

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n. 801/2010

Udienza 26/10/2016 ore 10,00

Riunita con Es. imm. n. 298/2013

*Promossa da:*

- Es. 801/2010 da [REDACTED] di [REDACTED]  
[REDACTED]
- Es. 298/2013 da [REDACTED] domiciliata c/o [REDACTED]  
[REDACTED]

*(n.b. tutti gli intervenuti risultano elencati nella pagina successiva)*

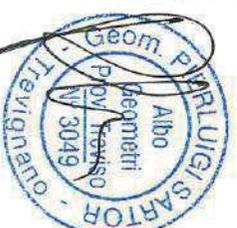
*Contro*

- [REDACTED] e residente a [REDACTED]  
[REDACTED] in [REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED] resident  
[REDACTED]

G. E.: Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. PIERLUIGI SARTOR

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**E STIMA DI BENI IMMOBILI**



Con l'intervento di:

per l'esecuzione r.g.c. 801/2010

- 1) dep. [REDACTED]
  - 2) dep. [REDACTED]
  - 3) dep. [REDACTED] mail
- [REDACTED]

per l'esecuzione r.g.c. 298/2013

- 1) dep. [REDACTED] a
- [REDACTED] -mail
- 2) dep. [REDACTED] mail

Premessa:

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ALESSANDRA BURRA, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso procedura esecutiva n° R.G.E. 801/2010 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 13/02/2015, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

Per cui nell'udienza, inizialmente prevista in data 17/06/2015 e successivamente prorogata al 30/09/2015, l'esperto ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso l'Elaborato Peritale relativo all'Esecuzione Immobiliare n. 801/2010 in data 29/07/2015 e notificato agli aventi diritto entro i termini previsti.

Successivamente, nell'udienza del 20/01/2016, il G.E. disponeva l'integrazione e la riunificazione con l'Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 298/2013 ed emetteva ordinanza di conferma di nomina al Perito in data 15/06/2016.



Per cui nell'udienza del 26/10/2016 l'esperto deve depositare il nuovo elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto, almeno **30 giorni** prima, e cioè entro e non oltre il **29/09/2016**, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre **16/10/2016**.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 13/02/2015 per quanto riguarda l'Esecuzione Immobiliare n. 801/2010 ed in data 15/06/2016 per quanto riguarda l'Esecuzione Immobiliare n. 298/2013, preso visione della documentazione allegata ai procedimenti 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:

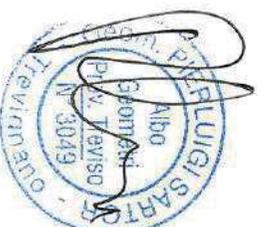
**1) Ritirare la documentazione in cancelleria;**

La documentazione relativa alla procedura Es. Imm. R.G.E. 801/2010 è stata ritirata presso la Cancelleria del Tribunale in data 13/02/2015, mentre quella relativa alla procedura Es. Imm. R.G.E. 298/2013 è stata ritirata in data 15/06/2016;

**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 quella 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 trentennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notariale sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'assettato 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.

Verificato che nella documentazione ritirata presso la Cancelleria del Tribunale risulta allegato il Certificato Notariale (redatto ai sensi art. 567, comma 2 del c.p.c.) a cura del [REDACTED], per quanto riguarda l'Esecuzione Immobiliare n. 801/2010, e quello redatto a cura del [REDACTED] quanto riguarda l'Esecuzione [REDACTED] quanto riguarda l'Esecuzione [REDACTED]



Immobiliare n. 298/2013, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere comunque alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa, all'acquisizione delle mappe censuarie - catastali depositare (all. 1), dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2). L'elenco completo delle formalità pregiudizievoli sarà, in ogni caso, redatto nell'allegato 6 (scheda sintetica) del presente elaborato peritale.

**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 millimetri di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).**

A seguito sopralluogo eseguito in data 28/04/2015, preventivamente concordato con il Custode, 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 dei beni, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con i titoli abilitativi rilasciati e con le planimetrie (all. 1).

Le operazioni peritali, molto complesse e particolari data la consistenza e la complessità dei beni, si sono svolte con correttezza e collaborazione dei presenti.

Complessivamente trattasi di:

- quota di 2/3 della proprietà di due appartamenti piuttosto grandi, siti nello stesso condominio a Nervesa della Battaglia (TV) in via G.B. Tiepolo;
- quota di 2/3 della nuda proprietà di un appartamento di grandi dimensioni, sito ad Arcade (TV) in via del Donatore;

Al mero scopo di facilitare la lettura dell'elaborato peritale e di stabilire il più probabile valore di mercato singolarmente, dare le tipologie, le caratteristiche e le dimensioni dei beni oggetto di pignoramento, preso atto della loro autonomia vendibilità, d'ora in avanti lo scrivente individuerà i beni in nr. 3 lotti convenzionalmente identificati come segue:

- **Lotto "1": Quota di 2/3 della piena proprietà di un appartamento**, sviluppato al piano primo + interrato (magazzino), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nervesa della Battaglia (TV), via G. B. Tiepolo, sezione C, foglio 1°, mn 805, sub 27, piano S1 - 1, cat. A/2, cl. 2, vani 6, rend. € 480,30 - più la **quota di 1/24 della piena proprietà delle parti comuni**, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Nervesa della Battaglia (TV), via G.B. Tiepolo, sezione C, foglio 1°, mn 805, sub 21, piani S1, T, 1-2-3-4, B.C.N.C. (ingresso al piano terra, vano scale ed ascensore, corridoio al piano interrato, terrazzo al piano quinto); mn 805, sub 22, piano T, B.C.N.C. (area scoperta di mq 20); mn 805, sub 23, piano T, area urbana di mq 13; mn 805, sub 24, piano T, cat. C/2, cl. 4, mq 16, rend. € 36,36.



- **Lotto "2": Quota di 2/3 della piena proprietà di un appartamento**, sviluppato al piano quarto + interrato (magazzino), catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nervesa della Battaglia (TV), via G. B. Tiepolo, sezione C, foglio 1°, mn 805, sub 32, piano S1 - 4, cat. A/2, cl. 2, vani 6, rend. € 480,30 - più la **quota di 1/24 della piena proprietà delle parti comuni**, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Nervesa della Battaglia (TV), via G.B. Tiepolo, sezione C, foglio 1°, mn 805, sub 21, piani S1, T, 1-2-3-4, B.C.N.C. (ingresso al piano terra, vano scale ed ascensore, corridoio al piano interrato, terrazzo al piano quinto); mn 805, sub 22, piano T, B.C.N.C. (area scoperta di mq 20); mn 805, sub 23, piano T, area urbana di mq 13; mn 805, sub 24, piano T, cat. C/2, cl. 4, mq 16, rend. € 36,36.

- **Lotto "3": Quota di 2/3 della nuda proprietà di un appartamento** sviluppato al piano secondo + interrato (garage), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcade (TV), via del Donatore, foglio 2°, mn 42, sub 8, piano 2, cat. A/2, cl. 1, vani 6,5, rend. € 520,33; e mn 42 sub 14, piano interrato, cat. C/6, cl. 2, mq 24, rend. € 68,17.

#### **Descrizione Lotto "1"**

Trattasi della quota di 2/3 della piena proprietà di un appartamento al piano primo, comprensivo di un piccolo magazzino interrato e comprensivo di area urbana e magazzino comune, facente parte di un condominio di 5 piani fuori terra + interrato, per complessive 8 unità abitative più un negozio al piano terra, sito in centro a Nervesa della Battaglia (TV), avente accesso pedonale diretto dalla prospiciente strada comunale denominata via G. B. Tiepolo e individuato al numero civico 13 interno 1.

L'immobile è ubicato in zona centrale immediatamente a sud della sede comunale da cui dista poche decine di metri, lungo la strada provinciale che collega Nervesa della Battaglia con Arcade.

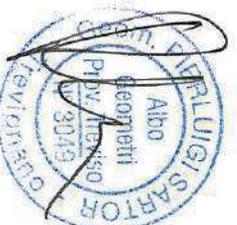
Trattasi di un vecchio edificio edificato ante 1967, e composto da 8 unità abitative più un negozio, disposte su cinque piani fuori terra (nr. due unità per piano + un negozio al piano terra) e complete di un piccolo magazzino interrato.

L'unità pignorata è sprovvista di garage e/o posto auto sia coperto che scoperto.

Inoltre il condominio è dotato di un'area urbana di 13 mq, di un piccolo deposito cicli e motocicli di 16 mq, di un'area scoperta di 20 mq, oltre al vano scale, corridoi e terrazzo piano, il tutto in comproprietà tra alcuni condomini, e parzialmente pignorato pro quota.

In merito a quest'ultime pertinenze, censite al catasto fabbricati del comune di Nervesa della Battaglia (TV), via G. B. Tiepolo, sezione C, foglio 1°, mn 805, sub 21, 22, 23, 24, si evidenzia che:

- relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 801/2010, la quota parte di proprietà riconducibile a [REDACTED] pari ad 1/12 non è stata pignorata. Per quanto



riguarda i sub 21 e 22 (vano scale, terrazzo sul tetto ed area scoperta) catastalmente censiti come beni comuni non censibili non vi sono problemi, mentre per la proprietà dei sub 23 e 24 (area urbana di 13 mq e deposito cicli e motocicli di 16 mq) risultano esclusi dall'esecuzione immobiliare.

- relativamente all'Esecuzione Immobiliare 298/2013 invece la quota parte di proprietà delle suddette pertinenze riconducibili all' [REDACTED] pari ad 1/12, è stata pignorata.

La quota parte pignorata delle suddette aree comuni è, in ogni caso, da considerarsi compresa nel calcolo della superficie commerciale.

Nel suo complesso l'edificio si presenta in uno stato di mantenimento insufficiente, con un livello di finiture vetusto in linea con l'età del condominio.

Il palazzo complessivamente è di forma abbastanza semplice, senza nessun elemento di pregio architettonico, molto lineare e stilisticamente povero nei suoi elementi costruttivi principali e nei materiali utilizzati.

L'unità immobiliare individuata come Lotto 1, sviluppata al piano primo lato nord oltre ad un piccolo magazzino/cantina interrato, risulta attualmente occupata da terzi con titolo non opponibile (vedi all. 3 contratti di locazione).

Dal punto di vista dimensionale trattasi di un appartamento di buone dimensioni, posto su un unico livello al piano primo con magazzino interrato, e quota parte di pertinenze comuni (vano scale, terrazzo sul tetto ed area scoperta, area urbana e deposito cicli e motocicli) composto dai seguenti locali:

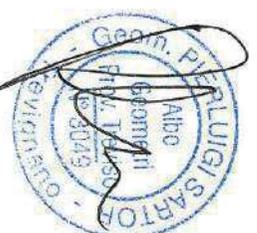
- Piano interrato: magazzino/cantina (di mq 7,50 calpestabili);
- Piano primo: ingresso (mq 5,66 calpestabili), soggiorno (mq 23,61 calpestabili), cucina (mq 10,62 calpestabili), corridoio (mq 10,91 calpestabili), bagno (mq 7,06 calpestabili), tre camere (rispettivamente mq 15,42, mq 14,32 e mq 7,61 calpestabili) e due poggioni (rispettivamente di mq 2,42 e mq 2,11 calpestabili);

per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq 107,24.

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, interrato al 50% poggiolo coperto chiuso 35%, poggiolo aperto 25%, quota parte di pertinenze comuni) risulta essere di **mq 117,18.-**

Le parti comuni condominiali sono: il vialetto d'accesso, il vano scale condominiale con corridoi ai piani, il terrazzo sulla copertura, gli impianti tecnologici condominiali (illuminazione, citofono, ecc.), che sono risultati completi e funzionanti.

Per quanto è stato possibile vedere ed accettare in fase di sopralluogo, trattasi di edificio realizzato mediante struttura portante (verticale ed orizzontale) intelaiata in calcestruzzo armato e muratura, portante e di tamponamento in laterizio, con solai orizzontali parte in



laterocemento e parte in calcestruzzo armato, il tutto intonacato con finitura a civile interna ed esterna ed completato con idonea tinteggiatura.

Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile, e pittura superficiale a tempera traspirante. I pavimenti ed i rivestimenti della zona giorno, notte e dei bagni sono in monocottura/ceramica di vari formati e colori tutti in buono stato di mantenimento e conservazione ancorché vetusti; i serramenti sono in alluminio e completi di retrocamera e tapparelle avvolgibili in pvc (persiane) all'esterno; le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato, con portoncino d'ingresso all'unità completo di serratura.

Gli impianti tecnologici, di vecchia fattura, sono funzionanti, e risultano completi degli allacciamenti alle reti di distribuzione.

L'impianto termico è costituito da una rete di distribuzione collegata a dei termosifoni mediante tubazioni sottraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria. La produzione di calore è garantita da una caldaia murale ad alto rendimento completa di bollitore e pompa di distribuzione comandata dai termostati ambiente.

L'impianto elettrico risulta completo in ogni sua parte (forza motrice, illuminazione, ricezione tv, linea telefonica, ecc.) che sono risultate tutte funzionanti ed in sufficiente stato manutentivo. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti.

Per cui lo stato complessivo dell'edificio, visto nella sua globalità, risulta essere insufficiente.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un appartamento con tre camere sviluppato su un unico livello, senza garage, che per caratteristiche, dimensioni, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà presente in zona.

Gli intestatari dell'intera quota della proprietà pignorata complessivamente di 2/3, sono:

- [REDACTED] quota di 1/3 del solo appartamento.

- [REDACTED] residente a [REDACTED] per la

quota di 1/3 dell'appartamento più la quota di 1/24 delle pertinenze comuni.

L'unità immobiliare pignorata che compone il lotto 1 è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nervesa della Battaglia (TV), via G. B. Tiepolo, sezione C, foglio 1°, mn 805, sub 27, piano S1 - 1, cat. A/2, cl. 2, vani 6, rend. € 480,30 - più la quota di 1/24 della piena proprietà delle parti comuni censite al Catasto Fabbricati del Comune di Nervesa della Battaglia (TV), via G.B. Tiepolo, sezione C, foglio 1°, mn 805, sub 21, piani S1, T, 1-2-3-4, B.C.N.C. (ingresso al piano terra, vano scale ed ascensore, corridoio al piano interrato, terrazzo al piano quinto); mn 805, sub 22, piano T, B.C.N.C. (area scoperta di mq 20); mn



805, sub 23, piano T, area urbana di mq 13; mn 805, sub 24, piano T, cat. C/2, cl. 4, mq 16, rend. € 36,36.

La suddetta unità immobiliare partecipa alla comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Alla data odierna l'unità immobiliare al piano primo confina da nord in senso orario con: muro perimetrale su due lati, mn 805 sub 26 an.li., con sub 21 vano scale, e con muro perimetrale, salvo altri o variati.

### **Descrizione Lotto "2"**

Trattasi della quota di 2/3 della piena proprietà di un appartamento al piano quarto, comprensivo di un piccolo magazzino interrato e comprensivo di area urbana e magazzino comune, facente parte di un condominio di 5 piani fuori terra più interrato, per complessive 8 unità abitative più un negozio al piano terra, sito in centro a Nervesa della Battaglia (TV), avente accesso pedonale diretto dalla prospiciente alla strada comunale denominata via G. B. Tiepolo e individuato al numero civico 13 interno 8.

L'immobile è ubicato in zona centrale immediatamente a sud della sede comunale da cui dista poche decine di metri, lungo la strada provinciale che collega Nervesa della Battaglia con Arcade.

Trattasi di un vecchio edificio edificato ante 1967, e composto da 8 unità abitative più un negozio disposte su cinque piani fuori terra (nr. due unità per piano + un negozio al piano terra) e complete di un piccolo magazzino interrato.

L'unità pignorata è sprovvista di garage e/o posto auto sia coperto che scoperto.

Inoltre il condominio è dotato di un'area urbana di 13 mq, di un piccolo deposito cicli e motocicli di 16 mq, di un'area scoperta di 20 mq, oltre al vano scale, corridoi e terrazzo piano, il tutto in comproprietà tra alcuni condomini, e parzialmente pignorato pro quota.

In merito a quest'ultime pertinenze, consiste al catasto fabbricati del comune di Nervesa della Battaglia (TV), via G. B. Tiepolo, sezione C, foglio 1°, mn 805, sub 21, 22, 23, 24, si evidenzia che:

- relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 801/2010, la quota parte di proprietà riconducibile all'████████████████████) pari ad 1/12 non è stata pignorata. Per quanto riguarda i sub 21 e 22 (vano scale, terrazzo sul tetto ed area scoperta) catastalmente censiti come beni comuni non censibili non vi sono problemi, mentre per la comproprietà dei sub 23 e 24 (area urbana di 13 mq e deposito cicli e motocicli di 16 mq) risultano esclusi dall'esecuzione immobiliare.
- relativamente all'Esecuzione Immobiliare 298/2013 invece la quota parte di proprietà delle suddette pertinenze riconducibili all'████████████████████, pari ad 1/12, è stata pignorata.



La quota parte pignorata delle suddette aree comuni è, in ogni caso, da considerarsi compresa nel calcolo della superficie commerciale.

Nel suo complesso l'edificio si presenta in uno stato di mantenimento insufficiente, con un livello di finiture vetusto in linea con l'età del condominio.

Il palazzo complessivamente è di forma abbastanza semplice, senza nessun elemento di pregio architettonico, molto lineare e stilisticamente povero nei suoi elementi costruttivi principali e nei materiali utilizzati.

L'unità immobiliare individuata come Lotto 2, sviluppata al piano quarto lato sud oltre ad un piccolo magazzino/cantina interrato, risulta attualmente occupata da terzi con titolo non opponibile (vedi all. 3 contratti di locazione).

Dal punto di vista dimensionale trattasi di un appartamento di buone dimensioni, posto su un unico livello al piano quarto con magazzino interrato, e quota parte di pertinenze comuni (vano scale, terrazzo sul tetto ed area scoperta, area urbana e deposito cicli e motocicli) composto dai seguenti locali:

- Piano interrato: magazzino/cantina (di mq 9,37 calpestabili);
  - Piano quarto: ingresso (mq 5,43 calpestabili), soggiorno (mq 25,86 calpestabili), cucina (mq 11,39 calpestabili), corridoio (mq 9,30 calpestabili), bagno (mq 8,01 calpestabili), tre camere (rispettivamente mq 12,82, mq 6,84 e mq 16,02 calpestabili) e due poggioni (rispettivamente di mq 2,86 e mq 2,04 calpestabili);
- per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq 109,94

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, interrato al 50% poggiolo coperto chiuso 35%, poggiolo aperto 25%, quota parte di pertinenze comuni) risulta essere di **mq 121,00.-**

Le parti comuni condominiali sono: il vialetto d'accesso, il vano scale condominiale con corridoi ai piani, il terrazzo sulla copertura, gli impianti tecnologici condominiali (illuminazione, citofono, ecc.), che sono risultati completi e funzionanti.

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, trattasi di edificio realizzato mediante struttura portante (verticale ed orizzontale) intelaiata in calcestruzzo armato e muratura, portante e di tamponamento in laterizio, con solai orizzontali parte in laterocemento e parte in calcestruzzo armato, il tutto intonacato con finitura a civile interna ed esterna ed completato con idonea tinteggiatura.

Le tampezature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile, e pittura superficiale a tempera traspirante. I pavimenti ed i rivestimenti della zona giorno e dei bagni sono in monocottura/ceramica di vari formati e colori tutti in buono stato di mantenimento e conservazione ancorché vetusti, mentre nella zona notte sono in parquet in legno; i serramenti sono in alluminio e completi di retrocamera e tapparelle



avvolgibili in pvc (persiane) all'esterno; le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato, con portoncino d'ingresso all'unità completo di serratura.

Gli impianti tecnologici, di vecchia fattura, sono funzionanti, e risultano completi degli allacciamenti alle reti di distribuzione.

L'impianto termico è costituito da una rete di distribuzione collegata a dei termosifoni mediante rubazioni sottotraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria. La produzione di calore è garantita da una caldaia murale ad alto rendimento completa di bollitore e pompa di distribuzione comandata dai termostati ambiente.

L'impianto elettrico risulta completo in ogni sua parte (forza motrice, illuminazione, ricezione tv, linea telefonica, ecc) che sono risultate tutte funzionanti ed in sufficiente stato manutentivo. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti.

Per cui lo stato complessivo dell'edificio, visto nella sua globalità, risulta essere insufficiente.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un appartamento con tre camere sviluppato su un unico livello, senza garage, che per caratteristiche, dimensioni, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà presente in zona.

Gli intestatari dell'intera quota della proprietà pignorata complessivamente di 2/3, sono:

- [redacted] del  
solo appartamento.

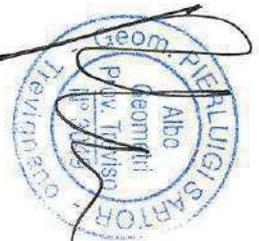
- [redacted] residente a  
[redacted] - per la

quota di 1/3 dell'appartamento più la quota di 1/24 delle pertinenze comuni.

L'unità immobiliare pignorata che compone il Lotto 2 è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nervesa della Battaglia (TV), via G. B. Tiepolo, sezione C, foglio 1°, mn 805, sub 32, piano S1 - 4, cat. A/2, cl. 2, vani 6, rend. € 480,30 - più la quota di 1/24 della piena proprietà delle parti comuni, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Nervesa della Battaglia (TV), via G.B. Tiepolo, sezione C, foglio 1°, mn 805, sub 21, piani S1, T, 1-2-3-4, B.C.N.C. (ingresso al piano terra, vano scale ed ascensore, corridoio al piano interrato, terrazzo al piano quinto); mn 805, sub 22, piano T, B.C.N.C. (area scoperta di mq 20); mn 805, sub 23, piano T, area urbana di mq 13; mn 805, sub 24, piano T, cat. C/2, cl. 4, mq 16, rend. € 36,36.

La suddetta unità immobiliare partecipa alla comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Alla data odierna l'unità immobiliare al piano quarto confina da nord in senso orario con: mn 805 sub 31 a.u.i., con sub 21 vano scale, e con muro perimetrale su tre lati, salvo altri o varianti.



### Descrizione Lotto "3"

Trattasi della quota di 2/3 della nuda proprietà di un appartamento al piano secondo, comprensivo di garage interrato, facente parte di un ampio complesso residenziale - commerciale denominato "Al Sole", sviluppato su tre piani fuori terra più interrato, sito ad Arcade (TV) in località Madonneta, avente accesso pedonale e carrajo diretto dalla prospiciente alla strada comunale denominata via del Donatore e individuato al numero civico 37 AH. L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro comunale da cui dista alcuni chilometri, lungo la strada provinciale che collega Arcade a Spresiano.

Trattasi di un condominio edificato nel 1987, e composto da 22 unità disposte su tre piani fuori terra, completo di garage interrato, di un grande e confortevole giardino condominiale oltre che di un'ampia area di manovra e parcheggio completamente asfaltata e recintata perimetralmente.

Nel suo complesso l'edificio si presenta in uno stato di mantenimento buono, con un livello di finiture adeguato ed in linea con l'età del condominio.

Il palazzo complessivamente è di forma articolata e complessa, abbastanza gradevole, anche se non vi sono particolari elementi di decoro architettonico, ne tanto meno sono stati utilizzati materiali particolarmente pregiati o ricercati.

L'unità immobiliare individuata come Lotto 3, sviluppata al piano secondo lato nord - ovest, oltre al garage interrato, risulta attualmente occupata dall' [REDACTED] (vedi all. 2 provenienza).

Dal punto di vista dimensionale trattasi di un appartamento di buone dimensioni, posto su un unico livello al piano secondo con garage interrato, composto dai seguenti locali:

- Piano interrato: garage (di mq 23,52 calpestabili);
  - Piano secondo: ingresso (mq 7,50 calpestabili), w.c. (mq 2,10 calpestabili), soggiorno (mq 24,70 calpestabili), cucina (mq 12,20 calpestabili), lavanderia (mq 3,50 calpestabili), disimpegno (mq 3,20 calpestabili), due camere (rispettivamente mq 16,00 e mq 11,70 calpestabili), ripostiglio/cameretta (mq 8,30 calpestabili), bagno (mq 5,40 calpestabili), e un grande terrazzo perimetrale (di mq 37,80 calpestabili);
- per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq 155,92.

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, interrato al 50% poggioso aperto al 25%) risulta essere di **mq 132,02.-**

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, trattasi di edificio realizzato mediante struttura portante (verticale ed orizzontale) intelaiata in calcestruzzo armato e muratura, portante e di tamponamento in laterizio, con solai orizzontali parte in laterocemento e parte calcestruzzo armato, il tutto intonacato con finitura a civile interna ed esterna ed completato con idonea tinteggiatura.



Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile, e pittura superficiale a tempera traspirante. I pavimenti ed i rivestimenti della zona giorno e dei bagni sono in monocottura/ceramica di vari formati e colori tutti in buono stato, mentre nella zona notte sono in palquette in legno; i serramenti sono in legno e completi di retrocamera e tapparelle avvolgibili in pvc (persiane) all'esterno; le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato, con portoncino d'ingresso all'unità è blindato e completo di serratura di sicurezza.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti e in buono stato, e risultano completi degli allacciamenti alle reti di distribuzione.

L'impianto termico è sostituito da una rete di distribuzione collegata a dei termosifoni mediante tubazioni sottotraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria. La produzione di calore è garantita da una caldaia murale ad alto rendimento completa di bollitore e pompa di distribuzione comandata dai termostati ambiente.

L'impianto elettrico risulta completo in ogni sua parte (forza motrice, illuminazione, ricezione tv, linea telefonica, ecc.) che sono risultare tutte funzionanti ed in buono stato manutentivo. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti.

Per cui lo stato complessivo dell'edificio, visto nella sua globalità, risulta essere buono.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di un appartamento con tre camere e sviluppato su un unico livello, con ampio garage, che per caratteristiche, dimensioni, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà presente in zona.

Gli intestatari della quota di 2/3 della nuda proprietà pignorata sono:

- [REDACTED] per la quota di 1/3 della nuda proprietà.

- [REDACTED] - per la

**quota di 1/3 della nuda proprietà.**

Le unità immobiliari pignorate che compongono il Lotto 3 sono catastalmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Arcade (TV), via del Donatore, foglio 2°, mn 42, sub 8, piano 2, cat. A/2, cl. 1, vani 6, rend. € 520,33, e mn 42 sub 14, piano interrato, cat. C/6, cl. 2, mq 24, rend. € 68,17. Le suddette unità immobiliari partecipano alla proprietà delle parti comuni condominiali ai sensi dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile ed al Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali, allegato sub B) all'atto del

Notaio

[REDACTED]



Alla data odierna l'unità immobiliare al piano secondo confina da nord in senso orario con: muro perimetrale, mn 42 sub 9 a.u.i., con sub 12 vano comune, con sub 11 a.u.i., e con muro perimetrale su due lati, salvo altri o variati.

**4) Accettare 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 rilevanza 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;**

**Lotto "1" e lotto "2"**

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 801/2010, è emerso che l'individuazione catastale dell'immobile è incompleta. Infatti il condominio è dotato di un'area urbana di 13 mq, di un piccolo deposito cicli e motocicli di 16 mq, di un'ulteriore area scoperta di 20 mq, oltre al vano scale, corridoi e terrazzo piano, il tutto in proprietà tra i condomini e catastalmente censite come segue:

- mappale 805 sub. 23, piano T, area urbana di mq. 13 (metri quadrati tredici);
- mappale 805 sub. 24, piano T, cat. C2 cl. 4 mq. 16 R.C. Euro 36,36, deposito cicli e motocicli di metri quadrati sedici;
- mappale 805 sub. 21, bene comune non censibile, ingresso al piano terra, vano scale, corridoio al piano interrato, terrazzo al piano quinto;
- mappale 805 sub. 22, bene comune non censibile, area scoperta di mq. 20 (metri quadrati venti).

Relativamente ai sub 21 e 22, catastalmente censiti come beni comuni non censibili, non vi sono problemi mentre per la comproprietà dei sub 23 e 24 (area urbana di 13 mq e deposito cicli e motocicli di 16 mq) riconducibili [REDACTED] (es. imm. 801/2010) titolare della quota di 1/12 della piena proprietà, risultano erroneamente non pignorati.

Altresi relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 298/2013, l'individuazione catastale degli immobili risulta corretta, comprensiva delle succitate parti comuni.

Per cui, in risposta al quesito, l'esperto dichiara che:

- a) I dati dell'atto di pignoramento, ancorché incompleti, consentono l'univoca identificazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento, ancorché incompleti, non sono erronei;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento, ancorché incompleti, corrispondono a quelli attuali.



### **Lotto "3"**

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 801/2010, è emerso che l'individuazione catastale risulta corretta.

Altresi' relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 298/2013 si rileva che l'atto di pignoramento riporta erroneamente pignorata la piena proprietà dei beni individuati come lotto 3, anziché la nuda proprietà.

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

- a) I dati dell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento non sono erronei, anche se risulta pignorata la piena proprietà anziché la nuda proprietà;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali, anche se risulta pignorata la piena proprietà anziché la nuda proprietà.

**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 accatastrate;**

### **Lotto "1" lotto "2" e lotto "3"**

L'esperto, dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, non ha riscontrato nessuna difformità urbanistiche e/o catastali.

Pertanto, lo stato dei luoghi risulta conforme sia alle planimetrie catastali sia alle planimetrie urbanistiche depositate all'ufficio tecnico Comunale, e vi è corrispondenza tra stato dei luoghi, profilo catastale e profilo urbanistico.

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

### **Lotto "1" e lotto "2"**

L'intero condominio che comprende i lotti 1 e 2, ricade nel P.L. vigente in zona di tipo C1 - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate.

Comprende le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

In queste zone il PI si attua per Intervento Edilizio Diretto (IED) fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza ed annessi;
- terziario diffuso e pubblici esercizi;



- strutture ricettive alberghiere e complementari;
- servizi ed attività di interesse comune;
- attrezzature sanitarie;
- autorimesse pubbliche e private.

Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:

- il volume occupato dall'attività sia inferiore a mc. 1001 e la Snp minore di mq. 251, con un rapporto di copertura (Rc) inferiore a 0,50 mq/mq;
- le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio.

In queste zone sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- tutti gli interventi previsti dall'Art. 7 del P.I. 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 del volume esistente;

- ampliamento anche straccato, purché compreso nella stessa proprietà che deve essere contigua, della superficie netta di pavimento (Snp) esistente fino ad un massimo di mq. 220 di Snp compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

E' ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della Snp degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la Snp esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,50 mq/mq.

Nei "Lotti con superficie netta di pavimento predefinita" individuati nella cartografia del P.I di cui all'Art. 2, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'Art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., secondo i parametri prescrittivi contenuti nell'Allegato 1 alle N.T.O. "Repertorio dei lotti con Snp predefinita", a condizione sia verificato che le stesse superfici non siano già state computate per l'edificabilità di edifici residenziali.

Le superfici fondiarie esistenti ed esterne agli ambiti dei Piani Norma, delle Zone di degrado e dei Lotti con superficie netta di pavimento predefinita, richiedono l'applicazione di un vincolo paragonabile a quello ambientale, ma senz'altra tutela al di fuori di quella esercitata normalmente in materia edilizia, e pertanto non possono essere utilizzate ai fini edificatori, fatto salvo quanto definito ai commi precedenti.

E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata.

Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura non superiore al 30%
- Altezza massima degli edifici ml. 12,5. Se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata



- Rm ml. 6,00
- Distanza da confine: H/2 con un minimo di ml. 5,00
- Distanza tra fabbricati: H del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10,00
- Distanza dalle strade: < 7ml minimo di ml. 5,00
- Distanza dalle strade: > 7ml minimo di ml. 7,50
- Lotto minimo: 600 mq

Per le disposizioni relative ai parcheggi si fa riferimento all'Art. 52 delle presenti NTO.

All'interno delle "Zone di degrado" come individuate nella cartografia del PI di cui al precedente Art. 2, fatta salva la facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di richiedere una progettazione unitaria dell'intero ambito e/o di parte di esso, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero con le procedure di cui agli Artt. n. 27 e 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i.. Nel caso di intervento mediante PdR è sempre consentito il recupero del volume esistente ovvero l'utilizzo di un indice territoriale di zona pari a 0,3 mq/mq. Infine all'interno delle Zto C1 è ammesso l'utilizzo del credito edilizio con le modalità precisate all'art. 17 del P.I.

### **Lotto "3"**

L'intero condominio, che comprende il lotto 3, ricade nel P.I. vigente in zona di tipo B - zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione.

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle ZTO A, per le quali il PI prevede la conferma del tessuto insediativo consolidato, oltre al completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi. Queste parti di territorio appartenenti alla città consolidata, possono comprendere anche aree degradate, investire da attività produttive dismesse, sottoutilizzate e/o altri manufatti non più compatibili, da trasferire, o da riqualificare o da risanare, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e rigenerazione urbana.

In queste zone il PI si attua mediante Intervento Edilizio Diretto (IED), salvo il caso in cui non sia richiesta la formazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001, mantenendo la superficie esistente o ampliandola sino al raggiungimento degli indici di zona.

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti che alla data di adozione del presente P.I. abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di superficie netta di pavimento (Snp), per alloggio qualunque sia la Superficie Fondiaria (Sf).



L'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:

Indice fondiario: 0,33 mq/mq;

Numero di piani: 3;

Altezza massima: 9,50 ml;

Distanza dai confini: 5,00 ml;

Distanza dalle strade: 5,00 ml;

Distanza tra fabbricati: 10,00 ml.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni riportate nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle SCHEDE NORMATIVE contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

**7) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;**

Dalle verifiche documentali presso gli Uffici Tecnici Comunali di Nervesa d. B. e Arcade, eseguite mediante accesso agli atti lo scrivente è riuscito a ricostruire la storia urbanistica di entrambi i condomini, che risulta essere la seguente:

#### **Lotto "1" e lotto "2"**

L'edificio complessivamente risulta edificato antecedentemente al 1 settembre 1967, per cui non vi sono evidenze documentali in merito alla genesi del palazzo.

Il primo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Nervesa della Battaglia risultano essere i certificati di abitabilità in data 27 dicembre 1968 pratica n. 21/1966 e n. 81/1966.

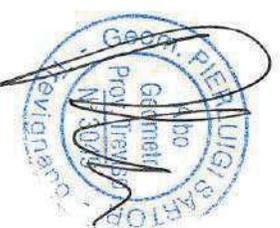
Il secondo titolo abilitativo è relativo ad una concessione in sanatoria n. 838/C protocollo n. 6484/86 in data 18 novembre 1995 per aumento superficie e cubatura del fabbricato di cinque piani con negozio al piano terra e unità residenziali al piano terra con modifiche ai fuori.

Il terzo titolo abilitativo è relativo ad una concessione edilizia n. 237/95 protocollo n. 8379/95 in data 21 dicembre 1995 per ristrutturazione fabbricato ad uso commerciale al piano terra e residenziali ai piani 1-2-3-4 per modifiche interne ed esterne.

Il quarto titolo è relativo ad una domanda di condono edilizio presentata in data 31 dicembre 1988 con protocollo n. 8673 la quale, con protocollo n. 7045/03 - 7944/03 del 23 giugno 2003 dello stesso Comune, è stata archiviata;

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità e/o abusi edilizi.

Per cui vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto depositato all'Ufficio Tecnico Comunale e le planimetrie catastali.



Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

### **Lotto "3"**

L'edificio è stato costruito in virtù di concessione edilizia n. 93 rilasciata da detto Comune in data 29 dicembre 1984, e variante n. 44 del 4 luglio 1987 ed è stato dichiarato abitabile con permesso n. 15 in data 8 agosto 1987.

Successivamente è stato oggetto di un'ulteriore pratica edilizia, la nr 04 del 05/01/1989, relativa al cambio di destinazione d'uso di alcune unità al piano terra, e che non riguarda l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità e/o abusi edilizi.

Per cui vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto depositato all'Ufficio Tecnico Comunale e le planimetrie catastali.

Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

**8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedimento, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui inorgano problemi (per es. di acatustamento, di costruzione, di servizi, ecc.) ne interverrà subito il Giudice;**

### **Lotti "1", "2", "3"**

L'esperto ritiene che, come riportato nel precedente punto 3, date le caratteristiche del bene, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, le dotazioni ecc., i beni pignorati possono essere venduti in n° 3 lotti, come meglio descritti alle precedenti pag. 4 e 5, ed individuati come segue:

**- Lotto "1": Quota di 2/3 della piena proprietà di un appartamento, sviluppato al piano primo + interrato (magazzino), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nervesa della Battaglia (TV), via G. B. Tiepolo, sezione C, foglio 1°, mn 805, sub 27, piano S1 - 1, cat. A/2, cl. 2, vani 6, rend. € 480,30 - più la quota di 1/24 della piena proprietà delle parti comuni, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Nervesa della Battaglia (TV), via G.B. Tiepolo, sezione C, foglio 1°, mn 805, sub 21, piani S1, T, 1-2-3-4, B.C.N.C. (ingresso al piano terra, vano scale ed ascensore, corridoio al piano interrato, terrazzo al piano quinto); mn 805, sub 22, piano T, B.C.N.C. (area scoperta di mq 20); mn 805, sub 23, piano T, area urbana di mq 13; mn 805, sub 24, piano T, cat. C/2, cl. 4, mq 16, rend. € 36,36.**

**- Lotto "2": Quota di 2/3 della piena proprietà di un appartamento, sviluppato al piano quarto + interrato (magazzino), catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nervesa della Battaglia (TV), via G. B. Tiepolo, sezione C, foglio 1°, mn 805, sub 32, piano S1 - 4, cat. A/2, cl. 2, vani 6, rend. € 480,30 - più la quota di 1/24 della piena proprietà delle parti comuni, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Nervesa della Battaglia (TV), via G.B. Tiepolo, sezione C, foglio 1°, mn 805, sub 21, piani S1, T, 1-**



2-3-4, B.C.N.C. (ingresso al piano terra, vano scale ed ascensore, corridoio al piano interrato, terrazzo al piano quinto); mn 805, sub 22, piano T, B.C.N.C. (area scoperta di mq 20); mn 805, sub 23, piano T, area urbana di mq 13; mn 805, sub 24, piano T, cat. C/2, cl. 4, mq 16, rend. € 36,36.

- **Lotto "3": Quota di 2/3 della nuda proprietà di un appartamento** sviluppato al piano secondo + interrato (garage), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcade (Tv), via del Donatore, foglio 2°, mn 42, sub 8, piano 2, cat. A/2, cl. 1, vani 6,5, rend. € 520,33; e mn 42 sub 14, piano interrato, cat. C/6, cl. 2, mq 24, rend. € 68,17.

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

**Lotti "1", "2"**

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti, dichiara che gli immobili indicati al lotto "1" e "2" sono stati pignorati per la quota di 2/3 della piena proprietà, e che gli stessi, già suddivisi in lotti, non sono ulteriormente divisibili in natura.

**Lotto "3"**

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti, dichiara che gli immobili indicati al lotto "3" sono stati pignorati per la quota di 2/3 della nuda proprietà, e che gli stessi, già suddivisi in lotti, non sono ulteriormente divisibili in natura.

**10) 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;**

Premessa: Dall'indagine effettuata dallo scrivente sia sul posto che presso gli uffici preposti, sono emersi contratti di locazione che, verosimilmente, non sono opponibili. Alcune evidenze documentali sono emerse a seguito formale richiesta scritta all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna (lotto 1), altre direttamente dagli soggetti occupanti (lotto 2). In quest'ultimo caso il locatore è un soggetto terzo estraneo alla procedura ed alla proprietà.

**Lotto "1"**

L'immobile risulta occupato dal [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] famiglia in forza di un contratto di locazione registrato a [REDACTED]



[redacted] (vedi all. 3).

Il contratto non è opponibile alla procedura.

Per quanto ho potuto accertare, non risultano registrati ulteriori 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.

**Lotto "2"**

L'immobile risulta occupato dal [redacted]  
[redacted] in forza di un contratto di locazione registrato a [redacted] con inizio dal [redacted] (vedi all. 3).

Si evidenzia che il contratto risulta sottoscritto, [redacted]

[redacted] dagli altri comproprietari.

Il contratto non è opponibile alla procedura.

Per quanto ho potuto accertare, non risultano registrati ulteriori 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.

**Lotto "3"**

L'immobile risulta occupato da [redacted]  
[redacted] Per quanto ho potuto accertare non risultano registrati contratti di affitto 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.

**II) 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 servizi pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

**Lotti "1", "2" e "3"**

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, non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servizi pubbliche) o usi civici.



**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 per vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espresa e compiuta induzione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decontazioni 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;**

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, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informativi del prezzo.

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".

### **Lotto "1"**

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, interrato al 50%, poggiolo coperto chiuso 35%, poggiolo aperto 25%), e comprensiva della quota parte delle pertinenze comuni, secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

○ Abitazione piano primo	mq 111,71 x 100%	= mq 111,71
○ Cantina/magazzino interrato	mq 7,50 x 50%	= mq 3,75
○ Terrazzo coperto/chiuso	mq 3,16 x 35%	= mq 1,11
○ Terrazzo aperto	mq 2,42 x 25%	= mq 0,61
<b>totale superficie commerciale</b>		<b>= mq 117,18</b>



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 secondo semestre 2015, comune di Nervesa della Battaglia, zona centrale, abitazioni di tipo civile, stato conservativo ottimo valore da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.200,00), per cui:

$$\text{mq } 117,18 \times \text{€}/\text{mq } 1.100,00 = \text{€ } 128.898,00$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo complessivo, l'età del fabbricato, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo di vetustà, per cui:

$$\text{€ } 128.898,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,65 = \text{€ } \underline{\underline{83.783,70}} \text{ (valore dell'immobile)}$$

Considerata la quota complessiva di proprietà degli esecutori pari a 2/3 e applicata all'intero valore dell'immobile considerato si ottiene:

$$\text{€ } 83.783,70 \times \text{quota considerata } 2/3 = \text{€ } 55.855,80$$

Vista la specificità della vendita 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 per vizi, della mancanza del garage e/o posto auto, e di ogni altra circostanza concreta, applicando prudenzialmente le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione, alla situazione ambientale ecc., è individuato secondo il criterio di congruità come segue:

valore d'asta della quota di 2/3: € 50.000,00 (euro cinquantamila/00).

## Lotto "2"

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, interrato al 50%, poggiolo coperto chiuso 35%, poggiolo aperto 25%), e comprensiva della quota parte delle pertinenze comuni, secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

○ Abitazione piano quarto	mq 114,49 x 100%	= mq 114,49
○ Cantina/magazz. interrato	mq 9,37 x 50%	= mq 4,69
○ Terrazzo coperto/chiuso	mq 3,13 x 35%	= mq 1,10
○ Terrazzo aperto	mq 2,86 x 25%	= mq 0,72
<b>totale superficie commerciale</b>		<b>= mq 121,00</b>

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 secondo semestre 2015, comune di Nervesa della Battaglia, zona centrale, abitazioni di tipo civile, stato conservativo ottimo valore da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.200,00), per cui:

$$\text{mq } 121,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.100,00 = \text{€ } 133.100,00$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo complessivo, l'età del fabbricato, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo di venustà, per cui:

$$\text{€ } 133.100,00 \times \text{coeff. venustà } 0,65 = \text{€ } 86.515,00 \text{ (valore dell'immobile)}$$

Considerata la quota complessiva di proprietà degli esecutati pari a 2/3 e applicata all'intero valore dell'immobile considerato si ottiene:

$$\text{€ } 86.515,00 \times \text{quota considerata } 2/3 = \text{€ } 57.676,66$$

Vista la specificità della vendita 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 per vizi, della mancanza del garage e/o posto auto, e di ogni altra circostanza concreta, applicando prudenzialmente le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione, alla situazione ambientale ecc., è individuato secondo il criterio di congruità come segue:

valore d'asta della quota di 2/3: € 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00).

### Lotto "3"

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, interrato al 50%, poggolo aperto 25%) secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

○ Abitazione piano secondo	mq 110,81 x 100%	= mq 110,81
○ Garage interrato	mq 23,52 x 50%	= mq 11,76
○ Terrazzo aperto	mq 37,80 x 25%	= mq 9,45

totale superficie commerciale = mq 132,02

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a € 1.000,00 (valore in linea con le quotazioni dell' Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2015, comune di Arcade, zona periferica (via Madonnastra), abitazioni di tipo civile, stato conservativo ottimo valore da €/mq 900,00 a €/mq 1.100,00), per cui:

$$\text{mq } 132,02 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 132.020,00$$





di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 gg prima dell'udienza.

**14) 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. 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;**

**Lotti "1", "2", "3"**

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato nei termini previsti a mezzo P.C.T..

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

**Lotti "1", "2", "3"**

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all. 4).

**16) Allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e cinescopio compresi) con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei R.R.LL. (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'acquirente); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizie, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.**

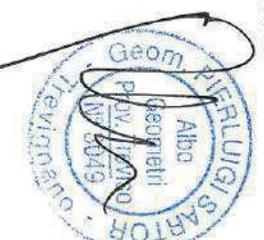
**Lotti "1", "2", "3"**

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all. 6).

**17) Segnalare Tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;**

L'esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato all'accesso.

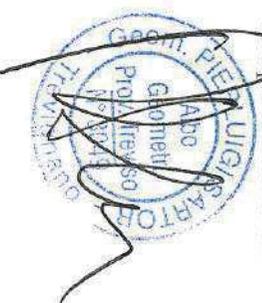
Si allega in calce alla presente l'Attestato di Prestazione Energetica già redatto in occasione della redazione del precedente elaborato peritale (rifi. Es. Imm. 801/2010) già depositato agli atti.



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 26 pagine con otto allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna lì 07/09/2016

L'esperto Estimatore



Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie – planimetrie e visure catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza - successione;
- Allegato 3: contratti di locazione;
- Allegato 4: relazione fotografica;
- Allegato 5: Abitabilità lotto 1, lotto 2 e lotto 3;
- Allegato 6: scheda sintetica;
- Allegato 7: visure CCH;
- Allegato 8: Attestati di Prestazione Energetica.

Montebelluna lì 07/09/2016

L'esperto Estimatore

