

TRIBUNALE DI TREVISO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 171 / 2011 R. G.

G.E. Dott. Andrea Valerio Cambi

procedura esecutiva immobiliare promossa da

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
E STIMA DEI BENI IMMOBILI

1.0 - PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Gianni Basso, libero professionista con studio in Nervesa della Battaglia, Via Calmontera n. 18, è stato nominato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Valerio Cambi il 27.10.2014 con giuramento di rito il 11.11.2014 nella Esecuzione Immobiliare N. 171/2011 R.G., promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.



2.0 – QUESITO PER PERIZIA

l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 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 il C.T.U. allegnerà 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**, 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) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

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



- 9) **dire** se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura,
- 10) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquire, 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, **acquire** 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;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **STIMA: determinare** il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia peri vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile e considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di



locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

13) acquisire, se esistente, l'attestato di certificazione energetica. Nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto indicherà nella perizia di stima le informazioni relative alla situazione energetica dell'immobile che siano riscontrabili ad un esame sommario delle caratteristiche del fabbricato, inserendo nella perizia una sintetica descrizione (ad esempio: "In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato o radicalmente ristrutturato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ... non sono inoltre stati rinvenuti nè l'Attestato di Qualificazione Energetica, nè l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq.), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico").

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta risposta ai singoli quesiti;

14) 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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque**



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;

15) depositare, prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, in doppio originale cartaceo e in forma elettronica (n. 2 CD-ROM redatti con programmi compatibili con Microsoft Word) il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati,

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

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

18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Il CTU è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

3.0 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il presente elaborato è stato redatto in seguito a sopralluoghi,



rilievi e accertamenti dei beni immobili in esecuzione e in seguito ad accessi presso il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Treviso dell' Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Treviso e l' Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Sernaglia della Battaglia.

Alle ispezioni gli immobili si sono presentati dal punto di vista tecnico, documentale, amministrativo e catastale, sufficientemente in ordine (estratto di mappa, visura e planimetrie catastali - doc. 4 - 5 - 6 allegati); il fabbricato oggetto di pignoramento (estratto stradale, foto aerea e foto immobili - doc. 1 - 2 - 3 allegati) con il suo sedime, coincide con la documentazione amministrativa - quella che è stata trovata depositata presso l' Ufficio Tecnico Comunale - a suo tempo richiesta e rilasciata (pratiche edilizie - doc. 8 allegato):

- Concessione Attività Edilizia n. C9500196 del 12/12/1996
- Concessione Attività Edilizia n. C2000034 del 20/03/2000
- Concessione Attività Edilizia n. C2000076 del 15/09/2000
- DIA del 29/09/2000
- DIA del 14/04/2006
- Nulla Osta Comunale a DIA del 22/05/2006
- Permesso di Costruire n. PC/2011/191 del 16/06/2012
- Dichiarazione Inizio Lavori del 28/05/2013 a Pratica del 13/06/2012

4.0 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

4.1 – DATI CATASTALI



I beni immobili sono identificati:

al Catasto Terreni del Comune di Sernaglia della Battaglia,
Ufficio Provinciale di Treviso dell' Agenzia del Territorio, Foglio
17 (ex C/4°)

- mappale n. 917 Semin. Arbor. cl. 3 m² 35 R.D. €0,17 R.A.
€0,13

- mappale n. 1521 Semin. Arbor. cl. 3 m² 1197 R.D. €5,87 R.A.
€4,33

al Catasto Fabbricati del Comune di Sernaglia della Battaglia,
Ufficio Provinciale di Treviso dell' Agenzia del Territorio,
Sezione C, Foglio 4°

- mappale n. 1520 Sub 1 Via Masarole Piano S1, Categoria C/6
(garage), Classe 1, Consistenza 74 m², Rendita €152,87;

- mappale n. 1520 Sub 2 Via Masarole Piano T, Categoria A/10
(ufficio), Classe U, Consistenza 3,5 vani, Rendita €732,08;

- mappale n. 1520 Sub 3 Via Masarole Piano T-1, Categoria A/2
(abitazione), Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita €429,95.

L'edificio è eretto su parte dell'area identificata al Catasto Terreni
del Comune di Sernaglia della Battaglia, Foglio 17 (ex C/4°)
mappale n. 1520 Ente Urbano di m² 1223.

4.2 – PARTI COMUNI e PARTI ESCLUSIVE

Ai beni mappale n. 1520 Sub 1 (*garage al piano interrato*), Sub
2 (*ufficio al piano terra*) e Sub 3 (*abitazione ai piani terra e
primo*), sono uniti (elenco dei subalterni assegnati in planimetrie catastali
- doc. 6 allegato):



- mappale n. 1520 Sub 4 *rampa e area di manovra ai piani S1-T, B.C.N.C. ai Sub 1, 2 e 3;*

- mappale n. 1520 Sub 5 *area scoperta , B.C.N.C. ai Sub 2 e 3;*

- mappale n. 1520 Sub 6 *vano scale ai piani S1 e T e disimpegno al piano T, B.C.N.C. ai Sub 2 e 3;*

- mappale n. 1520 Sub 7 *strada di accesso, B.C.N.C. ai Sub 1, 2 e 3.*

Precisando che il mappale n. 1520 Sub 7 - *strada di accesso* - è anche servitù di passaggio per beni di terzi individuati al Catasto Terreni del Comune di Sernaglia della Battaglia, Ufficio Provinciale di Treviso dell’Agenzia del Territorio, Foglio 17 (ex C/4°) mappali n. 1277 e 1210.

Precisando altresì che il mappale n. 917 in esecuzione è attualmente incorporato nella sede stradale pubblica di Via Masarole.

4.3 – CONFINI

Gli immobili mappali n. 917 - 1520 - 1521 confinano:

- con parte di fabbricato e area scoperta del mappale n. 1523 a Nord;

- con i mappali n. 1277 e 1210 a Est;

- con i mappali n. 918 e 40 a Sud;

- con la strada pubblica Via Masarole a Ovest.

4.4 – FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenuto conto della composizione, disposizione, destinazione d’uso dell’immobile in esecuzione precisando che il fabbricato



così come in progettazione e attuale realizzazione ad opere non ancora ultimate e soprattutto con vani praticamente divisi da cielo a terra (le porzioni del fabbricato in esecuzione risultano a Sud della linea rossa in planimetrie di rilievo - doc. 7 allegato) con porzioni in proprietà di terzi e con accessori in comproprietà ai vari subalterni ed altresì tenendo presente che una parte di area di fatto è strada pubblica ed altra se scorporata si troverebbe a subire sensibilmente una diminuzione del prezzo, si propone la formazione di un unico lotto vendibile.

4.5 – INDIVIDUAZIONI

Il lotto è così individuato (estratto di mappa e visura catastale - doc. 4 e 5 allegati):

al Catasto Terreni del Comune di Sernaglia della Battaglia, Ufficio Provinciale di Treviso dell’Agenzia del Territorio, Foglio 17 (ex C/4°)

- mappale n. 917 Semin. Arbor. cl. 3 m² 35 R.D. €0,17 R.A. €0,13

- mappale n. 1521 Semin. Arbor. cl. 3 m² 1197 R.D. €5,87 R.A. €4,33

al Catasto Fabbricati del Comune di Sernaglia della Battaglia, Ufficio Provinciale di Treviso dell’Agenzia del Territorio, Sezione C, Foglio 4°

- mappale n. 1520 Sub 1 Via Masarole Piano S1, Categoria C/6 (garage), Classe 1, Consistenza 74 m², Rendita €152,87;

- mappale n. 1520 Sub 2 Via Masarole Piano T, Categoria A/10



(ufficio), Classe U, Consistenza 3,5 vani, Rendita €732,08;
- mappale n. 1520 Sub 3 Via Masarole Piano T-1, Categoria A/2
(abitazione), Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita €429,95;
con unite le parti comuni come da distinta inclusa nell'elenco dei
subalterni assegnati in documento 6 allegato, precisando altresì
che l'edificio è eretto su parte dell'area identificata al Catasto
Terreni del Comune di Sernaglia della Battaglia, Foglio 17 (ex
C/4°) mappale n. 1520 Ente Urbano di m² 1223.

4.6 – INTESTAZIONE, DIRITTI E QUOTE

[REDACTED]
[REDACTED]
per la piena proprietà della quota di 1/1 sugli immobili censiti nel
Comune di Sernaglia della Battaglia, Ufficio Provinciale di
Treviso dell' Agenzia del Territorio, Catasto Terreni Foglio 17 (ex
C/4°) mappale n. 917 e mappale n. 1521 e Catasto Fabbricati
Sezione C, Foglio 4° mappale n. 1520 Sub 1 - 2 - 3.

Nell'atto di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario
addetto all'Ufficio presso il Tribunale di Treviso ex Sez. di
Conegliano, rep. 426 del 21.02.2011 e trascritto a Treviso in data
02.03.2011 ai nn. 4688/7183, risultano sottoposti a pignoramento
i beni immobili in Sernaglia della Battaglia di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED]

4.7 – PROVENIENZA

Per la piena proprietà della quota di 1/1 sulle unità immobiliari in
Comune di Sernaglia della Battaglia, Ufficio Provinciale di



Treviso dell' Agenzia del Territorio, Catasto Terreni Foglio 17 (ex C/4°) mappale n. 917 e mappale n. 1521 e Catasto Fabbricati Sezione C, Foglio 4° mappale n. 1520 Sub 1 - 2 - 3 con unite le parti comuni come da distinta inclusa nell'elenco dei subalterni assegnati in documento 6 allegato:

- Compravendita 04.12.1995 Rep. 93860 Notaio Gian Luigi Bevilacqua;
- Scrittura di Cessione Quota Sociale autenticata nelle firme 30.11.2010 Rep. 201485 Notaio Antonio Gagliardi;
- Cessione di Partecipazione Sociale e Trasformazione di Società 07.04.2011 Rep. 62193 Notaio Lorenzo Ferretto;

(atti di proprietà - doc. 10 allegato).

Si omette l'allegazione dello storico ventennale in quanto trovasi già allegato agli atti di pignoramento: lo stesso è stato comunque verificato e riscontrato dal sottoscritto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e delle Conservatorie dei RR.II. di Treviso.

4.8 – SERVITÙ

Lungo il lato Sud degli immobili in Sernaglia della Battaglia Foglio 17 mappali n. 917 - 1520 - 1521, da ispezioni effettuate presso gli Uffici delle Conservatorie dei RR.II. di Treviso risultano trascritte servitù di passaggio a favore del mappale n. 1261- ora mappale n. 1277 e mappali n. 1195-1198 - ora mappale n. 1210 che di fatto è la stradina in foto di pag. 7 in doc. 3 allegato.



4.9 – ACCATASTAMENTO

La denuncia catastale per le unità immobiliari in Comune di Sernaglia della Battaglia, Ufficio Provinciale di Treviso dell' Agenzia del Territorio, Sezione C, Foglio 4°

- mappale n. 1520 Sub 1 Via Masarole Piano S1, Categoria C/6 (garage), Classe 1, Consistenza 74 m², Rendita €152,87;

- mappale n. 1520 Sub 2 Via Masarole Piano T, Categoria A/10 (ufficio), Classe U, Consistenza 3,5 vani, Rendita €732,08;

- mappale n. 1520 Sub 3 Via Masarole Piano T-1, Categoria A/2 (abitazione), Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita €429,95;

con unite le parti comuni come da distinta inclusa nell'elenco dei subalterni assegnati in documento 6 allegato; è stata presentata al NCEU in data 19.11.2010 ed assunta al protocollo con il n. TV0315656 ed ai TERRENI con Tipo Mappale n. 212013 del 02.08.2010 (planimetrie catastali - doc. 6 allegato).

4.10 – ISPEZIONE IPOTECARIA

Per gli immobili in Sernaglia della Battaglia a nome

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] da ispezioni alla Conservatoria dei RR.II. di Treviso si è accertato quanto segue:

4.10.1 – TRASCRIZIONI

4.10.1.1 – TRASCRIZIONE A FAVORE (documento 11 allegato)

Trascrizione in data 12.12.1995 ai nn. 24310/32557.

A favore di [REDACTED]



[redacted] e contro [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Titolo: compravendita Notaio Gian Luigi Bevilacqua di Pieve di Soligo (TV), repertorio n. 73860 del 04.12.1995.

Immobili siti in Sernaglia della Battaglia Foglio 17 mappale n. 37; originario mappale che ha dato origine con successivi frazionamenti e su erette costruzioni - con altri - agli attuali mappali n. 917 - 1521 - 1520 (nota - doc. 11 allegato).

4.10.1.2 – TRASCRIZIONE CONTRO (documento 11 allegato)

Trascrizione in data 02.03.2011 ai nn. 4688/7183.

A favore di [redacted] e contro [redacted] per

le intere quote di proprietà sugli immobili in Sernaglia della Battaglia Foglio 17 mappale n. 917 e 1521 e Sezione Urbana C Foglio 4 mappale n. 1520 Subalterno 1 - 2 - 3.

Titolo: Atto Esecutivo o Cautelativo - Verbale di Pignoramento Immobili del 21.02.2011 repertorio n. 426 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso ex Sez. Dist. di Conegliano.

4.11 – SITUAZIONE URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale vigente in Sernaglia della Battaglia i beni immobili in esecuzione sono situati in Zona Agricola “E2 - agricola produttiva” (norme e zonizzazione - doc. 9 allegato).

4.12 – DATI EDILIZI



Da ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sernaglia della Battaglia, risultano le formalità a suo tempo richieste e rilasciate (pratiche edilizie - doc. 8 allegato):

- Concessione Attività Edilizia n. C9500196 del 12/12/1996
- Concessione Attività Edilizia n. C2000034 del 20/03/2000
- Concessione Attività Edilizia n. C2000076 del 15/09/2000
- DIA del 29/09/2000
- DIA del 14/04/2006
- Nulla Osta Comunale a DIA del 22/05/2006
- Permesso di Costruire n. PC/2011/191 del 16/06/2012
- Dichiarazione Inizio Lavori del 28/05/2013 a Pratica del 13/06/2012

precisando che ad oggi la costruzione non è ancora ultimata e le formalità amministrative sono da integrare/completare.

4.13 – CONFORMITÀ ALLE NORME URBANISTICHE

Dalle ispezioni, dagli accertamenti, dai rilievi e dall'esame degli atti l'immobile ad uso garage, ufficio e abitazione, risulta in regola con le conformità amministrative fino ad ora richieste precisando che con l'ultimazione delle opere le formalità amministrative andranno integrate/completate.

4.14 – LOCAZIONE

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile in esecuzione in Via Masarole (privo di numero civico) di Sernaglia della Battaglia, non risulta locato.

4.15 – STATO DI OCCUPAZIONE



Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sernaglia della Battaglia, l'immobile in Via Masarole e corrispondente all'immobile in esecuzione, risulta non ultimato, quindi privo di numero civico e abitabilità/agibilità e non vi è traccia anagrafica di occupazione.

4.16 – DESCRIZIONE DEI BENI

4.16.1 – Località

I beni sono ubicati in Via Masarole a Nord della frazione di Falzè di Piave in Comune di Sernaglia della Battaglia nei pressi della Strada Provinciale 34 (estratto stradale e foto aerea dei luoghi - doc. 1 e 2 allegati).

4.16.2 – Anno di costruzione

La costruzione del complesso edilizio è iniziata nel gennaio del 1997 e tutt'ora non ultimata (pratiche edilizie - doc. 8 allegato).

4.16.3 – Accessi all'area

Al lotti e al fabbricato si accede direttamente dalla strada comunale Via Masarole che corre lungo il lato Ovest (foto di pag. 1 - doc. 3 allegato), quindi dalla stradina ricadente in proprietà posta lungo il lato Sud dei mappali (foto di pag. 7 - doc. 3 allegato), da un cancelletto pedonale (foto di pag. 5 - doc. 3 allegato) attraversando l'area pertinenziale delle unità in questione si accede all'ufficio al piano terra e all'abitazione al piano terra e primo; da un cancello carraio e quindi attraverso una rampa (foto di pag. 5 - doc. 3 allegato) - che prosegue oltre le proprietà in questione su area di terzi (foto di pag. 6 - doc. 3 allegato) - si accede al garage interrato.



Sempre dalla strada comunale Via Masarole che corre lungo il lato Ovest, quindi dalla stradina ricadente in proprietà posta lungo il lato Sud dei mappali (foto di pag. 7 - doc. 3 allegato), dal cancello carraio si accede al lotto mappale n. 1521 (foto di pag. 8 - doc. 3 allegato).

4.16.4 – Destinazione d’uso

I beni eseguiti sono attualmente adibiti ad abitazione civile ai piani terra e primo, ufficio al piano terra e garage al piano interrato; precisando che taluni vani sono praticamente divisi da cielo a terra con porzioni in proprietà di terzi come è evidenziato nelle planimetrie di rilievo di documento 7 allegato ove la consistenza della proprietà in capo all'esecutata risultano essere le porzioni a Sud della linea rossa che segna il confine tra le proprietà).

4.16.5 – Tipologia, vani, strutture, finiture, impianti

Il complesso immobiliare costruito in gran parte sul mappale n. 1520 del Foglio 17 (exC/4°) nel Comune di Sernaglia della Battaglia in proprietà dell'esecutata e in parte sul mappale n. 1523 sempre del Foglio 17 (exC/4°) nel Comune di Sernaglia della Battaglia in proprietà di terzi, è composto da tre distinte unità (foto, planimetrie catastali e planimetrie di rilievo - doc. 3 - 6 - 7 allegati):

- garage al piano interrato
- ufficio al piano terra
- abitazione al piano terra e primo



Il garage (foto di pag. 5 e 6 - doc. 3 allegato e planimetrie di rilievo - doc. 7 allegato) a pianta pressoché rettangolare è accessibile direttamente dalla rampa esterna posta ad Est della costruzione con struttura ad oggi al grezzo e non tutta in area di proprietà ma anche su sedime di terzi.

Dall'interrato a fine rampa si accede dapprima al vano garage in altrui proprietà ma facente parte dello stesso progetto costruttivo, quindi da qui alla porzione di garage in proprietà dell'esecutata - ad oggi completamente al grezzo - e che nell'intento progettuale dovrebbe dividersi, assieme alla porzione di terzi, in due unità, una al servizio dell'ufficio posto al piano terra e una al servizio dell'abitazione posta al piano terra e primo.

Nell'angolo Sud-Ovest del garage - anch'essa ad oggi al grezzo - è collocata la scala di accesso al piano superiore.

La porzione di unità a garage dell'esecutata ha tre muri perimetrali esterni - lati Est, Sud ed Ovest - che prospettano sull'area di proprietà, mentre confina a Nord con altra porzione di garage in proprietà di terzi facente parte del complesso unico nel progetto edilizio.

L'ufficio (foto di pag. 3 - doc. 3 allegato e planimetrie di rilievo - doc. 7 allegato) a pianta pressoché rettangolare è accessibile dall'area scoperta pertinenziale attraverso la porta prospiciente la strada.

La porzione in proprietà dell'esecutata - a oggi non ancora completata nelle rifiniture e nell'impiantistica - è quella posta a Sud del complesso edilizio ed è la parte con l'accesso fronte



strada e al garage attraverso la scala interna ed è la parte che ha nella sua dotazione anche il vano per i servizi igienici.

La porzione di unità a ufficio dell'esecutata ha tre muri perimetrali esterni - lati Est, Sud ed Ovest - che prospettano sull'area di proprietà, mentre confina a Nord con altra porzione di ufficio in proprietà di terzi facente parte del complesso unico nel progetto edilizio.

L'abitazione (foto di pag. 4 - doc. 3 allegato e planimetrie di rilievo - doc. 7 allegato) a pianta pressoché rettangolare è accessibile dal porticato al piano terra che prospetta, verso Sud, sull'area scoperta pertinenziale delle unità abitativa ed ufficio.

Dal porticato si accede all'ingresso ad uso esclusivo dell'abitazione al piano terra e da qui per la scala interna si accede al piano primo; sempre dalla scala interna si accede al garage nel piano interrato.

L'abitazione è al piano primo, anch'essa ad oggi ad opere non ultimate nelle rifiniture e nell'impiantistica con tre muri perimetrali esterni - lati Est, Sud ed Ovest - che prospettano sull'area di proprietà, mentre confina anch'essa a Nord con altra porzione di abitazione in proprietà di terzi facente parte del complesso unico nel progetto edilizio.

il garage

Il garage è posto al piano interrato con pianta pressoché rettangolare per una superficie coperta - per la porzione in proprietà dell'esecutata - di circa 87 m² e netta di circa 74 m² con



l'accesso da Nord attraverso la porzione dell'unità di terzi.

Ha struttura portante in elevazione in cls armato con il solaio soffitto in laterocemento, tutto al grezzo e privo di pavimentazione e di alcune tramezze interne come previste in progetto nonché dell'impiantistica, di porte e finestre; completamente al grezzo è anche la scala interna.

Lo stato di conservazione della porzione - tutta al grezzo - del garage dell'esecutata posta al piano interrato e corrispondente al mappale n. 1520 Sub 1, per le caratteristiche costruttive al grezzo, manutentive e di vetustà che la compongono, può considerarsi buono.

l'ufficio

L'ufficio è posto al piano terra con pianta pressoché rettangolare per una superficie coperta - per la porzione in proprietà dell'esecutata - di circa 87 m².

Ha struttura portante in elevazione in misto di muratura e cls armato con il solaio-soffitto in laterocemento, tutto intonacato al civile ambo i lati e con pavimentazioni e pareti dei servizi piastrellate.

I serramenti esterni sono in alluminio e vetro quelli che prospettano verso la via pubblica mentre sono in legno con tapparelle esterne gli altri, il tutto ancora non definito e ultimato in quanto ad impiantistica ed elementi idrici, sanitari e di riscaldamento non installati.

L'unità è formata da ufficio con superficie netta - per la porzione



in proprietà dell'esecutata - di circa 57 m² e un bagno con antibagno con superfici nette di circa 4 m².

Lo stato di conservazione della porzione dell'ufficio dell'esecutata posta al piano terra e corrispondente al mappale n. 1520 Sub 2, per le caratteristiche costruttive non ancora ultimate, manutentive e di vetustà che la compongono, può considerarsi buono.

l'abitazione

L'abitazione è posta al piano primo con ingresso dal piano terra ed ha pianta pressoché rettangolare per una superficie coperta - per la porzione in proprietà dell'esecutata - di circa 87 m².

Ha struttura portante in elevazione in misto di muratura e cls armato con il solaio soffitto in laterocemento, tutto intonacato al civile ambo i lati e con la pavimentazione della parte giorno e pareti dei servizi piastrelate, la pavimentazione della parte notte in parquet in legno e quella della scala di accesso in marmo.

I serramenti interni ed esterni sono in legno con tapparelle a chiusura dell'esterno, il tutto ancora non definito e ultimato in quanto ad impiantistica ed elementi idrici, sanitari e di riscaldamento non installati.

L'unità è formata al piano terra dal porticato con superficie netta di circa 19 m² e l'ingresso con superficie netta di circa 4 m²; al piano primo - per la porzione in proprietà dell'esecutata - da scale-disimpegno con superfici nette di circa 5,50 m²; soggiorno-cucina con superfici nette di circa 43 m² con adiacente terrazzo di



circa 12 m²; dispensa ora rifinita a bagno con superficie netta di circa 7 m²; porzione di disimpegno-notte con superficie netta di circa 4 m²; porzione di camera verso lato Est con superficie netta di circa 8,50 m² e porzione di camera verso lato Ovest con superficie netta di circa 5 m².

Lo stato di conservazione della porzione dell'abitazione dell'esecutata posta al piano terra e primo corrispondente al mappale n. 1520 Sub 3, per le caratteristiche costruttive non ancora ultimate, manutentive e di vetustà che la compongono, può considerarsi buono.

le parti comuni

Ai beni mappale n. 1520 Sub 1 (*garage al piano interrato*), Sub 2 (*ufficio al piano terra*) e Sub 3 (*abitazione ai piani terra e primo*), sono uniti:

- mappale n. 1520 Sub 4 *rampa e area di manovra ai piani S1-T, B.C.N.C. ai Sub 1, 2 e 3;*
- mappale n. 1520 Sub 5 *area scoperta , B.C.N.C. ai Sub 2 e 3, in loco delimitata da recinzioni in cls;*
- mappale n. 1520 Sub 6 *vano scale ai piani S1 e T e disimpegno al piano T, B.C.N.C. ai Sub 2 e 3;*
- mappale n. 1520 Sub 7 *strada di accesso, B.C.N.C. ai Sub 1, 2 e 3; precisando che il mappale n. 1520 Sub 7 - strada di accesso*
- è anche servitù di passaggio per beni di terzi individuati al Catasto Terreni del Comune di Sernaglia della Battaglia, Ufficio Provinciale di Treviso dell' Agenzia del Territorio,



Foglio 17 (ex C/4°) mappali n. 1277 e 1210.

Per le unità di cui al mappale n. 1520 Sub 1 - 2 - 3 va precisato che dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sernaglia della Battaglia non sono stati rinvenuti:

- l'Attestato di Qualificazione Energetica,
- l'Attestato di Certificazione Energetica,
- il collaudo statico,
- le certificazioni degli impianti ed isolamenti,
- la richiesta dello smaltimento delle acque reflue;

diversamente è lì depositata la "relazione tecnica" per l'adempimento della Legge 26.08.93 n. 10 e "l'autorizzazione" per eseguire opere in zona sismica Legge 02.02.74 n. 64 e L.R. 16.08.84 n. 42.

Va altresì precisato che talune rifiniture non corrispondono appieno ai grafici approvati e quindi vanno completate secondo quanto legittimato.

Al fine della produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica si precisa che - essendo il fabbricato non ultimato e privo di impiantistica nonché delle relative certificazioni e dalle verifiche-ispezioni eseguite in loco non è stato possibile accertare se il fabbricato sia provvisto di isolamento termico e acustico - è da considerarsi come struttura non definita ed è quindi impossibile determinarne la Classe Energetica.

area adiacente mappale n. 1521



Fa parte del lotto dell'esecutata anche l'area censita con il mappale n. 1521 di catastali m² 1197.

Area (foto di pag. 8 - doc. 3 allegato), posta a Est dell'area scoperta pertinenziale del fabbricato (*fabbricato sul mappale n. 1520 Sub 1, 2 e 3*), attualmente con fondo inghiaiato atta ad essere usata a deposito e/o a parcheggio per l'attività di ufficio posto al piano terra del fabbricato ed è accessibile dalla strada pubblica di Via Masarole che corre lungo il lato Ovest delle aree dell'esecutata; quindi dalla stradina ricadente in proprietà posta lungo il lato Sud dei mappali n 917, 1520 e 1521 (foto di pag. 7 - doc. 3 allegato), attraverso il cancello carraio si accede al lotto mappale n. 1521 accessibile anche direttamente dallo scoperto del mappale n. 1520.

area adiacente mappale n. 917

Anche l'area censita con il mappale n. 917 di catastali m² 35, è nelle proprietà dell'esecutata.

Area (foto di pag. 1 - doc. 3 allegato), posta a Ovest dell'area scoperta pertinenziale del fabbricato (*fabbricato sul mappale n. 1520 Sub 1, 2 e 3*), subito al di là della recinzione dell'ara scoperta, tra la recinzione e il nastro asfaltato della strada ed è di fatto la banchina laterale Est della sede stradale pubblica di Via Masarole.

5.0 – STIMA DEI BENI

Definite le caratteristiche dei beni immobili in esecuzione, elaborati e ponderati i raffronti con altri beni immobili aventi



analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche, dei quali sono noti i prezzi correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, immobili paragonabili per posizione, tipologia e composizione, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche dei beni immobili in argomento, lo stato dei lavori, la conservazione-vetustà, considerata l'ubicazione dei beni nel contesto urbanistico vigente, nonché considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare, lo scrivente espone le seguenti valutazioni ottimali:

5.1 – Lotto Unico

5.1.1 porzione di garage al piano interrato di cui al mappale n. 1520 Sub 1 fabbricato non ancora agibile in Sernaglia della Battaglia Via Masarole (*privo di numero civico perché non ancora attribuito*) con superficie lorda e netta di circa m² 87 e m² 74 - in cls al grezzo con stato di conservazione buono - con altresì le parti comuni in quote proporzionali così come meglio evidenziate nell'elenco dei subalterni assegnati in planimetrie catastali di documento 6 allegato:

- superficie complessiva lorda m² 87 con le quote delle parti comuni
- prezzo degli immobili in zona con stesse caratteristiche €700,00/ m²
- m² 87 x €700,00 = €60.900,00
- correttivo per caratteristiche costruttive, manutentive e vetustà = 0,45
- € 60.900,00 x 0,45 = €27.405,00

5.1.2 porzione di ufficio al piano terra di cui al mappale n. 1520 Sub 2 fabbricato non ancora agibile in Sernaglia della Battaglia



Via Masarole (*privo di numero civico perché non ancora attribuito*) con superficie lorda e netta di circa m² 87 e m² 61 - in muratura con opere non ancora ultimate e con stato di conservazione buono - con altresì le parti comuni in quote proporzionali così come meglio evidenziate nell'elenco dei subalterni assegnati in planimetrie catastali di documento 6 allegato:

- superficie complessiva lorda m² 87 con le quote delle parti comuni
- prezzo degli immobili in zona con stesse caratteristiche €1.000,00/ m²
- m² 87,00 x €1.000,00 = €87.000,00
- correttivo per caratteristiche costruttive, manutentive e vetustà = 0,75
- € 87.000,00 x 0,75 = €65.250,00

5.1.3 porzione di abitazione al piano terra e primo di cui al mappale n. 1520 Sub 3 fabbricato non ancora abitabile in Sernaglia della Battaglia Via Masarole (*privo di numero civico perché non ancora attribuito*) con superficie lorda e netta di circa m² 87 e m² 73 - in muratura con opere non ancora ultimate e con stato di conservazione buono - con altresì le parti comuni in quote proporzionali così come meglio evidenziate nell'elenco dei subalterni assegnati in planimetrie catastali di documento 6 allegato:

- superficie complessiva lorda m² 87 con le quote delle parti comuni
- prezzo degli immobili in zona con stesse caratteristiche €1.700,00/ m²
- m² 87,00 x €1.700,00 = €147.900,00
- correttivo per caratteristiche costruttive, manutentive e vetustà = 0,75



- € 147.900,00 x 0,75 = €110.925,00

5.1.4 area adiacente al fabbricato di cui al mappale n. 1521 di catastali m² 1197 gravata di servitù per stradina di accesso per sé e per aree di terzi

- prezzo degli immobili in zona con stesse caratteristiche €16,50/ m²

- m² 1197,00 x €16,50 = €19.750,00

5.1.5 area mappale n. 917 di catastali m² 35

- prezzo degli immobili in zona con stesse caratteristiche €5,00/ m²

- m² 35,00 x €5,00 = €175,00

5.1.6 deprezzamento sul valore del lotto

Gli immobili in esecuzione non presentano difformità urbanistiche né variazioni apportate che comporterebbero il pagamento di oneri, tributi ed obblighi, precisando che ad oggi le opere non sono ultimate e quindi sono da definire anche le pratiche tecnico-amministrative.

6.0 – VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

Lotto Unico

[REDACTED]

[REDACTED]

- per la piena proprietà della quota di 1/1

di porzione di garage al piano interrato

valore di stima = € 27.405,00

- per la piena proprietà della quota di 1/1

di porzione di ufficio al piano terra

valore di stima = € 65.250,00



- per la piena proprietà della quota di 1/1 di porzione di abitazione al piano terra-primo		
valore di stima	=	€ 110.925,00
- per la piena proprietà della quota di 1/1 di area di cui al mappale n. 1521		
valore di stima	=	€ 19.750,00
- per la piena proprietà della quota di 1/1 di area di cui al mappale n. 917		
valore di stima	=	€ 175,00
valore della quota pignorata	=	€ 223.505,00

Tuttavia l'andamento economico di questo periodo che vede la proposta di vendita immobili superare di gran lunga la domanda di acquisto, difficilmente il bene in questione può essere vendibile a meno di un abbattimento prossimo al 20% del suo valore, quindi:

il valore di possibile vendita è pari a € 180.000,00

7.0 – ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI per gli immobili in Comune di Sernaglia della Battaglia Fg. 17 (ex C/4) mappali n. 917 - 1521 - 1520

7.1 – estratto stradale dei luoghi - n. 2 pagine

7.2 – foto aerea dei luoghi - n. 2 pagine

7.3 – documentazione fotografica - n. 9 pagine

7.4 – estratto di mappa catastale - n. 2 pagine

7.5 – visura catastale intestati - n. 4 pagine

7.6 – planimetrie catastali - n. 6 pagine

7.7 – planimetrie di rilievo - n. 4 pagine



7.8 – pratiche edilizie - n. 24 pagine

7.9 – PRG norme e zonizzazione - n. 19 pagine

7.10 – atto proprietà - n. 18 pagine

7.11 – trascrizioni annotazioni vincoli - n. 12 pagine

7.12 – attestazione invio perizia - n. 2 pagine

Nervesa della Battaglia, 24 aprile 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Gianni Basso

