



## PREMESSA

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell' Esecuzione n° R.G.E. 880/2012, dott. Antonello Fabbro il 05.05.2016 veniva nominato Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla [REDACTED] in persona del Presidente pro-tempore [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] iscritta nel Registro delle Imprese di Venezia al n. C [REDACTED] di codice fiscale e nell' Albo degli Enti Creditizi al n. [REDACTED] rappresentata e difesa dall' [REDACTED] con studio in [REDACTED] contro la [REDACTED] [REDACTED]

## QUESITO DELLA 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 (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali,



registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**12) indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall' art. 173 bis, punto 8) disp.att. c.p.c.

**13) accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all' art. 173 bis punto 9) disp. Att. c.p.c.;

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

**15) inviare** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, 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 trenta giorni prima dell' udienza fissata per l' emissione dell' ordinanza di vendita ai sensi dell' art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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



all' acquisto del bene;

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

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

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

20) **successivamente** all' aggiudicazione del bene, l' esperto provvederà alla redazione dell' attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell' immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola un compenso forfetario 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.

## RELAZIONE PERITALE

Al fine di espletare l' incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente, presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Treviso – Uffici Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare la planimetria catastale;
- Agenzia delle Entrate di Montebelluna per verificare l' esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità immobiliare per l' ispezione ipotecaria;



- Ufficio Tecnico del Comune di Crocetta del M.Ilo al fine di richiedere e ritirare estratto del P.R.G., verificare la sussistenza di eventuali vincoli, nonché richiedere e ritirare copia della documentazione progettuale relativa all' immobile.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 05/09/2016 alle ore 16,30 alla presenza del Sig. [REDACTED] incaricato dalla [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] conduttore degli immobili. Il Custode Giudiziario non è stato nominato.

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisito tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

### RICERCHE IMMOBILIARI - Ricerca Catastale

Dalle visure effettuate presso l' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati - il bene immobile in proprietà della ditta esecutata risulta identificato come di seguito specificato:

[REDACTED]  
[REDACTED]

n°	Sez	Fg.	M.n.	Sub	Cat.	Cl.	Superficie	Rendita
1	A	III°	316	19	C/1	3	49 mq	€ 673,15
2	A	III°	316	20	C/1	3	50 mq	€ 686,89
Totale rendita								€ 1.360,04

### QUOTE MILLESIMALI

Le due unità sono disciplinate dal regolamento di condominio con piante e tabelle millesimali allegate all' atto Notaio Parolin di Montebelluna in data 20 maggio 1992 Rep. n. 105102 nel quale le unità sono indicate con la lettera " P" (316 sub. 19) e " O" (316 sub 20)

Tabella 1 – millesimi generali su base superficie:

sub 19 = 9,10/1000 - sub 20 = 9,04/1000

Tabella 2 – millesimi piano terra e interrato:

sub 19 = 10,24/1000 - sub 20 = 11,16/1000

### CONFINI



Il bene, sopra catastalmente individuato, confina a nord con il mn. 316 sub 9 percorso comune a sud con il 316 sub. 42-43 a est mn. 316 sub 21 e ovest mn. 316 sub 42.

#### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Allo stato attuale è un negozio che accorpa due unità catastali con due vetrine, due servizi igienici e un unico ingresso; anche gli impianti sono stati unificati. Per rendere indipendenti le due unità, come catastalmente sono, bisogna far fronte a delle spese, che non vanno ad incrementare il valore attuale del bene, quali:

spese tecniche per pratica comunale (progetto, relazione tecnica, relazione fotografica, dimostrazione legge 13/1989, pratica Genio Civile o influenza statica, dichiarazioni varie, richiesta nuova agibilità ecc.;

rifacimento di una vetrina con nuova porta d' ingresso;

costruzione muro divisorio in laterizio con eventuale fondazione d' appoggio, con rifacimento di parte del controsoffitto e pavimento;

separazione impianti con adeguamento alle nuove norme ecc.;

I costi da fronteggiare per la divisibilità del bene andrebbero a incidere negativamente sull' attuale valore dell' immobile così come si presenta.

Si propone la vendita di un unico lotto

#### **RICERCHE PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE**

Presso il Servizio di Pubb. Imm.re di Treviso sono state effettuate ricerche per denominazione della ditta esecutata, per accertare l' esatta provenienza dei beni e tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalle risultanze emerge che la proprietaria dei beni immobili sopradescritti sono intestati alla seguente ditta:

[REDACTED]

[REDACTED]

#### **TRASCRIZIONE A FAVORE**

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale con il seguente titolo di provenienza:







L' immobile, oggetto della presente perizia si trova all' interno del Centro Commerciale Crocetta, fronte strada Feltrina e comprende, allo stato di fatto, un unico negozio nato dall' accorpamento di due unità catastali.

Il fabbricato, costruito nel 1989/90, è stato realizzato con struttura industriale prefabbricata in calcestruzzo armato e si presenta, esteticamente e internamente, in buono stato per conservazione e manutenzione, dotato di ampi parcheggi.

Tutti gli impianti risalgono all' anno di costruzione del fabbricato; quello di climatizzazione è centralizzato come pure quello di riscaldamento che funziona con caldaia a gasolio, con costi abbastanza elevati.

All' interno del " Centro Commerciale Crocetta" si trovano circa una ventina di attività operanti tra il commerciale, direzionale e artigianale.

Circa la metà della superficie commerciale del piano terra è sfitta in quanto, nel tempo si sono succeduti tre supermercati e l' ultimo che è subentrato ha chiuso da parecchi mesi; questo ha influito negativamente perché volano di afflusso di gente per tutte le altre attività che operano all' interno del centro.

Il negozio si affaccia con le due vetrine sull' androne principale d' ingresso del Centro Commerciale; la superficie è di circa cento metriquadrati.

Il negozio ha pavimenti in gres porcellanato mentre quelli dei servizi igienici sono in ceramica; le parti comuni quali androne principale d' ingresso e i vari percorsi sono in marmo naturale bianco e rosa Asiago.

#### **CLASSE ENERGETICA**

In riferimento all' unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito nel 1989, precedentemente all' entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell' 8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto " Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell' edilizia e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Considerati, quindi, la consistenza dell' immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza alti, indice di mediocre qualità energetica. Si presuppone che il bene appartenga alla

classe " E"







MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD **BN** (CEU)

LIRE  
**385**

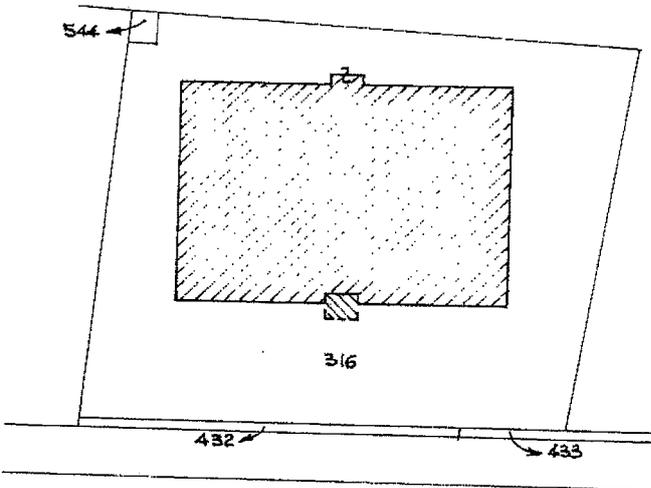
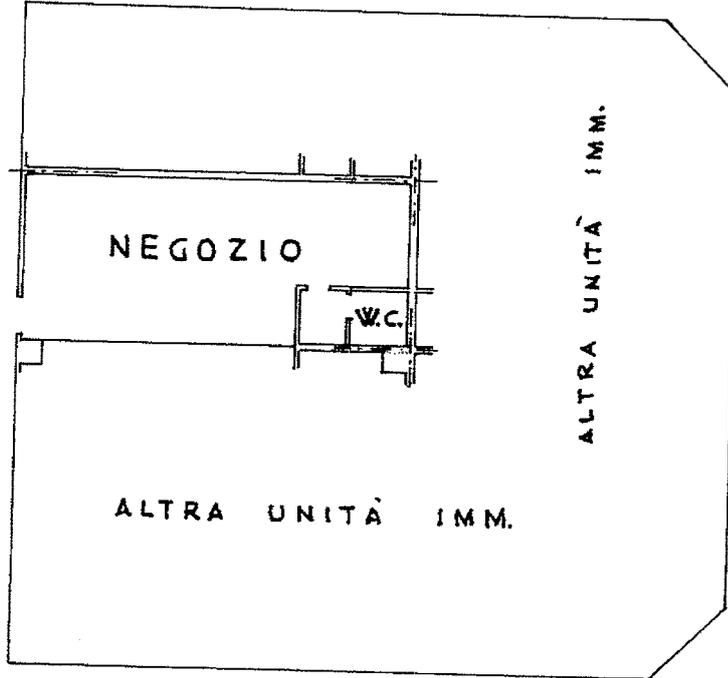
Planimetria di u.i.u. in Comune di CROCETTA D.M. via FELTRINA civ. ....

**SUB. 20**

PIANO

TERRA

H = 3.00



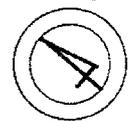
ESTRATTO DI MAPPA

COMUNE DI CROCETTA D. M.

**FOGLIO 3 - MAPPALE 316**

SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei fabbricati. Situazione al 09/05/2016 - Comune di CROCETTA DEL MONTELO (C670) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 316 - Subalterno: 20 >  
VIA FELTRINA piano: T;

Declarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti

Compilata dal PERITO EDILE  
SORARÙ PIETRO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 10/06/1992 - Data: 09/05/2016 - n. T224439 - Richiedente: RBLGNE52E25F443D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

data 08/06/92 Firma Sorarù Pietro

Firmato Da: REBELLAIO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 298a31abf25a5c64fe23f683692d65f

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**385**

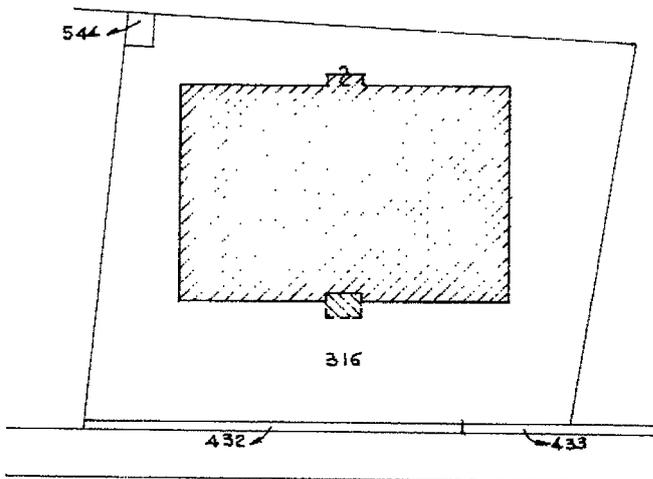
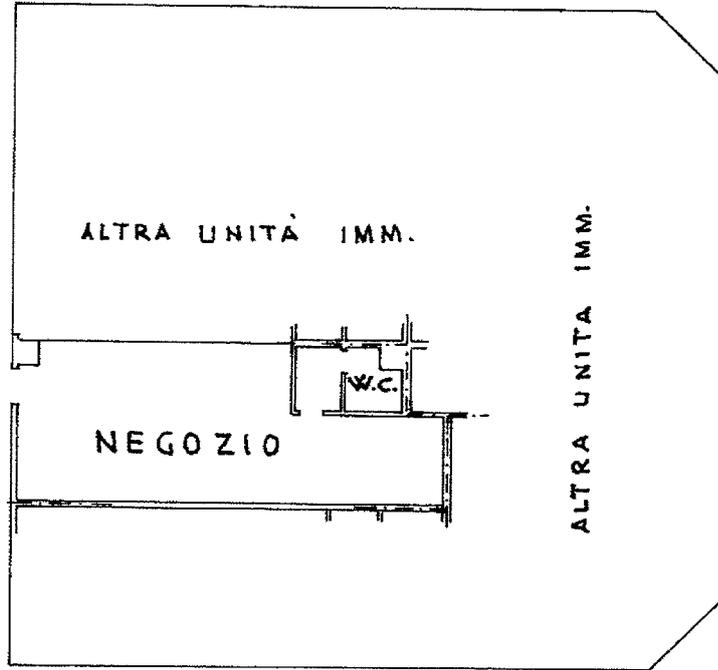
Planimetria di u.i.u. in Comune di CROCETTA D. M. via FELTRINA civ. ....

**SUB. 19**

PIANO

TERRA

H = 300

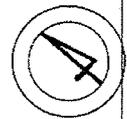


ESTRATTO DI MAPPA

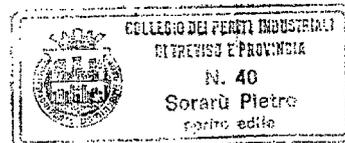
COMUNE DI CROCETTA D. M.  
FOGLIO 3 - MAPPALE 316

SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal PERITO EDILE  
(Titolo, cognome e nome)  
SORARU PIETRO

RISERVATO ALL'UFFICIO

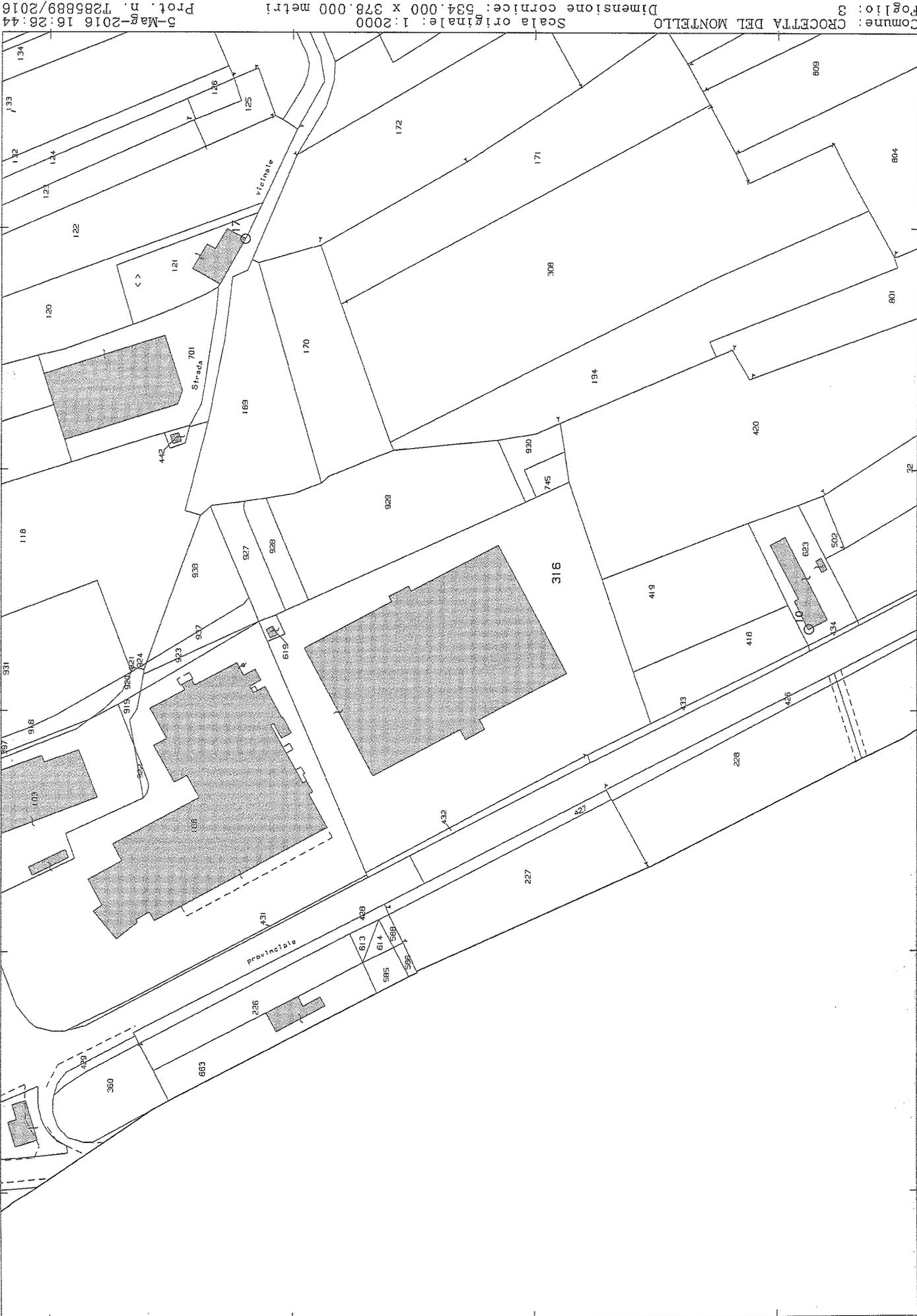
Data presentazione: 10/06/1992 - Data: 09/05/2016 - n. T224437 - Richiedente: RBLGNE52E25F443D

Totale schede: 316 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 316 sub. 19 della provincia di TR data 08/06/92 Firma Pietro Soraru

Firmato Da: REBELLATO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 296a31ab125a5c67fe23f6636920e5f

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2016 - Comune di CROCETTA DEL MONTELO (C670) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 316 - Subalterno: 19 >



Comune: CROCIETTA DEL MONTELLLO  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 5-Mag-2016 16:26:44  
 Prot. n. T285889/2016

I Particella: 316

E=-500

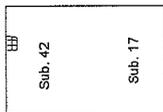
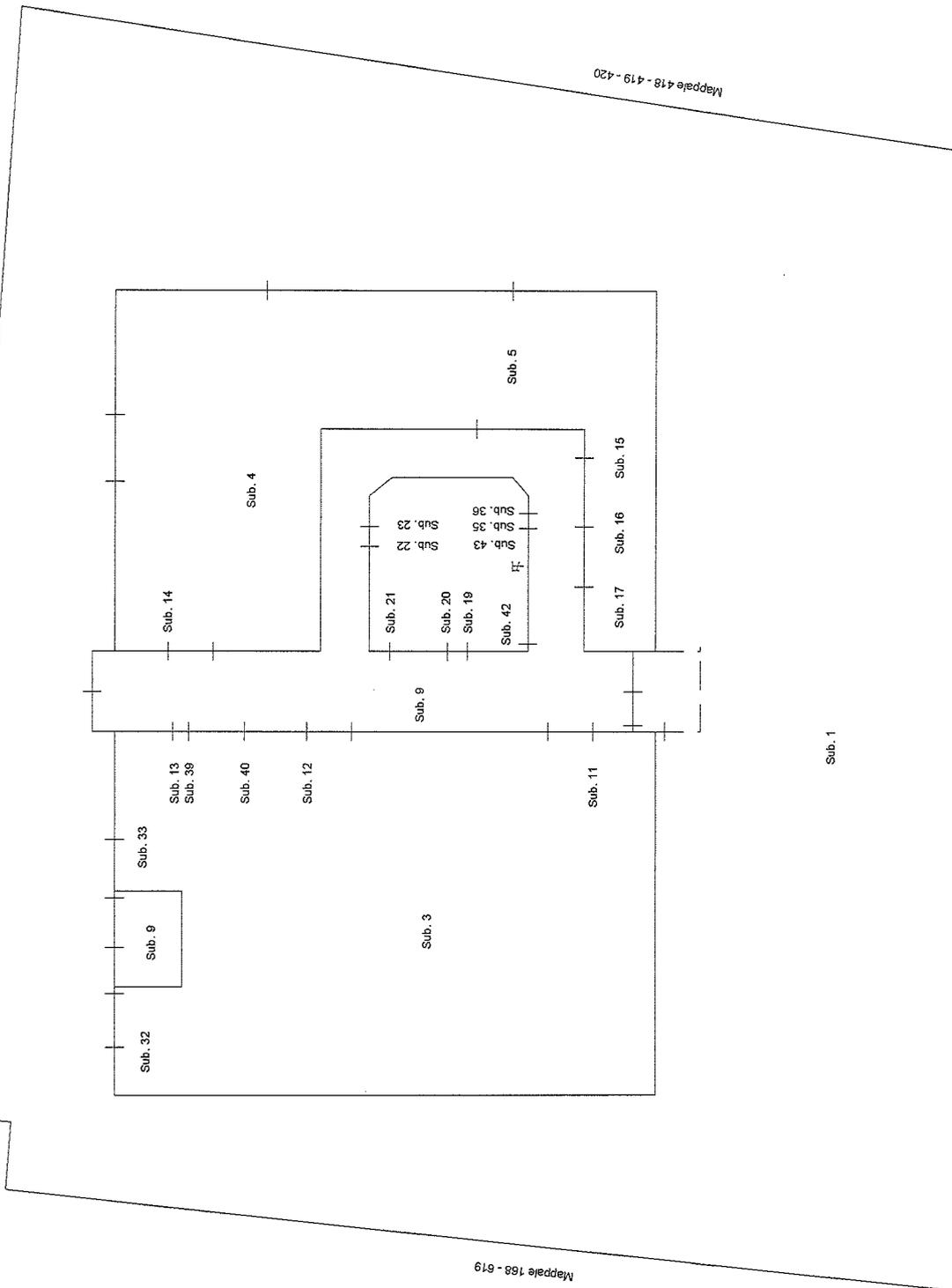
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Mappale 619 - 744 - 745

Mappale 168 - 619

Mappale 418 - 419 - 420

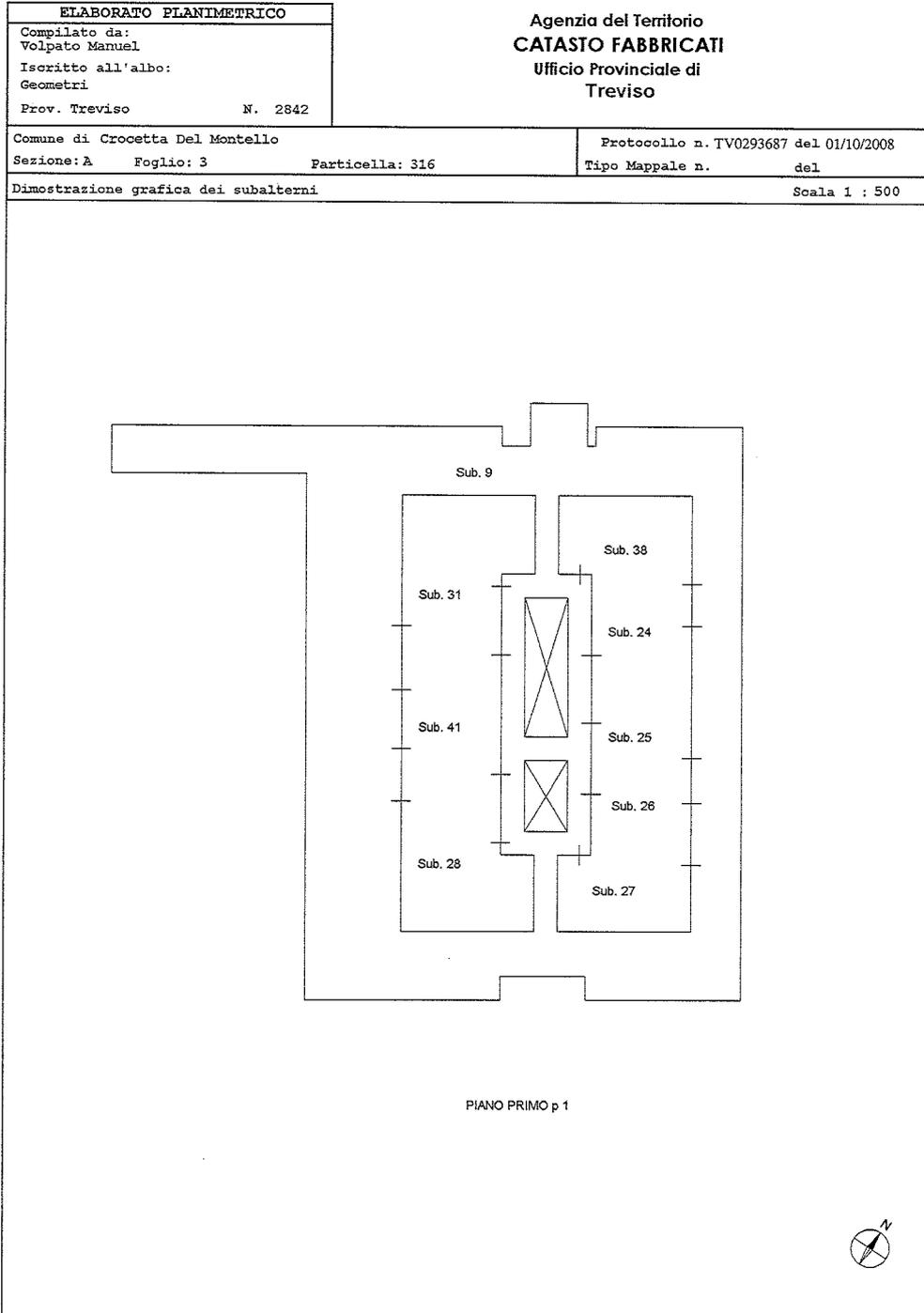


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA p S1

Sub. 1

Mappale 432

PIANO TERRA p T



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2016 - Comune di CROCIETTA DEL MONTELLO (C670) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 3 - Particella: 316 - Elaborato planimetrico >

