

TRIBUNALE DI TREVISO

\* \* \* \* \*

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 236/2012

\* \* \* \* \*

avanti all'Ill.mo sig. Giudice dott.ssa Francesca Vortali

nell'interesse di

[REDACTED]

intervenuto

[REDACTED]

intervenuto

[REDACTED]

riunita con Procedura Esecutiva N. R.G.E. 503/2012

nell'interesse di

[REDACTED]

custode del compendio immobiliare pignorato

GEOM. GIORGIO GRANELLO

\* \* \* \* \*

udienza del 28.09.2016

\* \* \* \* \*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

\* \* \* \* \*

RELAZIONE FINALE

\* \* \* \* \*

A. PREMESSE ED AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

Il giorno 29.02.2016, l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott.ssa Francesca Vortali, ha nominato quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto Geom. Fabio Cian, libero professionista con studio a Paese (TV) in Via Isonzo civ.8, che ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito il giorno 01.04.2016 dinanzi al Cancelliere Funzionario Giudiziario dott.ssa Cristina Corso.

#### B. INDICAZIONE DEI QUESITI ASSEGNATI ALL'ESPERTO

Il giorno 01.04.2016, l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Treviso, dott.ssa Francesca Vortali, al Giuramento dell'Esperto, ha disposto al sottoscritto Geom. Fabio Cian, libero professionista con studio a Paese (TV) in Via Isonzo civ.8, le seguenti istruzioni per la redazione della presente perizia di stima:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;
- 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 ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.. In ogni caso l'esperto allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

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

- 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;
- 5) **procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E.**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) **verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

- 8) **verificare** l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto dal punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.
- 9) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;
- 10) **dire** se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura,
- 11) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire**, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 12) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp.att. c.p.c.;
- 13) **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;
- 14) **STIMA: determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 15) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e

teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

18) allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visura effettuate presso la Conservatoria dei

RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

- 19) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario omnicomprensivo di Euro 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.



## C. SOMMARIO

Q.1. Ritiro della documentazione in Cancelleria	p.10
Q.2. Verifica della completezza della documentazione	p.10
Q.3. Descrizione dell'immobile	p.15
Q.4. Accertamento della conformità tra la descrizione del bene attuale e del pignoramento	p.25
Q.5. Conformità catastale	p.28
Q.6. Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	p.30
Q.7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica	p.31
Q.8. Verifica dell'esistenza di opere abusive	p.32
Q.9. Indicazione della possibilità di suddivisione del bene in lotti	p.33
Q.10. Indicazione se l'unità sia divisibile in natura	p.34
Q.11. Accertamento dell'occupazione dell'immobile	p.34
Q.12. Indicazione di vincoli, oneri e diritti gravanti sul bene	p.35
Q.13. Accertamento dei vincoli e oneri di natura condominiale	p.36
Q.14. Stima del valore dell'immobile	p.36
Q.20. Acquisizione o redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	p.42
Q.18. Scheda sintetica	p.42
Elenco dei documenti allegati	p.47

**Q.1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA**

In data 01/04/2016 lo scrivente ha provveduto al ritiro della documentazione presso la Cancelleria.

**Q.2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta completa.

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

I beni oggetto di pignoramento, costituiti da un complesso immobiliare formato da un bar-birreria-enoteca con relativa area scoperta ad uso parcheggio e da n.7 unità residenziali in corso di costruzione con relativi vano scala e corridoio di accesso comuni, sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 08/03/2005, repertorio n. 60324, registrato a Treviso il 14/03/2005 al n. 3367, rogante notaio Paolo Talice, parte alienante [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1, parte acquirente [REDACTED] per la quota di 1/1 relativamente alle unità immobiliari censite al N.C.E.U. Comune di Monastier, Sez. B, Fg. 4, Mn. 165, sub. 1-2-3-4 e Sez. B, Fg. 4, Mn. 232-233-234-235-236 (cfr. con allegato n.01).

In base a tale compravendita, i beni venivano trasferiti a:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] (cfr. con allegato n.01);

I beni erano pervenuti alla Società "CARREN S.R.L." con:

- Atto di Compravendita in data 31/12/2004, repertorio n. 25208, rogante notaio U. Cosmo di Treviso, ivi trascritto il 10/01/2005 ai nn. 690/691/870/871; quanto alle unità Mn. 165 sub. 2-4, in forza dell'Atto di Compravendita in data 08/03/2005, repertorio n. 60323, rogante notaio Paolo Talice di Treviso, ivi trascritto il 15/03/2005 ai nn. 6993/6994/10720/10721 (cfr. con allegato n.07);

I beni sono gravati dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni gravanti:

- 1) Esiste SERVITU' COATTIVA DI PASSAGGIO a favore del Demanio della Regione Veneto, costituita con atto in data 9 settembre 2004 rep.n. 79/2004 dell'Ufficiale della Provincia di Treviso, ivi trascritta in data 17 settembre 2004 ai nn. 37979/24609 (cfr. con allegato n.07);
- 2) Esiste SERVITU' DI PASSAGGIO a favore del mappale n. 165 sub. 2 ed a carico del mappale n. 234 costituita

con atto in data 30 dicembre 2004 rep.n. 25208 Notaio Umberto Cosmo di Treviso, ivi trascritta il 10 gennaio 2005 ai nn. 872/692 (cfr. con allegato n.07) [estinta ai sensi dell'art. 1072 C.C., cfr. con allegato n.01];

3) Esiste SERVITU' DI PASSAGGIO a favore del mappale n. 165 sub. 4 ed a carico del mappale n. 233 costituita con atto in data 30 dicembre 2004 rep.n. 25208 Notaio Umberto Cosmo di Treviso, ivi trascritta il 10 gennaio 2005 ai nn. 873/693 (cfr. con allegato n.07) [estinta ai sensi dell'art. 1072 C.C., cfr. con allegato n.01];

4) Esiste IPOTECA VOLONTARIA di Euro 1.200.000,00 , capitale Euro 600.000,00 , iscritta a Treviso in data 28 aprile 2006 ai nn. 20315/5124, in forza di mutuo fondiario contratto il 21 aprile 2006 rep.n. 59153 Notaio Francesco C. Baravelli di Treviso, a favore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (cfr. con allegato n.07);

5) Esiste ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in data 8 marzo 2012 rep.n. 888 del Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso in data 9 maggio 2012 ai nn. 13865/10202, a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(cfr. con

allegato n.07);

6) Esiste ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in data 6 giugno 2012 rep.n. 2554/2012 del Tribunale di Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 11 luglio 2012 ai nn. 21375/15664, di cui sopra (cfr. con allegato n.07).

- **Acquisizione delle mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni pignorati**

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i documenti catastali ritenuti indispensabili per la corretta identificazione del bene pignorato (cfr. con allegati n.02-03-04-05) consistenti in: visura catastale, estratto di mappa del catasto terreni, elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni e planimetrie catastali delle u.i..

- **Acquisizione della certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti)**

Tenuto conto che il certificato notarile allegato agli atti (cfr. con allegato n.07), ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stato redatto in data 20 dicembre 2012, lo scrivente ha

ritenuto necessario eseguire un aggiornamento e una verifica dello stesso.

- In data 9 maggio 2016 lo scrivente ha effettuato un aggiornamento ed una verifica, dai quali non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle correttamente individuate e descritte nel certificato notarile (cfr. con allegato n.07) e riassunte al punto precedente. E più precisamente:

1. Esiste IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, redatta da Baravelli Francesco Candido, Notaio in Treviso, in data 21/04/2006, rep.n. 59153/23487, ivi iscritta in data 28/04/2006 ai nn. 20315/5124 (cfr. con allegato n. 08);

2. Esiste ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, redatto da Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 08/03/2012, rep.n. 888, ivi trascritto in data 09/05/2012 ai nn. 13865/10202 (cfr. con allegato n. 08);

3. Esiste ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, redatto da Pubblico Ufficiale UNEP presso il Tribunale di Treviso in data 06/06/2012, rep.n. 2554/2012, ivi trascritto in data 11/07/2012 ai nn. 21375/15664 (cfr. con allegato n. 08).

### Q.3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Dopo aver effettuato sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in data 1 giugno 2016 di cui alla presente Esecuzione Immobiliare, nonché attuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, nei suoi uffici del Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e nei suoi uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) e presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso nei suoi uffici del Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), i beni immobili oggetto di pignoramento di cui alla presente Esecuzione Immobiliare risultano essere i seguenti:

Complesso immobiliare situato in Comune di Monastier di Treviso (TV) via Barbarana civ.SNC che si sviluppa su un piano terra destinato a bar-birreria-enoteca e un piano primo destinato a n.7 unità residenziali in corso di costruzione.

#### Indirizzo

Comune di Monastier di Treviso (TV), via Barbarana civ.SNC.

#### Dati catastali attuali

- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 1, via Barbarana civ. SNC, bene comune non censibile ai sub. 3-4 (area scoperta di mq.1118);

- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 2, via Barbarana civ. SNC, piani T-1, bene comune non censibile ai sub. 3-4 (vano scala e corridoio);
- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 3, via Barbarana civ. SNC, piani T-1, Categoria D/8, Rendita Euro 4.826,00 (bar-birreria-enoteca);
- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 4, via Barbarana civ. SNC, piano 1, Categoria "in corso di costruzione" (n.7 unità residenziali in corso di costruzione).

#### Confini

Trattasi di un complesso immobiliare sviluppato su un piano terra destinato a bar-birreria-enoteca e un piano primo destinato a unità residenziale in corso di costruzione, contenuto entro un'area scoperta avente i seguenti confini:

N - altra unità / altra proprietà (mn. 394)

E - altra unità / altra proprietà (mn. 394)

S - via Barbaranella

W - via Barbarana

#### Ulteriori dati catastali

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato sull'area catastale così identificata:



N.C.T.: Comune di Monastier di Treviso (TV), Foglio 14,  
Mappale 453

Descrizione del bene

La descrizione del bene è relativa al rilievo effettuato con sopralluogo in data 01/06/2016.

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è situato nella zona nord del Comune di Monastier di Treviso (TV), in area agricola caratterizzata da un elevato frazionamento della proprietà e da preesistente edificazione sparsa, presso la rotatoria all'incrocio tra via Barbarana e via Barbaranella.

Il complesso immobiliare si sviluppa in un bar-birreria-enoteca al piano terra con relativa area scoperta a parcheggio e da n.7 unità residenziali in corso di costruzione al piano primo.

Il complesso è composto da:

BAR-BIRRERIA-ENOTECA

- Piano Terra: bussola di ingresso, locale bar-birreria, enoteca, cantinetta, cucina, anti-w.c., w.c., anti, magazzino cucina, magazzino bar, vano scala di collegamento con la terrazza del piano primo, anti-w.c. uomini, n. 2 w.c. uomini, anti-w.c. donne, n. 3 w.c. donne, spogliatoio, locale tecnico;

- Piano Primo: terrazza.

UNITA' RESIDENZIALI IN CORSO DI COSTRUZIONE

- Piano Terra: vano scala di ingresso al piano primo;
- Piano Primo: corridoio d'accesso, portico d'ingresso, n. 7 mini-appartamenti.

Al complesso immobiliare si accede direttamente:

- dall'area scoperta di proprietà ad uso parcheggio.

Le superfici calpestabili dei vani principali ed accessori del complesso vengono riportate nelle seguenti tabelle:

#### BAR-BIRRERIA-ENOTECA

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. CALP.	ALTEZZA
P. Terra	Bussola d'ingresso	mq. 4,20	3,00 ml.
P. Terra	Bar-birreria	mq. 328,00	3,00 ml.
P. Terra	Enoteca	mq. 87,00	3,00 ml.
P. Terra	Cantinetta	mq. 9,25	3,00 ml.
P. Terra	Cucina	mq. 46,44	3,00 ml.
P. Terra	Anti-w.c.	mq. 2,10	3,00 ml.
P. Terra	W.c.	mq. 2,10	3,00 ml.
P. Terra	Anti	mq. 1,50	3,00 ml.
P. Terra	Magazzino cucina	mq. 19,80	3,00 ml.
P. Terra	Magazzino bar	mq. 18,60	3,00 ml.
P. Terra	Anti-w.c. uomini	mq. 4,52	3,00 ml.
P. Terra	W.c. uomini	mq. 3,09	3,00 ml.
P. Terra	Anti-w.c. donne	mq. 7,63	3,00 ml.
P. Terra	W.c. donne	mq. 7,20	3,00 ml.

P. Terra	Spogliatoio	mq. 13,78	3,00 ml.
P. Terra	Locale Caldaia	mq. 14,53	3,00 ml.
P. Primo	Terrazza	mq. 138,00	/

UNITA' RESIDENZIALI IN CORSO DI COSTRUZIONE

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. CALP.	ALTEZZA
P. Terra	Vano scala comune ai sette alloggi	mq. 13,40	3,00 ml.
P. Primo	Corridoio accesso comune	mq. 33,60	/
P. Primo	Portico d'ingresso comune	mq. 8,70	2,70 ml.
P. Primo	Alloggio n. 1	mq. 46,10	2,70 ml.
P. Primo	Alloggio n. 2	mq. 48,01	2,70 ml.
P. Primo	Alloggio n. 3	mq. 47,51	2,70 ml.
P. Primo	Alloggio n. 4	mq. 45,70	2,70 ml.
P. Primo	Alloggio n. 5	mq. 56,67	2,70 ml.
P. Primo	Alloggio n. 6	mq. 42,20	2,70 ml.
P. Primo	Alloggio n. 7	mq. 42,20	2,70 ml.
P. Primo	Terrazza all. n. 5	mq. 20,00	/
P. Primo	Terrazza all. n. 6	mq. 20,00	/
P. Primo	Terrazza all. n. 7	mq. 20,00	/

Inoltre, l'unità immobiliare gode di:

- un'area scoperta (sub. 1) di mq. 1118 ad uso parcheggio, comune ai sub. 3 e 4.

Per la disposizione dei locali si rimanda alla Variante al Permesso di Costruire n. 146/2005 del 16/02/2006 allegata alla presente (cfr. con allegato n.11).

**BAR-BIRRERIA-ENOTECA:**

Il solaio controterra pare costituito da platea di fondazione in cemento armato e pacchetto di finitura.

Il solaio interpiano tra piani terra e primo pare costituito da controsoffitto in lastre di cartongesso (esclusa zona enoteca e zona d'ingresso, aventi travature e perlinato in legno di colore scuro), solaio in latero-cemento e pacchetto di finitura.

Le pareti perimetrali sono in muratura di laterizio, intonacata internamente ed esternamente isolata termo-acusticamente, con rivestimento finale in lastre metalliche di colore rosso-marrone e grigio chiaro.

Gli infissi esterni sono in legno-alluminio a tinta chiara, con doppio vetro; sono dotati di brise-soleil in metallo o di grata metallica (infissi locale cucina). Il portone d'ingresso è in metallo colore rosso-marrone. Le due uscite di sicurezza sono in metallo con maniglia del tipo antipanico all'interno. La porta del locale "locale tecnico" è in metallo di colore grigio, con lamelle per

l'aerazione, parzialmente lesionate nella parte alta. Si evidenzia la rottura di un vetro nel locale "w.c. donne" (foto n. 60).

Le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato ambo lati, tranne tre pareti in vetro (bussola d'ingresso, divisione tra locali "bar-birreria" e "enoteca", divisione tra locali "enoteca" e "cantinetta").

Le pareti dei locali sono così rifinite:

- locale tecnico, spogliatoio, magazzino bar, anti-w.c. e w.c. riservato al personale, cucina, disimpegno e magazzino cucina: piastrelle medio formato di colore bianco;
- bar-birreria: intonaco tinteggiato nei colori bianco e marroncino, carta da parati a righe verticali di colore beige, piastrelle piccolo formato di colore beige;
- enoteca: intonaco tinteggiato di colore bianco e piastrelle piccolo formato di colore beige;
- cantinetta: piastrelle piccolo formato di colore beige;
- w.c. uomini e w.c. donne: piastrelle grande formato di colore antracite.

In diversi punti delle murature perimetrali e divisorie si evidenziano problemi di umidità di risalita (parte bassa) e/o d'infiltrazione (parte alta, nei locali posti al di sotto della terrazza).

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, con griglietta di aerazione inferiore nei locali "w.c.";

l'accesso ai locali "bussola d'ingresso", "enoteca" e "cantinetta" avviene tramite porte in vetro. Si evidenzia la lesione della porta d'ingresso al locale "w.c. uomini" (foto n. 56).

I pavimenti dei vari locali sono così rivestiti:

- locale tecnico: piastrelle grande formato di colore grigio chiaro;
- spogliatoio, magazzino bar, anti-w.c. e w.c. riservato al personale, cucina, disimpegno e magazzino cucina: piastrelle medio formato di colore bianco;
- bar-birreria, cantinetta: piastrelle grande formato in cotto; cassettonato metallico con superficie in vetro antiscivolo riempito di sabbia (zona palcoscenico nord-ovest, foto n. 29);
- enoteca: listoni in legno di colore scuro;
- w.c. uomini e w.c. donne: piastrelle grande formato di colore antracite.

I locali "w.c. uomini" e "w.c. donne" sono dotati di sanitari di tipo standard, compreso il w.c. disabili completo di supporti. I sanitari dei locali "anti-w.c. per il personale" e "w.c. per il personale" sono stati rimossi. Nel locale "locale tecnico" sono collocate n. 2 caldaie a gas (manomesse), probabilmente per l'impianto di acqua sanitaria ed il riscaldamento dei w.c.. Risulta rimossa la

caldaia centrale per il riscaldamento dei locali principali.

Tutti i locali sono raffrescati/riscaldati ad aria tramite condotte circolari a soffitto in acciaio inox, dotate di opportune bocchette, tranne i w.c. in cui si evidenziano le predisposizioni per radiatori lamellari a parete (non presenti o rimossi). Si evidenzia la presenza di uno split di condizionamento nel locale "cantinetta".

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico realizzato sottotraccia, con prese e punti luce nei vari locali, che risulta manomesso. E' presente anche l'attacco per il televisore.

L'unità immobiliare è dotata di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale.

Inoltre, sono presenti: un caminetto nel locale "enoteca", un camino per cottura alla griglia e un montacarichi nel locale "cucina".

Si evidenzia, infine, lo stato al grezzo (non finito) della scala interna che conduce alla terrazza superiore e della terrazza superiore stessa, impermeabilizzata con guaina catramata ma senza finitura superficiale finale.

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato deve ritenersi buono tranne alcuni atti di vandalizzazione degli arredi dei locali.

#### UNITA' RESIDENZIALI IN CORSO DI COSTRUZIONE:

Il solaio interpiano tra piani terra e primo pare costituito da controsoffitto in lastre di cartongesso, solaio in latero-cemento e pacchetto di finitura (esclusi pavimenti).

La copertura pare costituita da un solaio orizzontale (costituito da controsoffitto in struttura metallica, solaio in latero-cemento ed isolamento termico) e da un solaio inclinato (costituito da solaio in latero-cemento, guaina impermeabilizzante e rivestimento finale in lamiera).

Le pareti perimetrali sono formate da struttura a travi e pilastri in cemento armato e tamponamento in muratura di laterizio, intonacata internamente ed esternamente isolata termo-acusticamente, con rivestimento finale in lastre metalliche di colore grigio chiaro (mancante nelle pareti prospicienti la terrazza).

Gli infissi esterni sono in legno-alluminio a tinta chiara, con doppio vetro, dotati di tende avvolgibili oscuranti. I portoncini d'ingresso non sono presenti.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato ambo lati, tinteggiate di colore bianco (tranne in tutti i locali "bagno").

Le porte interne non sono presenti.

I pavimenti non sono presenti.



In tutti i locali "bagno" è assente il rivestimento in piastrelle; sono presenti le predisposizioni dei sanitari (mancanti) e dei radiatori lamellari a parete (mancanti).

In tutti gli appartamenti sono presenti le predisposizioni dei radiatori lamellari a parete (mancanti) funzionanti con caldaie a gas (mancanti).

Si evidenzia, inoltre, lo stato al grezzo (non finito) della scala comune e del percorso di accesso agli alloggi, oltre alla mancanza delle due tettoie a sbalzo in vetro (a copertura del percorso di accesso agli alloggi e a parziale copertura delle terrazze degli appartamenti n. 5-6-7).

Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato (al grezzo) deve ritenersi sufficiente.

#### Q.4. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DEL PIGNORAMENTO

##### 1) Descrizione attuale del bene

###### Diritti e oneri reali

Atto di compravendita del 08/03/2005, repertorio n. 60324, registrato a Treviso il 14/03/2005, rogante notaio Paolo Talice, parte alienante [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1, parte acquirente [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 relativamente alle unità immobiliari censite al N.C.E.U. Comune di Monastier, Sez. B, Fg. 4, Mn. 165, sub. 1-2-3-4 e

Sez. B, Fg. 4, Mn. 232-233-234-235-236 (cfr. con allegato n.01).

Indirizzo

Comune di Monastier di Treviso (TV), via Barbarana civ.SNC,  
Piani Terra e Primo.

Dati catastali attuali

- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 1, via Barbarana civ. SNC, bene comune non censibile ai sub. 3-4 (area scoperta);
- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 2, via Barbarana civ. SNC, piani T-1, bene comune non censibile ai sub. 3-4 (vano scala e corridoio);
- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 3, via Barbarana civ. SNC, piani T-1, Categoria D/8, Rendita Euro 4.826,00 (bar-birrateria-enoteca);
- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 4, via Barbarana civ. SNC, piano 1, Categoria "in corso di costruzione" (unità residenziale in corso di costruzione).

### Confini

Trattasi di un complesso immobiliare sviluppato su un piano terra destinato a bar-birreria-enoteca e un piano primo destinato a n.7 unità residenziali in corso di costruzione, contenuto entro un'area scoperta avente i seguenti confini:

N - altra unità / altra proprietà (mn. 394)

E - altra unità / altra proprietà (mn. 394)

S - via Barbaranella

W - via Barbarana

2) Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione (cfr. con allegato n.07)

### Diritti e oneri reali

Atto di compravendita in data 8 marzo 2005 rep.n. 60324  
Notaio Paolo Talice di Treviso, ivi trascritto il 15 marzo  
2005 ai nn. 10722/6995.

### Indirizzo

Comune di Monastier di Treviso (TV), via Barbarana civ.SNC,  
Piani T-1.

### Dati catastali

- Comune di Monastier di Treviso (TV), Catasto dei Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Mappale 453, Sub. 1, Via Barbarana civ.SNC, Piano Terra, B.C.N.C., area scoperta di mq. 1118 comune ai sub. 3 e 4;
- Comune di Monastier di Treviso (TV), Catasto dei Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Mappale 453,

Sub. 2, Via Barbarana civ.SNC, Piani Terra e Primo,  
B.C.N.C., vano scale e corridoio comune ai sub. 3 e  
4;

- Comune di Monastier di Treviso (TV), Catasto dei  
Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Mappale 453,  
Sub. 3, Via Barbarana civ.SNC, Piani Terra e Primo,  
Categoria D/8, R.C. Euro 4.826,00 (bar, birreria ed  
enoteca);
- Comune di Monastier di Treviso (TV), Catasto dei  
Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Mappale 453,  
Sub. 4, Via Barbarana civ.SNC, Piano Primo, unità  
residenziale in corso di costruzione;

Risulta pertanto accertata la conformità tra la descrizione  
attuale del bene e quella contenuta nell'atto di  
pignoramento.

#### Q.5. CONFORMITA' CATASTALE

I subalterni dell'unità immobiliare risultano accatastati  
come segue:

- Particella n. 453, subalterni n. 1-2-3-4 accatastati  
con elaborato planimetrico catastale presentato dal  
Geom. Zanchettin Fulvio in data 22/02/2006 (cfr. con  
allegato n.04);

- Particella n. 453, subalterno n. 3 accatastata con planimetria catastale presentata dal Geom. Zanchettin Fulvio in data 22/02/2006 (cfr. con allegato n.05); e così rispettivamente identificati (cfr. con allegati n.02-04):

- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 1, via Barbarana civ. SNC, bene comune non censibile, comune ai sub. 3-4 (area scoperta);
- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 2, via Barbarana civ. SNC, piani T-1, bene comune non censibile, comune ai sub. 3-4 (vano scala e corridoio);
- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 3, via Barbarana civ. SNC, piani T-1, Categoria D/8, Rendita Euro 4.826,00 (bar-birreria-enoteca);
- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 4, via Barbarana civ. SNC, piano 1, Categoria "in corso di costruzione" (unità residenziale in corso di costruzione).

Per quanto riguarda il sub.3 (bar-birreria-enoteca) non si evidenziano difformità tra lo stato rilevato del bene

immobile pignorato (cfr. con allegato n.11) e l'elaborato planimetrico e planimetria catastale presentati in data 22/02/2006 dal geometra Zanchettin Fulvio (cfr. con allegati n.04-05), mentre per il sub.4 (n.7 unità in corso do costruzione), ad avvenuta ultimazione degli alloggi, sarà necessaria l'esecuzione dell'accatastamento.

#### CONCLUSIONI

Non si dovrà quindi provvedere alla regolarizzazione della pratica catastale con l'aggiornamento della planimetria (ad avvenuta ultimazione degli alloggi sub.4 sarà necessaria l'esecuzione dell'accatastamento).

#### Q.6. INDICAZIONE DELL'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio "Edilizia Privata, Lavori Pubblici e Ambiente" del Comune di Monastier di Treviso (TV), il sottoscritto ha potuto accertare quanto segue:

- Secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Monastier di Treviso (TV), Tavola 13.1.1, i beni immobili pignorati risultano collocati in fascia di vincolo stradale della Sottozona E/3, "aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento della proprietà e da preesistente edificazione sparsa, per cui già compromesse e quindi utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e

residenziali", regolamentata dall'art. 4.15 delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. con allegato n. 09).

#### Q.7. INDICAZIONE DELLA CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE

Premesso

- che i beni immobili pignorati costituiscono un complesso immobiliare sviluppato su un piano terra destinato a bar-birreria-enoteca e un piano primo destinato a n.7 unità residenziali in corso di costruzione, contenuto entro un'area scoperta ad uso parcheggio collocata in area agricola caratterizzata da un elevato frazionamento della proprietà e da preesistente edificazione sparsa del Comune di Monastier di Treviso (TV);

- che la prima denuncia catastale relativa al sub.3 (e relativo elaborato planimetrico con dimostrazione grafica deo subalterni) risale al 22 febbraio 2006;

A seguito di accesso e ricerca effettuati presso l'Ufficio "Edilizia Privata, Lavori Pubblici e Ambiente" e presso gli Archivi - Edilizia Privata del Comune di Monastier di Treviso (TV), lo scrivente ha potuto accertare che in riferimento ai beni immobili pignorati risultano rilasciate le seguenti Autorizzazioni / Concessioni Amministrative e Dichiarazioni di Agibilità:

1. Permesso di Costruire n. 2003/118 rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monastier

di Treviso (TV) in data 13 aprile 2004 (cfr. con allegato n.10);

2. Permesso di Costruire non oneroso (Variante) n. 2005/146 rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monastier di Treviso (TV) in data 16 febbraio 2006 (cfr. con allegato n.11);

3. Certificato di Agibilità Parziale n. 2003/118-2005/146 rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monastier di Treviso (TV) in data 6 aprile 2006 (cfr. con allegato n.12) relativo il locale al piano terra destinato a bar-birreria-enoteca (i mini-appartamenti in corso di costruzione non sono, ovviamente, ancora dotati di agibilità).

#### Q.8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

A seguito del sopralluogo effettuato, a seguito dell'analisi di tutte le Autorizzazioni e Concessioni Edilizie rilasciate, a seguito del rilievo planimetrico effettuato, nonché a seguito di incontri con i tecnici responsabili dell'ufficio "Edilizia Privata, Lavori Pubblici e Ambiente" del Comune di Monastier di Treviso (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- lievissime modifiche interne e prospettiche al piano primo (unità in corso di costruzione);



## CONCLUSIONI

Nel caso in specie, trattandosi di unità residenziali in corso di costruzione, è prevista la presentazione all'ufficio tecnico comunale, ad avvenuta ultimazione dei lavori, della pratica di Variante Finale e della richiesta di Agibilità Finale.

### Q.9. INDICAZIONE DELLA POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE DEL BENE IN LOTTI

I beni immobili pignorati consistono in un complesso immobiliare sviluppato su un piano terra destinato a bar-birrateria-enoteca e un piano primo destinato a unità residenziale in corso di costruzione, contenuto entro un'area scoperta comune ad uso parcheggio, collocata in area agricola caratterizzata da un elevato frazionamento della proprietà e da preesistente edificazione sparsa del Comune di Monastier di Treviso (TV), via Barbarana civ.SNC. Valutato lo stato di fatto del complesso immobiliare e l'entità delle procedure da intraprendere per la suddivisione in più unità, considerata anche la natura condominiale dei n. 7 alloggi che compongono l'unità residenziale in corso di costruzione (sub. 4) con la comproprietà del vano scala e del corridoio di accesso (sub. 2), si evidenzia la possibilità della formazione di un DUE LOTTI per la vendita:

LOTTO N. 1 : Bar/Birreria/Enoteca (comprensivo di terrazza al piano primo);

LOTTO N. 2 : unità residenziali in corso di costruzione (n. 7 alloggi, vano scala e corridoio comuni - al grezzo).

**Q.10. INDICAZIONE SE L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO SIA DIVISIBILE IN NATURA**

I beni immobili di cui ai DUE LOTTI sono pignorati per le seguenti quote:


- Subalterno n. 1 (area scoperta, comune ai sub. 3-4) : quota di 1/1;
- Subalterno n. 2 (vano scala e corridoio, comuni ai sub. 3-4) : quota di 1/1;
- Subalterno n. 3 (bar-birreria-enoteca) : quota di 1/1;
- Subalterno n. 4 (unità residenziale in corso di costruzione) : quota di 1/1.

Non necessita la verifica di divisibilità in natura.

**Q.11. ACCERTAMENTO DELL'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

**Stato di possesso dell'immobile**

1) Titolo legittimante il possesso dei beni immobili pignorati è:

*Atto di compravendita del 08/03/2005, repertorio n. 60324, registrato a Treviso il 14/03/2005, rogante notaio Paolo Talice, parte alienante* 

proprietaria per la quota di 1/1, parte acquirente [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1  
relativamente alle unità immobiliari censite al N.C.E.U.  
Comune di Monastier, Sez. B, Fg. 4, Mn. 165, sub. 1-2-3-4 e  
Sez. B, Fg. 4, Mn. 232-233-234-235-236 (cfr. con allegato  
n.01).

Il suddetto titolo legittimante il possesso ha, ovviamente,  
data certa anteriore alla data del pignoramento.

2) Contratti di locazione:

Non sussistono contratti di locazione in essere come  
verificato in data 18 luglio 2016 presso l'Agenzia delle  
Entrate Direzione Provinciale di Treviso.

**Stato di occupazione dell'immobile**

Alla data odierna lo scrivente può quindi esprimersi in  
relazione allo stato di occupazione dell'immobile  
pignorato, ovvero se esso sia libero da persone e/o cose,  
dicendo che in base ai documenti raccolti le unità  
immobiliari non sono occupate.

#### **0.12. INDICAZIONE DEI VINCOLI**

1) Vincoli artistici, storici, alberghieri di  
inalienabilità o di indivisibilità

Sui beni immobili pignorati non risultano vincoli  
artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di  
indivisibilità.

## 2) Diritti demaniali e usi civici

Sui beni pignorati non risultano diritti demaniali o particolari usi civici.

Si rammenta l'esistenza di SERVITU' COATTIVA DI PASSAGGIO a favore del Demanio della Regione Veneto, costituita con atto in data 9 settembre 2004 rep.n. 79/2004 dell'Ufficiale della Provincia di Treviso, ivi trascritta in data 17 settembre 2004 ai nn. 37979/24609 (cfr. con allegato n.07).

### Q.13. ACCERTAMENTO VINCOLI CONDOMINIALI

Sui beni pignorati non risultano vincoli o oneri di natura condominiale, a parte l'uso comune ai sub. 3 (bar-birrateria-enoteca) e sub. 4 (unità residenziale in corso di costruzione) dei sub. 1 (area scoperta ad uso parcheggio e area di manovra) e sub. 2 (vano scala e corridoio di ingresso agli appartamenti).

### Q.14. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione del complesso immobiliare oggetto della presente Relazione di Stima, lo scrivente ha dovuto eseguire dovuta verifica dello stato dei beni, così catastalmente identificati e censiti:

- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 1, via

- Barbarana civ. SNC, piano T, bene comune non censibile comune ai ai sub. 3-4 (area scoperta di mq.1118);
- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 2, via Barbarana civ. SNC, piani T-1, bene comune non censibile comune ai sub. 3-4 (vano scala e corridoio);
  - N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 3, via Barbarana civ. SNC, piani T-1, Categoria D/8, Rendita Euro 4.826,00 (bar-birrateria-enoteca);
  - N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 4, via Barbarana civ. SNC, piano 1, Categoria "in corso di costruzione" (n.7 unità residenziali in corso di costruzione).

#### Criteri di stima

Per la stima del complesso immobiliare si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.

Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni

immobili simili sia per caratteristiche che per tipologie.

Inoltre si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione e dei successivi interventi di manutenzione, nonché della qualità delle finiture.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente in un regime di libero mercato) e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato.

#### Fonti di informazione

Le principali fonti di informazione utilizzate sono:

- primarie Agenzie Immobiliari;
- aste giudiziarie in atto in questo periodo;
- professionisti collegati alle stime immobiliari per il sistema bancario;
- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Si è ritenuto di applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne i seguenti

coefficienti, in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.

Identificazione dei coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale

- Cf. 1,000 Per i vani principali e per gli accessori diretti, in piena proprietà;
- Cf. 0,500 Per i vani non direttamente comunicanti con i vani principali, in piena proprietà;
- Cf. 0,300 Per porticati e terrazze, in piena proprietà;
- Cf. 0,150 Per terrazza scoperta ad uso del locale bar/birreria/enoteca allo stato grezzo;
- Cf. 0,050 Per la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabili.

Segue tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale delle unità immobiliari:

LOTTO N. 1: BAR/BIRRERIA/ENOTECA (COMPENSIVO DI TERRAZZA AL PIANO PRIMO ALLO STATO GREZZO E DELLA QUOTA SUL B.C.N.C.

SUB.1 AREA SCOPERTA DI MQ.1118)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM
Vani principali (p. terra)	mq. 660,29	1,000	mq. 660,29
Terrazza grezza (p. primo)	mq. 138,97	0,150	mq. 20,85
Parti Comuni	8%		mq. 54,49
<b>TOTALE</b>			<b>mq. 735,63</b>

LOTTO N. 2: UNITA' RESIDENZIALI IN CORSO DI COSTRUZIONE (N. 7 ALLOGGI, VANO SCALA E CORRIDOIO - AL GREZZO -COMPRENSIVO DELLA QUOTA SUI B.C.N.C. SUB.1 AREA SCOPERTA DI MQ.1118 E SUB.2 VANO SCALA E CORRIDOIO)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM
Vani principali	mq. 394,67	1,000	mq. 394,67
Terrazze	mq. 60,00	0,300	mq. 18,00
Parti comuni	8%		mq. 33,01
<b>TOTALE</b>			<b>mq. 445,68</b>

Effettuate le dovute verifiche sull'andamento del mercato immobiliare e sull'esistenza di eventuali compravendite in zona di immobili simili, considerata l'attuale difficilissima situazione del mercato immobiliare, lo stato di conservazione del bene mediocre, la sua ubicazione, il contesto urbano consolidato, la vetustà ed ogni altro influente elemento, lo scrivente stima il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito alle unità immobiliari, ipotizzando l'immobile di stato di conservazione normale, pari a:

BAR/BIRRERIA/ENOTECA: Euro 600,00;

UNITA' RESIDENZIALI IN CORSO DI COSTRUZIONE: Euro 500,00.

- Valore complessivo riferito all'unità immobiliare, ipotizzando l'immobile in stato di conservazione normale:



LOTTO N. 1 :

BAR/BIRRERIA/ENOTECA (COMPRESIVO DI TERRAZZA AL PIANO 1°  
ALLO STATO GREZZO E DELLA QUOTA SUL B.C.N.C. SUB.1 AREA  
SCOPERTA DI MQ.1118)

Superficie conv./commerciale x Valore unitario a mq. =

mq. 735,63 x Euro/mq. 600,00 = Euro 441.378,00

LOTTO N. 2 :

UNITA' RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE (N. 7 ALLOGGI,  
VANO SCALA E CORRIDOIO - AL GREZZO - COMPRESIVO DELLA  
QUOTA SUI B.C.N.C. SUB.1 AREA SCOPERTA DI MQ.1118 E SUB.2  
VANO SCALA E CORRIDOIO)

Superficie conv./commerciale x Valore unitario a mq. =

mq. 445,68 x Euro/mq. 450,00 = Euro 200.556,00

Seguono tabelle per la determinazione del valore dei beni  
immobili oggetto di stima, al netto delle decurtazioni:

BAR/BIRRERIA/ENOTECA (COMPRESIVO DI TERRAZZA ALLO STATO GREZZO E  
DELLA QUOTA SUL B.C.N.C. SUB.1 AREA SCOPERTA DI MQ.1118)

Valore dell'unità immobiliare di cui sopra	Euro 441.378,00
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia dei vizi del bene	Euro -88.275,60
<b>Valore finale di vendita forzata</b>	<b>Euro 353.103,00</b>

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro  
350.000,00 (diconsi Euro trecentocinquantamila//00).

UNITA' RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE  
(N. 7 ALLOGGI, VANO SCALA E CORRIDOIO COMUNE - AL GREZZO -  
COMPRESIVO DELLA QUOTA SUI B.C.N.C. SUB. 1 AREA SCOPERTA DI MQ.  
1118 E SUB.2 VANO SCALA E CORRIDOIO)

Valore dell'unità immobiliare di cui sopra	Euro 200.556,00
Deprezzamento per la determinazione del valore di vendita forzata compresa l'assenza della garanzia dei vizi del bene	Euro -40.111,20
Valore finale di vendita forzata	Euro 160.444,80

Lo scrivente stima l'intero bene sopra descritto in Euro  
160.000,00 (diconsi Euro centosessantamila//00).

Q.20. ACQUISIZIONE O REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI  
PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica degli immobili,  
si precisa che non esistono certificati.

Secondo i requisiti formulati dal Giudice dell'esecuzione  
dott. Francesca Vortali, il sottoscritto Esperto provvederà  
alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica  
successivamente all'aggiudicazione dei beni.

Q.18. SCHEDA SINTETICA

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è situato  
nella zona nord del Comune di Monastier di Treviso (TV), in  
area agricola caratterizzata da un elevato frazionamento  
della proprietà e da preesistente edificazione sparsa, in

via Barbarana civ.SNC, nei pressi della rotatoria in cui si innestano via S. Pietro Novello e via Barbaranella.

Il complesso si sviluppa su un piano terra destinato a bar-birreria-enoteca e un piano primo destinato a unità residenziale in corso di costruzione, contenuto entro un'area scoperta ad uso parcheggio.

Diritti e oneri reali

- Piena proprietà : [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Atto di compravendita del 08/03/2005, repertorio n. 60324, raccolta n. 15282, registrato a Treviso il 14/03/2005 al n. 3367-1T, rogante notaio Paolo Talice, parte alienante [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1, parte acquirente [REDACTED] per la quota di 1/1 relativamente alle unità immobiliari censite al N.C.E.U. Comune di Monastier, Sez. B, Fg. 4, Mn. 165, sub. 1-2-3-4 e Sez. B, Fg. 4, Mn. 232-233-234-235-236 (cfr. con allegato n.01).

Trascrizioni e iscrizioni gravanti

1. Esiste IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, redatta da Baravelli Francesco Candido, Notaio in Treviso, in data 21/04/2006, rep.n.

59153/23487, ivi iscritta in data 28/04/2006 ai nn. 20315/5124 (cfr. con allegato n. 08);

2. Esiste ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, redatto da Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 08/03/2012, rep.n. 888, ivi trascritto in data 09/05/2012 ai nn. 13865/10202 (cfr. con allegato n. 08);

3. Esiste ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, redatto da Pubblico Ufficiale UNEP presso il Tribunale di Treviso in data 06/06/2012, rep.n. 2554/2012, ivi trascritto in data 11/07/2012 ai nn. 21375/15664 (cfr. con allegato n. 08).

#### Indirizzo

Comune di Paese (TV), via Barbarana civ.SNC, Piani Terra e Primo.

#### Dati catastali attuali

- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 1, via Barbarana civ. SNC, piano T, bene comune non censibile, comune ai sub. 3-4 (area scoperta);
- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 2, via Barbarana civ. SNC, piani T-1, bene comune non censibile, comune ai sub. 3-4 (vano scala e corridoio);

- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 3, via Barbarana civ. SNC, piani T-1, Categoria D/8, Rendita Euro 4.826,00 (bar-birreria-enoteca);
- N.C.E.U. Comune di Monastier di Treviso (TV), Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 453, Subalterno 4, via Barbarana civ. SNC, piano 1, Categoria "in corso di costruzione" (unità residenziale in corso di costruzione).

#### Confini

Trattasi di un complesso immobiliare sviluppato su un piano terra destinato a bar-birreria-enoteca e un piano primo destinato a unità residenziale in corso di costruzione, contenuto entro un'area scoperta avente i seguenti confini:

N - altra unità / altra proprietà (mn. 394)

E - altra unità / altra proprietà (mn. 394)

S - via Barbaranella

W - via Barbarana

#### Ulteriori dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata sull'area catastale così identificata:

N.C.T.: Comune di Monastier di Treviso (TV), Foglio 14,  
Mappale 453

#### Valore di stima

Lo scrivente stima i beni sopra descritti in :

- Bar/Birreria/Enoteca (comprensivo di terrazza al piano primo allo stato grezzo e della quota sul b.c.n.c. sub.1 area scoperta di mq.1118) = Euro 350.000,00 (diconsi Euro trecentocinquantamila//00);
- Unità residenziale in corso di costruzione (n° 7 alloggi, vano scala e corridoio comune con finitura al grezzo comprensivo della quota sui b.c.n.c. sub.1 area scoperta di mq.1118 e sub.2 vano scala e corridoio) = Euro 160.000,00 (diconsi Euro centosessantamila//00).

Esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso in data 18 luglio 2016, non risultano locazioni registrate e comunque opponibili.

Eventuali abusi/irregolarità edilizie, necessità di variazione catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, a seguito dell'analisi di tutte le Autorizzazioni e Concessioni Edilizie rilasciate, a seguito del rilievo planimetrico effettuato, nonché a seguito di incontri con i tecnici responsabili dell'ufficio "Edilizia Privata, Lavori Pubblici e Ambiente" del Comune di Monastier di Treviso (TV), lo scrivente ha potuto riscontrare che sussistono le seguenti difformità:

- lievissime modifiche interne e prospettiche al piano primo (unità in corso di costruzione);

#### CONCLUSIONI

Nel caso in specie, trattandosi di unità residenziali in corso di costruzione, è prevista la presentazione all'ufficio tecnico comunale, ad avvenuta ultimazione dei lavori, della pratica di Variante Finale e della richiesta di Agibilità Finale.

Non si dovrà provvedere alla regolarizzazione della pratica catastale con l'aggiornamento della planimetria (ad avvenuta ultimazione degli alloggi sub.4 sarà necessaria l'esecuzione dell'accatastamento).

#### ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

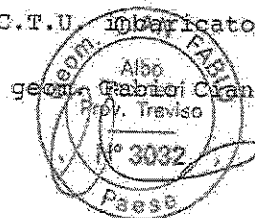
01. Atto di compravendita del 08/03/2005;
02. Catasto: visura per soggetto al 01/04/2016;
03. Catasto: estratto mappa catastale al 01/04/2016;
04. Catasto: elaborato planimetrico del 22/02/2006;
05. Catasto: planimetria catastale del 22/02/2006;
06. Certificato notarile Unicredit del 22/06/2012;
07. Certificato notarile Canavese del 20/12/2012;
08. Elenco formalità al 09/05/2016;
09. Estratto del Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Monastier di Treviso (TV);
10. Comune di Monastier di Treviso: Permesso di Costruire n. 118/2003 del 13/04/2004;

11. Comune di Monastier di Treviso: Permesso di Costruire non oneroso (Variante) n. 146/2005 del 16/02/2006;
12. Comune di Monastier di Treviso: Certificato di Agibilità Parziale n. 118/2003-146/2005 del 06/04/2006;
13. Documentazione fotografica a colori.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 48 pagine con 13 allegati, unitamente a tutta la documentazione consegnatami in sede di udienza di conferimento d'incarico, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Paese, 29 agosto 2016

il C.T.U. incaricato





**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Zancbetin Fulvio  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Treviso N. 2812

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

Comune di Monastier Di Treviso

Protocollo n. TV0046275 del 22/02/2006

Sezione: B

Foglio: 4

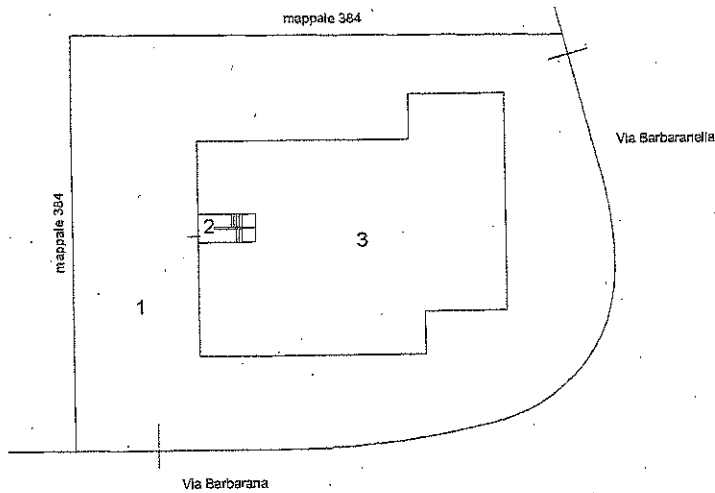
Particella: 453

Tipo Mappale n. 362415 del 14/12/2005

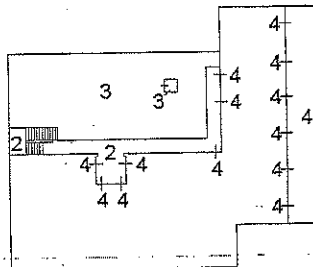
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



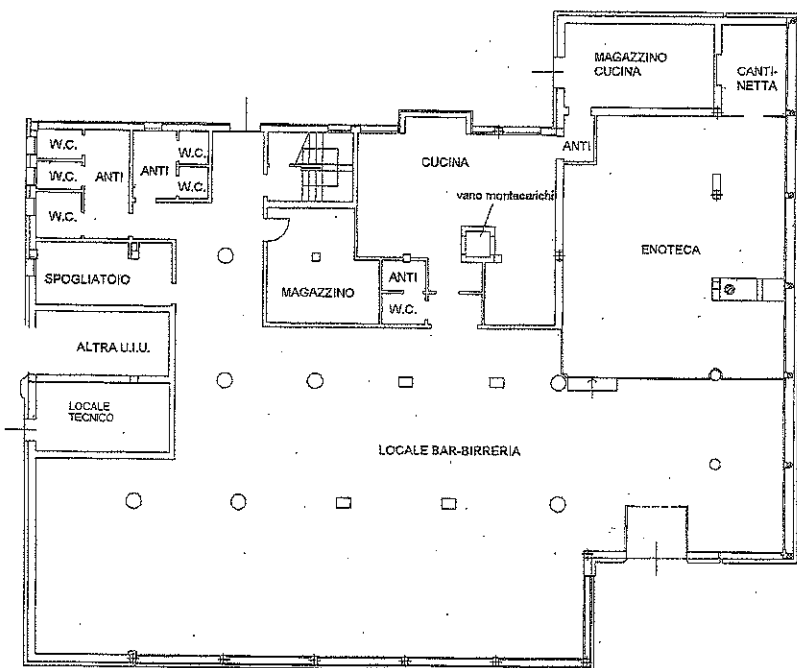
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/04/2016 - Comune di MONASTIER DI TREVISO (F332) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 4 - Particella: 453 - Elaborato planimetrico >  
 Data: 01/04/2016 - n. T266502 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile  
 Ultima planimetria in atti

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

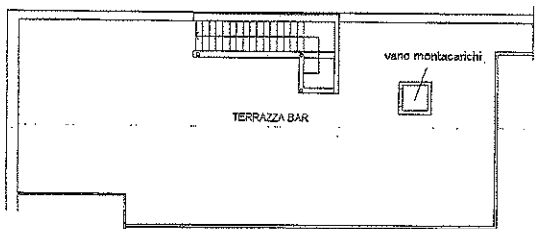
Dichiarazione protocollo n. TV0046275 del 22/02/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monastier Di Treviso	
Via Barbarana civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Sandhettin Fulvio
Sezione: B	Isritte all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Treviso
Particella: 453	N. 2812
Subalterno: 3	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA H=300



PIANO PRIMO



10 metri

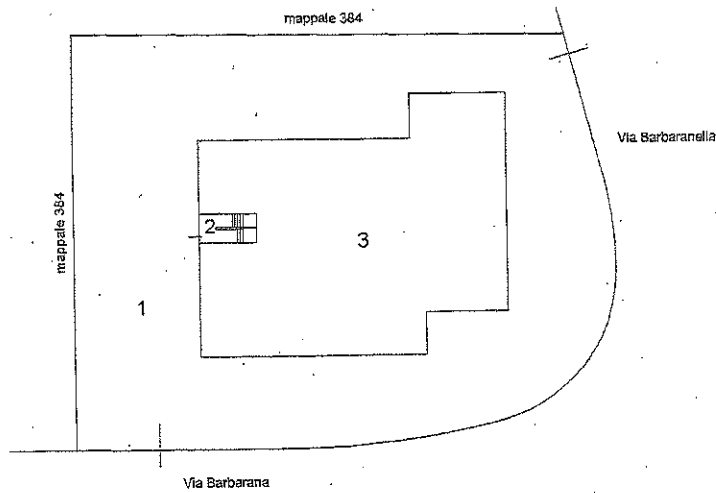
ata: 01/04/2016 - n. T265707 - Richiedente: CNIFBA80C11L407A  
 Situazione al 01/04/2016 - Comune di MONASTIER DI TREVISO (F332) - Sez.Urb.: B - Foglio: 4 - Particella: 453 - Subalterno: 3  
 Catasto dei Fabbricati - Ufficio Provinciale di Treviso - Via Barbarana SNC piano: T-1;

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 Zanchettin Fulvio  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Treviso N. 2812

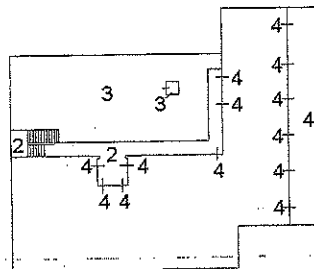
**Agenzia del Territorio  
 CATASTO FABBRICATI  
 Ufficio Provinciale di  
 Treviso**

Comune di Monastier Di Treviso      Protocollo n. TV0046275 del 22/02/2006  
 Sezione: B      Foglio: 4      Particella: 453      Tipo Mappale n. 362415 del 14/12/2005  
 Dimostrazione grafica dei subalterni      Scala 1 : 500

**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/04/2016 - Comune di MONASTIER DI TREVISO (F332) - < Sez.Urb.: B - Foglio: 4 - Particella: 453 - Elaborato planimetrico >