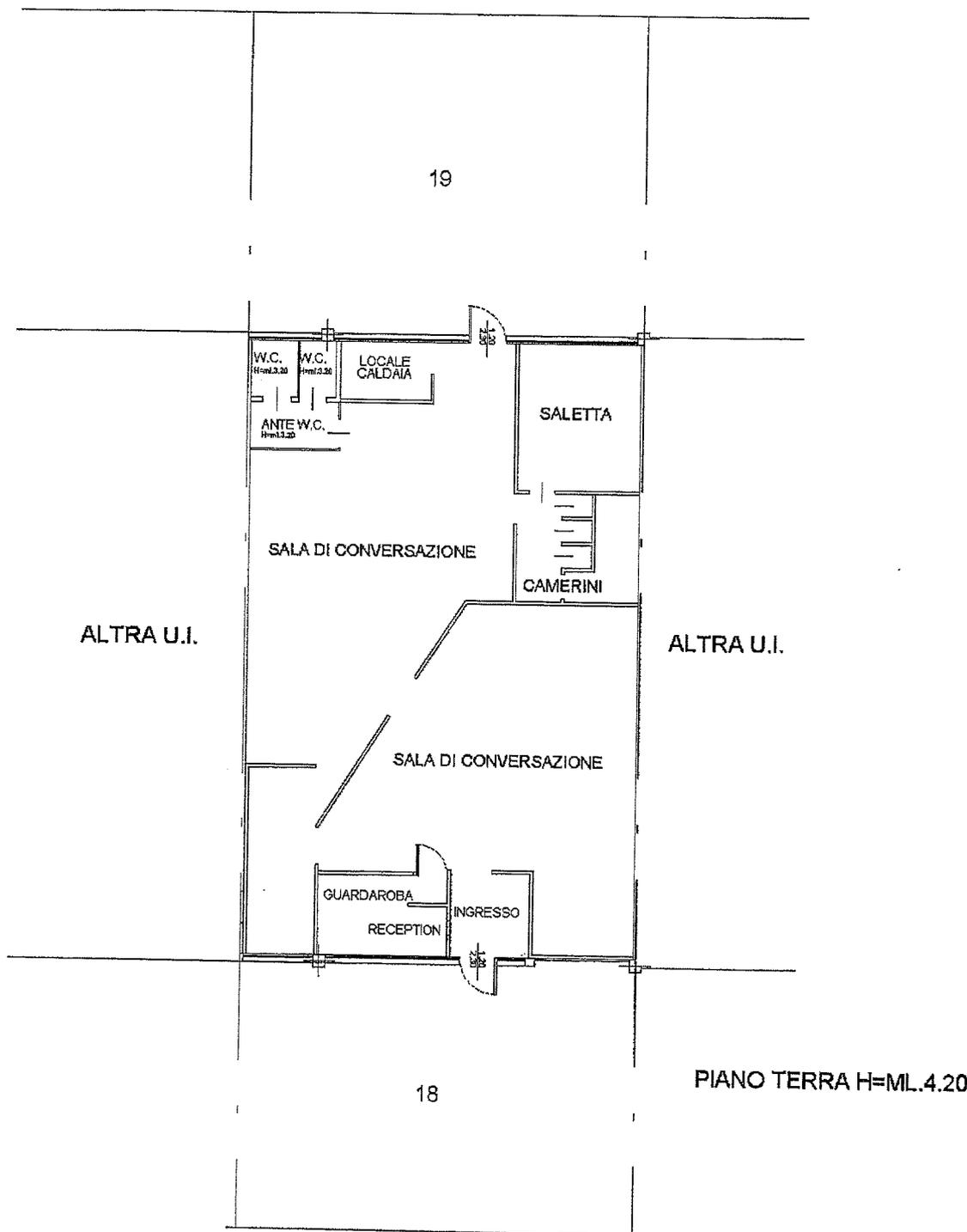
Prov. Treviso

N. 1612

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 24/07/2015 - Comune di RIESE PIO X (H280) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 1 - Particella: 285 - Subalterno: 17 - VIA CASTELLANA n. 77 piano: 1;



10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 24/07/2015 - n. T177314 - Richiedente: BRCPRC63H69Z700W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

