

Dario Sossai
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 266/2010

Giudice esecutante: Dott. Antonello FABBRO

Prossima udienza: 5 novembre 2014 ore 10.00

Promosso da:

- CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

Contro:

- [REDACTED]

E con l'intervento di:

- BVG CREDI FINANCE SRL
- BANCA DI MONASTIER E DEL SILE C.C. S.C.

PREMESSA

Il G.E. Dott. Antonello Fabbro, con decreto di nomina emesso in data 19 marzo 2014, nominava esperto stimatore il sottoscritto geom. Dario Sossai nel procedimento emarginato e disponeva la sua comparsa per il giorno 8 maggio 2014 per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito.

Il presente elaborato è stato redatto sulla base dei sopralluoghi, rilievi ed accertamenti eseguiti presso i beni immobili in esecuzione e degli accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso, l'Archivio

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

Notarile e gli Uffici Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Spresiano, nonché a seguito di approfondite indagini di mercato.

Preso atto dei contenuti del quesito posto dal G.E., in data 10 giugno 2014 e seguenti, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali procedendo a vari sopralluoghi presso gli immobili pignorati, in seguito ai quali, constatata la consistenza, la destinazione d'uso e la collocazione degli stessi, ha ritenuto utile dividere l'intero compendio immobiliare pignorato in cinque lotti motivando la scelta adottata al capitolo 9) DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE di ciascun Lotto:

LOTTO 1 – Via Busco n. 7 / Via Monte Piana

Comune di Spresiano – sez. A – foglio 4

- - Mp 363 sub 11 (magazzino) OK
- Mp 363 sub 12 (corte esclusiva) OK
- - Mp 512 sub 5 (area scoperta)
- - Mp 512 sub 6 (magazzino) OK
- - Mp 512 sub 7 (magazzino) OK
- - Mp 1173 sub 1 (magazzino)
- - Mp 1173 sub 2 (magazzino)
- - Mp 1173 sub 3 (area scoperta)
- Mp 870 sub 1 (magazzino) OK
- Mp 870 sub 2 (corte esclusiva) OK

Dario Sossai
geometra

LOTTO 2 – Via Papa Luciani n. 33

Comune di Spresiano – sez. B – foglio 7

- Mp 400 sub 23 (garage)

OK



LOTTO 3 – Via Papa Luciani n. 33

Comune di Spresiano – sez. B – foglio 7

- Mp 400 sub 24 (garage)

OK

LOTTO 4 – Via Papa Luciani / Via Emilio Lovarini

Comune di Spresiano – sez. B – foglio 7

- Mp 408 (porzione di strada pubblica)

Comune di Spresiano – foglio 17

- Mp 1100 (porzione di strada pubblica)
- Mp 1220 (porzione di strada pubblica) OK
- Mp 401 (porzione di Chiesa Parrocchiale) OK
- Mp 402 (porzione di parcheggio pubblico) OK

LOTTO 5 – Via Emilio Lovarini

Comune di Spresiano – foglio 17

- Mp 401 (porzione di Chiesa Parrocchiale) OK

Dario Sossai
geometra

LOTTO 1 – mp 363 sub 11-12 – mp 512 sub 5-6-7 –

mp 1173 sub 1-2-3 – mp 870 sub1-2 – mp1112

COMUNE DI SPRESIANO - VIA BUSCO 7 / VIA MONTE PIANA

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto è sito nel Comune di Spresiano (TV) con l'accesso sia da Via Busco, al civico n°7, sia da Via Monte Piana. Gli immobili oggetto di perizia vengono Catastalmente così identificati:

Comune di Spresiano (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 4

Mappale 363 – ente urbano, are 34 ca 03; (ALL. 1)

Mappale 512 – ente urbano, are 15 ca 40; (ALL. 1)

Mappale 1173 – ente urbano, ha 01 are 40 ca 11; (ALL. 1)

Mappale 870 – ente urbano, are 00 ca 43; (ALL. 1)

Mappale 1112 – semin arb, cl. 2, are 02 ca49, RD €2,11, RC € 1,09 (ALL. 1)

N.C.E.U. – sez. A – foglio 9

mappale 363 – sub 11, cat. C/2, cl. 4, 156 mq, RC € 241,70, piano T, Via Busco; (ALL. 2)

mappale 363 – sub 12, corte esclusiva al sub 11 di mq 176, piano T, Via Busco; (ALL. 3)

mappale 512 – sub 5, area scoperta di mq 1192 b.c.n.c.; (ALL. 4)

Dario Sossai
geometra

mappale 512 – sub 6, cat. C/2, cl. 6, 10 mq, RC € 22,21, piano
T, Via Busco; (ALL. 5)

mappale 512 – sub 7, cat. C/2, cl. 5, 10 mq, RC € 18,59, piano
T, Via Busco; (ALL. 6)

mappale 1173 – sub 1, cat. C/2, cl. 2, 146 mq, RC € 158,35,
piano T, Via Busco; (ALL. 7)

mappale 1173 – sub 2, cat. C/2, cl. 3, 510 mq, RC € 658,48,
piano T, Via Busco; (ALL. 8)

mappale 1173 – sub 3, area scoperta di mq 13347 b.c.n.c.,
piano T, Via Busco; (ALL. 9)

mappale 870 – sub 1, cat. C/2, cl. 6, 29 mq, RC € 64,40, piano
T, Via Monte Piana; (ALL. 10)

mappale 870 – sub 2, corte esclusiva al sub 1 di mq 9, piano T,
Via Monte Piana; (ALL. 11)

L'identificazione catastale dei beni sopra descritti differisce da
quella riportata nell'Atto di Pignoramento nella indicazione dei
subalterni riferiti ai Beni Comuni non Censibili che fanno
riferimento a pertinenze e a spazi comuni e per quanto riguarda
il mappale 1173 il quale, a seguito di presentazione di Tipo
Mappale del 24/12/2010 n.358072.2/2010 in atti dal
24/12/2010 prot. TV0358072, è stato generato dalla fusione
degli ex mappali 572, 712, 849, 852, 854, 855, 856, 1115 (ALL. 12).

I mappali 363 sub 11-12 confinano a NORD con i mappali 512
sub 5-6, a SUD con il mappale 1171, ad EST con i mappali
1171-363 sub 16 e ad OVEST con i mappali 1173-512 sub 5.

Dario Sossai
geometra

Il mappale 512 sub 5 confina a NORD con il mappale 843, a SUD con il mappale 363 sub 12-512 sub 6, ad EST con il mappale 512 sub 10-7-16 e ad OVEST con il mappale 1173.

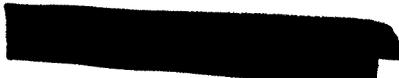
Il mappale 512 sub 6 confina a NORD e ad OVEST con il mappale 512 sub 5 e a SUD e ad EST con il mappale 363 sub 11.

Il mappale 512 sub 7 confina a NORD, EST e ad OVEST con il mappale 512 sub 5 e a SUD con il mappale 512 sub 10.

Il mappale 1173 confina a NORD con il mappale 576, a SUD con i mappali 853-869-870, ad EST con i mappali 845-844-843-512-363 e ad OVEST con i mappali 1112-1114-452.

Il mappale 870 confina a NORD con il mappale 1173, a SUD, EST e ad OVEST con il mappale 869.

2) TITOLI DI PROVENIENZA - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili sono intestati alla ditta 
per l'intero e pieno diritto di proprietà, in forza dei seguenti atti:

- Atto di Permuta del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano, rep. n°50216 del 15 settembre 2005, trascritto a Treviso il 22 settembre 2005 ai nn. 42006/25298, nel quale vengono citati come oggetto di permuta i mappali 1110-1112 ad oggi fusi nel mappale 1173. (ALL. 13)

Dario Sossai
geometra

- Atto di Compravendita del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano, rep. n°25858 del 1 dicembre 1998, trascritto a Treviso il 18 dicembre 1998 ai nn. 38828/26534, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali 852-854 ad oggi fusi nel mappale 1173. (ALL. 14)
- Atto di Compravendita del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano, rep. n°26103 del 21 dicembre 1998, trascritto a Treviso il 29 dicembre 1998 ai nn. 40096/27407, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali 855-850-572 ad oggi fuso nel mappale 1173. (ALL. 15)
- Atto di Compravendita del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano, rep. n°33311 del 15 dicembre 2000, trascritto a Treviso il 31 dicembre 2000 ai nn. 48446/33186, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali 712-849-856 ad oggi fusi nel mappale 1173, ed i mappali 870 sub1-2. (ALL. 16)
- Atto di Compravendita del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano, rep. n°11983 del 18 ottobre 1994, trascritto a Treviso il 21 ottobre 1994 ai nn. 26191/19263, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali 512 sub 3-4 successivamente soppressi e sostituiti dai mappali 512 sub 5-6-7-8. (ALL. 17)

Dario Sossai
geometra

- Atto di Compravendita del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano, rep. n°27835 del 24 giugno 1999, trascritto a Treviso il 8 luglio 1999 ai nn. 24889/16124, nel quale vengono citati come oggetto di compravendita i mappali 363 sub 11-12. (ALL. 18)

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli relative all'esecutato e agli immobili pignorati:

- ISCRIZIONE del 20/01/2007 nn. 3390/751: IPOTECA VOLONTARIA di Euro 750.000,00 - capitale Euro 500.000,00 - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - finanziamento contratto il 12/01/2007 rep. n°52770 Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano a favore di Intesa San Paolo Spa con sede in Torino, contro [REDACTED] ed i mappali del lotto in oggetto;
- ISCRIZIONE del 11/12/2007 nn. 58513/16303: IPOTECA GIUDIZIALE di Euro 900.000,00 - capitale Euro 835.716,39 - DECRETO INGIUNTIVO - decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso se. Montebelluna in data 07/12/2007 rep. n°1572/2007 a favore di Veneto Banca scpa con sede in Montebelluna (TV) contro [REDACTED] e a carico dei mappali 363 sub 11-12;

Dario Sossai
geometra

- ISCRIZIONE del 27/01/2009 nn. 2903/490 – IPOTECA GIUDIZIALE di Euro 155.000,00 – capitale Euro 100.000,00 – DECRETO INGIUNTIVO – decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 29/12/2008 rep. n°27141/2008 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa con sede in Padova a carico degli immobili del lotto in oggetto;
- TRASCRIZIONE del 06/05/2010 nn. 15847/9540 - ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso sez. Montebelluna in data 19/04/2010 rep. n°502 a favore di Cassa di Risparmio del veneto SPA con sede in Padova, a carico degli immobili del lotto in oggetto;

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di diverse unità immobiliari adibite a magazzini, a uffici, ad aree di stoccaggio di materiali edili e ad aree piantumate a verde. Il tutto è sito nella zona agricola periferica a nord del Comune di Spresiano con gli accessi sia in Via Busco al civico 7, sia in Via Monte Piana in prossimità del civico 12.

MAPPALI 363 SUB 11-12, 512 SUB 5-6-7

(MAGAZZINI E UFFICI CON AREA SCOPERTA)

L'insieme dei mappali in oggetto rappresenta, di fatto, due fabbricati ad uso artigianale con relativa area scoperta, con

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: gellis@alice.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

l'accesso più diretto prospiciente Via Busco e ricadente in parte sull'area scoperta del mappale 363 sub 16, di proprietà di terzi, ed in parte sul mappale 512 sub 5 (DOC. FOT. – FOTO 1-2).

MAPPALI 512 SUB 5, 363 SUB 12 (AREA SCOPERTA)

Trattasi dell'area scoperta, composta in parte da un viale, che, percorso, conduce all'area antistante i due fabbricati, ed in parte da un'area a giardino. L'ingresso è costituito da un'ampia tettoia ricadente in parte sull'area scoperta del mappale 363 sub 16 di proprietà di terzi (DOC. FOT. – FOTO da 3 a 12). La superficie calpestabile dei due mappali risulta pari a circa mq 1368.

MAPPALI 512 SUB 7 (MAGAZZINO)

Trattasi di un fabbricato ad uso artigianale (DOC. FOT. – FOTO 13) utilizzato a magazzino e composto dai seguenti vani: un ampio magazzino di mq 260 (DOC. FOT. – FOTO 14-15), un bagno di mq 3,60 (DOC. FOT. – FOTO 16-17), un ufficio di mq 8,25 (DOC. FOT. – FOTO 18), un ufficio di mq 15,20 (DOC. FOT. – FOTO 19-20-21) ed un altro vano adibito a magazzino di mq 6,85 (DOC. FOT. – FOTO 22).

Per quanto riguarda l'impiantistica, c'è da segnalare che l'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto termoidraulico. Per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica, è stato accertato che l'impianto è collegato ad un contatore ENEL installato all'interno dell'immobile adiacente e di proprietà di terzi (mp 512 sub 8), mentre per l'impianto

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai
geometra

termoidraulico è stato accertato che l'approvvigionamento idrico deriva da un fabbricato di proprietà di terzi (mp 1171) e l'approvvigionamento termico deriva da una cisterna di gasolio esterna.

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione si presenta in calcestruzzo lisciato ed i serramenti sono costituiti da telaio in alluminio e vetrocamera

Le murature perimetrali del fabbricato si presentano in buono stato di conservazione, misurano uno spessore totale di 30 cm ed internamente risultano al grezzo, mentre le murature interne, in mediocri condizioni, sono in parte composte da muri in laterizio intonacati ed in parte da pannellature in legno.

La copertura è composta da capriate in acciaio e pannelli isolanti.

Nel complesso l'immobile si presenta in condizioni mediocri e necessita di manutenzioni straordinarie in ambito impiantistico.

La superficie calpestabile dell'intero mappale risulta pari a circa mq 294.

MAPPALI 512 SUB 6, 363 SUB 11 (UFFICI)

I mappali in oggetto rappresentano, di fatto, un unico fabbricato ad uso artigianale adibito ad uffici (DOC. FOT. – FOTO 23) ed è composto dai seguenti vani: un ingresso di mq 42,70 (DOC. FOT. – FOTO 24-25) servito da un bagno di mq 8,90 (DOC. FOT. – FOTO 26), un ampio ufficio di mq 67,60 (DOC. FOT. – FOTO 27-28-29-30), un disimpegno di mq 3,90

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

(DOC. FOT. – FOTO 31), un ufficio di mq 12,60 (DOC. FOT. – FOTO 32), un bagno di mq 4,40 (DOC. FOT. – FOTO 33) ed un ufficio di mq 14,70 (DOC. FOT. – FOTO 34).

Per quanto riguarda l'impiantistica, c'è da segnalare che l'immobile è dotato di tutte le forniture primarie. Per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica, è stato accertato che l'impianto è collegato ad un contatore ENEL installato all'interno di un immobile di proprietà di terzi (mp 512 sub 8), mentre per l'impianto termoidraulico è stato accertato che l'approvvigionamento idrico deriva da un fabbricato di proprietà di terzi (mp 1171) e l'approvvigionamento termico deriva da una cisterna di gasolio esterna.

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione si presenta in listelli di legno ed i serramenti sono costituiti da telaio in legno e vetrocamera

Le murature perimetrali del fabbricato si presentano in buono stato di conservazione, misurano uno spessore totale di 15 cm e sono così composte: 3 cm di tavola di legno, 9 cm di isolante e 3 cm di tavola di legno. Le pareti divisorie interne sono in parte composte da muri in laterizio ed in parte da pannellature in legno.

La copertura è composta da una struttura in legno con sovrastante una pannellatura in lamiera grecata

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni.

12

Dario Sossai
geometra

La superficie calpestabile dei due mappali risulta pari a circa mq 155.

MAPPALI 1112, 1173 SUB 1-2-3, 870 SUB 1-2
(MAGAZZINI E TETTOIE CON AREA SCOPERTA)

L'insieme dei mappali in oggetto rappresenta un'ampia area adibita allo stoccaggio di materiali edili con sovrastanti alcuni magazzini in muratura e/o prefabbricati e alcune tettoie. L'accesso carraio più agevole e diretto è prospiciente Via Monte Piana, ma è raggiungibile comunque anche attraverso l'area scoperta dei mappali precedentemente descritti.

MAPPALI 1112, 1173 SUB 3 (AREA SCOPERTA)

Trattasi di un'ampia area adibita in parte allo stoccaggio di svariato materiale edile e/o artigianale e in parte a verde, piantumato con diverse essenze arboree (DOC. FOT. – FOTO da 35 a 43).

Sulla zona utilizzata a stoccaggio di materiale è stato riportato del materiale arido di cava così da consentire il transito di automezzi ed in alcune parti sono state realizzate delle piazzole in cemento armato (DOC. FOT. – FOTO 36). Inoltre, è stata accertata la presenza di una cisterna di gasolio con tanto di pompa di distribuzione per il rifornimento (DOC. FOT. – FOTO 44), nonché la presenza di una postazione per il lavaggio di automezzi con accatastati fusti per oli lubrificanti e/o combustibili (DOC. FOT. – FOTO 59).

Sulla zona utilizzata a giardino è stata riscontrata la presenza di alcune strutture prefabbricate adibite a serra e a magazzino,

Dario Sossai geometra

nonché la presenza di una pozza d'acqua, in cemento armato, per animali da cortile (DOC. FOT. – FOTO 45-46-47-48).

Inoltre, c'è da segnalare che su gran parte del confine è stata eretta una recinzione composta da uno zoccolo in calcestruzzo con sovrastante una ringhiera in acciaio zincato (DOC. FOT. – FOTO 49-50).

La superficie calpestabile dei mappali risulta pari a circa mq 14.260.

MAPPALE 1173 SUB 2 (MAGAZZINI e TETTOIE)

Trattasi di due corpi di fabbrica: un'ampia tettoia e due magazzini con tettoia.

L'ampia tettoia rappresenta una struttura composta da pilastri e capriate in acciaio con sovrastante una copertura in pannelli prefabbricati, misura una superficie pari circa mq 400 ed un'altezza media di circa ml 4,50 (DOC. FOT. – FOTO 51-52).

I due magazzini con tettoia, eretti su di una piazzola in cemento armato, sono prefabbricati e composti in parte da strutture in legno ed in parte da strutture in acciaio, misurano una superficie complessiva pari a circa mq 140 ed hanno un'altezza media di circa ml 3 (DOC. FOT. – FOTO da 53 a 58).

L'impiantistica risulta inesistente e per quanto riguarda le finiture si ritiene superfluo descriverle e/o elencarle rimandando alla visione della documentazione fotografica allegata.

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai geometra

MAPPAL 1173 SUB 1 (POLLAIO e TETTOIA)

Dei mappali in oggetto, di fatto, esiste solamente la tettoia: infatti il giorno del sopralluogo è stata accertata l'inesistenza della struttura accatastata come pollaio (DOC. FOT. – FOTO 49-50).

La tettoia rappresenta una struttura composta da pilastri e travetti in acciaio, in parte fissata al di sopra di un container e in parte fissata ad una base in calcestruzzo, con sovrastante una copertura in pannelli prefabbricati, misura una superficie pari circa mq 113 ed un'altezza media di circa ml 3,80 (DOC. FOT. – FOTO 59).

L'impiantistica risulta inesistente e per quanto riguarda le finiture si ritiene superfluo descriverle e/o elencarle rimandando alla visione della documentazione fotografica allegata.

MAPPALI 870 SUB 1-2 (MAGAZZINO e AREA SCOPERTA)

I mappali in oggetto rappresentano una porzione di fabbricato con la relativa area scoperta prospiciente il mappale 1173 sub 2 (DOC. FOT. – FOTO 60), ma l'accesso al locale è possibile solamente attraverso l'area scoperta del mappale 869 (DOC. FOT. – FOTO 61-62), di proprietà di terzi, e il giorno del sopralluogo risultava adibito a bagno-lavanderia e centrale termica, il tutto ad uso e servizio di quest'ultimo mappale (DOC. FOT. – FOTO 63-64-65-66). Misura una superficie interna pari a circa mq 28,70 ed in merito all'impiantistica è



Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

stato accertato che tutte le forniture primarie sono collegate all'abitazione retrostante, mappale 869 di proprietà di terzi.

In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione ed i rivestimenti si presentano in piastrelle di ceramica ed i serramenti sono costituiti da telaio in legno e vetrocamera

Le murature perimetrali del fabbricato si presentano in buono stato di conservazione, misurano uno spessore totale di 25 cm e sono realizzate in cemento armato.

La copertura è composta da una struttura in cemento con sovrastante un manto di coppi, mentre all'interno è stato realizzato un controsoffitto con travi in legno e tavolato.

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni.

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore Generale Vigente del comune di Spresiano (TV), si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento classificata come Zona Territoriale Omogenea di tipo "E2" ed "E3", regolamentata dagli artt. 52-54-55-61 delle Norme Tecniche di Attuazione (ALL. 19 C.D.U).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano (TV), sono stati riscontrati i seguenti permessi e/o progetti approvati relativi agli immobili oggetto di perizia:

Dario Sossai
geometra

MAPPALI 512 SUB 5-7 (MAGAZZINO e AREA SCOPERTA)

- Concessione n. 327/87 del 31/12/1987 per "*Ampliamento fabbricato artigianale*" (ALL. 20)
- Concessione in Variante n. 333/88 del 19/12/1988 per "*variante alla Concessione 327/87*" (ALL. 21)
- Concessione in Variante n. 91/199 del 4/2/1992 per "*variante alla Concessione 333/88*" e Licenza di Agibilità del 6/4/1995 e relativi elaborati grafici (ALL. 22)

17

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate Concessioni, sono state riscontrate alcune diversità con lo stato di fatto:

1. I due vani ufficio realizzati sul lato nord-ovest del magazzino non sono autorizzati;
2. La tettoia d'ingresso non è autorizzata.

La difformità rilevata al punto 1. va a modificare la disposizione interna, ma rimane comunque sanabile mediante un Permesso di Costruire in sanatoria e senza opere, mentre la difformità rilevata al punto 2. non è sanabile. Il costo presunto per la messa in pristino viene così descritto:

1. Spese tecniche per pratica a corpo Euro 1.000,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti di segreteria Euro 516,00 (salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale)
3. Rimozione della tettoia e delle sue strutture con trasporto a discarica a corpo € 2.000,00

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

Per un totale di Euro 3.516,00

MAPPALI 512 SUB 6, 363 SUB 11 (UFFICI)

- Concessione in Sanatoria n. 51/C94 non rinvenuta negli archivi del Comune di Spresiano;
- Concessione n. 1999/108 del 12/10/1999 per "manutenzione straordinaria magazzino ad uso artigianale" con relativi elaborati grafici (ALL. 23)



C'è da segnalare che dagli archivi del Comune di Spresiano non è stata rinvenuta alcun certificato o licenza di Agibilità.

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate Concessioni, sono state riscontrate notevoli diversità con lo stato di fatto:

1. La divisione degli spazi interni è completamente difforme dalla rappresentazione grafica;
2. La destinazione d'uso è completamente difforme da quanto previsto;
3. Esistono difformità prospettiche sulla posizione e dimensione dei fori porta e finestra.

Le difformità rilevate ai punti 1. e 2. vanno a modificare la disposizione interna e destinazione d'uso dell'immobile, e non sono sanabili, mentre le difformità rilevate al punto 3. vanno a modificare le viste prospettiche, ma rimangono comunque sanabili mediante un Permesso di Costruire in sanatoria e senza opere. Il costo presunto per la messa in pristino allo stato autorizzato viene così descritto:

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

1. Spese tecniche per pratica comprensiva di rilascio di Certificato di Agibilità a corpo Euro 3.000,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti di segreteria Euro 516,00 (salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale)
3. Costi di ripristino delle opere: demolizione pareti interne con trasporto a discarica, modifiche e certificazione impianti tecnologici, ripristino pareti divisorie e varie ed eventuali a corpo Euro 25.000,00 (oltre oneri fiscali)

Per un totale di Euro 28.516,00

MAPPALI 1112, 1173 SUB 1-2-3

(MAGAZZINI E TETTOIE CON AREA SCOPERTA)

Per gli immobili in oggetto non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia, pertanto non sono autorizzati. Inoltre, considerata la zona d'intervento nella quale sono collocati, anche le strutture e gli impianti accessori, accertati il giorno del sopralluogo, dovranno essere rimosse. Il costo presunto per la messa in pristino ad uno stato autorizzato viene così descritto:

1. Costi di demolizione delle strutture prefabbricate fuori terra con trasporto a discarica a corpo € 20.000,00;
2. Costi per demolizione piazzole in cemento armato con trasporto a discarica a corpo € 16.000,00;
3. Rimozione dell'impianto di illuminazione con trasporto a discarica a corpo € 4.000,00;
4. Rimozione della cisterna di gasolio con trasporto a discarica a corpo Euro 8.000,00;

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

5. Eventuale bonifica di terreno circostante la cisterna e la piazzola per lavaggio automezzi a corpo € 18.000,00;

Per un totale di Euro 66.000,00

MAPPALI 870 SUB 1-2 (MAGAZZINO e AREA SCOPERTA)

- Concessione in Sanatoria a condono n. 35/1985 relativa a "*costruzione di ricovero attrezzi agricoli*". (ALL. 24)
- Concessione n. 1996/119 del 10/7/1996 per "*ristrutturazione annesso rustico condonato*" (ALL. 25)
- Voltura Concessione prot. n. 13784 del 28/7/1999 per "*ristrutturazione annesso rustico condonato*" con relativi elaborati grafici (ALL. 26)

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati alle succitate Concessioni, sono state riscontrate notevoli diversità con lo stato di fatto:

1. La divisione degli spazi interni è parzialmente difforme dalla rappresentazione grafica;
2. La destinazione d'uso è completamente difforme da quanto previsto;
3. Esistono difformità prospettiche sulla posizione e dimensione dei fori porta;
4. L'impiantistica presente all'interno dell'immobile non è autorizzata.

Le difformità rilevate ai punti sopra elencati vanno a modificare la disposizione interna e destinazione d'uso dell'immobile e non sono sanabili. Risulta necessaria la messa

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

in pristino dei locali allo stato autorizzato ad un costo presunto
così descritto:

1. Spese tecniche per pratica a corpo Euro 1.000,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti di segreteria Euro 516,00 (salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale)
3. Costi di ripristino delle opere: demolizione pareti interne con trasporto a discarica, ripristino fori porta a corpo Euro 7.000,00 (oltre oneri fiscali)
4. Smantellamento dell'impiantistica presente con trasporto a discarica (si segnala l'eventualità di possibili contenziosi con i terzi che hanno in uso gli impianti) a corpo Euro 5.000,00

Per un totale di Euro 13.516,00

In conclusione, i costi presunti totali per la messa in pristino degli immobili sopra descritti e facenti parte del lotto 1 sommano ad € 111.548,00

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta parzialmente difforme dall'attuale stato di fatto degli immobili.

Il presente documento è un file elettronico, la cui validità è garantita dalla firma elettronica qualificata del sottoscritto. Qualora fosse necessario, si prega di verificare l'autenticità del documento presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: gellisos@alice.it - p.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

Dalla presa visione delle planimetrie catastali, sono state riscontrate alcune diversità con lo stato di fatto:

MAPPALE 512 SUB 7 (MAGAZZINO)

1. I due vani ufficio realizzati sul lato nord-ovest del magazzino non sono rappresentati.

Ciò premesso, a seguito degli accertamenti svolti e viste le difformità riscontrate, ma che non influiscono sull'effettiva rendita dell'immobile, non è stato ritenuto utile procedere ad un adeguamento della documentazione catastale; si è ritenuto sufficiente quantificare il costo presunto per l'adeguamento allo stato di fatto, come di seguito descritto:

1. Spese tecniche per pratiche DOCFA in variazione per modifiche interne Catasto Fabbricati a corpo Euro 1.000,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali Euro 110,00

Il tutto si riassume in totale Euro 1.110,00

MAPPALI 512 SUB 6, 363 SUB 11 (UFFICI)

1. Come già accennato nel capitolo precedente, i due mappali rappresentano due porzioni dello stesso fabbricato. Tale circostanza non sarebbe anomala, e illogica, se le due porzioni rappresentassero due locali e/o vani distinti, ma nel caso in esame è stato accertato che la divisione è sopraggiunta a seguito della edificazione dell'immobile a cavallo della linea di confine e della mancata fusione dei mappali 363 sub 12 e

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai
geometra

512. Conseguenza necessaria è stata la divisione del fabbricato in due mappali. Ciò premesso, potendo pure accettare tale empirica soluzione, a seguito degli accertamenti eseguiti dal sottoscritto, risulta che la planimetria catastale del mappale 363 sub 11 è difforme sia dallo stato di fatto, sia dallo stato autorizzato.



Pertanto, a seguito degli accertamenti svolti, non è stato ritenuto utile procedere ad un adeguamento della documentazione catastale, ma si è ritenuto sufficiente quantificare il costo presunto per l'adeguamento allo stato di fatto, con conseguente adeguamento logico della documentazione, come di seguito descritto:

1. Spese tecniche per pratica TIPO MAPPALE Catasto Terreni per accorpamento mappali a corpo Euro 700,00 (oltre oneri fiscali)
2. Spese tecniche per pratica DOCFA Catasto Urbano per accorpamento mappali a corpo € 1.000,00 (oltre oneri fiscali)
3. Diritti catastali Euro 220,00

Il tutto si riassume in totale Euro 1.920,00

MAPPALI 1173 SUB 1-2-3

(MAGAZZINI E TETTOIE CON AREA SCOPERTA)

1. Tutte le strutture presenti non sono autorizzate in ambito urbanistico e dovranno essere rimosse.

Ciò premesso, a seguito degli accertamenti svolti e viste le difformità riscontrate, non è stato ritenuto utile procedere ad

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)
Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614
E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

un adeguamento della documentazione catastale, ma si è ritenuto sufficiente quantificare il costo presunto per l'adeguamento allo stato di fatto, come di seguito descritto:

1. Spese tecniche per pratiche DOCFA in variazione Catasto Fabbricati a corpo Euro 1.000,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali Euro 110,00

Il tutto si riassume in totale Euro 1.110,00

MAPPALI 870 SUB 1-2 (MAGAZZINO e AREA SCOPERTA)

Le planimetrie catastali rappresentano l'effettivo stato autorizzato. Ciò premesso, considerata la condizione di insanabilità delle opere eseguite, si considera che la documentazione sia conforme.

In conclusione, i costi presunti totali per l'adeguamento della documentazione catastale degli immobili sopra descritti e facenti parte del lotto 1 sommano ad € 4.140,00

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto, sono state accertate alcune situazioni dove risulta necessaria o una costituzione di servitù o un adeguamento delle opere, tale da rendere indipendenti le unità immobiliari.

Dario Sossai
geometra

MAPPALI 363 SUB 11-12, 512 SUB 5-6-7

(MAGAZZINI E UFFICI CON AREA SCOPERTA)

1. L'accesso ai mappali in oggetto ricade in parte sul mappale 363 sub 16 di proprietà di terzi.

Ciò premesso, si ritiene necessaria la costituzione di servitù a favore dei mappali in oggetto, ad un costo presunto come di seguito descritto:

1. Spese notarili e di trascrizione a corpo Euro 1.000,00 (oltre oneri fiscali)

MAPPALI 363 SUB 11, 512 SUB 6-7 (UFFICI e MAGAZZINO)

1. L'impianto elettrico è collegato ad un contatore posto nel mappale 512 sub 10 di proprietà di terzi;
2. L'impianto idrico è collegato alle condotte derivanti dal mappale 1171 di proprietà di terzi.

Ciò premesso, risulterebbe necessaria una costituzione di servitù a carico dei mappali sopra elencati, ma, considerata la destinazione d'uso degli immobili pignorati e per una loro migliore appetibilità nel mercato immobiliare odierno, si ritiene utile prevedere delle opere necessarie alla loro autonomia impiantistica. Il costo presunto viene di seguito descritto:

1. Spese pratiche a corpo Euro 1.000,00 (oltre oneri fiscali)
2. Spese per eventuale realizzazione alloggiamenti contatori e nuovi cavidotti a corpo Euro 10.000,00 (oltre oneri fiscali)

Dario Sossai
geometra

In conclusione, i costi presunti totali per servitù e opere di adeguamento per gli immobili facenti parte del lotto 1 sommano ad € 12.000,00

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Spresiano, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO

I beni pignorati risultano di proprietà della ditta [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 ed attualmente sono in parte utilizzati da terzi. Infatti, da accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Registro è risultato quanto segue:

MAPPALI 363 SUB 11, 512 SUB 6-7, 1173 SUB 1-2-3
(MAGAZZINI E TETTOIE CON AREA SCOPERTA)

- Contratto di Locazione n. 5609 S3 registrato a Treviso il 28/04/2009, stipulato il 31/03/2009 con durata fino al 31/12/2012 con rinnovazione tacita per altri 4 anni fino al 31/12/2016 (ALL. 27).

Il contratto in cui sopra, pur contenendo errori sulla corretta identificazione degli immobili, fa riferimento ai seguenti mappali: 363 sub 11-12, 512 sub 5-6-7, 1173 sub 3 per una superficie di circa 5.000 mq e 1173 sub 2-3. Infatti, è stato accertato che i locali e le aree, occupate allo stoccaggio dei

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it - p.c.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

vari materiali inerenti l'attività, corrispondono a quanto indicato, seppur in modo impreciso, nel contratto di locazione. Inoltre si segnala che, sulle base delle attuali condizioni degli immobili e delle attuali condizioni del mercato delle locazioni di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e della medesima consistenza di quello pignorato, il canone mensile d'affitto indicato nel contratto, pari ad Euro 600,00 per un totale annuo di Euro 7.200,00 (oltre oneri fiscali), risulta congruo rispetto ai canoni d'affitto ricorrenti.

MAPPALI 870 SUB 1-2 (MAGAZZINO e AREA SCOPERTA)

➤ Nessun contratto di locazione.

Attualmente l'immobile è utilizzato da terzi senza titolo. Si ritiene che, sulle base delle attuali condizioni del mercato delle locazioni di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e della medesima consistenza di quello pignorato, il canone mensile d'affitto congruo applicabile sia pari ad Euro 60,00 per un totale annuo di Euro 720,00 (oltre oneri fiscali).

9) DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La scelta effettuata dal sottoscritto nel riunire in un unico lotto i mappali sopra descritti, deriva dalle seguenti considerazioni:

1. Gli immobili ricadono tutti nella medesima Zona Territoriale Omogenea del Comune di Spresiano, e precisamente in zona agricola E/2-3;
2. Il P.R.G. del Comune di Spresiano prevede la realizzazione di una nuova strada pubblica ad alto

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

scorrimento che in parte lambirà i mappali in oggetto sulla direttrice nord-sud ed in parte li interesserà materialmente. A parere del sottoscritto, prossimamente, a seguito dell'adozione del P.A.T. da parte del Comune di Spresiano, potrebbe avvenire un cambio di destinazione d'uso dell'intera zona;

3. Gli immobili sono contigui ed il loro attuale uso, seppur non autorizzato e non agricolo, è a completo servizio dell'attività edile artigianale che si è svolta da circa vent'anni e che ad oggi viene svolta in maniera indisturbata. Infatti, tale considerazione appare palesemente confermata dalle modifiche catastali apportate negli ultimi anni;
4. Alcuni fabbricati hanno una disposizione tale, rispetto al lotto in cui ricadono e rispetto all'intera area interessata, che una loro divisione comporterebbe una necessaria costituzione di servitù che andrebbe a complicare la logistica di qualsiasi attività svolta, compresa quella agricola;

Ciò premesso, tenuto conto della composizione, disposizione, destinazione d'uso degli immobili in esecuzione e la loro difficile divisione, si propone e si ritiene utile la formazione di un unico lotto vendibile come indicato in premessa.

Dario Sossai
geometra

10) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Si premette che la valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, i quali definiscono come "*il valore di mercato (o commerciale), il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione*" (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "*per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile*".

Nel caso in oggetto, è stato adottato un procedimento di stima denominato Market Comparison Approach (MCA) che, "*si basa*



Dario Sossai
geometra

sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo" (Capitolo 8 pag. 97 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Il sistema (MCA) provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento *facilmente quantificabile* nel mercato.

Infine, bisogna considerare che i prezzi di mercato attribuiti agli immobili comparati, ai quali fa riferimento il Rapporto di Valutazione (ALL. - RAPPORTO VALUTAZIONE IMMOBILIARE), emergono da approfondite indagini di mercato e si riferiscono a fonti certe, quali preliminari di vendita già sottoscritti e/o atti di compravendita.

Pertanto il probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione e riuniti nel Lotto 1 è pari a:

MAPPALI 363 SUB 11-12, 512 SUB 5-6-7 Euro 261.592,26

Costi per regolarizzazione non conformità Urbanistiche

Euro -32.032,00

Costi per regolarizzazione non conformità Catastali

Euro -3.030,00

Costi per servitù e autonomia impiantistica

Euro -12.000,00

MAPPALI 1112, 1173 SUB 1-2-3 Euro 72.333,33

Costi per regolarizzazione non conformità Urbanistiche

Euro -66.000,00

.....

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai
geometra

Costi per regolarizzazione non conformità Catastali

Euro -1.110,00

MAPPALI 870 SUB 1-2

Euro 16.304,47

Costi per regolarizzazione non conformità Urbanistiche

Euro -13.516,00

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di mercato del lotto
oggetto di valutazione è pari a

Euro 222.542,06

IMPORTO ARROTONDATO

EURO 220.000,00

(duecentoventimila/00)



8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano e dagli accertamenti eseguiti presso gli immobili oggetto di perizia, non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto, considerato pure il D.M. del 22 novembre 2012, nel quale è stata completata più in dettaglio la casistica degli edifici esclusi dall'obbligo di certificazione energetica, ovvero quegli edifici per cui risulta tecnicamente non possibile o non significativo procedere alla certificazione energetica, il sottoscritto ha ritenuto di non procedere alla redazione dell'Attestato, in quanto i fabbricati vengono classificati catastalmente come immobili di tipo C/2.

Dario Sossai
geometra

LOTTO 2 – mp 400 sub 23

COMUNE DI SPRESIANO - VIA PAPA LUCIANI 33

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto è sito nel Comune di Spresiano (TV) in località Lovadina con l'accesso da Via Papa Luciani, al civico n°33. Gli immobili oggetto di perizia vengono Catastalmente così identificati:

Comune di Spresiano (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 17

Mappale 400 – ente urbano, are 11 ca 65; (ALL. 28)

N.C.E.U. – sez. B – foglio 7

mappale 400 – sub 23, cat. C/6, cl. 3, 22 mq, RC € 38,63, piano S1, Via Papa Luciani; (ALL. 29)

mappale 400 – sub 1-8-26-27, b.c.n.c., piano T-S1, Via Papa Luciani; (ALL. 30)

L'identificazione catastale dei beni sopra descritti differisce da quella riportata nell'Atto di Pignoramento nella indicazione dei subalterni riferiti ai Beni Comuni non Censibili che fanno riferimento a pertinenze e a spazi comuni.

Il mappale 400 sub 23 confina a NORD con il mappale 400 sub 27, a SUD con il terrapieno, ad EST con il mappale 400 sub 24, ad OVEST con il mappale 400 sub 24 e sopra con il mappale 400 sub 10.



Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

**2) TITOLI DI PROVENIENZA - ISCRIZIONI E
TRASCRIZIONI**

Gli immobili sono intestati alla ditta XXXXXXXXXX
per l'intero e pieno diritto di proprietà, in forza dei seguenti
atti:

- Atto di Compravendita del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano, rep. n°243 del 14 novembre 1990, trascritto a Treviso il 16 novembre 1990 ai nn. 29399/21552, nel quale viene citato come oggetto di compravendita il mappale 21 il quale successivamente viene introdotto al N.C.E.U. come mappale 400 sub 23. (ALL. 31)

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli relative all'esecutato e agli immobili pignorati:

- ISCRIZIONE del 27/01/2009 nn. 2903/490 - IPOTECA GIUDIZIALE di Euro 155.000,00 - capitale Euro 100.000,00 - DECRETO INGIUNTIVO - decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 29/12/2008 rep. n°27141/2008 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa con sede in Padova a carico degli immobili del lotto in oggetto;
- TRASCRIZIONE del 06/05/2010 nn. 15847/9540 - ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso sez.

Dario Sossai
geometra

Montebelluna in data 19/04/2010 rep. n°502 a favore di
Cassa di Risparmio del veneto SPA con sede in Padova, a
carico degli immobili del lotto in oggetto;

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato
condominiale residenziale-commerciale nominato "La Betulla",
sito in Via Papa Luciani al civico n°33, in località Lovadina
del Comune di Spresiano (DOC. FOT. – FOTO 67-68).

Il tutto è coordinato dal regolamento di condominio, con
relative tabelle millesimali (ALL. 32), che di seguito vengono
riassunte:

TABELLA "CONDOMINIO LA BETULLA"

Quote di proprietà assicurazione fabbr.; 18,918/1000

Quote di proprietà generale; 19,127/1000

Manutenzione ingresso sub 8; 27,011/1000

Manutenzione scala accesso piano S1; 97,345/1000

Manutenzione rampa e area manovra; 100,686/1000

MAPPALE 400 SUB 23 - (GARAGE)

E' posto al piano interrato del complesso residenziale ed è
accessibile sia dal vano scala condominiale, sia dalla rampa
condominiale (DOC. FOT. – FOTO 69-70-71-72), ed ha una
superficie calpestabile pari a mq 21,00 circa (DOC. FOT. –
FOTO 73).

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

L'impianto elettrico è collegato ad un contatore ENEL. In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione è in calcestruzzo lisciato e le murature in cemento intonacato. Lo stato di manutenzione risulta ordinario e la superficie calpestabile risulta pari a circa mq 21,50.



4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano (TV), sono stati riscontrati i seguenti permessi e/o progetti approvati relativi agli immobili oggetto di perizia:

- Concessione n. 91/060 del 18/03/1991 per *"Nuova costruzione edificio residenziale e commerciale di 6 alloggi e 2 negozi"* (ALL. 33)
- Concessione in variante n. 92/095 del 07/07/1992 per *"Nuova costruzione edificio residenziale e commerciale di 6 alloggi e 2 negozi"* con gli elaborati grafici indicanti lo stato autorizzato (ALL. 34)
- Permesso di Abitabilità n. 95/62/A del 18/07/1992 (ALL. 35)

C'è da segnalare che per l'immobile oggetto di perizia è stato rilasciato il Permesso di Agibilità, ma presso gli uffici del Comune di Spresiano è stato rinvenuto solamente quello inerente ad un immobile facente parte dello stesso edificio.

Dario Sossai
geometra

Dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore Generale Vigente del comune di Spresiano (TV), si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento classificata come Zona Territoriale Omogenea di tipo "B3", regolamentata dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione (ALL. 36).

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati ai succitati Permessi, non sono state riscontrate diversità con lo stato di fatto.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, considerato lo stato dell'immobile, la documentazione catastale risulta in ordine e rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto, è stato accertato che non risulta necessaria la costituzione di servitù attive o passive.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Spresiano, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai

Dario Sossai
geometra

rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO

Il bene pignorato risulta di proprietà della ditta [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 ed attualmente è utilizzato da terzi senza titolo. Infatti, da accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Registro, non risultano atti privati e/o contratti di locazione riferiti all'immobile oggetto di perizia. Si ritiene che, sulle base delle attuali condizioni del mercato delle locazioni di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e della medesima consistenza di quello pignorato, che il canone mensile d'affitto congruo applicabile sia pari ad Euro 45,00, per un totale annuo di Euro 540,00 (oltre oneri fiscali).

37

9) DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tenuto conto della composizione, disposizione, destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, si propone e si ritiene utile la formazione di un unico lotto vendibile come indicato in premessa.

10) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Si premette che la valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, i quali definiscono come "i/

Dario Sossai geometra

valore di mercato (o commerciale), il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"*.

Nel caso in oggetto, è stato adottato un procedimento di stima denominato Market Comparison Approach (MCA) che, *"si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo"* (Capitolo 8 pag. 97 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).



Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

Il sistema (MCA) provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento *facilmente quantificabile* nel mercato.

Infine, bisogna considerare che i prezzi di mercato attribuiti agli immobili comparati, ai quali fa riferimento il Rapporto di Valutazione (ALL. - RAPPORTO VALUTAZIONE IMMOBILIARE), emergono da approfondite indagini di mercato e si riferiscono a fonti certe, quali preliminari di vendita già sottoscritti e/o atti di compravendita.

Pertanto il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a Euro 10.181,48

IMPORTO ARROTONDATO EURO 10.000,00
(diecimila/00)

8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano e dagli accertamenti eseguiti presso gli immobili oggetto di perizia, non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto, considerato pure il D.M. del 22 novembre 2012, nel quale è stata completata più in dettaglio la casistica degli edifici esclusi dall'obbligo di certificazione energetica, ovvero quegli edifici per cui risulta tecnicamente non possibile o non significativo procedere alla certificazione energetica, il sottoscritto ha ritenuto di non procedere alla redazione dell'Attestato, in

Dario Sossai
geometra

quanto i fabbricati vengono classificati catastalmente come
immobili di tipo C/6.



Dario Sossai
geometra

LOTTO 3 – mp 400 sub 24

COMUNE DI SPRESIANO - VIA PAPA LUCIANI 33

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto è sito nel Comune di Spresiano (TV) in località Lovadina con l'accesso da Via Papa Luciani, al civico n°33. Gli immobili oggetto di perizia vengono Catastalmente così identificati:

Comune di Spresiano (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 17

Mappale 400 – ente urbano, are 11 ca 65; (ALL. 28)

N.C.E.U. – sez. B – foglio 7

mappale 400 – sub 24, cat. C/6, cl. 3, 22 mq, RC € 38,63, piano S1, Via Papa Luciani; (ALL. 37)

mappale 400 – sub 1-8-26-27, b.c.n.c., piano T-S1, Via Papa Luciani; (ALL. 30)

L'identificazione catastale dei beni sopra descritti differisce da quella riportata nell'Atto di Pignoramento nella indicazione dei subalterni riferiti ai Beni Comuni non Censibili che fanno riferimento a pertinenze e a spazi comuni.

Il mappale 400 sub 24 confina a NORD con il mappale 400 sub 27, a SUD con il terrapieno, ad EST con il mappale 400 sub 25, ad OVEST con il mappale 400 sub 23 e sopra con il mappale 400 sub 10.



Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 – 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it – p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

**2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E
TRASCRIZIONI**

Gli immobili sono intestati alla ditta XXXXXXXXXX
per l'intero e pieno diritto di proprietà, in forza dei seguenti
atti:

- Atto di Compravendita del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano, rep. n°243 del 14 novembre 1990, trascritto a Treviso il 16 novembre 1990 ai nn. 29399/21552, nel quale viene citato come oggetto di compravendita il mappale 21 il quale successivamente viene introdotto al N.C.E.U. come mappale 400 sub 24. (ALL. 31)

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli relative all'esecutato e agli immobili pignorati:

- ISCRIZIONE del 27/01/2009 nn. 2903/490 – IPOTECA GIUDIZIALE di Euro 155.000,00 – capitale Euro 100.000,00 – DECRETO INGIUNTIVO – decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 29/12/2008 rep. n°27141/2008 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa con sede in Padova a carico degli immobili del lotto in oggetto;
- TRASCRIZIONE del 06/05/2010 nn. 15847/9540 - ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso sez.

Dario Sossai
geometra

Montebelluna in data 19/04/2010 rep. n°502 a favore di
Cassa di Risparmio del veneto SPA con sede in Padova, a
carico degli immobili del lotto in oggetto;

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato
condominiale residenziale-commerciale nominato "La Betulla",
sito in Via Papa Luciani al civico n°33, in località Lovadina
del Comune di Spresiano (DOC. FOT. – FOTO 67-68).

Il tutto è coordinato dal regolamento di condominio, con
relative tabelle millesimali (ALL. 32), che di seguito vengono
riassunte:

TABELLA "CONDOMINIO LA BETULLA"

Quote di proprietà assicurazione fabbr.; 18,918/1000

Quote di proprietà generale; 19,127/1000

Manutenzione ingresso sub 8; 27,010/1000

Manutenzione scala accesso piano S1; 97,344/1000

Manutenzione rampa e area manovra; 100,686/1000

MAPPALE 400 SUB 23 - (GARAGE)

E' posto al piano interrato del complesso residenziale ed è
accessibile sia dal vano scala condominiale, sia dalla rampa
condominiale (DOC. FOT. – FOTO 69-70-71-72), ed ha una
superficie calpestabile pari a mq 27,10 (DOC. FOT. – FOTO
74).



Dario Sossai
geometra

L'impianto elettrico è collegato ad un contatore ENEL. In merito alle finiture, si rileva che la pavimentazione è in calcestruzzo lisciato e le murature in cemento intonacato. Lo stato di manutenzione risulta ordinario e la superficie calpestabile risulta pari a circa mq 21,00.



4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano (TV), sono stati riscontrati i seguenti permessi e/o progetti approvati relativi agli immobili oggetto di perizia:

- Concessione n. 91/060 del 18/03/1991 per *"Nuova costruzione edificio residenziale e commerciale di 6 alloggi e 2 negozi"* (ALL. 33)
- Concessione in variante n. 92/095 del 07/07/1992 per *"Nuova costruzione edificio residenziale e commerciale di 6 alloggi e 2 negozi"* con gli elaborati grafici indicanti lo stato autorizzato (ALL. 34)
- Permesso di Abitabilità n. 95/62/A del 18/07/1992 (ALL. 35)

C'è da segnalare che per l'immobile oggetto di perizia è stato rilasciato il Permesso di Agibilità, ma presso gli uffici del Comune di Spresiano è stato rinvenuto solamente quello inerente ad un immobile facente parte dello stesso edificio.

Dario Sossai
geometra

Dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore Generale Vigente del comune di Spresiano (TV), si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento classificata come Zona Territoriale Omogenea di tipo "B3", regolamentata dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione (ALL. 36).

Dalla presa visione degli elaborati progettuali allegati ai succitati Permessi, non sono state riscontrate diversità con lo stato di fatto.

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, considerato lo stato dell'immobile, la documentazione catastale risulta in ordine e rende chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto, è stato accertato che non risulta necessaria la costituzione di servitù attive o passive.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Spresiano, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai



Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO

Il bene pignorato risulta di proprietà della ditta G.T. Srl in Liquidazione per la quota di 1/1 ed attualmente è inutilizzato: infatti, da accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Registro, non risultano atti privati e/o contratti di locazione riferiti all'immobile oggetto di perizia.



9) DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tenuto conto della composizione, disposizione, destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, si propone e si ritiene utile la formazione di un unico lotto vendibile come indicato in premessa.

10) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Si premette che la valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, i quali definiscono come *"il valore di mercato (o commerciale), il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo*

Dario Sossai geometra

un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"*.

Nel caso in oggetto, è stato adottato un procedimento di stima denominato Market Comparison Approach (MCA) che, *"si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo"* (Capitolo 8 pag. 97 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Il sistema (MCA) provvede a stimare i prezzi marginali che si presentano come riferimento *facilmente quantificabile* nel mercato.

Infine, bisogna considerare che i prezzi di mercato attribuiti agli immobili comparati, ai quali fa riferimento il Rapporto di



Dario Sossai
geometra

Valutazione (ALL. - RAPPORTO VALUTAZIONE IMMOBILIARE), emergono da approfondite indagini di mercato e si riferiscono a fonti certe, quali preliminari di vendita già sottoscritti e/o atti di compravendita.

Pertanto il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a Euro 10.181,48

IMPORTO ARROTONDATO EURO 10.000,00
(diecimila/00)



8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano e dagli accertamenti eseguiti presso gli immobili oggetto di perizia, non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto, considerato pure il D.M. del 22 novembre 2012, nel quale è stata completata più in dettaglio la casistica degli edifici esclusi dall'obbligo di certificazione energetica, ovvero quegli edifici per cui risulta tecnicamente non possibile o non significativo procedere alla certificazione energetica, il sottoscritto ha ritenuto di non procedere alla redazione dell'Attestato, in quanto i fabbricati vengono classificati catastalmente come immobili di tipo C/6.

Dario Sossai
geometra

LOTTO 4 – mp 1100-1220-401-402

COMUNE DI SPRESIANO - VIA PAPA LUCIANI / VIA E. LOVARINI

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto è sito nel Comune di Spresiano (TV) in località Lovadina e rappresenta un tratto di strada urbana ed un parcheggio pubblico. Gli immobili oggetto di perizia vengono Catastalmente così identificati:

Comune di Spresiano (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 17

Mappale 1100 – ente urbano, are 00 ca 42; (ALL. 38)

Mappale 1220 – sem. arb., cl. 1, are 06 ca 40, RD € 6,74, RA € 3,47; (ALL. 38)

Mappale 402 – sem. arb., cl. 1, are 05 ca 23, RD € 5,51, RA € 2,84; (ALL. 38)

N.C.E.U. – sez. B – foglio 7

mappale 1100 – Area urbana, 42 mq, Via E. Lovarini; (ALL. 39)

L'identificazione catastale dei beni sopra descritti differisce da quella riportata nell'Atto di Pignoramento nella indicazione del mappale 1100 al Catasto fabbricati a seguito di istanza di variazione del 20/08/2014 (ALL. 40).

Il mappale 1100 confina a NORD con il mappale 1220, a SUD con i mappali 1101-28, ad EST con il mappale 402-28 e ad OVEST con il mappale 1101.

Dario Sossai
geometra

Il mappale 1220 confina a NORD con il mappale 1066-400, a SUD con i mappali 1221-1100, ad EST con il mappale 28 e ad OVEST con il mappale 29 e altro foglio.

Il mappale 402 confina a NORD con i mappali 177/401-8, a SUD con i mappali 1220-28, ad EST con Via Emilio Lovarini e ad OVEST con il mappale 400.



2) TITOLI DI PROVENIENZA - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili sono intestati alla ditta [REDACTED] **per l'intero e pieno diritto di proprietà**, in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano, rep. n°13813 del 4 aprile 1995, trascritto a Treviso il 12 aprile 1995 ai nn. 9877/7158, nel quale viene citato come oggetto di compravendita il mappale 408. (ALL. 41)
- Atto di Compravendita del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano, rep. n°243 del 14 novembre 1990, trascritto a Treviso il 16 novembre 1990 ai nn. 29399/21552, nel quale viene citato come oggetto di compravendita i mappali 21 dal quale derivano i mappali 401-402-1220. (ALL. 31)

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono

Dario Sossai
geometra

potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli relative all'esecutato e agli immobili pignorati:

- TRASCRIZIONE del 18/11/1992 nn. 29536/22242 – SCRITTURA PRIVATA – SERVITU' DI ELETTRODOTTO - scrittura privata autenticata del 10/11/1992 rep. 6242 del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano (TV) a favore di Enel Spa a carico del mappale 402;
- ISCRIZIONE del 27/01/2009 nn. 2903/490 – IPOTECA GIUDIZIALE di Euro 155.000,00 – capitale Euro 100.000,00 – DECRETO INGIUNTIVO – decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 29/12/2008 rep. n°27141/2008 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa con sede in Padova a carico degli immobili del lotto in oggetto;
- TRASCRIZIONE del 06/05/2010 nn. 15847/9540 - ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso sez. Montebelluna in data 19/04/2010 rep. n°502 a favore di Cassa di Risparmio del veneto SPA con sede in Padova, a carico degli immobili del lotto in oggetto;

3) DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili pignorati rappresentano di fatto una strada ed un parcheggio, tutti ad uso pubblico e dotati di tutti i sottoservizi di urbanizzazione: marciapiedi, fognature, elettrodotti,

Dario Sossai
geometra

acquedotti, ecc.. Infatti i mappali 1100-1220 ricadono su una porzione di Via Papa Luciani, mentre il mappale 402 rappresenta un'area destinata a parcheggio e a verde pubblico adiacente a Via Emilio Lovarini (DOC. FOT. – FOTO da 75 a 83).

52

4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano (TV), sono state riscontrate le seguenti Concessioni e/o Delibere della Giunta Comunale relative agli immobili oggetto di perizia:

- Concessione n. 89/354 del 26/01/1990 per "*Nuova costruzione strada di lottizzazione*" (ALL. 42)
- Verbale di deliberazione della Giunta n. 857 del 29/11/1990 con oggetto "*scomputo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ditta* [REDACTED] (ALL. 43)
- Atto d'Obbligo del 07/04/1992 per "*eseguire le opere di urbanizzazione*" (ALL. 44)
- Richiesta stipula Atti prot. 3022 del 15/03/1994 di [REDACTED] (ALL. 45)
- Verbale di deliberazione della Giunta n. 219 del 29/05/1997 con oggetto "*Approvazione certificato di regolare esecuzione e svincolo polizza ditta* [REDACTED] (ALL. 46)

Dario Sossai
geometra

Dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore Generale Vigente del comune di Spresiano (TV), si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nelle aree di intervento classificate come Zone Territoriale Omogenee di tipo "A", "C1" e "B3", regolamentate dagli artt. 36, 39 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione (ALL. 47 C.D.U).



5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta parzialmente difforme dall'attuale stato di fatto degli immobili.

Dalla presa visione delle mappe e delle planimetrie catastali, sono state riscontrate alcune diversità con lo stato di fatto:

MAPPALI 402, 1220 (TERRENI)

1. I mappali vengono identificati come terreni, ma di fatto sono aree urbane.

Ciò premesso, a seguito degli accertamenti svolti e viste le difformità riscontrate, non è stato ritenuto utile procedere ad un adeguamento della documentazione catastale; si è ritenuto sufficiente quantificare il costo presunto per l'adeguamento allo stato di fatto, come di seguito descritto:

1. Spese tecniche per pratiche Tipo Mappale e DOCFA
Catasto Fabbricati a corpo Euro 2.500,00 (oltre oneri fiscali)

Dario Sossai
geometra

2. Diritti catastali Euro 220,00

Il tutto si riassume in totale Euro 2.770,00.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto, è stato accertato che non risulta necessaria la costituzione di servitù attive o passive.



7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Spresiano, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO

I beni pignorati risultano di proprietà della ditta [REDACTED] e per la quota di 1/1 ed attualmente sono utilizzati a luoghi pubblici. Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Registro, non risultano atti privati e/o contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto di perizia.

C'è da segnalare che il Comune di Spresiano, a seguito di segnalazione del sottoscritto, ha rilasciato una dichiarazione nella quale, in forza degli atti elencati al capitolo 4, esprime la volontà di acquisire a titolo gratuito i mappali in oggetto (ALL. 48).

Dario Sossai
geometra

9) DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Considerato e accertato l'attuale uso pubblico degli immobili in oggetto si è proceduto ad una riunificazione in un unico lotto come indicato in premessa.



10) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Nel caso in esame, il sottoscritto ritiene di porre a capo delle considerazioni che seguiranno le definizioni di Valore di Mercato, e/o Valore Commerciale, che vengono dettate dall'International Valuation Standards, l'European Valuation Standards e dalla Banca D'Italia. I primi due definiscono come *"il valore di mercato (o commerciale), il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"* (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data*

Dario Sossai
geometra

della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

56

Appare chiaro, e forse scontato, che alla base di entrambe le definizioni ci sia la condizione dell'esistenza di un venditore e di un acquirente. Inoltre, le definizioni sopra esposte prevedono che entrambi i soggetti possano operare in modo incondizionato e che gli immobili siano ordinariamente alienabili.

Ciò premesso, il sottoscritto, prendendo in esame gli accertamenti svolti e sopra esposti, espone le seguenti e personali considerazioni:

1. nel caso in esame, se il soggetto venditore si può considerare scontato, il possibile acquirente si può considerare "quasi" introvabile, in quanto, vista la disposizione degli immobili, il loro ormai noto e scontato uso e la loro situazione urbanistico-catastale, appare improbabile che qualche soggetto possa proporsi come acquirente;
2. l'unico possibile acquirente, e probabilmente il più interessato, sarebbe il Comune di Spresiano, ma considerate le delibere e gli atti sopra citati, sorgono

Dario Sossai
geometra

molteplici dubbi sulla sua possibile candidatura ad acquirente del Lotto 4;

3. ipotizzando pure un uso privato, gli immobili in oggetto dovrebbero essere gravati di una svariata serie di servitù prediali, che, oltre ad abbattere a zero il loro valore, li renderebbe inutilizzabili a qualsiasi altro uso, se non quello pubblico;
4. si ritiene ipotizzabile l'eventualità di un contenzioso con il Comune di Spresiano.

Considerato quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che i beni in oggetto siano esclusi dall'odierno mercato immobiliare e pertanto che non abbiano, pertanto, alcun Valore di Mercato e/o Valore Commerciale.

9) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Considerata la tipologia di immobili, non riconducibile alla definizione di edificio, trattandosi di fatto di aree urbane, non si ritiene necessaria la redazione dell'Attestato di prestazione Energetica.

Dario Sossai
geometra

LOTTO 5 – mp 401

COMUNE DI SPRESIANO - VIA E. LOVARINI

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il lotto è sito nel Comune di Spresiano (TV) in località Lovadina e rappresenta una porzione di una Chiesa Parrocchiale. L'immobile oggetto di perizia viene Catastalmente così identificato:

Comune di Spresiano (TV)

CATASTO TERRENI – foglio 17

Mappale 401 – ente urbano, are 00 ca 04; (ALL. 49)

N.C.E.U. – sez. B – foglio 7

mappale 401 – SOPPRESSA (ALL. 50)

Il mappale 401 confina a NORD con i mappali 8-177, a SUD, EST e ad OVEST con il mappale 402.

2) TITOLI DI PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'immobile è intestato alla ditta XXXXXXXXXX per l'intero e pieno diritto di proprietà, in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano, rep. n°243 del 14 novembre 1990, trascritto a Treviso il 16 novembre 1990 ai nn. 29399/21552, nel quale viene citato come oggetto di compravendita il

Dario Sossai
geometra

mappale 21 dal quale derivano i mappali 401-402-1220.

(ALL. 31)

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Treviso e sulla base dei documenti in atti, si sono potute riscontrare le seguenti Trascrizioni pregiudizievoli relative all'esecutato e agli immobili pignorati:

59

- TRASCRIZIONE del 18/11/1992 nn. 29536/22242 -
SCRITTURA PRIVATA - SERVITU' DI ELETTRODOTTO
- scrittura privata autenticata del 10/11/1992 rep. 6242 del
Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano (TV) a favore di
Enel Spa a carico del mappale 402;
- ISCRIZIONE del 27/01/2009 nn. 2903/490 - IPOTECA
GIUDIZIALE di Euro 155.000,00 - capitale Euro
100.000,00 - DECRETO INGIUNTIVO - decreto ingiuntivo
del Tribunale di Milano in data 29/12/2008 rep.
n°27141/2008 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto
Spa con sede in Padova a carico degli immobili del lotto in
oggetto;
- TRASCRIZIONE del 06/05/2010 nn. 15847/9540 - ATTO
GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
pignoramento immobiliare del Tribunale di Treviso sez.
Montebelluna in data 19/04/2010 rep. n°502 a favore di
Cassa di Risparmio del veneto SPA con sede in Padova, a
carico degli immobili del lotto in oggetto;

Dario Sossai
geometra

3) DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile pignorato rappresenta di fatto una porzione di Chiesa Parrocchiale e, più precisamente, interessa un'area comprendente parte dei muri perimetrali e parte del locale adibito alla vestizione del personale ecclesiastico (DOC. FOT. - FOTO da 84 a 88).



4) CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spresiano (TV), non sono state riscontrate concessioni riguardanti l'immobile e da indagini eseguite dal sottoscritto, pare che la costruzione sia stata eretta nell'ultimo decennio dell'800.

Dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore Generale Vigente del comune di Spresiano (TV), si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nelle aree di intervento classificate come Zona Territoriale Omogenea di tipo "A", regolamentate dall'art. 36, delle Norme Tecniche di Attuazione (ALL. 47 C.D.U).

5) CONFORMITA' CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta difforme in quanto al Frazionamento del 10/07/1992 n.4564.1/92 non è seguita la redazione e denuncia della

Dario Sossai
geometra

planimetria catastale dell'immobile. Inoltre, il mappale in oggetto è stato soppresso al Catasto Fabbricati ed ha generato una serie di mappali riguardanti immobili terzi alla procedura e situati in un'altra zona del territorio del Comune di Spresiano, i quali sono riconducibili a quanto rappresentato nel tipo mappale del 23/04/1992 n.24074.1/92.

Ciò premesso, a seguito dei molteplici accertamenti svolti e viste le difformità riscontrate, non è stato ritenuto utile procedere ad un adeguamento della documentazione catastale; si è ritenuto sufficiente quantificare il costo presunto per l'adeguamento allo stato di fatto, come di seguito descritto:

1. Spese tecniche per pratica DOCFA Catasto Fabbricati a corpo Euro 1.000,00 (oltre oneri fiscali)
2. Diritti catastali Euro 110,00

Il tutto si riassume in totale Euro 1.110,00.

6) SERVITU'

Dai rilievi eseguiti presso gli immobili in oggetto, è stato accertato che non risulta necessaria la costituzione di servitù attive o passive.

7) CAPACITA' EDIFICATORIA E/O DI AMPLIAMENTO

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Spresiano, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dai



Dario Sossai
geometra

rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento, è stato accertato che risulta impossibile un aumento volumetrico.

8) POSSESSO

I beni pignorati risultano di proprietà della ditta [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 ed attualmente sono utilizzati da terzi senza titolo. Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Registro, non risultano atti privati e/o contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto di perizia.

C'è da segnalare che il Comune di Spresiano, a seguito di segnalazione del sottoscritto, ha rilasciato una dichiarazione nella quale, in forza degli atti elencati al capitolo 4 del Lotto 4, esprime la volontà di acquisire a titolo gratuito il mappale in oggetto (ALL 48).

9) DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Considerato e accertato l'attuale uso e consistenza dell'immobile in oggetto si è ritenuta utile la formazione di un unico lotto come indicato in premessa.

10) VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Nel caso in esame, il sottoscritto ritiene di porre a capo delle considerazioni che seguiranno le definizioni di Valore di Mercato, e/o Valore Commerciale, che vengono dettate dall'International Valuation Standards, l'European Valuation

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai geometra

Standards e dalla Banca D'Italia. I primi due definiscono come *"il valore di mercato" (o commerciale), il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione"* (Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione).

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"*.

Appare chiaro, e forse scontato, che alla base di entrambe le definizioni ci sia la condizione dell'esistenza di un venditore e di un acquirente. Inoltre, le definizioni sopra esposte prevedono che entrambi i soggetti possano operare in modo



Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267

Dario Sossai
geometra

incondizionato e che gli immobili siano ordinariamente alienabili.

Ciò premesso, il sottoscritto, prendendo in esame gli accertamenti svolti e sopra esposti, espone le seguenti e personali considerazioni:

1. nel caso in esame, se il soggetto venditore si può considerare scontato, il possibile acquirente si può considerare "quasi" introvabile, in quanto, vista la disposizione e consistenza della porzione di immobile, il suo ormai noto e scontato uso e la sua situazione urbanistico-catastale, appare improbabile che qualche soggetto possa proporsi come acquirente;
2. l'unico possibile acquirente, e probabilmente il più interessato, sarebbe il Comune di Spresiano, il quale ha manifestato la volontà di acquisirlo a titolo gratuito, e la Parrocchia di Lovadina, la quale lo ha in uso da tempi immemori;

Pertanto, considerato quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che il bene in oggetto non possa rientrare nell'odierno mercato immobiliare e che non abbia, pertanto, alcun Valore di Mercato e/o Valore Commerciale.

9) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Considerata la consistenza dell'immobile, avente una superficie utile inferiore a mq 50 e appartenente ad un edificio

Sede Legale: Via P. Borsellino, 9/A int 5 - 31027 Spresiano (TV)

Studio Tecnico: Viale G. Oberdan, 11 - 31100 TREVISO - Tel. 340/4164314 Fax. 0422/725614

E-mail: gellisos@alice.it - p.e.c.: dario.sossai@geopec.it - P.I. 03927360267



Dario Sossai
geometra

adibito a luogo di culto e allo svolgimento di attività religiosa,
non si ritiene necessaria la redazione dell'Attestato di
prestazione Energetica.

In fede

Spresiano, lì 5 settembre 2014

L'Esperto Stimatore

Geom. Dario Sossai

