

Studio Tecnico  
ZUSSA GEOM. DIEGO  
Via Indipendenza, n. 89  
31030 ARCADE (TV)

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Esecuzione Immobiliare N. 990/2011  
G.E. Dott. Antonello Fabbro**

Esecuzione immobiliare a carico:



0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0

**RELAZIONE DEL PERITO D'UFFICIO**



**Treviso, li' 01 aprile 2016**

**TRIBUNALE DI TREVISO**

Esecuzione immobiliare a carico:



=§=§=§=§=§=§=§=

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 990/2011**

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DITTA**

**ESECUTATA**

=§=§=§=§=§=§=§=

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. Antonello Fabbro, nell'udienza di incarico del 10/12/2015, di valutare i beni immobili dell'esecutato, il sottoscritto Geom. Diego Zussa, con sede in Arcade (TV) in Via Indipendenza, 89, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Nervesa della Battaglia (TV), Via del Solstizio, civ. 14.

Successivamente sono state eseguite:

- visure per recupero documentazione catastale;
- accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Nervesa della Battaglia per accesso agli atti, verifica conformità urbanistica e richiesta CDU;

Il sopralluogo peritale congiunto con il custode giudiziario Andrea Sartoretto dell'I.V.G. di Silea è avvenuto in data 27.01.2016. A tale sopralluogo non era presente l'esecutato e l'immobile era chiuso a chiave e quindi inaccessibile all'interno.

Successivamente, in data 25.02.2016, con l'ausilio di un fabbro ed assieme al custode giudiziario si è potuto accedere all'interno dell'immobile per le necessarie verifiche e rilievi metrici.

In tale occasione si è potuto appurare che l'immobile era stato utilizzato quale abitazione. C'era una stufetta elettrica ancora accesa da non si sa quanto tempo. I locali si presentavano in indicibili condizioni di degrado, caos, disordine e sporcizia. A titolo esemplificativo vedasi documentazione fotografica posta in **Allegato 11**) :

foto 7, 8, 9, 10.

Sulla base degli accertamenti, rilievi e sopralluogo svolto lo scrivente espone la seguente relazione.

=§=§=§=§=§=§=§=

### **RELAZIONE DI PERIZIA**

=§=§=§=§=§=§=§=

Sentito il custode giudiziario Andrea Sartoretto, nel corso del sopralluogo congiunto del 27.01.2016, si è considerato, vista la specifica fattispecie, conformazione e destinazione degli immobili, poi di seguito descritti, di costituire comunque un lotto unico.

### **LOTTO UNICO**

#### **Verificare la completezza della documentazione.**

Si è esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. prodotta con relazione notarile in data 29.03.2012, notaio Massimo Stefani in Bassano del Grappa (VI), accertandone la corretta indicazione degli immobili eseguiti così come derivanti a seguito del frazionamento ed accatastamento intervenuti nel 2011.

=§=§=§=§=§=§=§=

#### **Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.**

Si è provveduto ad effettuare, in data 09.03.2016, visure di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso – Ispezione ipotecaria. Si sono accertate sui beni e nominativo in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :

#### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- **Ipoteca volontaria** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 17.12.2003 ai nn. 55714 Reg. Gen. e nn. 12404 Reg. Part. a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] giusto contratto di mutuo fondiario stipulato in data 27.11.2003 al rep. 79174 del notaio Ada Stiz di Treviso.

- **Ipoteca volontaria** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 08.08.2007 ai nn. 39494 Reg. Gen. e nn. 10860 Reg. Part. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] giusto contratto di apertura di credito stipulato in data 03.08.2007 al rep. 87271 del notaio Ada Stiz di Treviso.

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- **Atto di compravendita** a favore trascritto il 16.12.2003 ai Reg. Part. 36937 e Reg. Gen. 55240 di cui al rep. 79173/19010 del 27.11.2003 Notaio Ada Stiz di Treviso.

- **Verbale di pignoramento immobili** contro trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Treviso, in data 24.11.2011 ai nn. 39581 Reg. Gen e nn. 25640 Reg. Part. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso al rep. 1580 del 12.11.2011.

La visura per ispezione ipotecaria del 09703/2016 è posta in **Allegato 01)** alla presente.

=§=§=§=§=§=§=§=§=

#### **Acquisire le mappe censuarie.**

La mappa catastale Catasto Terreni scala 1:2000 è posta in **Allegato 02)** alla presente.

=§=§=§=§=§=§=§=§=

#### **Acquisire il certificato di destinazione urbanistica (terreni).**

Con lettera in data 16.02.2016 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Nervesa della Battaglia.

Il C.D.U. è stato rilasciato in data 02.03.2016 ed è posto in **Allegato 03)** alla presente.

=§=§=§=§=§=§=§=§=

#### **Acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale.**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza dell'atto notarile di compravendita al rep. 79173/19010 in data 27.11.2003 del Notaio Ada Stiz in Treviso, posto in copia in **Allegato 04)** alla presente relazione.

=§=§=§=§=§=§=§=

### **Descrizione degli immobili pignorati.**

I beni oggetto di pignoramento, situati in zona Montello, sono costituiti da:

- **A)** Fabbricato ultimato, ad uso accessorio di civile abitazione con relativa area scoperta di pertinenza;
- **B)** Fabbricato allo stato decadente e già in buona parte crollato, già ad uso abitazione, definibile quale fabbricato collabente (\*), totalmente inabitabile;
- **C)** Terreno agricolo in pendenza, di cui parte a bosco, in zona panoramica aperta del Montello.

(\*) Si definisce "unità collabente" un fabbricato, o parte di esso, ridotto allo stato di rudere che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di produrre reddito.

Tali immobili formano un corpo unico.

L'accesso carraio allo stesso avviene tramite piccola stradina sterrata in pendenza, laterale alla Via del Solstizio, civ. 14 – Presa V – del Montello, località/zona "Frati", laterale della dorsale di collegamento tra Nervesa della Battaglia e Montebelluna.

#### **A) FABBRICATO "A" ULTIMATO, AD USO ACCESSORIO DI CIVILE ABITAZIONE.**

l'immobile, come attualmente utilizzato, finito ed ultimato negli arredi, perfettamente ristrutturato al nuovo, è utilizzato impropriamente ad uso residenziale, destinando di fatto il:

- piano terra : H 2,40 con ingresso, lavanderia, cucina, soggiorno;
- piano primo : Hm 1,94 con disimpegno, ripostiglio, camera e con sottotetto hm 0,93

Di fatto l'ultima destinazione concessa in forza della concessione edilizia n. 7974/01 del 26.01.2002 è ad uso locali accessori di abitazione quali garage, magazzino e sottotetto, non certamente quindi quali locali utili abitativi.

Si rinvia a successivo capitolo la storia urbanistica dell'immobile.

L'immobile "A" esecutato è stato quindi autorizzato urbanisticamente quale :

Accessori abitazione

- piano terra : H 2,40 con ingresso, wc, garage;

- piano terra : Hm 3,75 circa a magazzino;
- piano primo : Hm 1,90 circa a sottotetto.

Le piante, prospetti e sezione dell'immobile autorizzato vengono poste in **Allegato 06)** alla presente relazione.

La richiamata concessione edilizia n. 7974/01 del 26.01.2002 è posta in **Allegato 07)** alla presente relazione.

Lo stesso ricade sul Foglio 8, Mappale n. 831 di mq 167.

Dati metrici :

- Superficie coperta mq 53,56
- Piano terra mq 53,56, piano primo mq 34,06
- Superficie scoperta mq 114
- Superficie totale mq lotto pertinenza 167.

Costituiscono area di pertinenza del fabbricato i mappali n. 832 e 676 per una superficie di mq 2.935.

Vedi documentazione fotografica posta in **Allegato 11)** : foto 1, 2, 3, 4, 5, 6.

#### **B) FABBRICATO "B" COLLABENTE – EX RESIDENZIALE**

L'immobile collabente, già ad uso abitazione rurale sul Montello, è totalmente diroccato ed in gran parte crollato. Lo stesso, sui fronti sud ed est è totalmente ricoperto da rovi che ne rendono impossibile la visione e l'accessibilità dell'immobile, a meno di una drastica operazione di pulizia e rimozione degli stessi (vedi foto allegate). Comunque lo stesso risulta, a tutt'oggi, inaccessibile e particolarmente pericoloso per possibili ulteriori crolli.

Trattasi di fabbricato ante 1967.

L'immobile "B" esecutato è costituito da ex abitazione rurale sul Montello i cui dati metrici si rilevano nell'elaborato grafico posto in **Allegato 08)** alla presente, quale allegato alla concessione edilizia n. 129/1998 prot. 4370 del 10.07.1998, questa posta in **Allegato 09)** alla presente.

Lo stesso ricade sul Foglio 8, Mappale n. 756 di mq 425.

Dati metrici :

- Superficie coperta mq 111, superficie scoperta mq 314, superficie totale mq 425
- Superficie lorda dell'immobile sui due piani per mq 187,17
- Volume dichiarato ad abitazione per mc 398
- Volume dichiarato a portico per mc 113
- Volume totale dichiarato mc 511
- Area di pertinenza del fabbricato Mapp. n. 833 di mq 5.123

Nell'elaborato grafico posto in Allegato 08) sono rilevabili i locali e le loro destinazioni d'uso:

- piano terra : h 2,25 a stalla, cucina, ingresso
- piano terra : hm 3,30 a portico
- piano primo : hm 2,50 a fienile, n. 2 camere.

Vedi documentazione fotografica posta in **Allegato 11)** : foto 11, 12, 13, 14, 15, 16.

#### **C) IMMOBILE "C" – TERRENO SUL MONTELLO**

Trattasi di terreno su pendice collinare del Montello, su versante a Sud soleggiato, avente giacitura non particolarmente in pendenza. Lo stesso è destinato in maggior parte a prato ed in minor parte a bosco ceduo (no pini e no acacie). Lo stesso risulta, alla data del sopralluogo peritale, in stato di abbandono, non mantenuto, né falciata l'erba.

Il terreno ricade sul Foglio 8, Mappale n. 265 avente una superficie catastale di mq 8.924

L'individuazione planimetrica è rilevabile nell'estratto di mappa catastale posta in Allegato 02) alla presente.

Vedi documentazione fotografica posta in **Allegato 11)** : foto 17, 18, 19, 20.

=§=§=§=§=§=§=§=

#### **Dati catastali del compendio immobiliare.**

Ditta intestata



Proprietà per 1/1

Quindi immobile in esecuzione per l'intero

Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA

Cod. Comune : F872

#### Catasto Fabbricati

Sez	Fg.	Mapp.	Sub	Ubicazione	Categ.	Cl.	Cons.	Rendita
A	8	756	5	Via del Solstizio	in corso di definizione (unità collabente)			
A(*)	8	831	(*)	Via del Solstizio	A/3	3	4,5	244,03

(\*) Planimetria catastale ERRATA.

La planimetria catastale ERRATA dell'unità immobiliare con locali definiti "utili" ad uso abitazione mentre quelli autorizzati sono locali "accessori" uso abitazione ed il relativo elaborato planimetrico sono posti in **Allegato 14)** alla presente relazione.

Planimetria da NON tenersi in considerazione che richiede un nuovo riaccatastamento in categoria C/2 – magazzino – accessorio abitazione.

#### Catasto Terreni

Fg	Mappale	Superficie	Qualità	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
8	265	89.24	Semin. arb.	4	39,18	23,04
8	676	36	Semin. arb.	4	0,16	0,09
8	832	28.99	Semin. arb.	4	12,73	7,49
8	833	51.23	Semin. arb.	4	22,49	13,23

La visura catastale delle unità in proprietà esegutate viene posta in **Allegato 05)** alla presente relazione.

=§=§=§=§=§=§=§=

#### Parti comuni.

Gli immobili esegutati non hanno parti comuni.

=§=§=§=§=§=§=§=

#### Confini.

L'intero compendio immobiliare confina da nord con mn 675, 678, 211, 36, 107, 223, 533, 105.

=§=§=§=§=§=§=§=

#### Superfici lorde.

Vedi quanto sopra.

=§=§=§=§=§=§=§=

#### Caratteristiche e finiture del fabbricato "A" – Accessori Abitazione.

- muratura portante in laterizio e controparete interna isolante



- solaio intermedio in laterocemento
- solaio di copertura mansardato in legno a vista
- manto di copertura in coppi laterizio e lattonerie in lamiera di rame
- scala T-1 in cemento con scalini in legno
- pavimenti : piano terra in piastrelle di ceramica; piano primo in parquet di legno
- intonaci al civile e tinteggiatura
- nuove finestre in legno e vetrocamera isolante con scuri in legno
- porte interne e portoncino d'ingresso in legno
- impianto elettrico a norma
- impianto idrico – sanitario (bagno al piano terra)
- impianto di riscaldamento autonomo. Caldaia a gas gpl con bombolone interrato esterno

Manca il garage.

L'immobile non è dotato di Autorizzazione di Agibilità.

=§=§=§=§=§=§=§=

**Accertare la conformità della descrizione del bene.**

La descrizione dei dati catastali ed identificativi del bene citati nell'atto di pignoramento immobiliare del 05/09/2011 **non** è corretta, in quanto non corrispondente alla situazione venutasi a creare coi successivi frazionamento ed accatastamenti.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

=§=§=§=§=§=§=§=

**Procedere ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento catastale.**

Si precisa, come anzidetto, che la planimetria catastale dell'immobile "A", così come posta in Allegato 14) NON è corretta.

Il G.E. dott. A. Fabbro, con mail in data 08.03.2016, comunica di non ritenere necessario il riaccatastamento dell'immobile (la situazione attuale consente la

vendita forzata).

Il più probabile costo di riaccatastamento dell'immobile "A" è previsto e quantificato in :

- riaccatastamento € 1.000,00

=§=§=§=§=§=§=§=

**Indicare l'utilizzazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

A seguito del C.D.U. rilasciato dal Comune di Nervesa della Battaglia in data 02.03.2016 si evidenzia che la destinazione di zona territoriale omogenea prevista dal vigente Piano degli Interventi è : ZTO "E2.2 – Zona Agricola (indirizzo zootecnico – art. 12), come da estratto posto in **Allegato 03**) alla presente relazione. La zona è disciplinata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.M. vigente, nonché dall'art. 34 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente.

=§=§=§=§=§=§=§=

**Indicare la conformità o meno alle autorizzazioni edilizie.**

**Accertamento di irregolarità urbanistiche.**

A seguito accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Nervesa della Battaglia, eseguito in data 02.03.2016 si è ricostruita la seguente storia urbanistica degli immobili.

**Fabbricato "A" – Accessorio abitativo.**

Il fabbricato "A" è stato denunciato, come ante 01.09.1967, con Pratica 129/1998 con concessione edilizia n. 129/1998 prot. 4370/98 del 10.07.1998 rilasciata a nome [REDACTED] ad oggetto "Nuova concessione edilizia relativa a pratica n. 180/92 del 28.05.1994 e successiva variante e voltura, per ultimazione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato residenziale e del fabbricato ad uso accessorio".

I lavori di ristrutturazione dell'abitazione – immobile "B" - non furono mai iniziati. Successivamente è stata rilasciata concessione edilizia n. 7974/01 (Rif. int. 151/2001) del 26.01.2002 rilasciata a nome [REDACTED]

ad oggetto "Nuova concessione edilizia relativa a pratiche n. 129/1998 del 18.07.1998 e n. 180/92 del 28.05.1994 e successiva variante e voltura, per ultimazione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato residenziale" ora definito immobile "A" accessorio abitativo.

L'elaborato grafico (piante, prospetti, sezioni) del fabbricato "A" accessorio abitativo così come autorizzato urbanisticamente è posto in Allegato 06) alla presente.

La concessione edilizia n. 7974/01 del 26.01.2002 è posta in Allegato 07) alla presente.

Quest'ultima concessione edilizia n. 7974/01 (Rif. int. 151/2001) del 26.01.2002 rilasciata a nome [REDACTED] ad oggetto, veniva volturata, a seguito richiesta presentata in data 28.11.2003 prot. 14398/03, a nome di [REDACTED] con prot. 3728/04 del 02.04.2004 ad oggetto "Nuova concessione edilizia relativa a pratiche n. 129/1998 del 18.07.1998 e n. 180/92 del 28.05.1994 e successiva variante e voltura, per ultimazione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato residenziale e del fabbricato ad uso accessorio".

Il citato provvedimento di voltura viene posto in **Allegato 10)** alla presente.

Furono così eseguiti i lavori di ristrutturazione dell'immobile "A", autorizzati come accessori di abitazione, a locali utili abitativi quali cucina, soggiorno, bagno, camera, in contrasto a quanto concesso ed in contrasto con le norme vigenti mancando tutti i locali delle altezze e delle superfici utili di legge.

Nel relativo fascicolo d'ufficio in Comune di Nervesa non si è rilevata presenza di :

- denuncia cementi armati e/o collaudo statico
- denuncia Legge 10/91 – isolamento
- richiesta autorizzazione allo scarico
- accatastamento
- richiesta Agibilità
- dichiarazione conformità impianti

#### **Abusi edilizi**

A fronte dell'abuso edilizio eseguito l'esecutato [REDACTED] presentava istanza di

condono edilizio, per "Cambio di destinazione d'uso", in data 10.12.2004 prot. 14047/04 – pratica n. 377/04, ai sensi delle Leggi 47/85, art. 39; Legge 724/94, art. 32; Legge 326 del 30.09.2003; L.R. 21 del 05/11/2004.

Il Comune di Nervesa della Battaglia, con lettera in data 22.03.2005 prot. 3817, posta in **Allegato 12)**, faceva richiesta della documentazione mancante per la formalizzazione della domanda di condono, dando tempo fino e non oltre il 31.10.2005 a produrre quanto nella stessa richiesto.

Non avendo dato, il sig. [REDACTED] riscontro alla richiesta del Comune né come pagamento della sanzione, né come documentazione tecnica e progettuale, lo stesso Comune ha ritenuto di archiviare la pratica e negare il rilascio della sanatoria. Successivamente il sig. [REDACTED] incaricava il professionista geom. [REDACTED] a provvedere a frazionare un'area di pertinenza attorno al fabbricato e ad accatastare l'immobile con le destinazioni d'uso richieste con la suddetta istanza di condono edilizio.

Il geom. [REDACTED] provvedeva a redigere il Tipo Frazionamento di cui al prot. 2011/TV0344103 del 22.09.2011, posto in **Allegato 13)** alla presente.

Il geom. [REDACTED] provvedeva inoltre a redigere l'accatastamento dell'immobile, come presunto condonato, con planimetria catastale MN 831 in data 29.09.2011 prot. TV0349781 e con il seguente classamento:

A	8	831		Via del Solstizio	A/3	3	4,5	244,03
---	---	-----	--	-------------------	-----	---	-----	--------

Tale planimetria, NON conforme ad uno stato concessionato, viene comunque posta in Allegato 14) alla presente relazione, evidenziando che riporta una situazione ERRATA circa l'autorizzata destinazione urbanistica dell'immobile "A".

L'immobile "B" – fabbricato residenziale collabente - non necessita di pratica di sanatoria edilizia. Lo stesso è stato denunciato come ante 1967 con la suddetta concessione edilizia n. 129/1998. Lo stesso inoltre, sempre con l'accatastamento del geom. [REDACTED] in data

29.09.2011 prot. TV0349781, veniva classato come

A	8	756	5	Via del Solstizio T-1	F04 (*)	U		
---	---	-----	---	-----------------------	---------	---	--	--

(\*) F04 = unità in corso di definizione (vedi visura catastale in Allegato 05).

### **Sanabilità dell'abuso**

L'immobile "A" – accessorio residenziale – così come attualmente esistente e con le strutture e finiture interne in atto NON è sanabile in quanto le destinazioni dei locali in uso e le altezze utili interne e le superfici utili non sono conformi alla legislazione vigente.

Per la sanabilità dell'immobile sarà necessario ricondurre e riportare lo stesso a quanto regolarmente autorizzato con concessione edilizia 7974/01 del 26.01.2002 e successiva volturazione a [REDACTED] in data 02.04.2004 prot. 14398/03 – 3728/04.

Le destinazioni concesse sono a locali accessori residenziali : garage, wc, magazzino, sottotetto.

Per riportare l'immobile alla situazione di progetto autorizzata è necessario :

- rimuovere il solaio in legno che divide il locale magazzino dal sovrastante sottotetto;
- rimuovere le tramezzature eseguite al piano primo e riportare il locale a sottotetto aperto.
- regolare la dimensione delle forometrie esterne che variano di qualche 5/10 centimetri rispetto a quelle concessionate.

Il più probabile costo di ripristino dei locali per ricondurli a quanto concessionato è previsto e quantificato in :

- rimozione solaio e tramezze interne	€ 7.000,00
- ripristini e tinteggiature	€ 2.000,00
- sanzione amministrativa per sanatoria difformità forometrie esterne	€ 516,00
- pratiche varie per richiesta sanatoria forometrie e agibilità	€ 4.484,00

Totale costo per ripristini e agibilità € 14.000,00

=§=§=§=§=§=§=§=

### **Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.**

Gli immobili di cui trattasi costituiscono un unico lotto.

=§=§=§=§=§=§=§=

**Se immobile pignorato solo pro quota.**

Il compendio immobiliare esecutato è divisibile in natura ed è pignorato per l'intero.

=§=§=§=§=§=§=§=

**Accertare se l'immobile è libero o occupato.**

L'immobile "A" ora accessorio abitazione ristrutturato al nuovo è libero.

L'immobile "B" collabente in fase avanzata di crollo è libero.

L'immobile "C" terreno collinare è libero.

=§=§=§=§=§=§=§=

**Acquisire il titolo legittimante il possesso e la detenzione del bene.**

L'atto di proprietà dell'immobile è stato posto in Allegato 04) alla presente relazione.

=§=§=§=§=§=§=§=

**Acquisire il provvedimento assegnazione casa coniugale.**

Non necessario.

=§=§=§=§=§=§=§=

**Contratti di locazione.**

L'immobile non risulta essere locato.

E' stata depositata comunque, presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, istanza in data 11.03.2016 prot. 22958 ai fini dell'accesso agli atti per verifica eventuale presenza di contratti d'affitto registrati sugli immobili. (P.S. Nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate mentre prima la verifica veniva eseguita in tempo reale nell'ufficio preposto). A tutt'oggi l'ufficio non ha ancora risposto.

In caso di esito positivo sarà cura dello scrivente perito informare le parti e gli intervenuti.

=§=§=§=§=§=§=§=

**Vincolo od oneri condominiali.**

Gli immobili "A" - "B" - "C" non hanno spese condominiali.

=§=§=§=§=§=§=§=

### **Diritti demaniali - Vincoli e servitù.**

Non vi sono diritti demaniali, né servitù. Per i vincoli urbanistici vedasi quanto richiamato dal CDU trattandosi di fabbricati inseriti in zona E2.2 del P.A.M. (Piano di Area del Montello) di Nervesa della Battaglia.

=§=§=§=§=§=§=§=

### **Documentazione fotografica.**

Durante i sopralluoghi peritali del 27/01/2016 e del 25.02.2016 è stata eseguita la documentazione fotografica agli immobili che è costituita da n. 10 foto per l'immobile "A" (esterni ed interni); n. 6 foto per l'immobile "B" rudere in abbandono e crollo; n. 4 foto per il terreno, per totali n. 20 foto.

Detta documentazione fotografica si pone in **Allegato 11)** alla presente relazione.

=§=§=§=§=§=§=§=

### **Attestato di Prestazione Energetica.**

Come da direttiva di codesto Tribunale di Treviso del 28.10.2015 – dott. Antonello Fabbro – l'APE Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto non sarà predisposto.

Lo stesso sarà redatto a seguito della vendita dell'immobile, se richiesto.

=§=§=§=§=§=§=§=

### **Stima degli immobili.**

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici ed il contesto collinare del Montello del Comune di Nervesa della Battaglia.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili similari nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore. Ai fini della determinazione del valore di stima, si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale e della numerosa offerta di immobili nel mercato immobiliare.

Considerato che l'OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

che per tale zona collinare del Montello, area extraurbana, zona agricola, destinazione residenziale ville e villini, stato di conservazione ottimo, prevede valori tra 870,00 e 1.050,00 €/mq.

La valutazione tiene conto delle detrazioni stimate per la sanatoria ed il riaccatastamento del fabbricato "A".

La valutazione stimata tiene conto inoltre di una ulteriore detrazione, sul valore base di mercato, valutata nel 20% per vetustà e vendita forzosa, tenendo conto dei seguenti elementi :

- difficoltà di visionare l'immobile prima dell'acquisto;
- l'impossibilità di assumere a base imponibile il valore catastale del bene e quindi il pagamento dell'imposta sul valore di assegnazione;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli immobili;
- mancanza di garanzie per eventuali vizi sul bene.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue.

#### Superficie commerciale.

Immobilabile "A" – Accessori abitazione					Coeffic.	Superf. Commerc.	
Locali – P.T.	n.	1	mq	54,00	0,60	mq	32,40
Sottotetto – P.1	n.	1	mq	34,06	0,60	mq	20,44
Area scoperta mn 831			mq	114	0,05	mq	5,70
					<b>totale</b>	mq	<b>58,54</b>

Immobilabile "B" – Fabbricato collabente ex abitazione				Coeffic.	Superf. Commerc.		
Cubatura			mc	511	1,00	mc	511
					<b>totale</b>	mc	<b>511</b>

Immobilabile "C" – Terreno				Coeffic.	Superf. Commerc.		
Terreno mn 265			mq	8.924		mq	8.924
					<b>totale</b>	mq	<b>8.924</b>



### Valutazione

	Mq/Mc	€/mq	€	Importo
"A" Accessori abitazione	58,54	600,00	€	35.124,00
Area pertinenza mn 832-676	2.935	5,00	€	14.675,00
Detrazione per ripristino locali			€	- 14.000,00
Detrazione per riaccatastamento			€	- 1.000,00
<b>TOTALE "A"</b>			€	<b>34.799,00</b>
"B" Fabbricato collabente	mc 511	50,00	€	25.550,00
Area scoperta mn 756	314	30,00	€	9.420,00
Area pertinenza mn 833	5.123	5,00	€	25.615,00
<b>TOTALE "B"</b>			€	<b>60.585,00</b>
"C" Terreno mn 265	8.924	5,00	€	44.620,00
<b>TOTALE "C"</b>			€	<b>44.620,00</b>
<b>TOTALE "A"+"B"+"C"</b>			€	<b>140.004,00</b>
Detrazione per vendita forzosa		- 20 %	€	- 28.000,00
<b>TOTALE</b>			€	<b>112.004,00</b>
Arrotondamento			€	- 4,00
<b>TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE</b>			€	<b>112.000,00</b>

(diconsi Euro centododicimila/00)

=§=§=§=§=§=§=§=§=

### Trasmissione della perizia ai sensi art. 569 c.p.c.

L'elaborato peritale è stato inviato in data antecedente ai 30 giorni prima dell'udienza fissata al creditore procedente – intervenuto, al debitore anche se non costituito, al custode nominato.

=§=§=§=§=§=§=§=§=

### Deposito dell'elaborato almeno 30 prima dell'udienza

Copia del presente elaborato peritale è stato inviato alle parti procedenti ed intervenute in data antecedente a 30 giorni prima dell'udienza.

Treviso, li 01 aprile 2016

Il Perito  
(geom. Diego Zussa)



**ALLEGATI:**

- All. 01) Visura ispezione ipotecaria del 01/12/2015
- All. 02) Estratto di mappa catastale Catasto Terreni
- All. 03) Certificato di Destinazione Urbanistica ed estratto Piano Interventi
- All. 04) Atto notarile di compravendita del 27.11.2003
- All. 05) Visura catastale
- All. 06) Elaborato grafico (piante, prospetti, sezioni) del fabbricato "A" accessorio abitativo
- All. 07) Concessione edilizia n. 7974/01 del 26.01.2002
- All. 08) Elaborato grafico (piante, prospetti, sezioni) del fabbricato "B" collabente
- All. 09) Concessione edilizia n. 129/1998 prot. 4370 del 10.07.1998
- All. 10) Provvedimento di voltura concessione edilizia prot. 3728/04 del 02.04.2004
- All. 11) Documentazione fotografica composta di n. 20 foto
- All. 12) Condonò edilizio – richiesta documenti del 22.03.2005 prot. 3817
- All. 13) Tipo Frazionamento di cui al prot. 2011/TV0344103 del 22.09.2011
- All. 14) Planimetria catastale ERRATA dell'abitazione ed Elaborato planimetrico

**ELABORATO PLANIMETRICO**

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

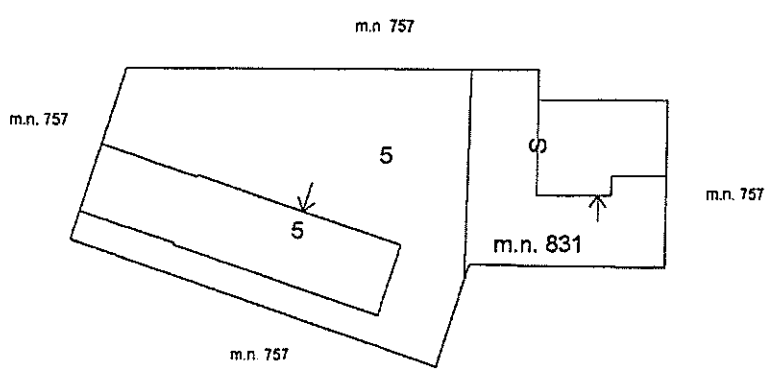
Compilato da:  
Manzan Manuele  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Treviso N. 2032

Comune di Nervesa Della Battaglia  
Sezione: A Foglio: 8 Particella: 831

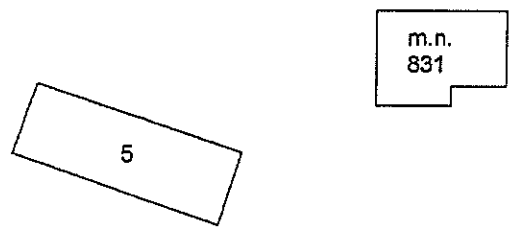
Protocollo n. TV0349781 del 29/09/2011  
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

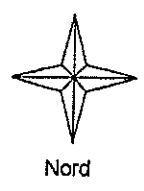
Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/03/2016 - Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA (F872) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 8 - Particella: 831 - Elaborato planimetrico



**PLANIMETRIA E PIANTA PIANO TERRENO (T)**



**PIANTA PIANO PRIMO (1)**



Ultima planimetria in atti

Data: 03/03/2016 - n. T323598 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

# E.I. 990/2011 ALLEGATO 02)

1 Particella: 756



E=-3100

N=900