

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ooo

Esecuzione immobiliare N. 390/2016 R.G.E.

promossa

da



ooo

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

del Geometra Carlo Cason

ooo

PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria in data 10.01.2019 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, con studio tecnico in Follina Piazza IV Novembre civico 20, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina ad esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione del G.E. dott. Marco Saran di depositare, con modalità telematica in Cancelleria, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, incombenza effettuato in data 25.01.2019.

Sono state eseguite presso le Pubbliche Amministrazioni le verifiche del caso direttamente allo sportello o con modalità telematica, laddove possibile, richiedendo la copia dei documenti disponibili ovvero il rilascio di certificati riguardanti lo stato agli atti; i predetti documenti e certificati sono qui allegati e nel prosieguo sarà fatto puntuale riferimento, essendo gli stessi di particolare utilità anche ai fini descrittivi dell'immobile.

Sono stati compiuti accertamenti presso:

- l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di affitto e locazione registrati e per acquisire i dati catastali ed ipotecari;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Sernaglia della Battaglia per accertare destinazione e la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili;
- gli Uffici Anagrafe, Tributi e Polizia Municipale del Comune di Sernaglia della Battaglia per conoscere se presso gli immobili pignorati vi siano dei residenti, nonché per verificare se risultino imposte non versate riconducibili ai medesimi immobili.

Nel corso del sopralluogo effettuato il 30.04.2019 congiuntamente con il custode nominato, è stato possibile rilevare, anche metricamente, la consistenza, le caratteristiche dei beni pignorati ed eseguire riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

ooo

RELAZIONE DI STIMA

1 - FORMAZIONE DEI LOTTI

La consistenza oggetto della presente procedura esecutiva è composta da più unità immobiliari su ognuna delle quali gravano differenti titolarità; tuttavia alcune di queste risultano strettamente fra loro collegate, anche funzionalmente, di talchè la vendita frazionata comporterebbe la costituzione di servitù e gravami tali da incidere negativamente sulla commestibilità e sul valore complessivo.

Pertanto esaminata la consistenza e le caratteristiche degli immobili pignorati si ritiene opportuna la formazione di tre lotti come nel seguito meglio precisati.

Tutti i beni ricadono nel Comune di Sernaglia della Battaglia e possono essere così raggruppati:

LOTTO A: terreni non edificati, utilizzati parzialmente a strada privata e parzialmente a pertinenza di fabbricati estranei alla presente procedura;

LOTTO B: complesso immobiliare costituito da un capannone artigianale e da un fabbricato ad uso abitativo, con le rispettive aree scoperte pertinenziali e locali accessori;

LOTTO C: terreno agricolo coltivato.

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

LOTTO B: fabbricati e terreni

2B - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Il beni che compongono il lotto B sono ubicati nella prima periferia del Comune di Sernaglia della Battaglia, in via Nogarazze, dalla quale hanno accesso diretto.

ooo

3B - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3B.1 Gli immobili oggetto della presente procedura sono così allibrati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali, Ufficio provinciale di Treviso:

Catasto dei Fabbricati

Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

Sezione A - Foglio 2

per la quota di 6/36

- particella n. 506 sub. 1 - categoria A/7 - classe 1[^] - consistenza vani 11,5 - sup. cat. mq 257* - R.C. € 1.069,07 - via Nogarazze piani S1-T-1-2;
- particella n. 506 sub. 2 - categoria C/6 - classe 2[^] - consistenza mq 31 - sup. cat. mq 31 - R.C. € 75,25 - via Nogarazze piano T;
- particella n. 506 sub. 3 - categoria C/6 - classe 1[^] - consistenza mq 222 - sup. cat. mq 222 - R.C. € 458,61 - via Nogarazze piani T-1;
- particella n. 506 sub. 4 - categoria A/10 - classe U[^] - consistenza vani 1 - sup. cat. mq 23 - R.C. € 209,17 - via Nogarazze piano T;
- particella n. 506 sub. 5 - area urbana di mq 716 - via Nogarazze;

* Totale escluse aree scoperte mq 255.

per la quota di 42/108

- particella n. 507 sub. 1 - categoria C/3 - classe 2[^] - consistenza mq 815 - sup. cat. mq 705 - R.C. € 1.809,92 - via Nogarazze n. 32 piano T;
- particella n. 507 sub. 2 - **area urbana** di mq 1000 - via Nogarazze;

Catasto dei Terreni

Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

Foglio 2

per la quota di 6/36

- particella n. 246 - seminativo arborato 3[^] - ha. 0.21.37 - RD. € 10,48 - RA. € 7,73;
- particella n. 958 - seminativo arborato 3[^] - ha. 0.00.15 - RD. € 0,07 - RA. € 0,05;
- particella n. 959 - seminativo arborato 3[^] - ha. 0.00.20 - RD. € 0,10 - RA. € 0,07;

per la quota di 42/108

- particella n. 191 - seminativo 2[^] - ha. 0.46.69 - RD. € 30,14 - RA. € 18,09;
- particella n. 432 - seminativo arborato 2[^] - ha. 0.00.30 - RD. € 0,19 - RA. € 0,12.

Note: Si precisa che le particelle censite nel Comune di Sernaglia della Battaglia - Catasto Terreni foglio 2° n. 985 e 959, e foglio 3° n. 432, pur risultando ancora intestate per quota all'esecutato, sono occupate dalla sede stradale pubblica.

3B.2 Intestazione

- quanto alle particelle numeri 506 subb. 1, 2, 3, 4 e 5, 246, 958 e 959 di proprietà della ditta esegutata per la quota di 6/36;
- quanto alle particelle numeri 507 sub 1 e 2, 191 e 432 di proprietà della ditta esegutata per la quota di 42/108.

Si vedano le visure catastali, **documento n. 2.**

3B.3 Conformità delle planimetrie

In ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010 è stato verificato che:

– la scheda urbana del capannone m.n 507 sub 1 risulta difforme dallo stato rilevato per modifiche distributive;

– la scheda urbana dell'ufficio m.n. 506 sub 4 risulta difforme allo stato rilevato per modifiche interne e chiusura di un foro finestra;

– essendo rimasti inaccessibili gli immobili identificati dalle particelle n. 506 sub 1, sub 2 e sub 3 non è stato possibile il confronto fra le planimetrie catastali agli atti e lo stato di fatto.

Di quanto sopra è data rappresentazione grafica nelle planimetrie qui allegate, documento n. 3.3 - lotto B.

3B.4 Corrispondenze al Catasto Terreni

L'area scoperta e coperta del fabbricato adibito a capannone artigianale è identificata al C.T. del Comune di Sernaglia della Battaglia al foglio 2 con il m.n. 507, ente urbano di mq. 1815. L'estratto di mappa del C.T. dà una errata rappresentazione grafica del costruito, incongrua con le corrispondenti planimetrie catastali del C.F. e con lo stato rilevato.

L'area scoperta e coperta del fabbricato adibito ad abitazione, ufficio, e accessori a destinazioni varie (garage, stalla e portico) è identificata al C.T. del Comune di Sernaglia della Battaglia al foglio 2 con il m.n. 506, ente urbano di mq. 976. I dati suddetti sono stati reperiti attraverso i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali.

(Estratto di mappa vedi documento n. 1 - lotto B)

(Visure vedi documenti n. 2 - Planimetrie vedi documento n. 3-lotto B)

ooo

4B - CONFINI DEL LOTTO

Confini in mappa del C.T. delle unità pignorate nel loro complesso:

– da nord in senso orario con il foglio n. 3 mm.nn. 174, 339, 175, 557, 558, 433 e strada via Nogarazze, foglio 2 mm.nn. 957, e 195; salvo se altri più precisi. Per le singole unità immobiliari catastali si faccia riferimento all'elaborato planimetrico di ciascuna di esse (**documento n. 3-2 - lotto B**).

ooo

5B - TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili come sopra catastalmente individuati sono pervenuti alla ditta eseguita in forza dell'atto di divisione ai rogiti del notaio Licia Brescancin di Pieve di Soligo, rep. n. 32387 del 28.09.2012, registrato a Conegliano il 28.09.2012 al n. 4025, Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 01.10.2012 ai nn. 29293/21401.

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui prodotta la copia del predetto atto di acquisto, in quanto non già allegata alle note di deposito dell'esecutante (**documento n. 8 - lotto B**)

ooo

6B - SERVITU'

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Licia Brescancin, richiamato al precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 2, con la generica formula di rito:

“La divisione di intende effettuata come gli immobili suddescritti attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni, servitù attive e passive inerenti, come esistenti ed esercitate.....(Omissis)”

ooo

7B - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI,

PATTI, OBBLIGHI

7B.1 Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la documentazione ex art. 567, 2° comma C.P.C., formata da una relazione notarile con provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 05.07.2016).

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 13/11/2019, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, hanno condotto ad accertare che non risultano ulteriori note a carico della ditta esecutata (vedasi documento n. 4).

7B.2 Non risultano tributi IMU e TASI inevasi da parte della ditta esecutata al Comune di Sernaglia della Battaglia. (documento n. 9 - lotto B).

7B.3 Non è stato possibile accertare se esistano o meno altri procedimenti giudiziari aventi ad oggetto i beni pignorati. La ditta esecutata afferma non esistere alcun provvedimento giudiziario in corso.

ooo

8B - DESCRIZIONE DEL BENE

8B.1 Trattasi di capannone artigianale vetusto con uffici non apprezzabili. Adiacente a questo vi è una abitazione con locali accessori in stato di abbandono o collabenti. Le aree pertinenziali del capannone e dell'abitazione sono parzialmente recintate e sono accessibili direttamente dalla strada pubblica.

La zona risulta poco trafficata e di media qualificazione urbana, priva di parcheggi pubblici e con servizi urbani ed i trasporti in prossimità.

Il capannone artigianale di forma rettangolare sviluppata soprattutto nella lunghezza è accessibile con ogni mezzo attraverso una strada privata che diparte da quella pubblica di via Nogarazze; lo scoperto, tutto sterrato, è adibito parzialmente a piazzale ed aree di manovra e parzialmente a prato e seminativo.

La porzione originaria, confinate con la consistenza residenziale, è stata oggetto di

successivi ampliamenti ed adeguamenti, che hanno conferito la disposizione attuale su due livelli con altezze interne differenti. Anche la struttura differisce secondo l'epoca costruttiva. Quella originaria è in muratura di blocchi di cemento con copertura a volta in metallo reticolare o a volta il latero-cemento, mentre quella dell'ampliamento più recente è in calcestruzzo armato con copertura a volta in latero-cemento.

Le murature non sono coibentate.

I serramenti sono in metallo e vetro semplice come i portoni d'ingresso, apribili su guida scorrevole.

I pavimenti sono in cemento liscio.

Gli spogliatoi e i servizi igienici sono rimasti non accessibili.

Lungo il fronte a sud-est del capannone è stato edificato un ampio portico a struttura metallica con ripartizioni in muratura, mentre nella parte nord si rilevano due manufatti metallici in condizioni precarie; detti addossamenti sono risultati privi di titolo edilizio (foto n. 12 e n. 14).

Alla data del sopralluogo non è stato possibile verificare se gli impianti fossero funzionanti.

L'area scoperta di pertinenza del capannone artigianale è in parte adibita a strada di accesso sterrata e piazzale di manovra; parte della superficie della particella che identifica lo scoperto è risultata incolta in alcune fasce e coltivata a prato e seminativo nelle restanti.

I locali adibiti ad ufficio si trovano nella porzione a sud, nella parte direttamente antistante al piazzale di manovra. Detti uffici appaiono ricavati su una porzione già adibita alla produzione, secondo una conformazione e con caratteristiche non propriamente tipiche dell'ufficio aziendale. I pavimenti sono in piastrelle di gres e le pareti e i soffitti sono rivestiti con perlinato di legno.

Lo stato di conservazione dei locali è pessimo per la porzione più vecchia e discreto per quella più recente.

Per il fabbricato artigianale antecedente al 1987 è stata rilasciata la licenza di agibilità del 24.06.1981.

Lo stato di conservazione delle strutture non mostra, ad un esame visivo, criticità apparenti.

Non è nota la consistenza dell'impianto fognario.

Sullo scoperto risultano accatastate, in più punti, lastre contenenti amianto, per le quali è stato richiesto un preventivo per la rimozione.

Non è stato possibile verificare se parti della copertura fossero costituita da lastra contenenti amianto essendo la stessa rivestita con guaina all'esterno e con materiale isolante all'interno.

L'abitazione e relativi locali accessori si trovano in prossimità del capannone industriale, nella parte sud. La distinzione tra l'area di pertinenza dell'abitazione e quella del capannone artigianale non è del tutto definita.

La consistenza residenziale è costituita da un fabbricato ad uso abitazione disposto su quattro livelli, un fabbricato staccato ad uso garage disposto su un livello e un altro edificio staccato ad uso stalla e portici disposto su due livelli.

Gli accessi carrabile e pedonale avvengono direttamente dalla strada pubblica.

Il giorno del sopralluogo non è stato possibile accedere agli immobili in quanto la ditta esecutata non era in possesso delle chiavi di accesso. In ogni caso trattandosi di fabbricati collabenti ed in stato di abbandono l'accesso non è potuto avvenire per ragioni di prudenza e sicurezza (foto n. 2). Il tetto dell'abitazione è crollato all'interno in più punti.

Lungo i margini dei terreni sono presenti pali dell'elettricità con fili aeri.

Per una migliore descrizione si vedano gli elaborati grafici e la documentazione fotografica, con la precisazione che quest'ultima deve ritenersi quale corredo fotografico non essenziale della presente relazione.

Si evidenzia che le indagini sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento alla struttura dei fabbricati e alla qualità dei terreni utilizzati quali pertinenze. Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte.

8B.2 Consistenza

La consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla **superficie commerciale** (superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie relativa ai muri di confine), ponderata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti e ragguagliata secondo la destinazione dei vani, la cui distinta applicazione è più oltre riportata.

Alla superficie commerciale è applicato il valore venale unitario desumibile dal mercato locale per la tipologia immobiliare esaminata. La consistenza non accessibile è stata desunta dalle planimetrie catastali.

8B.3 Calcolo delle superfici

Superfici lorde commerciali

Per la finalità della presente stima, come già accennato, la quantificazione della superficie è il parametro primario da individuarsi per la definizione del più probabile valore venale in comune commercio ed è qui ottenuto applicando alla superficie lorda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla "destinazione":

Capannone artigianale

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
--------------	--------------	--------	---------------

superficie porzione originaria p. T	125	1	125,0
superficie ampliamento recente p. T	545	1	545,0
superficie ufficio* (m.n. 506 sub 4) p. T	16	1	16,0
Sup. commerciale complessiva mq.			686

La **superficie commerciale** (o convenzionale) del capannone alla quale verrà applicato il valore unitario di mercato per la determinazione del più probabile valore venale in comune commercio risulta, arrotondata al metro quadro, di **mq. 686**, oltre a quelle scoperte meglio dettagliate nel seguito.

* superficie ufficio assimilabile a quella del capannone

Abitazione e locali accessori

DESTINAZIONE	SUPERFICI	COEFF.	SUP. COMM.
	mq*		mq
vani principali (m.n. 506 sub 1) p. T-1	194	1	194,0
Accessori al p. S1	54	0,5	27,0
Sottotetto p. 2	97	0,25	24,3
Terrazze	4	0,25	1,0
Garage (m.n. 506 sub 2) p. T	40	0,5	20,0
Stalla e portici (m.n. 506 sub 3) p. T-1	222	0,3	66,6
Sup. commerciale complessiva mq.			333

La **superficie commerciale** (o convenzionale) del capannone alla quale verrà applicato il valore unitario di mercato per la determinazione del più probabile valore venale in comune commercio risulta, arrotondata al metro quadro, di **mq. 333**.

* superfici rilevate dalle planimetrie catastali.

ooo

9B - DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Sernaglia della Battaglia col fine di accertare la destinazione di zona e la sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate.

9B.1 DESTINAZIONE URBANISTICA (documento n.5-1 - lotto B)

Il vigente strumento urbanistico colloca le aree in due distinte zone territoriali:

- quanto alla particella m.n. 191 del foglio 3 porzione in "zona E2me - fasce di miglioramento ecologico" e porzione in "zona E4 - edificazione diffusa e nuclei edificati";
- quanto alle particelle m.n. 506, 246 e 507 del foglio 2 in "zona E4 - edificazione diffusa e nuclei edificati".
- quanto alle particelle m.n. 958 e 959 del foglio 2 in "area per mobilità".

Per una puntuale lettura delle norme di zona e la presa visione dei vincoli si rimanda integralmente al certificato di destinazione urbanistica ed agli estratti grafici qui allegati che delle norme costituiscono un estratto; si vedano rispettivamente i documenti n. 5-4 e n. 5-1 - lotto B.

9B.2 CONFORMITA' EDILIZIA (documento n. 5-2 lotto B)

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

per il capannone artigianale:

- 1) Concessione del 07.02.1962 per la costruzione di un capannone ad uso pollicoltura e ampliamento stalla;
- 2) Concessione per l'esecuzione di opere edili del 30.04.1981 per trasformazione di un capannone attualmente ad uso agricolo in uso artigianale;
- 3) Licenza di agibilità del 24.06.1981;
- 4) Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 209/97 anno 1987, pratica edile n. 209 del 18.12.1987 per ampliamento di capannone artigianale; non risulta rilasciato il

certificato di agibilità per la porzione edificata con la presente concessione;

per l'**abitazione** e locali accessori:

1) Licenza di costruzione prot. n. **1659**, reg. costruzioni n. **1899** del **21.05.1973** per la costruzione di un muretto di recinzione, rifacimento del tetto e la costruzione di due pensiline;

2) Licenza di costruzione prot. n. **4608**, licenza n. **2521** del **17.12.1976** per ampliamento di casa di civile abitazione.

L'impianto originario del fabbricato abitativo è fatto risalire in epoca antecedente al 01.09.1967.

9B.3 DIFFORMITA' DALL'AUTORIZZATO

Il capannone industriale non risulta conforme a quello autorizzato per difformità plano-volumetriche, con interessamento dei prospetti e per differente tramezzatura interna (vedi allegato grafico comparativo **documento 5-3 - lotto B**).

Sono stati realizzati dei volumi e delle tettoie a struttura metallica sui fronti sud est e nor est senza previo titolo edilizio, che andranno demoliti. Internamente sono state realizzate ripartizioni in difformità dall'autorizzato anche per il ricavo di cabina elettrica. Non risulta sul posto il silo autorizzato. Non sono evidenti altre sostanziali modifiche rispetto all'autorizzato.

Qualora dette difformità interessassero parti strutturali dell'edificio, quanto più oltre esposto in ordine alla sanabilità delle stesse deve intendersi, in ogni caso, subordinato alla verifica della normativa vigente in materia di sicurezza degli edifici.

Il costo della sanatoria edilizio-urbanistica, comprese le spese tecniche, salvo diversa sanzione pecuniaria che potrebbe essere rilevata dai competenti Uffici, calcolata secondo i dati attualmente disponibili, è stimato in complessivi € 8.000,00 comprensivo dell'iva e degli accessori di legge nelle aliquote di legge oggi vigenti.

Per l'abitazione non è possibile riferire se lo stato attuale sia affetto da irregolarità edilizio urbanistiche non avendo potuto accedere agli immobili per i rilievi metrici.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

Non sono calcolati i costi di ripristino, anche parziali, delle opere che potranno risultare in violazione delle norme sulla sicurezza degli impianti e degli edifici; si ritiene consigliabile, pertanto, per gli interessati all'acquisto di diritti sul medesimo immobile di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso il competente Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Sernaglia della Battaglia.

Relativamente alle verifiche edilizio urbanistiche delle unità immobiliari in oggetto, lo scrivente rileva l'impossibilità pratica di poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e conclusivo sul punto, nel rispetto dell'incarico ricevuto, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete, trattandosi di tre unità in condominio.

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

D'altronde, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare plausibile intenderlo teso fin tanto a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli Uffici medesimi, è da ribadire, subordinano le proprie manifestazione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

E' da precisarsi, pertanto, che le indicazioni peritali possono essere soggette a

possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

9B.4 CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica dei fabbricati, ma la collocazione delle unità immobiliari è presumibile tra le peggiori classi energetiche sotto il profilo del risparmio energetico.

9B.5 DICHIARAZIONI LEGGE 13/89

Per le unità immobiliari non sono state riscontrate dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere architettoniche.

9B.6 DOCUMENTAZIONE TECNICA

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente.

ooo

10B - DIVISIBILITA'

Si ritiene che le unità pignorate non siano comodamente divisibili.

ooo

11B - DISPONIBILITA'

Stato dei possessi e delle occupazioni.

11B.1 E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che il capannone artigianale e la relativa area di pertinenza è **attualmente occupato** con contratto di locazione registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (vedasi **documento n. 6 - lotto B**), mentre nell'abitazione non risulta alcun occupante (vedasi **documento n. 7.1 - lotto B**).

11B.2 Non sono giunte dagli organi di Polizia del Comune di Sernaglia della Battaglia le informazioni richieste con riguardo all'esistenza di comunicazioni ai sensi

art. 12-D.L. 21/03/1978 n.59 (documento n. 7.2 - lotto B).

11B.3 L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente ausiliario, informa che risulta stipulato in data 29.04.2016 un contratto di locazione registrato il 12.05.2016 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Montebelluna al n. 2367 - serie 3T (documento n. 6 - lotto B) per la durata di 6 anni, dal 10.04.2016 al 09.04.2022; si precisa che il contratto sopra citato fa riferimento alle particelle 507 sub 1 e sub 2, 246 e 191.

ooo

12B - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

Si deve tuttavia precisare che la tipologia immobiliare in oggetto, pur classificabile in segmenti di mercato riscontrabili nella zona d'appartenenza, presenta caratteristiche peculiari tali da rendere assai difficoltosa ed incerta l'applicazione di metodi di confronto analitici, mancando comparabili significativi ed aggiornati. E' risultato possibile, tuttavia, far ricorso a metodi sintetici comparativi applicando valori unitari medi, sia a diretta personale conoscenza sia direttamente reperiti dagli operatori immobiliari della zona. Gli elementi attinti dalle indagini innanzi esposte al fine di raffrontare il bene da stimare con quelli di valore cognito, mediante opportune scale di merito, sono sufficienti per la formulazione del giudizio.

Il modello di procedimento comparativo diretto adottato fa riferimento alle linee guida del "Codice delle valutazioni immobiliari" di TECNOBORSA.

Tale raffronto viene sintetizzato nel valore del parametro mq. lordo, che è espressione di tutte le considerazioni come dette in precedenza, dato dalla diretta conoscenza del

mercato immobiliare locale confortata da indagini svolte presso professionisti ed operatori immobiliari della zona.

Alla luce delle fonti bibliografiche che si riconducono a indagini di mercato svolte da istituti di ricerca e osservatori del mercato immobiliare, si profila un mercato immobiliare congestionato, variato nel tradizionale rapporto tra valore e reddito capitale, i cui apici caratterizzati dalle contrattazioni dei primi anni duemila non sono ipotizzabili neppure a medio termine. Inoltre il lotto in oggetto è scarsamente appetibile essendo pignorato per quota.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

Capannone artigianale e area di pertinenza

1) Sup. comm. capannone porzione originaria m.n 507 sub 1 mq.	433
Valore unitario a mq.	€ 150,00
Valore quota di 42/108	€ 25.258,33
2) Sup. comm. capannone porzione ampliamento m.n. 507 su 1 mq.	237
Valore unitario a mq.	€ 250,00
Valore quota di 42/108	€ 23.041,67
3) Sup. comm. uffici porzione originaria m.n 506 sub 4 mq.	16
Valore unitario a mq.	€ 150,00
Valore quota di 6/36	€ 400,00
4) Superficie commerciale residenziale m.n. 506 subb. 1,2,3, mq.	333
Valore unitario a mq.	€ 270,00
Valore quota di 6/36	€ 14.985,00
5) Superficie scoperta m.n 507 sub. 2 - pertinenza - mq.	1145
Valore unitario a mq.	€ 15,00

Valore quota di 42/108	€ 6.679,17
6) Superficie scoperta m.n 506 sub 5 – pertinenza - mq.	716
Valore unitario a mq.	€ 15,00
Valore quota di 6/36	€ 1.790,00
7) Superficie m.n 246 – prato - mq.	2137
Valore unitario a mq.	€ 8,00
Valore quota di 6/36	€ 2.849,33
8) Superficie m.n 191 – pertinenza - mq.	1409
Valore unitario a mq.	€ 15,00
Valore quota di 42/108	€ 8.219,17
9) Superficie m.n 191 – seminativo - mq.	3260
Valore unitario a mq.	€ 10,00
Valore quota di 42/108	€ 12.677,78
10) Superficie m.n 958 e 959 – strada - mq.	35
Valore unitario a mq.	€ 3,00
Valore quota di 6/36	€ 17,50
11) Superficie m.n 432 – strada - mq.	30
Valore unitario a mq.	€ 3,00
Valore quota di 42/108	€ 35,00
Valore complessivo della quota pignorata lotto B	€ 95.952,94
Sanzione edilizia urbanistica e spese tecniche quota 42/108	-€ 3.111,11
Bonifica amianto (comp. iva aliquota att. 22%) quota 42/108	-€ 2.277,33
Costi demolizione quota di 42/108	-€ 1.944,44
Sommano complessivamente	€ 88.620,06
Valore delle quote pignorate del lotto B arrotondate per difetto	€ 88.600,00

diconsi Euro ottantaottomilaseicento/00

ooo

13B - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, delle finiture e della necessità di interventi edilizi di manutenzione straordinaria, del fatto che la vendita avviene per quote non omogenee dei beni, tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, anche considerato che non mancano sul mercato offerte di beni ad analoga destinazione, si ritiene congruo valutare il valore per la vendita forzata in misura pari al 75% del valore in comune commercio.

LOTTO B

€ 95.952,94 x 0,75 = € 71.964,71

costi in detrazione -€ 7.332,89

sommano € 64.631,82

che si arrotondano per leggero difetto in

€ 64.600,00 *diconsi Euro sessantaquattromilaseicento/00*

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

14 - ELENCO ALLEGATI

1 - estratto di mappa

2 - visure catastali

3 - planimetrie catastali e di rilievo

4 - ispezione ipotecaria

5 - estratto strumento pianificazione urbanistica e titoli abilitativi edilizi

6 - comunicazione Agenzia Entrate

7 - comunicazioni del Comune di Sernaglia della Battaglia Uffici Anagrafe e Polizia

Locale

8 - atto notarile di provenienza

9 - comunicazione Ufficio tributi del Comune di Sernaglia della Battaglia

10 - documentazione fotografica

11 - preventivo bonifica amianto

12 - attestazione di invio alle parti

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

RIEPILOGO

1. Tipologia del lotto:

LOTTO A: terreni non edificati, utilizzati parzialmente a strada privata e parzialmente a pertinenza di fabbricati estranei alla presente procedura;

LOTTO B: complesso immobiliare costituito da un capannone artigianale e da un fabbricato ad uso abitativo, con le rispettive aree scoperte pertinenziali e locali accessori;

LOTTO C: terreno agricolo coltivato.

2. Ubicazione:

LOTTO A:



LOTTO B: I beni sono ubicati nella prima periferia del Comune di Sernaglia della Battaglia, in via Nogarazze, dalla quale hanno accesso diretto.

LOTTO C:



3. Identificativi catastali:

LOTTO A:



LOTTO B:

Catasto dei Fabbricati, Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

Sezione A - Foglio 2

per la quota di 6/36

- particella n. 506 sub. 1 - categoria A/7 - classe 1[^] - consistenza vani 11,5 - sup. cat. mq 257* - R.C. € 1.069,07 - via Nogarazze piani S1-T-1-2;
- particella n. 506 sub. 2 - categoria C/6 - classe 2[^] - consistenza mq 31 - sup. cat. mq 31 - R.C. € 75,25 - via Nogarazze piano T;
- particella n. 506 sub. 3 - categoria C/6 - classe 1[^] - consistenza mq 222 - sup. cat. mq 222 - R.C. € 458,61 - via Nogarazze piani T-1;
- particella n. 506 sub. 4 - categoria A/10 - classe U[^] - consistenza vani 1 - sup. cat. mq 23 - R.C. € 209,17 - via Nogarazze piano T;
- particella n. 506 sub. 5 - area urbana di mq 716 - via Nogarazze;

* Totale escluse aree scoperte mq 255.

per la quota di 42/108

- particella n. 507 sub. 1 - categoria C/3 - classe 2[^] - consistenza mq 815 - sup. cat. mq 705 - R.C. € 1.809,92 - via Nogarazze n. 32 piano T;
- particella n. 507 sub. 2 - area urbana di mq 1000 - via Nogarazze;

Catasto dei Terreni, Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

Foglio 2

per la quota di 6/36

- particella n. 246 - seminativo arborato 3[^] - ha. 0.21.37 - RD. € 10,48 - RA. € 7,73;

- particella n. 958 - seminativo arborato 3^ - ha. 0.00.15 - RD. € 0,07 - RA. € 0,05;

- particella n. 959 - seminativo arborato 3^ - ha. 0.00.20 - RD. € 0,10 - RA. € 0,07;

per la quota di 42/108

- particella n. 191 - seminativo 2^ - ha. 0.46.69 - RD. € 30,14 - RA. € 18,09;

- particella n. 432 - seminativo arborato 2^ - ha. 0.00.30 - RD. € 0,19 - RA. € 0,12.

Si precisa che le particelle censite nel Comune di Sernaglia della Battaglia - Catasto

Terreni foglio 2° n. 985 e 959, e foglio 3° n. 432, pur risultando ancora intestate per

quota all'esecutato, sono occupate dalla sede stradale pubblica.

LOTTO C:



4. Confini:

LOTTO A:



LOTTO B:

Confini in mappa del C.T. delle unità pignorate nel loro complesso:

– da nord in senso orario con il foglio n. 3 mm.nn. 174, 339, 175, 557, 558, 433 e strada via Nogarazze, foglio 2 mm.nn. 957, e 195;

LOTTO C: da nord ver

5. Intestazione:

LOTTO A:

LOTTO B: quanto alle particelle numeri 506 subb. 1, 2, 3, 4 e 5, 246, 958 e 959 di proprietà della ditta eseguita per la quota di 6/36; quanto alle particelle numeri 507 sub 1 e 2, 191 e 432 di proprietà della ditta eseguita per la quota di 42/108.

LOTTO C:

6. Servitù:

LOTTO A:

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Lorenzo Ferretto, richiamato al precedente punto, così riporta all'art. 2:

“Il trasferimento di quanto in oggetto viene fatto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come la parte venditrice ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato.”

All'art. 10:

"Le parti precisano che

[redacted] è attualmente destinato a strada di passaggio pedonale e carrabile, con ogni mezzo e senza limitazione di orario, quale prolungamento della via di accesso e recesso, corrente lungo il contiguo [redacted] e i terreni oggetto delle predette vendite. Pertanto, ai sensi dell'art. 1062 C.C., a seguito della presente vendita frazionata dei suddetti terreni, verrebbe a costituirsi a carico del [redacted]

LOTTO B:

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Licia Brescancin, richiamato al precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 2, con la generica formula di rito:

" La divisione di intende effettuata come gli immobili suddescritti attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni, servitù attive e passive inerenti, come esistenti ed esercitate.....(Omissis)"

LOTTO C:

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Licia Brescancin, richiamato al precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 2, con la generica formula di rito:

“ La divisione di intende effettuata come gli immobili suddescritti attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni, servitù attive e passive inerenti, come esistenti ed esercitate e particolarmente con la servitù di acquedotto

7. Per tutti i lotti

7.1 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

CC.RR.II. Treviso

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 15/05/2001 - Registro Particolare 13152 Registro Generale 18389 atto di compravendita not. FERRETTO LORENZO Repertorio 49875 del 09/05/2001

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 31/08/2004 - Registro Particolare 23258 Registro Generale 35937 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8/476 del 11/12/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 08/01/2010 - Registro Particolare 510 Registro Generale 733 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 851/2009 del 09/11/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 01/10/2012 - Registro Particolare 21400 Registro Generale 29292 Pubblico ufficiale BRESCANCIN LICIA Repertorio 32387/9005 del 28/09/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO

- del 01/10/2012 - Registro Particolare 21401 Registro Generale 29293 atto di divisione

not. BRESCANCIN LICIA Repertorio 32387/9005 del 28/09/2012

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 19/10/2012 - Registro Particolare 22965 Registro Generale 31551 Pubblico

ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 801/9990 del 20/09/2012 ATTO

PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 07/08/2013 - Registro Particolare 16973 Registro Generale 25193 Pubblico

ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 500/9990 del 03/06/2013 ATTO

PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 01/08/2014 - Registro Particolare 15638 Registro Generale 21164 Pubblico

ufficiale BRESCANCIN LICIA Repertorio 33060/9488 del 30/07/2014 ATTO

TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

ISCRIZIONE CONTRO

- del 01/08/2014 - Registro Particolare 3163 Registro Generale 21165 Pubblico

ufficiale BRESCANCIN LICIA Repertorio 33060/9488 del 30/07/2014 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO

PREZZO

ISCRIZIONE CONTRO

- del 13/03/2015 - Registro Particolare 979 Registro Generale 6592 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1000/2015 del 10/03/2015 IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO

- del 01/04/2015 - Registro Particolare 1304 Registro Generale 8482 Pubblico ufficiale

GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio 1317/2015 del 27/03/2015 IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2441 del 01/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO

- del 01/04/2015 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 8482 Pubblico ufficiale

GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio 1317/2015 del 27/03/2015 IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2442 del 01/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO

- del 07/07/2015 - Registro Particolare 3186 Registro Generale 18674 Pubblico

ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2661/2015 del 22/06/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO

- del 10/11/2015 - Registro Particolare 5539 Registro Generale 32885 Pubblico

ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1009/2015 del 11/03/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del 14/03/2016 - Registro Particolare 5249 Registro Generale 7619 Pubblico ufficiale

UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8/476 del 11/12/2003 ATTO PER CAUSA

DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE CONTRO

- del 05/07/2016 - Registro Particolare 15201 Registro Generale 22150 Pubblico

ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6854/2016 del 21/06/2016 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7.2 Oneri e Tributi non versati

LOTTO B:

Non risultano tributi IMU e TASI inevasi al Comune di Sernaglia della Battaglia.

8. Breve descrizione:

LOTTO A:



LOTTO B:

Trattasi di capannone artigianale vetusto con uffici non apprezzabili. Adiacente a questo vi è una abitazione con locali accessori in stato di abbandono o collabenti.

Consistenza lorda:

Capannone artigianale

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
superficie porzione originaria p. T	125	1	125,0
superficie ampliamento recente p. T	545	1	545,0
superficie ufficio* (m.n. 506 sub 4) p. T	16	1	16,0
Sup. commerciale complessiva mq.			686

* superficie ufficio assimilabile a quella del capannone

Abitazione e locali accessori

DESTINAZIONE	SUPERFICI	COEFF.	SUP. COMM.
	mq*		mq
vani principali (m.n. 506 sub 1) p. T-1	194	1	194,0
Accessori al p. S1	54	0,5	27,0
Sottotetto p. 2	97	0,25	24,3
Terrazze	4	0,25	1,0
Garage (m.n. 506 sub 2) p. T	40	0,5	20,0
Stalla e portici (m.n. 506 sub 3) p. T-1	222	0,3	66,6
Sup. commerciale complessiva mq.			333

* superfici rilevate dalle planimetrie catastali.

LOTTO C:



LOTTO A:

Il vigente strumento urbanistico colloca le aree in due distinte zone territoriali:



LOTTO B:

Il vigente strumento urbanistico colloca le aree in due distinte zone territoriali:

- quanto alla particella m.n. 191 del foglio 3 porzione in “zona E2me - fasce di miglioramento ecologico” e porzione in “zona E4 - edificazione diffusa e nuclei edificati”;
- quanto alle particelle m.n. 506, 246 e 507 del foglio 2 in “zona E4 - edificazione diffusa e nuclei edificati”.
- quanto alle particelle m.n. 958 e 959 del foglio 2 in “area per mobilità”.

LOTTO C:



9.2 Conformità edilizia

LOTTO B:

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

per il **capannone artigianale**:

- 1) Concessione del 07.02.1962 per la costruzione di un capannone ad uso pollicoltura e ampliamento stalla;
- 2) Concessione per l'esecuzione di opere edili del 30.04.1981 per trasformazione di un capannone attualmente ad uso agricolo in uso artigianale;
- 3) Licenza di agibilità del 24.06.1981;
- 4) Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 209/97 anno 1987, pratica edile n. 209 del 18.12.1987 per ampliamento di capannone artigianale; non risulta rilasciato il certificato di agibilità per la porzione edificata con la presente concessione;

per l'**abitazione** e locali accessori:

- 1) Licenza di costruzione prot. n. 1659, reg. costruzioni n. 1899 del 21.05.1973 per la

costruzione di un muretto di recinzione, rifacimento del tetto e la costruzione di due pensiline;

2) Licenza di costruzione prot. n. 4608, licenza n. 2521 del 17.12.1976 per ampliamento di casa di civile abitazione.

Il capannone industriale non risulta conforme a quello autorizzato per difformità plano-volumetriche, con interessamento dei prospetti e per differente tramezzatura interna.

Per l'abitazione non è possibile riferire se lo stato attuale sia affetto da irregolarità edilizio urbanistiche non avendo potuto accedere agli immobili per i rilievi metrici.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

9.3 Certificazioni energetiche

LOTTO B:

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica dei fabbricati, ma la collocazione delle unità immobiliari è presumibile tra le peggiori classi energetiche sotto il profilo del risparmio energetico.

9.4 Dichiarazioni Legge 13/89

LOTTO B:

Per le unità immobiliari non sono state riscontrate dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere architettoniche.

9.5 Documentazione tecnica

Per tutti i lotti:

Non è stato possibile rilevare ulteriore documentazione oltre a quella allegata alla presente relazione.

10. Divisibilità

Per tutti i lotti:

Si ritiene che le unità pignorate non siano comodamente divisibili.

11. Disponibilità dell'immobile

LOTTO A:

Alla data del sopralluogo il terreno appariva utilizzato dall'esecutato, salvo il mappale

██████ senza poter riferire altra informazione utile.

LOTTO B:

E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che il capannone artigianale e la relativa area di pertinenza è **attualmente occupato** con contratto di locazione registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, mentre nell'abitazione non risulta alcun occupante.

LOTTO C:

Alla data del sopralluogo il terreno appariva coltivato e in buono stato. Niente altro è stato possibile accertare.

12. Stima del più probabile valore di mercato:

LOTTO A:

€ 16.000,00 , *diconsi Euro sedicimila/00*

LOTTO B:

€ 88.600,00 , *diconsi Euro ottantaottomilaseicento/00*

LOTTO C:

€ 15.500,00 , *diconsi Euro quindicimilacinquecento/00*

13. Stima del valore di vendita forzata:

LOTTO A:

€ 12.900,00 , *diconsi Euro dodicimilanovecento/00*

LOTTO B:

€ 64.600,00 , *diconsi Euro sessantaquattromilaseicento/00*

LOTTO C:

€ 12.400,00 , diconsi Euro dodicimilaquattrocento/00

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

000

Il presente elaborato unitamente agli allegati è trasmesso telematicamente tramite PCT in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad inoltrare, o a rendere disponibile, al creditore procedente, al custode ed ai debitori, a mezzo posta elettronica, lettera raccomandata o mediante deposito in cancelleria, copia dell'elaborato peritale. Dell'avvenuta spedizione viene fornita prova mediante deposito in cancelleria della "attestazione di invio".

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostrategli con l'affidamento del mandato.

Follina, 25.11.2019

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

documento firmato digitalmente