TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 631/2018

promossa da **CREDITORE PROCEDENTE**

contro l'**ESECUTATO**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Alessandra Burra**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

INDICE

ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI..... 4

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (Rif.art. 567, 2 Comma C.P.C.)... 7

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:..... 8

VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI:..... 9

RECUPERO ULTERIORE DOCUMENTAZIONE– Lotti da I a III..... 12

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTI I e II 13

LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI I E II) 14

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO III 15

LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTO III) 16

TITOLI EDILIZI ABILITATIVI RIGUARDANTI LE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI LOTTI I e II 17

ALLEGATI COMUNI AL LOTTO I e II (negozio ed abitazione a Colle Umberto). 18

1. LOTTO 1 (Colle Umberto – Via Boschetta – negozio al piano terra e quota di comproprietà dell'area scoperta) 19

1.1. LOTTO 1 - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 19

1.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 19

1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 20

1.3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 20

1.3.1. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE 20

1.3.2. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 20

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

1.4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 20
1.4.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 20
1.4.2. DESCRIZIONE DEL BENE 21
1.4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 21
1.4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 22
1.5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA 22
1.5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 22
1.5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 23
1.6. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 24
1.6.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 24
1.6.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE 25
1.6.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. 25
1.6.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE. 26
1.6.5. DETERMINAZIONE VALORE DI VENDITA FORZATA 26
ALLEGATI LOTTO I- Comune di Comune Umberto (TV) – negozio in via Boschetta 27
2. LOTTO II (Colle Umberto – via Boschetta - appartamento al piano primo con garage e cantina al piano interrato - con quota di comproprietà dell'area scoperta) 28
2.1. LOTTO 2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 28
2.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE, STORIA CATASTALE E CONFINI 28
2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 29
2.3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 29
2.3.1. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 29
2.3.2. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 29
2.4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 29
2.4.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 29
2.4.2. DESCRIZIONE DEL BENE 30
2.4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE 31
2.4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 31
2.5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA 32
2.5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 32

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

2.5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 33
2.6. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 34
2.6.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 34
2.6.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE 35
2.6.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. 35
2.6.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE. 36
2.6.5. DETERMINAZIONE VALORE DI VENDITA FORZATA 36
ALLEGATI LOTTO II- Comune di Comune Umberto (TV) – appartamento al piano primo in via Boschetta..... 36
3. LOTTO 3 (terreni in Comune di Fregona) 37
3.1. LOTTO III - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA' 37
3.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI 37
3.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA 38
3.3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO 38
3.3.1. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 38
3.3.2. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO 38
3.4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE 39
3.4.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE 39
3.4.2. DESCRIZIONE DEL BENE 39
3.4.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA..... 39
3.5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA 39
3.5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA..... 39
3.5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA 41
3.6. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 41
3.6.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA 41
3.6.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE 41
3.6.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO. 41
3.6.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO. 42
3.7. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA 42
ALLEGATI LOTTO III – Terreni in Comune di Fregona (TV) 42
4. RIEPILOGO VALORI DI VENDITA FORZATA DEI LOTTI 44

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessandra Burra, in data 26.08.2019 nominava il sottoscritto ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959 con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6 – Treviso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente esecuzione immobiliare. Il sottoscritto ha accettato l'incarico e ricevuto le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

"CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

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 l'esperto allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

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.);

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

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

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. c.p.c.;

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 costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia 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

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

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;

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 regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 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;

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

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 visura 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;

….omissis….

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (Rif.art. 567, 2 Comma C.P.C.)

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il certificato notarile relativo agli immobili di cui trattasi, [redacted] (vedasi Allegato 03), risale al febbraio 2019, per verificare che non risultassero ulteriori e nuove formalità ha provveduto ad effettuare un accesso presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si veda ispezione ipotecaria riportata in coda al succitato Allegato 03) constatando che dalla data di trascrizione del pignoramento al giorno 20.01.2020 non sono state presentate ulteriori formalità successive a

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

quelle indicate dal notaio [redacted] (si vedano anche i paragrafi “ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTI I e II” ed “ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO III”).
Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (piante catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché del titolo di provenienza originario dell’immobile e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Il pignoramento colpisce i seguenti beni:
Intera proprietà delle unità immobiliari così catastalmente individuate:
Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Colle Umberto (TV) – Sezione A - Foglio 2
Particella 122, Sub 1, piano S1, categoria C/6 Classe 4 – consistenza mq 21, – R.C. 50,97 €
Particella 122, Sub 6, Via Boschetta n.48, piano T, categoria C/1 Classe 1 – consistenza mq 125, – R.C. 1.149,12 €
Particella 122, Sub 7, Via Boschetta n.50, piano S1-T-1, categoria A/2 Classe 2 – vani 8 – R.C. 723,04 €;
Particella 122 Sub 8, piano T, Ente comune (area scoperta di mq 634, comune ai sub 1,6 e7).

Intera proprietà dei terreni così catastalmente individuati:

Catasto Terreni – Comune di Fregona (TV) – Foglio 22

Mappale 125, terreno di 2.970 mq – R.D. 1,23 €, R.A. 0,77 €;
Mappale 126, terreno di 3.452 mq – R.D. 1,43 €, R.A. 0,89 €;
Mappale 127, terreno di 2.600 mq – R.D. 6,71 €, R.A. 4,70 €;
Mappale 312, fabbricato rurale di 30 mq;
Mappale 355, terreno di 3.500 mq – R.D. 5,42 €, R.A. 1,27 €;
Mappale 357, terreno di 2.470 mq – R.D. 3,83 €, R.A. 0,89 €;

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

Mappale 359, terreno di 6.979 mq – R.D. 2,88 €, R.A. 1,80 €;
Mappale 363, terreno di 1.966 mq – R.D. 0.81 €, R.A. 0,51 €;
Mappale 365, terreno di 2.148 mq – R.D. 5,55 €, R.A. 3,88 €;
Mappale 366, terreno di 3.620 mq – R.D. 9,35 €, R.A. 6,54 €;
Mappale 358, terreno di 2.436 mq – R.D. 3,77 €, R.A. 0,88 €;
Mappale 360, terreno di 6.200 mq – R.D. 2,56 €, R.A. 1,60 €;
Mappale 364, terreno di 3.910 mq – R.D. 10,10 €, R.A. 7,07 €;
Mappale 370, fabbricato rurale di 59 mq;
Mappale 123, terreno di 4.510 mq – R.D. 6,99 €, R.A. 1,63 €;
Mappale 124, terreno di 1.500 mq – R.D. 0,62 €, R.A. 0,39 €;

Si precisa che i mappali 312 e 370 (citati nel pignoramento) hanno dato originale al mappale 536 di complessivi 89 mq – ente urbano, accatastato con tipo mappale del 18.10.2012 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fregona, Sezione Urbana C, Foglio 2, mappale 536 (unità collabente priva di rendita catastale), catastalmente intestata all'ESECUTATO.

VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione la quale precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come *"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".*

Le unità immobiliari site in Comune di Colle Umberto si prestano ad essere suddivise in due lotti aventi diversa destinazione d'uso e quindi

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

diversi potenziali acquirenti: lotto I che comprende il negozio al piano terra e lotto II che comprende l'abitazione al piano primo e locali al pinao interrato.
L'area scoperta al piano terra è catastalmente definita come bene comune non censibile (comune al piano terra e piano primo ed interrato). Si ritiene opportuno mantenere questa impostazione in modo tale che ne possano fruire sia il negozio al piano terra, sia l'abitazione.

I terreni di Fregona, sono completamente autonomi rispetti agli altri beni.

Ciò premesso, per un'ottimizzazione dell'esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno effettuare una suddivisione dei beni pignorati in tre lotti (I, II e III), come descritti nel seguito:

LOTTO I (Colle Umberto – via Boschetta – negozio al piano terra con quota di comproprietà dell'area scoperta)
Intera proprietà delle Unità immobiliari così catastalmente individuate:
Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Colle Umberto (TV) – Sezione A - Foglio 2:

- **Particella 122, Sub 6**, Via Boschetta n.48, piano T, categoria C/1 Classe 1 – consistenza mq 125, – R.C. 1.149,12 €.

Quota di comproprietà della Particella 122 sub 8 (area scoperta di 634 mq) – Ente comune ai sub 1,6 e 7 (bene comune non censibile).

LOTTO II (Colle Umberto – via Boschetta - appartamento al piano primo con garage e cantina al piano interrato - con quota di comproprietà dell'area scoperta)
Intera proprietà delle Unità immobiliari così catastalmente individuate:
Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Colle Umberto (TV) – Sezione A - Foglio 2:

- **Particella 122, Sub 1**, Via Boschetta, piano S1, categoria C/6 Classe 4 – consistenza mq 21, – R.C. 50,97 €;

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

- **Particella 122 Sub 7**, Via Boschetta n.50, piano S1-T-1, categoria A/2 Classe 2 – vani 8 – R.C. 723,04 €;

Quota di comproprietà della Particella 122 sub 8 (area scoperta di 634 mq) – Ente comune ai sub 1,6 e 7 (bene comune non censibile).

LOTTO III (Fregona – terreni)

Intera proprietà dei terreni così catastalmente individuati:
Catasto Terreni – Comune di Fregona (TV) – Foglio 22

Mappale 125, terreno di 2.970 mq – R.D. 1,23 €, R.A. 0,77 €;
Mappale 126, terreno di 3.452 mq – R.D. 1,43 €, R.A. 0,89 €;
Mappale 127, terreno di 2.600 mq – R.D. 6,71 €, R.A. 4,70 €;
Mappale 312, fabbricato rurale di 30 mq;
Mappale 355, terreno di 3.500 mq – R.D. 5,42 €, R.A. 1,27 €;
Mappale 357, terreno di 2.470 mq – R.D. 3,83 €, R.A. 0,89 €;
Mappale 359, terreno di 6.979 mq – R.D. 2,88 €, R.A. 1,80 €;
Mappale 363, terreno di 1.966 mq – R.D. 0.81 €, R.A. 0,51 €;
Mappale 365, terreno di 2.148 mq – R.D. 5,55 €, R.A. 3,88 €;
Mappale 366, terreno di 3.620 mq – R.D. 9,35 €, R.A. 6,54 €;
Mappale 358, terreno di 2.436 mq – R.D. 3,77 €, R.A. 0,88 €;
Mappale 360, terreno di 6.200 mq – R.D. 2,56 €, R.A. 1,60 €;
Mappale 364, terreno di 3.910 mq – R.D. 10,10 €, R.A. 7,07 €;
Mappale 370, fabbricato rurale di 59 mq;
Mappale 123, terreno di 4.510 mq – R.D. 6,99 €, R.A. 1,63 €;
Mappale 124, terreno di 1.500 mq – R.D. 0,62 €, R.A. 0,39 €;

Si precisa che i mappali 312 e 370 (citati nel pignoramento) hanno dato originale al mappale 536 di complessivi 89 mq – ente urbano, accatastato con tipo mappale del 18.10.2012 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fregona, Sezione Urbana C, Foglio 2, mappale 536 (unità collabente priva di rendita catastale), catastalmente intestata all'ESECUTATO.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

I tre lotti, come sopra indicati, verranno compiutamente descritti (anche dal punto di vista catastale) nel prosieguo della presente perizia.

RECUPERO ULTERIORE DOCUMENTAZIONE– Lotti da I a III

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- acquisizione di copia dell'Atto di provenienza: Compravendita del 07.11.2011 con cui l'Esecutato è entrato in possesso delle unità immobiliari - che costituiscono il lotto I e II);
- acquisizione di copia dell'Atto di provenienza: Compravendita del 01.08.2006 del notaio [redacted] con cui l'Esecutato è entrato in possesso dei terreni e fabbricati rurali collabenti che costituiscono il lotto III);
- accesso telematico agli uffici dell'Agenzia delle Entrate – (Servizio pubblicità immobiliare e Servizio Catastale) di Treviso, per verifica e aggiornamento ispezioni ipotecarie agli atti, nonché per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle "visure" relative agli immobili;
- accesso agli atti presso il Comune di Colle Umberto per verifica situazione urbanistico-edilizia degli immobili di cui ai lotti I e II e recupero documentazione tecnica relativa ai titoli edilizi abilitativi;
- richiesta al Comune di Fregona di Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni di cui al lotto III.

Le unità immobiliari ed i terreni, in occasione dei sopralluoghi, sono risultati non occupati; non sono quindi risultate necessarie verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Treviso per la verifica di eventuali atti privati (contratti di locazione, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, comodato, ecc.) in essere.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTI I e II

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. redatto dal notaio [redacted] riportato nell'allegato 03, alla data di trascrizione del pignoramento, i beni oggetto di perizia risultano liberi di trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg part	Titolo	Creditore	Tot. ipoteca/ iscrizione	Capitale	Controparte
[redacted]	[redacted]	[redacted]	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.	[redacted]	300.000 Euro	200.000 Euro	ESECUTATO

- **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 10159/2019, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data [redacted] con sede in Pordenone, contro l'ESECUTATO per l'intero di proprietà, e gravante su tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Considerato che il succitato certificato notarile fornisce informazioni valide sino alla trascrizione del pignoramento, al fine di verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (20.01.2020 – si veda ispezione ipotecaria - Allegato 03). Dalle verifiche svolte non sono emerse nuove formalità.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTI I E II)

Dalle verifiche inerenti l'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è emerso quanto segue, come descritto nell'atto di provenienza: per le unità immobiliari di cui trattasi, site in Comune di Colle Umberto (TV), esistono servitù createsi a seguito del frazionamento dell'edificio (come citate nell'atto di provenienza).

Da quanto riscontrabile in sede di sopralluogo appare evidente la presenza di una servitù di fatto che consente l'accesso su via Boschetta alle unità immobiliari site nel mappale 1396 (a sud del mappale 122 di cui trattasi), di proprietà di terzi, non comprese nella presente esecuzione immobiliare. Allo stesso modo è presente di fatto una servitù, ancorché non formalizzata, per poter accedere al garage interrato attraverso l'area scoperta del mappale 1396 di terzi.
La suddivisione in lotti, effettuata in occasione della presente esecuzione immobiliare, prevede l'utilizzo dell'area scoperta con bene comune non censibile, in comune tra l'unità al piano terra e quella al piano primo.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTO III

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. redatto dal notaio [redacted] riportato nell'allegato 03, alla data di trascrizione del pignoramento, i beni oggetto di perizia risultano liberi di trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg part	Titolo	Creditore	Tot. ipoteca/ iscrizione	Capitale	Controparte
[redacted]	[redacted]	[redacted]	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.	[redacted]	300.000 Euro	200.000 Euro	ESECUTATO

- **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, repertorio numero 1[redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 16.01.2019 ai numeri [redacted] a favore Credit Agricole Friuladria S.p.a. con sede in Pordenone, contro l'ESECUTATO per l'intero di proprietà, e gravante su tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Considerato che il succitato certificato notarile fornisce informazioni valide sino alla trascrizione del pignoramento, al fine di verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (20.01.2020 – si veda ispezione ipotecaria - Allegato III.04). Dalle verifiche svolte non sono emerse nuove formalità.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ (LOTTO III)

Dalle verifiche inerenti l'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è emerso quanto segue (servitù attiva), come riportata nell'atto di provenienza:

- *Quale patto accessorio della compravendita sub art.1°, viene costituita sul MN.361, in Comune di Fregona – Foglio 22, di proprietà della venditrice signora* [redacted] *e giusta la capezzagna esistente, servitù di transito, così come attualmente praticata, a favore dei terreni oggetto del medesimo articolo.*

Si precisa inoltre che l'aggiudicatario dovrà tenere in considerazione tutti i vincoli di tipo paesaggistico ed urbanistico, come riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica redatto dal Comune di Fregona (Allegato III.05).

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

TITOLI EDILIZI ABILITATIVI RIGUARDANTI LE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI LOTTI I e II

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari che costituiscono i lotti I e II è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi (di cui si riportano i principali elementi nell'allegato 04):

- licenza edilizia in data 2.4.1968, n. 654, prot n. 1285 (costruzione iniziale del fabbricato) con rilascio di permesso di abitabilità in data 5.11.1969, n. 654;
- concessione edilizia in data 10.4.1980, n. 1674, prot. n. 2607 (ampliamento con portico e garage interrato) e rilascio di ulteriore agibilità n.1674 del 25.03.1993 ;
- vi sono poi le seguenti pratiche che riguardano la porzione di fabbricato sul retro (non compresa nella presente esecuzione immobiliare): concessione edilizia in data 22.1.1990, n. 2895/89, prot. n. 7313; concessione edilizia in data 4.5.1994, prat. ed. n. 2895/1, prot. n. 2158; concessione edilizia in data 15.6.1995, prat. ed. n. 2895/3, prot. n. 3646; autorizzazione edilizia in data 10.12.1999, prat. ed. n. 2895/4, prot. n. 7703; permesso a costruire in data 4.12.2003, n. 2895/5, prot. n. 11356;
- inoltre, ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, è stata presentata al Comune di Colle Umberto in data 30 settembre 1986, prot. n. 5444, domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla Legge suddetta che però non è stata portata a termine.

Risulta pertanto legittima la consistenza derivante dalle pratiche num.654 del 1968 e 1674 del 1980. Non sono risultati reperibili elementi comprovanti la legittimità della cantina al piano interrato (facente parte del lotto II).

-------- ooo -------

Tutto ciò premesso, nel prosieguo della presente relazione di stima vengono riportate le caratteristiche peculiari di ogni singolo lotto ed i relativi valori di stima e valori di vendita forzata.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

ALLEGATI COMUNI AL LOTTO I e II (negozio ed abitazione a Colle Umberto)

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti che sono da ritenersi comuni al lotto I e II (quindi da consultare unitamente alla descrizione dei singoli lotti) :

Allegato	Contenuti
ALL.01	Documentazione provenienza immobili (atto notaio Ferretto 07.11.2011)
ALL.02	Estratto di mappa con individuazione beni oggetto di pignoramento e visure al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Catasto Terreni (si vedano anche gli allegati di dettaglio di ogni singolo lotto)
ALL.03	Certificato notarile del notaio [redacted] ai sensi art.567 comma 2 c.p.c., ed ispezione ipotecaria di aggiornamento del 20.01.2020
ALL.04	Documentazione amministrativa (Estratto titoli edilizi abilitativi ed indicazione delle difformità rilevate rispetto ad essi - Lotti da I a II)
ALL.05	Estratto Piano degli interventi Comune di Colle Umberto e Norme Tecniche Operative
ALL.06	Scheda nominativi perizia

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

1. LOTTO 1 (Colle Umberto – Via Boschetta – negozio al piano terra e quota di comproprietà dell'area scoperta)

1.1. LOTTO 1 - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

1.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento, facenti parte del presente lotto, site in via Boschetta a Colle Umberto, sono così catastalmente individuate:
Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Colle Umberto (TV) – Sezione A - Foglio 2:

- **Particella 122, Sub 6**, Via Boschetta n.48, piano T, categoria C/1 Classe 1 – consistenza mq 125, – R.C. 1.149,12 €.

Quota di comproprietà della Particella 122 sub 8 (area scoperta di 634 mq) – Ente comune ai sub 1,6 e 7 (bene comune non censibile).

Il pignoramento di cui alla presente esecuzione immobiliare colpisce la piena proprietà indivisa della succitata unità immobiliare (sub 6), oltre alla quota di parti comuni del fabbricato censita al Sub 8 – area scoperta – bene comune non censibile (comune ai Sub 1,6 e 7).

I dati catastali indicati nel pignoramento, per quanto riguarda il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (particella 122 sub 6 e sub 8) sono conformi a quelli attualmente riscontrabili ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

Il mappale 122 del Foglio 2 del Comune di Colle Umberto (ove si trovano le unità immobiliari di cui al presente lotto) al Catasto Terreni confina con i seguenti mappali: 1049,1396,448 e strada (via Boschetta).

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari di cui al presente lotto sono di proprietà dell'Esecutato in forza dell'Atto di Divisione del notaio [redacted] in data [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il giorno 30.11.2011 ai nn. [redacted] registro particolare (vedasi copia – All.01) .

1.3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

Si rinvia alla lettura dei precedenti paragrafi "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI I-II)" e "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITU' (LOTTI I-II)".

1.3.1. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE

All'interno del negozio di cui trattasi non viene esercitata attualmente alcuna attività commerciale; lo spazio viene utilizzato come deposito di materiali di proprietà dall'Esecutato.
Non risulta evidenza di contratti di locazione/affitto aventi per oggetto il negozio di cui trattasi, né di altri titoli sulla cui base ulteriori soggetti terzi possano vantare diritti di possesso sull'immobile.

1.3.2. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

A seguito di quanto si è potuto verificare, ad oggi, non risulta costituito un condominio, pertanto, sulle unità immobiliari di cui trattasi non vi sono oneri e pesi di carattere economico, fatto salvo il pignoramento:

1.4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

1.4.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima (negozio al piano terra e area

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

scoperta di pertinenza) è situata in Comune di Colle Umberto (TV), in Via Boschetta n. 48.
Le superfici e le caratteristiche dell'immobile e delle pertinenze vengono meglio descritte nei paragrafi seguenti.

1.4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

In data 12.12.2019, alla presenza del custode nominato dal Tribunale (ASTE 33 s.r.l. di Treviso), il sottoscritto ha effettuato un accesso all'immobile durante il quale ha visionato i locali ed ha prodotto la documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.I.03.
Trattasi di un negozio (sub 6), dotato di area scoperta di pertinenza (sub 8), sito al piano terra di un edificio a destinazione commerciale e residenziale (al piano primo), costruito alla fine degli anni '60.
Il negozio è costituito da un locale "open space" di superficie lorda (muri compresi) pari a circa 136,5 mq e altezza interna utile di circa 3,05 m, dotato di tre ampie vetrine, di cui quella centrale con ingresso a bussola.
Sul fronte e ai lati del fabbricato è presente un'area scoperta di pertinenza di superficie pari a circa 634 mq (bene comune non censibile in comproprietà, pertanto di utilizzo non esclusivo), dotata di due accessi carrai e destinata in parte ad area di manovra-parcheggio ed in parte a giardino.

1.4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

Il negozio presenta pareti e soffitto intonacati a civile e tinteggiati ed una pavimentazione in piastrelle ceramiche su tutta la superficie calpestabile.
Si fa presente che in alcune porzioni delle pareti e del soffitto si sono riscontrati evidenti fenomeni di scrostamento della vernice di tinteggiatura e macchie di umidità.
I serramenti esterni sono in alluminio con vetro-singolo e sono dotati di saracinesche avvolgibili e necessitano di intervento per mettere il pacchetto vetrati a norma in materia di sicurezza antinfortunistica.
Complessivamente, le finiture interne del negozio, che risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, denotano uno scarso stato di

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

conservazione, mentre all'esterno le vetrine e la facciata del fabbricato si trovano in discrete condizioni di manutenzione.

1.4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli impianti dell'unità (luce, forza motrice, riscaldamento e idrotermosanitario) sono sottotraccia ed hanno una dotazione e caratteristiche in linea con l'epoca di costruzione dell'edificio (fine anni '60 con intervento negli anni '80) e pertanto necessitano di messa a norma.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che l'immobile è stato edificato in data anteriore all'entrata in vigore della succitata normativa ed è quindi sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati inoltre l'epoca di realizzazione (lavori di costruzione iniziale completati alla fine degli anni '60), la tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive e dimensione dell'unità e sua ubicazione nel fabbricato, l'unità immobiliare avrà un basso rendimento energetico con costi di gestione energetica alti.

Vi è inoltre la necessità di rifare ex-novo il riscaldamento – condizionamento.

1.5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

1.5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni del Comune di Colle Umberto, Foglio 2, mappale n. 122, è classificata dal Piano degli Interventi del Comune di Colle Umberto, approvato con D.C.C. n. 33 del 15.11.2012, come zona ZTO B *"Zone residenziali consolidate, di integrazione e ristrutturazione"*, normate dall'art. 46 delle Norme Tecniche Operative.

L'edificazione per tali zone si attua mediante IED ed è regolata dai seguenti parametri urbanistici:

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

"If = da 1,00 a 1,50 mc/mq come da tabella dimensionamento riportata nel Repertorio normativo;
V = non superiore a quello esistente, maggiorato del 20% nelle parti ad intervento urbanistico preventivo;
C = 30%;
P = 3 con If≥1,25;
2 con If<1,25;
H = 10,50 ml con If≥1,25;
7,50 ml con If<1,25;
Dc = 0,50 H, con in minimo di 5,00 ml;
Ds = H, con un minimo di 5,00 ml;
Df = H del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml."
Per le ulteriori norme di zona previste dal P.I. si rinvia agli estratti di normativa contenuti nell'allegato ALL. 05.
L'area di cui trattasi è inoltre in parte soggetta a vincolo di tipo paesaggistico (tutela dei corsi d'acqua) secondo l'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 così come riscontrabile dall'estratto della Tav. 2.1 "Zonizzazione comunale" riportato nell'allegato ALL. 05.
Si precisa che, trattandosi di unità immobiliari già esistenti, inserite in un fabbricato comprendente anche altre proprietà, ai fini della presente stima, non vengono prese in considerazione le potenzialità edificatorie derivanti dalla L.R. n.14/2019 e s.m.i. (cosiddetta legge "Veneto 2050") e/o le eventuali volumetrie residue permesse dal Piano degli Interventi (qualora presenti).

1.5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Per quanto riguarda i titoli edilizi abilitativi relativi alle unità immobiliari, si rinvia al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI PER LA COSTRUZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI LOTTI I e II".

Dai rilievi speditivi eseguiti in loco, le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi, mentre sono state rilevate

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

alcune discrepanze tra i titoli edilizi reperiti e lo stato dei luoghi (come evidenziate nell'Allegato 04).
Ciò premesso, fatta salva la necessità per il futuro acquirente di acquisire maggiori informazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale (al fine di definire possibilità e costi per la sanatoria), si stima un costo di almeno 10.000,00 Euro per pratiche di sanatoria e/o lavori di ripristino e di creazione di un servizio igienico (necessario per rendere autonomamente agibile il negozio).
Detto costo (presunto ed approssimato) verrà detratto in fase di determinazione del prezzo a base d'asta.

1.6. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1.6.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata con il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto deriva dai prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio o altre fonti autorevoli e dal confronto degli stessi con quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione dei pregiudizi.
La superficie commerciale viene calcolata, per il negozio, comprendendo la superficie di pavimento ed il 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva.
L'area scoperta di pertinenza, essendo in comproprietà con altra unità immobiliare e pertanto di uso non esclusivo, viene pesata al 2.5%.

1.6.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui trattasi viene calcolata con i criteri esposti al precedente paragrafo 1.7.1, ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. lorda negozio piano terra: mq 136,5 x 100% =	136,50 mq +
Sup. area scoperta: mq 634 x 2,5% =	15,85 mq +
Sommano (con arrotondamento per difetto)	152,35 mq

Complessivamente si ottiene una superficie commerciale totale di 152,35 mq.

1.6.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI), emerge che il valore medio di compravendita nella zona periferica del Comune di Colle Umberto, aggiornato al primo semestre 2019, per locali commerciali con stato conservativo "ottimo" (stato conservativo prevalente nella zona omogenea), è compreso tra 840,00 – 1.150,00 €/mq (vedasi allegato ALL.I.04).
Considerato che l'immobile in oggetto necessita di lavori di ripristino e

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

sistemazione, ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, si ritiene di assumere il valore di 900€/mq come parametro unitario di riferimento per la stima.

1.6.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE.

Per tutto quanto sopra esposto, il **valore di stima** del presente lotto è il seguente:
Sup. commerciale mq 152,35 x €/mq 900,00 = € 137.115,00.
A detto valore, per tenere in considerazione l'onere per pratiche di sanatoria e/o lavori di ripristino della conformità e creazione servizio igienico, viene detratto l'importo forfettario di 10.000,00 €, ottenendo l'importo di € 127.115,00 € che **viene arrotondato, per difetto, ad € 127.000,00**.

1.6.5. DETERMINAZIONE VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), nonché il momento di particolare crisi del mercato immobiliare, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "**VALORE DI VENDITA FORZATA**" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato: valore di mercato € 127.000,00 – € 19.050,00 (riduzione valore per vendita forzata) = € 107.950,00 e quindi arrotondato **a corpo pari ad € 108.000,00** (diconsi Euro centoottomila/00).

Per il presente lotto, oltre agli allegati in comune con il lotto II, si rinvia anche alla consultazione dei seguenti documenti:

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

ALLEGATI LOTTO I- Comune di Comune Umberto (TV) – negozio in via Boschetta

All. I.01	Visure catastali
All. I.02	Planimetrie catastali ed estratto di mappa
All. I.03	Documentazione fotografica
All. I.04	Superfici commerciali e valori OMI
All. I.05	Scheda sintetica immobile Lotto I

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

2. LOTTO II (Colle Umberto – via Boschetta - appartamento al piano primo con garage e cantina al piano interrato - con quota di comproprietà dell'area scoperta)***LOTTO 2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'***

2.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE, STORIA CATASTALE E CONFINI

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento, facenti parte del presente lotto, site in via Boschetta a Colle Umberto, sono così catastalmente individuate:
Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Colle Umberto (TV) – Sezione A - Foglio 2:

- **Particella 122, Sub 1**, Via Boschetta, piano S1, categoria C/6 Classe 4 – consistenza mq 21, – R.C. 50,97 €;
- **Particella 122 Sub 7**, Via Boschetta n.50, piano S1-T-1, categoria A/2 Classe 2 – vani 8 – R.C. 723,04 €;

Quota di comproprietà della Particella 122 sub 8 (area scoperta di 634 mq) – Ente comune ai sub 1,6 e 7 (bene comune non censibile).

Il pignoramento di cui alla presente esecuzione immobiliare colpisce la piena proprietà indivisa delle succitate unità immobiliari (sub 1, sub 7), oltre alla quota di parti comuni del fabbricato censita al Sub 8 – area scoperta – bene comune non censibile (comune ai Sub 1,6 e 7).

I dati catastali indicati nel pignoramento, per quanto riguarda il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (particella 122 sub 1, sub 7 e sub 8) sono conformi a quelli attualmente riscontrabili ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

Il mappale 122 del Foglio 2 del Comune di Colle Umberto (ove si trovano le unità immobiliari di cui al presente lotto) al Catasto Terreni confina con i seguenti mappali: 1049,1396,448 e strada (via Boschetta).

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari di cui al presente lotto sono di proprietà dell'Esecutato in forza dell'Atto di Divisione del notaio [redacted] in data [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il giorno 30.11.2011 ai nn. [redacted] registro particolare (vedasi copia – All.01) .

2.3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

Si rinvia alla lettura dei precedenti paragrafi "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTI I-II)" e "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITU' (LOTTI I-II)".

2.3.1. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nell'appartamento di cui trattasi risulta formalmente residente l'ESECUTATO (vedasi Allegato II.05) che lo utilizza saltuariamente.
Non sono emersi contratti di locazione/affitto aventi per oggetto l'immobile periziato, né altri titoli sulla cui base ulteriori soggetti terzi possano vantare diritti di possesso sull'immobile.

2.3.2. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

A seguito di quanto si è potuto verificare, ad oggi, non risulta costituito un condominio, pertanto, sulle unità immobiliari di cui trattasi non vi sono oneri e pesi di carattere economico, fatto salvo il pignoramento:

2.4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

2.4.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

Le unità immobiliari oggetto di stima (unità abitativa con garage e cantina al piano interrato e area scoperta di pertinenza) è situata in Comune di Colle Umberto (TV), in Via Boschetta n. 48.
Le superfici e le caratteristiche dell'immobile e delle pertinenze vengono meglio descritte nei paragrafi seguenti.

2.4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

In data 12.12.2019, alla presenza del custode nominato dal Tribunale (ASTE 33 s.r.l. di Treviso), il sottoscritto ha effettuato un accesso all'immobile durante il quale ha visionato i locali ed ha prodotto la documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.II.03.
Trattasi di un'unità abitativa (sub 7), dotata di garage (sub 1) ed area scoperta di pertinenza (sub 8), situata al piano primo di un edificio a destinazione residenziale e commerciale (al piano terra), costruito alla fine degli anni'60.
L'ingresso dell'unità residenziale è posto al piano terra, al di sotto di un portico di superficie utile calpestabile pari a circa 34 mq (Hmin = 2,72 m; Hmax = 3,48 m).
L'alloggio è costituito al piano terra da un vano scala di superficie calpestabile pari a circa 14 mq, al piano primo da un corridoio (18 mq), cucina abitabile (13 mq) con ripostiglio (6,5 mq), soggiorno (24 mq), bagno principale finestrato (7 mq), due camere doppie (rispettivamente di 14,5 mq e 16,5 mq), camera matrimoniale con bagno ad uso esclusivo finestrato (4,5 mq) e terrazza che si sviluppa lungo tutto il fronte nord del fabbricato (20 mq).
L'altezza utile interna è pari a circa 2,80 m.
Il vano scala conduce al piano interrato ad un locale cantina con superficie lorda di 30,5 mq e altezza utile interna pari a circa 2 m.
Al piano interrato è inoltre presente un garage interrato (superficie lorda di 30,5 mq e altezza utile 2,10 m) accessibile tramite una rampa con accesso posto a sud del fabbricato nel confinante mappale 1396.
Vi è poi una cantina al piano interrato di altezza molto ridotta (circa 2 m) e superficie lorda circa 30 mq per la quale non sono risultati disponibili

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

titoli edilizi abilitativi.
Sul fronte e ai lati del fabbricato è presente un'area scoperta di pertinenza (bene comune non censibile in comproprietà, pertanto di utilizzo non esclusivo), dotata di due accessi carrai, di superficie pari a circa 634 mq, destinata in parte ad area di manovra-parcheggio ed in parte a giardino.

2.4.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità presenta pareti e soffitto intonacati a civile e tinteggiati con pavimentazione in piastrelle ceramiche, fatta eccezione per una camera con pavimentazione in parquet.
Si fa presente che in alcune porzioni delle pareti e del soffitto si sono riscontrati evidenti fenomeni di scrostamento della vernice di tinteggiatura e macchie di umidità.
Entrambe i bagni sono pavimentati con piastrelle in ceramica che costituiscono anche il rivestimento delle pareti.
Gli impianti sono stati realizzati sotto traccia.
I serramenti esterni sono in alluminio con vetro-singolo e sistema di oscuramento avvolgibile, mentre le porte interne sono in legno tamburato.
Il garage interrato presenta pareti e pavimento al grezzo ed è privo di impianto di illuminazione.
Complessivamente, le finiture interne dei locali, che risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, denotano uno scarso stato di conservazione, mentre all'esterno le facciate del fabbricato si trovano in discrete condizioni di manutenzione.

2.4.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento con impianto a radiatori (collocati in nicchia).

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

Gli impianti dell'unità (luce, forza motrice, riscaldamento e idrotermosanitario) sono sottotraccia ed hanno una dotazione in linea con l'epoca di costruzione dell'edificio e pertanto necessitano di messa a norma.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che l'immobile è stato edificato in data anteriore all'entrata in vigore della succitata normativa ed è quindi sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati inoltre l'epoca di realizzazione (lavori di costruzione iniziale risalenti alla fine degli anni '60), la tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive e dimensione dell'unità e sua ubicazione nel fabbricato, l'unità immobiliare avrà un basso rendimento energetico con costi di gestione energetica alti.

2.5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

2.5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di perizia, identificata al Catasto Terreni del Comune di Colle Umberto, Foglio 2, mappale n. 122, è classificata dal Piano degli Interventi del Comune di Colle Umberto, approvato con D.C.C. n. 33 del 15.11.2012, come zona ZTO B "Zone residenziali consolidate, di integrazione e ristrutturazione", normate dall'art. 46 delle Norme Tecniche Operative.

L'edificazione per tali zone si attua mediante IED ed è regolata dai seguenti parametri urbanistici:

"If = da 1,00 a 1,50 mc/mq come da tabella dimensionamento riportata nel Repertorio normativo;

V = non superiore a quello esistente, maggiorato del 20% nelle parti ad intervento urbanistico preventivo;

C = 30%;

P = 3 con If≥1,25;

2 con If<1,25;

H = 10,50 ml con If≥1,25;

7,50 ml con If<1,25;

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

Dc = 0,50 H, con in minimo di 5,00 ml;
Ds = H, con un minimo di 5,00 ml;
Df = H del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml."
Per le ulteriori norme di zona previste dal P.I. si rimanda agli estratti contenuti nell'allegato ALL. 05.
L'area di cui trattasi è inoltre in parte soggetta a vincolo di tipo paesaggistico (tutela dei corsi d'acqua) secondo l'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 così come riscontrabile dall'estratto della Tav. 2.1 "Zonizzazione comunale" riportato nell'allegato ALL. 05.
Si precisa che, trattandosi di unità immobiliari già esistenti, inserite in un fabbricato comprendente anche altre proprietà, ai fini della presente stima, non vengono prese in considerazione le potenzialità edificatorie derivanti dalla L.R. n.14/2019 e s.m.i. (cosiddetta legge "Veneto 2050") e/o le eventuali volumetrie residue permesse dal Piano degli Interventi (qualora presenti).

2.5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Per quanto riguarda i titoli edilizi abilitativi relativi alle unità immobiliari, si rinvia al precedente paragrafo "TITOLI EDILIZI ABILITATIVI PER LA COSTRUZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI LOTTI I e II".

Dai rilievi speditivi eseguiti in loco, le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi, mentre sono state rilevate discrepanze tra i titoli edilizi reperiti e lo stato dei luoghi (come evidenziate nell'Allegato 04).
In particolare è stato modificato il distributivo dell'appartamento e non sono risultati reperibili titoli edilizi abilitativi per la realizzazione della cantina al piano interrato.
Ciò premesso, fatta salva la necessità per il futuro acquirente di acquisire maggiori informazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale (al fine di definire possibilità e costi per la sanatoria), si stima un costo per pratiche di sanatoria e/o lavori di ripristino pari a circa 6.500,00 Euro che verrà detratto in fase di determinazione del prezzo a base d'asta.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

2.6. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

2.6.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata con il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto deriva dai prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio o altre fonti autorevoli e dal confronto degli stessi con quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di pregiudizi e/o irregolarità, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione dei pregiudizi e/o delle irregolarità.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo la superficie di pavimento ed il 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva, valutando al 100% le parti residenziali, al 50% i locali ed al 30% la terrazza al piano primo ed il portico al piano terra.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

L'area scoperta di pertinenza, essendo in comproprietà con altra unità immobiliare e pertanto di uso non esclusivo, viene pesata al 2.5%.

2.6.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui trattasi viene calcolata con i criteri esposti al precedente paragrafo 2.6.1. Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. lorda piano terra: mq 17,5 x 100% =	17,50 mq +
Sup. lorda piano primo: mq 147 x 100% =	147,00 mq +
Portico - terrazza: mq (35,5 + 20,0) x 30% =	16,65 mq +
Sup. garage - cantina: mq (27,5+ 30,5) x 50% =	29,00 mq +
Area scoperta : mq 634 x 2.5% =	15,85 mq +
Sommano (con arrotondamento per difetto)	226,00 mq +

Complessivamente si ottiene una superficie commerciale totale di 226 mq.

2.6.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI), emerge che il valore medio di compravendita nella zona periferica del Comune di Colle Umberto, aggiornato al primo semestre 2019, per abitazioni civili con stato conservativo "ottimo" (stato conservativo prevalente nella zona omogenea), è compreso tra 870,00 – 1.050,00 €/mq (vedasi allegato ALL.II.04).

Considerato che lo stato conservativo dell'immobile in oggetto non è comparabile con lo stato conservativo "ottimo" prevalente in zona, eche la posizione fronte-strada non è ottimale per la destinazione residenziale, ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato, si ritiene di assumere un valore unitario di 650,00 €/mq.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

2.6.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE.

Per tutto quanto sopra esposto, il **valore di stima** del presente lotto è il seguente:

Sup. commerciale mq 226,00 x €/mq 650,00 = € 146.900,00.

A detto valore, per tenere in considerazione l'onere per pratiche di sanatoria e/o lavori di ripristino della conformità, viene detratto l'importo forfettario di 6.500,00 € ottenendo l'importo di € 140.400,00 € che **viene arrotondato, per difetto, ad € 140.000,00**.

2.6.5. DETERMINAZIONE VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), nonché il momento di particolare crisi del mercato immobiliare, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "**VALORE DI VENDITA FORZATA**" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato: valore di mercato € 140.000,00 – € 21.000,00 (riduzione valore per vendita forzata) = € 119.000,00 e quindi arrotondato **a corpo pari ad € 119.000,00** (diconsi Euro centodiciannovemila/00).

Per il presente lotto, oltre agli allegati in comune con il lotto II, si rinvia alla consultazione dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO II- Comune di Comune Umberto (TV) – appartamento al piano primo in via Boschetta

All. II.01	Visure catastali
All. II.02	Planimetrie catastali ed estratto di mappa
All. II.03	Documentazione fotografica
All. II.04	Superfici commerciali e valori OMI
All. II.05	Certificato di residenza e stato di famiglia
All. II.06	Scheda sintetica immobile

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

3. LOTTO 3 (terreni in Comune di Fregona)

3.1. LOTTO III - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

3.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei seguenti terreni, facenti parte del presente Lotto III :
Intera proprietà dei terreni così catastalmente individuati:

Catasto Terreni – Comune di Fregona (TV) – Foglio 22

Mappale 125, terreno di 2.970 mq – R.D. 1,23 €, R.A. 0,77 €;
Mappale 126, terreno di 3.452 mq – R.D. 1,43 €, R.A. 0,89 €;
Mappale 127, terreno di 2.600 mq – R.D. 6,71 €, R.A. 4,70 €;
Mappale 312, fabbricato rurale di 30 mq;
Mappale 355, terreno di 3.500 mq – R.D. 5,42 €, R.A. 1,27 €;
Mappale 357, terreno di 2.470 mq – R.D. 3,83 €, R.A. 0,89 €;
Mappale 359, terreno di 6.979 mq – R.D. 2,88 €, R.A. 1,80 €;
Mappale 363, terreno di 1.966 mq – R.D. 0.81 €, R.A. 0,51 €;
Mappale 365, terreno di 2.148 mq – R.D. 5,55 €, R.A. 3,88 €;
Mappale 366, terreno di 3.620 mq – R.D. 9,35 €, R.A. 6,54 €;
Mappale 358, terreno di 2.436 mq – R.D. 3,77 €, R.A. 0,88 €;
Mappale 360, terreno di 6.200 mq – R.D. 2,56 €, R.A. 1,60 €;
Mappale 364, terreno di 3.910 mq – R.D. 10,10 €, R.A. 7,07 €;
Mappale 370, fabbricato rurale di 59 mq;
Mappale 123, terreno di 4.510 mq – R.D. 6,99 €, R.A. 1,63 €;
Mappale 124, terreno di 1.500 mq – R.D. 0,62 €, R.A. 0,39 €;

Si precisa che i mappali 312 e 370 (citati nel pignoramento) hanno dato originale al mappale 536 di complessivi 89 mq – ente urbano, accatastato con tipo mappale del 18.10.2012 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fregona, Sezione Urbana C, Foglio 2, mappale

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

536 (unità collabente priva di rendita catastale), catastalmente intestata all'ESECUTATO.

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto, fatta salva la precisazione sopra riportata, sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Catasto Terreni ed individuano i terreni di cui trattasi.

I succitati terreni confinano con i seguenti mappali (anch'essi siti a Fregona nel medesimo Foglio 22) :mappali num. 254, 252, 463, 166, 349, 347, 356, 361, 367, 128, 362 (non pignorato), oltre che con aree demaniali.

3.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

I terreni con fabbricati collabenti di cui al presente lotto sono di proprietà dell'Esecutato in forza dell'Atto di Compravendite del notaio [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso il giorno [redacted] registro particolare (vedasi copia – All.III.01) .

3.3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

Si rinvia alla lettura dei precedenti paragrafi "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO III)" e "LIMITAZIONI, VINCOLI E SERVITU' (LOTTO III)" e del Certificato di Destinazione Urbanistica (All. III.05).

3.3.1. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni di cui al presente lotto III non risultano attualmente utilizzati e saranno liberamente fruibili in caso di aggiudicazione del presente lotto.

3.3.2. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

Trattandosi di terreni non edificabili, non vi sono oneri e pesi di carattere economico.

3.4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

3.4.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

I terreni oggetto di stima si trovano in Comune di Fregona (TV), accessibili da Via Cal de Casal, in località "La Briglia".
Trattasi di un'area scoperta collinare (altitudine media intorno ai 600 metri s.l.m.), priva di recinzioni, difficilmente raggiungibile.

3.4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

In data 12.12.2019, il sottoscritto ha effettuato un accesso agli immobili durante il quale ha visionato i terreni di cui trattasi ed ha prodotto la documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.III.06.
L'area ha una superficie catastale complessiva di 48.350 mq.
I terreni sono catastalmente classificati per poco meno della metà della superficie complessiva a pascolo cespugliato e, per la restante parte, a bosco ceduo e prato.

3.4.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattasi di area scoperta, priva di fabbricati riscaldati, non risulta necessario l'attestato di prestazione energetica.

3.5. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

3.5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di cui trattasi è classificata, secondo la Variante n.2 al Piano degli Interventi del Comune di Fregona (d'ora in poi per brevità PI), in zona Z.T.O. di tipo E2 "Agricolo ambientale", disciplinata dall'art. 33 delle

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

Norme Tecniche Operative del PI: *"comprende tutte le aree di pregio ambientale diverse dalla zona E1:*

- aree boscate;

- prati permanenti e pascoli;

- aree di ricolonizzazione boschiva;

afferenti alle aree di completamento e alle fasce tampone dei corridoi ecologici principali (idrografia principale e fasce tampone afferenti) della Rete Ecologica individuati dal PAT e ridefiniti dal PI."

Nelle zone Z.T.O. E2 *"La nuova edificazione di strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e smi come di seguito articolata:*

- è vietata la nuova edificazione residenziale;

- è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola […]"

Per le ulteriori norme di zona previste dal P.I. si rimanda all'estratto dell'art. 33 delle NTO contenuto nell'ALL.III.05.

Come riscontrabile dall'estratto della TAV. 1.2 *"Intero territorio comunale. Zoning Centro"* del PI (v. ALL.III.05) l'area di cui trattasi è ricompresa:

- in ambito di rispetto paesaggistico, monumentale e ambientale di cui all'art. 55 delle NTO;
- in zona di vincolo paesaggistico sui corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142, 1° comma, lett. c), D.Lgs. 42/2004;
- in parte in fascia di tutela idrografica ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004 "Norme per il governo del territorio;
- in parte in fascia di rispetto per pozzi di prelievo ad uso idropotabile di cui all'art. 59 delle NTO.

Si allega, in calce alla presente, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fregona (vedasi ALL.III.05).

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

3.5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il terreno di cui trattasi non è edificato. Sono presenti fabbricati collabenti la cui costruzione è antecedente al 1967, come precisato nell'atto di provenienza.

3.6. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

3.6.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

Non essendovi alcuna possibilità edificatoria, la presente determinazione del valore di stima viene effettuata sulla base dell'estensione, posizione e tipologia del terreno di cui trattasi e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con terreni simili o assimilabili presenti sul mercato e/o oggetto di compravendita.

3.6.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

I terreni di cui trattasi hanno una consistenza catastale di 48.350 mq.

3.6.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

I terreni si trovano in zona collinare, difficilmente raggiungibile, e pertanto, esaminato il bene immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dei terreni periziati, nello stato di fatto in cui si trovano, si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento per la stima il valore medio di 0,75 €/mq di superficie.

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

3.6.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, si attribuisce all'immobile periziato un "VALORE ATTUALE DI MERCATO" a corpo arrotondato pari ad € 36.000,00 (diconsi Euro trentaseimila/00) così ricavati: (Superficie catastale terreni: mq 48.350 x €/mq 0,75 = € 36.262,50 che si arrotondano a 36.000,00 €.

3.7. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), nonché il momento di particolare crisi del mercato immobiliare, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "**VALORE DI VENDITA FORZATA**" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato: valore di mercato € 36.000,00 – € 5.400,00 (riduzione valore per vendita forzata) = € 30.600,00 e quindi arrotondato **a corpo pari ad € 30.000,00** (diconsi Euro trentamila/00).

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO III – Terreni in Comune di Fregona (TV)

Allegato	Contenuti
ALL.III.01	Atto di provenienza
ALL.III.02	Visure catastali
ALL.III.03	Estratto di mappa con individuazione beni oggetto di pignoramento

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

ALL.III.04	Certificato notarile del notaio Maria Pantalone Balice, ai sensi art.567 comma 2 c.p.c., ed ispezione ipotecaria di aggiornamento del 20.01.2020
ALL.III.05	Estratto Piano degli interventi Comune di Fregona, Norme Tecniche Operative e Dichiarazione dell'Ufficio Urbanistica ai sensi art.30 DPR.380/2001
ALL.III.06	Documentazione fotografica
ALL.III.07	Scheda sintetica immobile
ALL.III.08	Scheda nominativi perizia

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17

4. RIEPILOGO VALORI DI VENDITA FORZATA DEI LOTTI

A conclusione delle verifiche e valutazioni svolte, si riporta il quadro riepilogativo dei valori di vendita forzata assegnati ai singoli lotti:

LOTTO	Valore di vendita forzata
LOTTO I	**108.000,00 €**
LOTTO II	**119.000,00 €**
LOTTO III	**30.000,00 €**

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Treviso, lì 24 gennaio 2020

Il perito

Ing. Giulio Contini

Firmato Da: CONTINI GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c2330d197fea48e0074f708344a17