

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 16/2013

Udienza 08/03/2017 ore 10,00

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] *successivamente*
intervenuta per una volta;

Con l'intervento di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] *intervenuta per due volte;*

Contro:

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



G. E.: Dott. ANTONELLO FABBRO

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. PIERLUIGI SARTOR

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA

E STIMA DI BENI IMMOBILI

Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

Premessa:

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ANTONELLO FABBRIO, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso, in data 01/08/2016 procedura esecutiva n° R.G.E. 16/2013, provvedimento di nomina dell'Esperto del Giudice per la redazione della relazione di stima nella persona del Geom. Pierluigi Sartor libero professionista con studio a Montebelluna (Tv) in via Roma 45/3, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Treviso al n. 3049, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 543 ed a quello dei Periti del Tribunale di Treviso al n. 11.

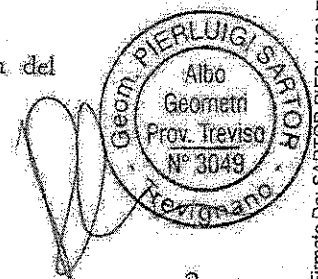
Il G.E., contestualmente al conferimento di incarico e relativo verbale di giuramento in data 29/09/2016, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

Per cui nell'udienza prevista in data 08/03/2017, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto almeno 30 giorni prima, e cioè entro e non oltre il 06/02/2017, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre 25/02/2017.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 29/09/2016, preso visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, reperita tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai quesiti formulati, che risultano essere i seguenti:

1) Ritirare la documentazione in cancelleria:

La documentazione relativa alla procedura è stata ritirata presso la Cancelleria del Tribunale in data 29/09/2016;



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 DPR 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.

Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa.

Accertato che nella documentazione ritirata presso la Cancelleria del Tribunale risulta allegato il Certificato Notarile (redatto ai sensi art. 567, comma 2 del c.p.c.) a cura del Notaio Elia Antonacci di Bologna depositata agli atti in data 06/06/2013, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere comunque alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa, all'acquisizione delle mappe censuarie - planimetrie e visite catastali depositate (all. 1) e degli atti di provenienza della proprietà (all. 2).

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli è comunque redatto, a cura dello scrivente, nell'allegata scheda sintetica (all. 5).

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.).

A seguito sopralluogo, eseguito in data 15/11/2016, lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza del bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con le planimetrie catastali (all. 1). Le operazioni peritali si sono svolte con estrema serenità, correttezza e collaborazione dei presenti.

Trattasi di un appartamento residenziale di grandi dimensioni, sviluppato ai piani interrato, terra e primo, con relativa area scoperta esclusiva, ad uso civile abitazione, facente parte di un più grande fabbricato, composto in totale da due appartamenti ed un negozio, sito in



Comune di Montebelluna (Tv) in corrispondenza dell'intersezione di Via Monte Cengio con Via Ospedale, avente accesso carrai e pedonale da quest'ultima, al civico n° 22.

I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente censiti in Comune di Montebelluna (Tv), come segue:

Catasto Fabbricati, Sezione E, Foglio 1:

- Mappale 886, sub. 5 - Via Monte Cengio, P. T, cat. C/6, cl. 6, mq 17, r.c. € 85,16;

- Mappale 886, sub. 6 - Via Monte Cengio, P. S1-T-1, cat. A/2, cl. 3, vani 6, r.c. € 618,82;

Catasto Terreni, Foglio 31:

- Mappale 3200, sem. arb. irr., cl. 1, ha. 00.01.35, r.d. € 1,53, r.a. € 0,84;

- Mappale 3203, incolt. ster., ha. 00.00.04, senza reddito.

I beni in oggetto sono di proprietà degli esecutati in forza dei seguenti atti: atto di compravendita, stipulato in data 26/11/2004, rep. 24338 a rogito del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna, e atto di cessione a titolo gratuito, stipulato in data 21/06/2005, rep. 26194 a rogito del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna, riportati entrambi in allegato (all. 2).

Le porzioni di fabbricato in oggetto partecipano alla comproprietà della quota parte proporzionale dell'area di sedime del fabbricato, nonché di fondazioni, mura perimetrali, strutture portanti, tetto, sottoservizi e quant'altro necessario e previsto dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Gli intestatari della piena proprietà sono i seguenti:

[REDACTED]

[REDACTED] (per la quota di 8/10 della piena proprietà);

[REDACTED]

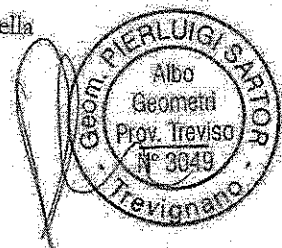
[REDACTED] (per la quota di 2/10 della piena proprietà);

entrambi residenti a Montebelluna (Tv), Via Ospedale n° 22.

Trattasi di un appartamento di grandi dimensioni, facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra più interrato, composto complessivamente da due appartamenti al piano primo ed un'attività commerciale al piano terra, edificato nel 1970 e reso agibile nel 1971, sviluppato ai piani interrato, terra e primo, con relativa area scoperta esclusiva, avente accesso pedonale e carrai direttamente dalla strada comunale Via Ospedale, inserito in un contesto residenziale densamente popolato nella zona centrale del Comune di Montebelluna, a poche centinaia di metri dal centro e dall'ospedale.

Attualmente l'immobile risulta occupato dagli esecutati con relativi arredi e suppellettili.

Nel suo complesso l'edificio dimostra tutto il peso degli anni sia per quanto riguarda le finiture che le dotazioni impiantistiche, sia sotto il profilo manutentivo e della coibentazione che risulta carente ed anacronistico.



Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo e dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, trattasi di edificio a due piani fuori terra più interrato, realizzato in struttura portante intelaiata in c.a. priva di coibentazione, con orizzontamenti e copertura in laterocemento, anch'essi privi di coibentazione. Le tramezzature interne sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile, e pittura superficiale a tempera traspirante danneggiata in alcuni punti, così come per le murature esterne.

Le pavimentazioni dei locali al piano interrato, delle cucine ai piani terra e primo e dei bagni sono in ceramica monocottura di svariati formati e colori e ammalorate in alcuni punti, così come i rivestimenti di bagni e cucine; le pavimentazioni di soggiorno e studio sono in piastrelle in legno così come i rivestimenti della taverna/cantina interrata, mentre la pavimentazione della camera al piano primo è in piastrelle in marmo.

I serramenti sono in legno (ad eccezione di porta e finestra della cucina al piano terra che sono in alluminio con inferriata) completi di vetrocamera ancorché datati e privi di ogni pregio, così come le tapparelle avvolgibili (persiane) in pvc; le porte interne sono in legno impiallacciato tamburato. Tutta la dotazione serramentistica, interna ed esterna, risulta obsoleta ed inadatta (vedi fotografie all. 3).

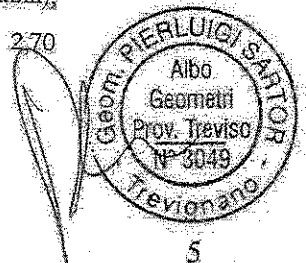
Gli impianti tecnologici risultano inadeguati e verosimilmente fuori norma. L'impianto idro-sanitario, costituito da un boiler elettrico, è fuori norma ed utilizzato meramente per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento è composto unicamente da una stufa a legna situata al piano primo.

L'impianto elettrico, per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, è risultato funzionante, ancorché datato e verosimilmente fuori norma, completo di linea citofonica ed impianto tv.

Lo stato complessivo dell'edificio appare obsoleto e vetusto e dimostra tutto il peso dei suoi anni e delle mancate manutenzioni: necessita di una totale ristrutturazione, il rifacimento degli impianti, dei serramenti, di pavimenti, rivestimenti ed isolamenti di tutto l'involucro esterno e della copertura (vedi foto all. 3).

Complessivamente l'edificio è sviluppato su due livelli fuori terra più interrato ed è composto dai seguenti locali:

- Piano interrato: taverna/cantina (mq 30,11 calpestabili), ripostiglio (mq 8,58 calpestabili);
- Piano terra: ingresso-vano scale (mq 11,83 calpestabili), corridoio (mq 6,42 calpestabili), wc (mq 2,75 calpestabili), cucina (mq 16,38 calpestabili), vano scale (mq 4,05 calpestabili);
- Piano primo: camera (mq 22,00 calpestabili), cucina (mq 18,32 calpestabili), studio (mq 16,38 calpestabili), bagno (mq 6,21 calpestabili), soggiorno (mq 19,57 calpestabili), disimpegno (mq 1,80 calpestabili), corridoio (mq 9,26 calpestabili), wc (mq 2,70 calpestabili), due terrazze (rispettivamente di mq 11,40 e mq 11,18 calpestabili);



per un totale complessivo di superficie calpestabile pari a mq 198,94.

Si rileva che il garage, al piano terra è impropriamente utilizzato come cucina.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato o radicalmente ristrutturato in base a titolo edilizio 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 Montebelluna (Tv) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né 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 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.

La superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, dell'interrato calcolato al 50% e delle terrazze calcolate al 25%) risulta essere di mq 201,55.-

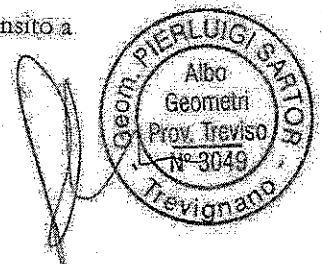
Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un appartamento facente parte di un più ampio edificio sviluppato su due piani fuori terra più interrato ed area scoperta esclusiva, prospiciente alla strada Comunale su cui si affaccia, che per caratteristiche, dimensioni, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà della zona.

Alla data odierna gli immobili in oggetto confinano, da nord in senso orario, con: Catasto Terreni, Comune di Montebelluna, Foglio 31, mn. 3201, mn. 3202, mn. 3199, ancora con mn. 3202, con strada Comunale Via Ospedale, mn. 1341, mn. 3197, salvo altri, variati e/o più precisi.

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 nel 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.

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione catastale dell'immobile risulta corretta, con la sola incongruenza relativa all'indirizzo che risulta essere Via Ospedale e non Via Monte Cengio, come erroneamente indicato nel pignoramento, verosimilmente derivante dall'erroneo accatastamento censito a suo tempo, che riporta l'errata individuazione toponomastica.

In ogni caso, in risposta al quesito, l'esperto dichiara che:



- a) I dati dell'atto di pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento sono erronei, relativamente all'individuazione toponomastica, ma consentono l'individuazione del bene;
- c) I dati indicati nell'atto di 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;

L'esperto, dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, ha riscontrato che relativamente al profilo catastale non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le schede catastali depositate e le planimetrie di progetto rinvenute all'Ufficio Tecnico Comunale a causa di alcune difformità meglio descritte al successivo punto 8.

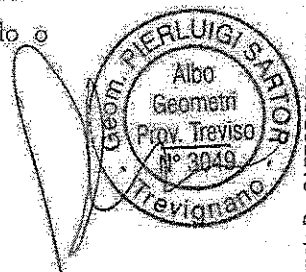
Si precisa inoltre che l'intestazione delle visure catastali riguardanti i beni individuati al Catasto Terreni, Foglio 31, Mappali 3200, 3203 non è aggiornata e risulta ancora intestata al precedente proprietario.

Necessita pertanto di un atto di aggiornamento catastale, con voltura per l'aggiornamento della ditta catastale e variazione toponomastica, da realizzarsi a seguito pratica urbanistica in sanatoria. Per cui non vi è corrispondenza tra il profilo catastale, quello urbanistico e lo stato dei luoghi.

6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'edificio ricade, secondo la griglia adottata dal P.L., in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) residenziale di completamento di tipo B1.2/67, parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze e relativi annessi, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e negozi, strutture terziarie pubbliche o private (uffici in genere), strutture sanitarie di cui alla Legge Regionale n.22/2002 e residenze per anziani, autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi - architettonici della zona, strutture ricettive, attività per lo svago, il divertimento ed il tempo libero (sale giochi, cinema, teatri, auditori, sale da ballo o concerti, piscine, discoteche e simili).



Sono in ogni caso esclusi: ospedali, macelli, stalle e scuderie, allevamenti, e ogni altra attività definita insalubre di prima classe ai sensi del R.D. 27-7-1934 n°1265 e successive modifiche ed integrazioni, e ogni attività non complementare alla residenza.

Nelle attività terziarie, sanitarie, ricettive può essere destinata una superficie di vendita per attività di vendita al dettaglio (comer - angolo vendita), senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso dei locali, per una superficie non superiore a 4 mq.

Possono altresì essere ammesse attività di artigianato di servizio, alle seguenti condizioni: per ogni unità il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1.001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq con un rapporto di copertura fondiario inferiore al 50%. Le caratteristiche tipologiche e costruttivo - edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione, le attività non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti.

Nelle attività di artigianato di servizio può essere destinata una superficie per attività di vendita al dettaglio, senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso dei locali, per una superficie non superiore a 10 mq.

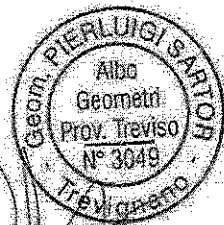
Le attività di artigianato di servizio possono essere indifferentemente svolte in locali destinati all'uso specifico, commerciale o direzionale.

Sui fabbricati entro i quali operano attività produttive alla data di adozione della variante al PI in contrasto con la presente disciplina, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo nonché quelli di adeguamento igienico e sanitario resi necessari da disposizioni di legge.

In queste zone residenziali il PI si attua per Intervento Edilizio Diretto (IED).

Gli interventi sono ammessi nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento della Superficie Utile (Su) esistente, ovvero del volume esistente a condizione che l'incremento della Su non sia superiore al 10%.

Ad esclusione dell'Ambito Collinare del Montello per edifici esistenti al 6 dicembre 1983 con indice superiore a quello di zona ed aventi Su residenziale complessiva inferiore a 350 mq è comunque ammesso l'ampliamento fino ai seguenti limiti: per gli edifici unifamiliari isolati e a schiera è comunque concesso per una sola volta, tramite l'acquisizione di Crediti Edilizi, un ampliamento massimo fino a 50 mq di Su per singolo alloggio esistente e reso agibile al 6 dicembre 1983, fino ad un massimo complessivo compreso l'esistente di 350 mq di Su residenziale, anche in deroga all'altezza massima consentita per la zona se in allineamento a volumi esistenti; per gli edifici plurifamiliari o comunque con presenza di unità immobiliari non residenziali è comunque concesso per una sola volta, tramite l'acquisizione di Crediti Edilizi, un ampliamento massimo fino a 20 mq di Su per



singolo alloggio residenziale esistente e reso agibile al 6 dicembre 1983, fino ad un massimo complessivo compreso l'esistente di 350 mq di Su residenziale, anche in deroga all'altezza massima consentita per la zona se in allineamento a volumi esistenti.

Nella zona B1.2 di media densità si applicano i seguenti indici urbanistici:

Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) = 0,40 mq/mq

Altezza massima (h max) = 9,40 m

Rapporto di Copertura Fondiaria (Q) = 35%

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna, eseguita mediante formale accesso agli atti, lo scrivente è riuscito a ricostruire la storia dell'intero compendio, che risulta essere la seguente:

- Nulla Osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Montebelluna per la costruzione di "Casa di civile abitazione a due appartamenti con negozio" del 03/06/1970, pratica n. 148/70, prot. 6643;

- Dichiarazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Montebelluna in data 03/12/1971, reg. 148/70, prot. 13923.

- Licenza Edilizia n. 20018 del 17/01/1973 per realizzazione della recinzione.

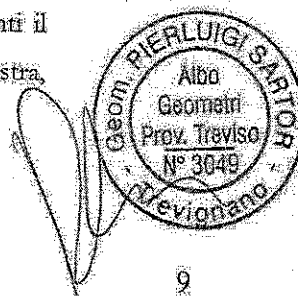
I succitati titoli abilitativi rinvenuti risultano allegati alla presente (allegato 6).

Non risultano disposti e/o richiesti ulteriori titoli abilitativi o autorizzazioni.

8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. r.p.c.;

Dalla verifica documentale, meglio descritta al punto precedente, e da quella eseguita in fase di sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi risulta difforme dall'ultimo progetto autorizzato a causa di alcune difformità. In particolare il garage al piano terra è stato adibito a cucina ed il portone è stato sostituito con una porta ed una finestra; nel locale corridoio al piano primo vi sono alcune modifiche distributive, sono infine state cambiate le destinazioni d'uso di alcuni locali: al piano interrato la cantina è adibita a taverna, al piano terra la centrale termica è adibita a bagno, al piano primo il locale soggiorno è adibito a camera e viceversa.

Si precisa che alcune difformità, quali modifiche della distribuzione interna e cambio d'uso di alcuni locali, sono sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001, e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47, mentre le difformità riguardanti il garage al piano terra adibito a cucina, con sostituzione del portone con porta e finestra,



non sono sanabili, dovrà perciò essere ripristinato lo stato autorizzato per garantire all'unità abitativa il relativo garage.

Il costo presunto di tale pratica in sanatoria, comprensivo di sanzione amministrativa, aggiornamenti catastali, costi tecnici, ripristino del garage, ecc. è quantificabile in € 9.500,00 (euro novemilacinquecento,00).

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme ne alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale, ne alle planimetrie catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Non risultano emessi, ne in corso, provvedimenti sanzionatori.

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 costruzione, di servitù, ecc.) ne interverrà subito il Giudice;

L'Esperto ritiene che, date le caratteristiche dei beni, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, le dotazioni ecc., i beni pignorati debbano essere venduti in un lotto unico, in quanto complementari tra loro.

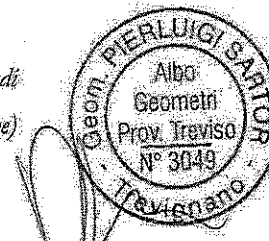
10) Dire se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura;

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti, dichiara che l'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà (non pro quota), e che lo stesso non è 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;

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, con relativi arredi e suppellettili. Non risultano registrati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

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.;

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, né di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.

Si precisa che, in fase di cessione delle aree individuate catastalmente ai mappali 3200 e 3203 (come precisato nell'art. 1 dell'atto stipulato in data 21/06/2005, rep. 26194, a rogito del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna, all. 2), il precedente proprietario si è espressamente riservato il diritto di utilizzare l'eventuale volumetria di pertinenza dell'area in oggetto a favore dei mappali 3199, 3202, 3201 e 3197.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

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.;

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità. Non esistono vincoli particolari di natura condominiale e non sono state riscontrate pendenze o oneri di natura condominiale. Non risultano ulteriori vincoli, ad esclusione di quelli derivanti dallo strumento urbanistico già precedentemente evidenziati al punto 6 e di quelli relativi alla volumetria descritti al punto precedente. Non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

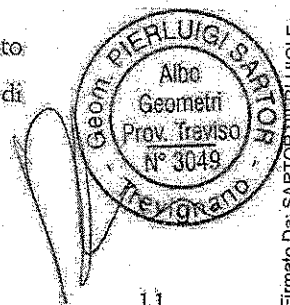
14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico, come insegna l'estimo, può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi, o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

L'esperto ha ritenuto di praticare il secondo metodo, e le indagini sono state rivolte all'ulteriore approfondimento della conoscenza del mercato immobiliare locale già noto all'esperto.

Gli elementi attinti da tale indagine al fine di affrontare il bene da stimare con quello di valore cognito, risultano sufficienti per la formulazione di stima.

Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato nel parametro "metro quadrato commerciale". Il valore unitario attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informativi.



Il prezzo che viene indicato risulta dalle considerazioni più esposte ed in particolare valutando la posizione in cui ricadono i beni e le condizioni intrinseche ed estrinseche.

Valore di mercato: tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, nonché di alcune vendite in parte già realizzate ed in parte in corso di realizzazione in loco, del momento particolare in cui si trova il mercato immobiliare, del contesto ambientale circostante, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi applicando quindi un prezzo riferito al parametro "metro quadrato commerciale".

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, opportunamente calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, dell'interrato calcolato al 50% e delle terrazze calcolate al 25 %), secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

○ Abitazione piano interrato	mq 45,46 x 50%	= mq 22,73
○ Abitazione piano terra	mq 48,73 x 100%	= mq 48,73
○ Abitazione piano primo	mq 124,44 x 100%	= mq 124,44
○ Terrazze piano primo	mq 22,58 x 25%	= mq 5,65

totale superficie commerciale = mq 201,55

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a € 1.100,00 (valore in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al primo semestre 2016, Comune di Montebelluna, zona centrale, abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale, valore da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.500,00), per cui:

$$\text{mq } 201,55 \times \text{€}/\text{mq } 1.100,00 = \text{€ } 221.705,00$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni insufficienti dell'immobile, il precario stato manutentivo, l'età del fabbricato, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

$$\text{€ } 221.705,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,60 = \text{€ } 133.023,00 \text{ (valore di mercato)}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi, dei costi relativi alla sanatoria e di quelli relativi al ripristino delle difformità non sanabili (vedi punto 8), e di ogni altra circostanza concreta,



apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

valore d'asta = € 90.000,00 (euro novantamila/00).

*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 telematici, 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;*

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale finale comprensivo degli allegati è stato trasmesso a tutte le parti, entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 gg prima dell'udienza.

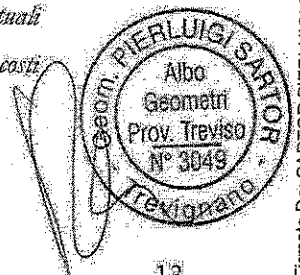
16) Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare", con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché 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;

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato a mezzo P.C.T., e manualmente in forma cartacea presso la Cancelleria del Tribunale (copia cortesia), nei termini previsti.

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

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all. 3).

18) Allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via o civico compresi) con tutti gli elementi risultanti dalle misure 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.



L'Esperto allega al presente elaborato peritale la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all. 5).

19) Segnalare Tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'arresto;

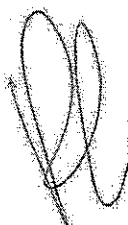

L'esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato.

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 la depositerà, sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario onnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

Per quanto sopra previsto si rimanda all'aggiudicazione del bene, restando a disposizione di quanto la S.V. Ill.ma vorrà disporre.

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 peritale costituita da quattordici pagine con sette allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.


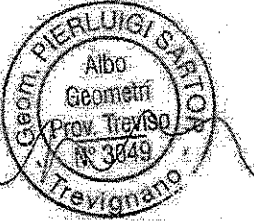
Montebelluna li 12/12/2016

L'esperto Estimatore



Allegati:

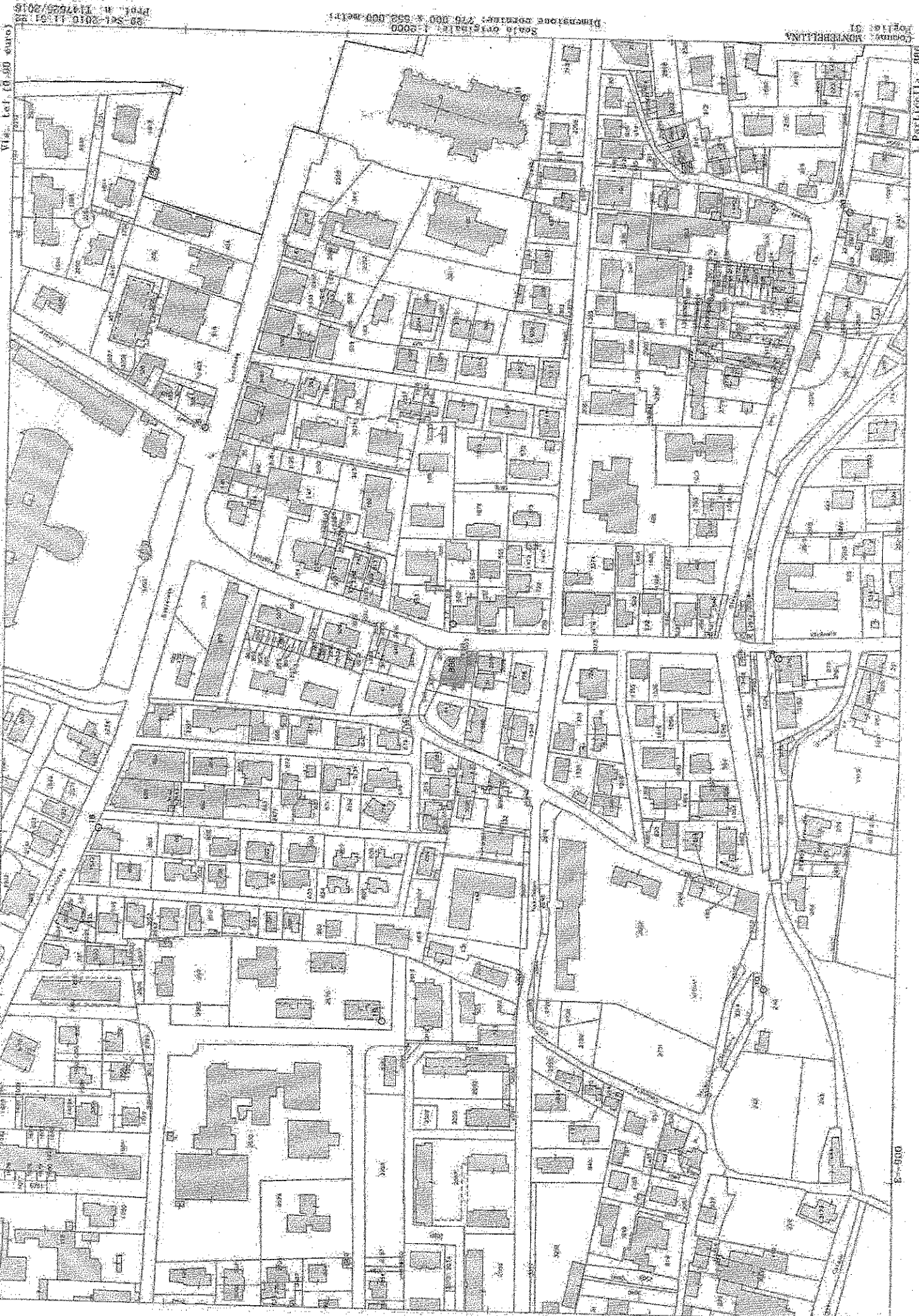
- Allegato 1: mappe censuarie - planimetriche e visure catastali;
- Allegato 2: atti di compravendita;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: visure CCH aggiornate;
- Allegato 5: scheda sintetica;
- Allegato 6: abitabilità e documentazione urbanistica;
- Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica.

Montebelluna li 12/12/2016

L'esperto Estimatore



Direzione Provinciale di Trapani - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore EUGENIO AMILCARE

Via. Lei. (R. 88 euro)



Scala originale: 1:5000
Dimensione foglio: 470.000 x 320.000 metri

Comune: MONREALE
Foglio: 01

N-1110

E-010

Pericolo: 800



MINISTERO DELLE FINANZE

0309/117

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI LEGGE 26 APRILE 1952, N. 432)

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di **MONTEBELLUNA**

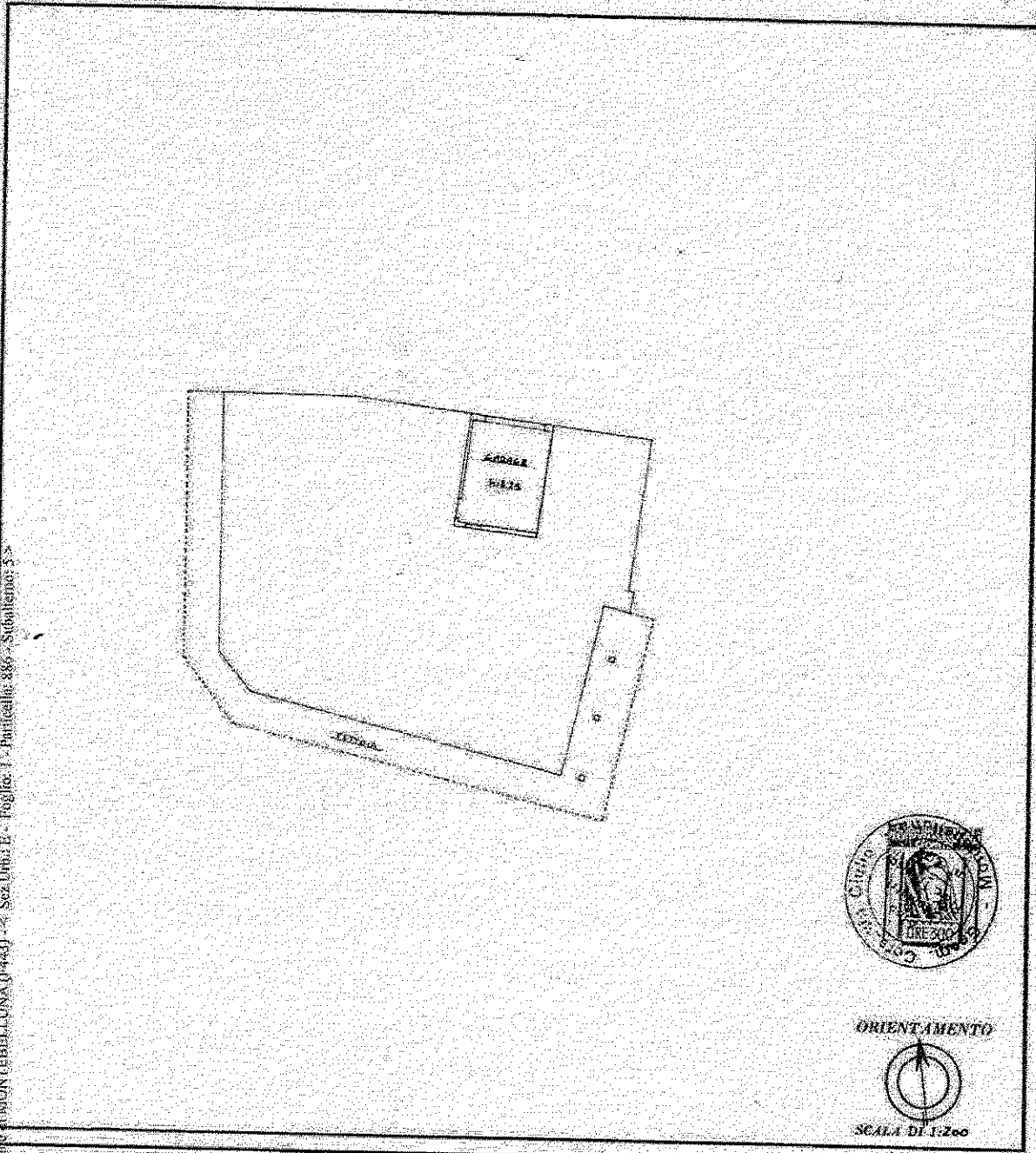
Via **H. CENGIO**

Data: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

TREVISO

510
5



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

MONTEBELLUNA (1943) - Sez. Urban. L. - Fog. (cc. 1 - Particella 88) - Subalterno 53

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

51
886

Compilata dal **GEOMETRA**
(Firma, nome e cognome del tecnico)

CARAZZINI GIULIO

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della Provincia di **TREVISO**

data: **2-XII-1971**

Firma:



MINISTERO DELLE FINANZE

0309252

Mod. B.7 Nuovo Catasto Edilizio Urbano

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI LEGGI 11 APRILE 1959, N. 459)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MONTEBELLUNA**

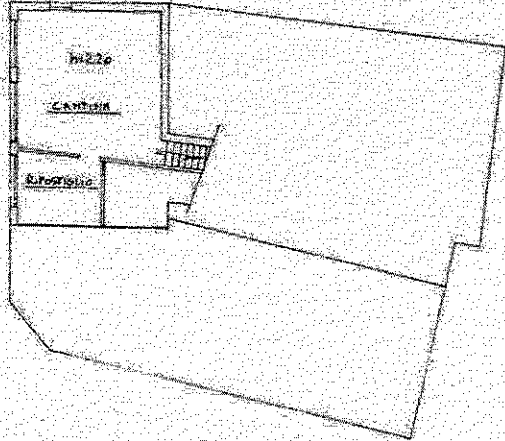
Via **H. CENGIO**

Ditta [REDACTED]

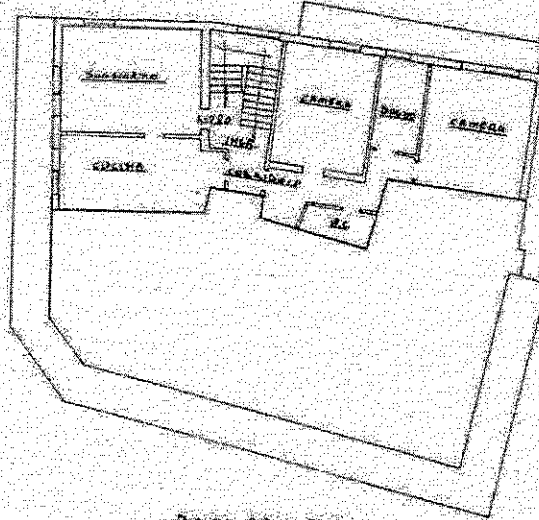
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

TREVISO

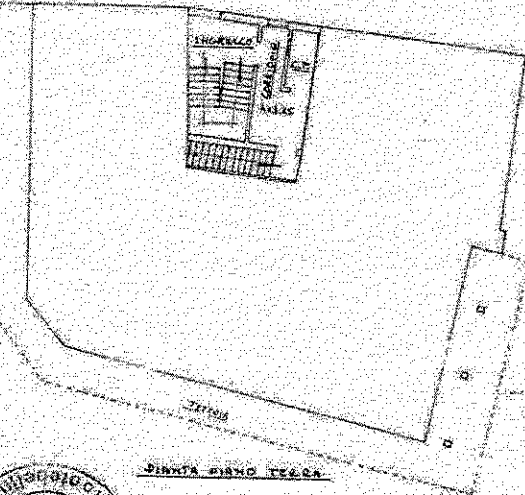
1/6



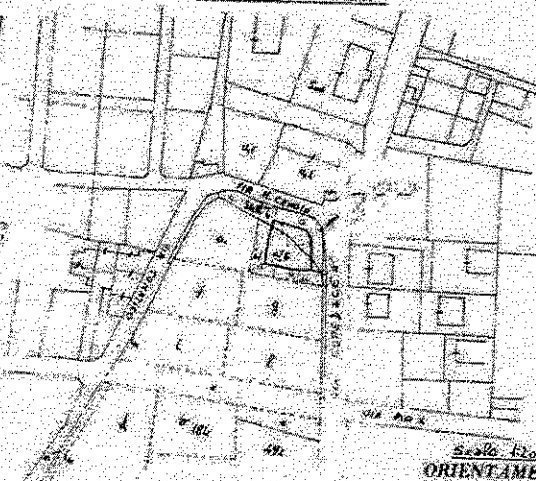
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO PIANO



PIANTA PIANO TERRA



COMUNE DI MONTEBELLUNA - REG. L. VIENNA - Foglio 1° map.

Scala Piano ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

EM 885 6

Comune di MONTEBELLUNA (0443) - Sez. Urb. E - Foglio 1 - Particella 886 - Subalterno 6 - Catasto dei fabbricati - Situazione al 29/09/2016 - Montebelluna (TV) - 31045 - Treviso

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
CORAZZINI GIULIO
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **TREVISO**
n. 15-XII-1871
Firma: *Corazzini*