

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **250/2013**

p r o m o s s a

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

PREMESSA

Il sottoscritto SOLDAN geom. Ennio domiciliato in Vittorio Veneto, viale Dante, 67, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 1310, nonché all'albo dei consulenti del Tribunale di Treviso al n. 229, con provvedimento datato 23.11.2016 del Giudice Esecutore del Tribunale di Treviso veniva nominato estimatore nell'esecuzione in corso e convocato ai fini del giuramento per il giorno 12.01.2017; il giorno della convocazione lo scrivente prestava il giuramento di rito, riceveva il quesito posto agli atti e ritirava la documentazione del caso. Considerato che nel provvedimento emesso dal signor Giudice è stabilito che la consulenza deve essere trasmessa ai creditori ed all'esecutato almeno 30 giorni prima dell'udienza, già fissata per il giorno 14.06.2017, risulta che il termine per l'invio scade il 15.05.2017, mentre il deposito della consulenza dovrà avvenire almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata dal Giudice.

Al fine della redazione della consulenza, l'ausiliario del Giudice ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Treviso, per eseguire le opportune visure catastali, ottenere estratti di mappa, planimetrie catastali, elaborati planimetrici delle unità oggetto del pignoramento;
- Ufficio dei Registri Immobiliari di Treviso, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- Ufficio Tecnico dei Comuni di Vittorio Veneto e di Conegliano, per recepire i dati relativi alla destinazione urbanistica degli immobili secondo i vigenti P.R.G.;

richiedere e ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica del complesso sportivo in Vittorio Veneto; successivamente, dopo aver presentato richiesta di accesso agli atti, veniva presa visione delle pratiche con ritiro di copia delle Licenze e Concessioni Edilizie, dei Certificati di Abitabilità, nonché dei grafici dei progetti approvati al fine di accertare eventuali discordanze tra le opere realizzate ed il progetto di autorizzato; infine, venivano avviate delle consultazioni con i Dirigenti dei Comuni di Vittorio Veneto e di Conegliano per definire l'eventuale richiesta di sanatoria in conseguenza degli "abusi edilizi" accertati.

SOPRALLUOGHI E VISITE AGLI IMMOBILI

A seguito dell'incarico ricevuto lo scrivente, con lettere raccomandate A.R. del 26.01.2017, comunicava agli esecutati ed al Custode nominato il sopralluogo agli immobili per inizio delle operazioni peritali per il giorno 07.02.2017 presso il centro sportivo sito in Vittorio Veneto - località San Giacomo, via Sabotino, 53. All'incontro risultavano presenti, oltre allo scrivente: - il custode - gli esecutati con il loro legale ed un collaboratore dell'esperto estimatore; veniva quindi eseguita una ricognizione del complesso sportivo e, di comune accordo con i presenti le operazioni peritali proseguivano con la visita degli altri immobili siti in Conegliano, via Friuli, 6 e via Immacolata di Lourdes, 30. Non risultando concluse le operazioni peritali, in accordo con gli esecutati, venivano riprese il giorno 08.02.2017 presso il centro sportivo di San Giacomo. Completata la stesura dei grafici sulla base dei rilievi, veniva effettuato ulteriore sopralluogo agli immobili in Vittorio Veneto. Successivamente, al fine di verificare la correttezza dei grafici redatti, nonché redigere ulteriore documentazione fotografica, venivano eseguiti ulteriori sopralluoghi, sia agli immobili in Conegliano, sia a quelli in Vittorio Veneto località San Giacomo di Veglia in data 01.03.2017 ed in data 10.03.2017.

VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DI LOTTI

Il presente pignoramento comprende immobili ubicati nei Comuni di Vittorio Veneto e Conegliano aventi differenti destinazioni (sportivo e residenziale); per le tre unità ad uso abitativo, con i relativi locali accessori ad uso garage e cantine, ubicate nel **Comune di Conegliano**, risulta possibile e conveniente la formazione di **TRE LOTTI** distinti, mentre per il complesso immobiliare ad uso sportivo sito nel **Comune di Vittorio Veneto**, risulta conveniente la formazione di **UNICO LOTTO**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMOAGENZIA DELLE ENTRATEComune di **VITTORIO VENETO****per L'INTERO**CATASTO FABBRICATI – Sezione H - Foglio 4**mappale 72 sub 1 – Via Sabotino, n. 53 – Area Urbana mq. 31996;****mappale 72 sub 2 – Via Sabotino, n. 53 – P.S1-T-1 – Cat. D/6 – R.C. 30.400,00;****mappale 72 sub 3 – Via Sabotino, n. 53 – P.T-1 – Cat. A/2 – Classe 3 -Vani 8,5
– R.C. 919,24.**

Vengono allegati: la visura catastale, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico (**Allegato A - LOTTO PRIMO**).

LOTTO SECONDOAGENZIA DELLE ENTRATEComune di **CONEGLIANO****per L'INTERO**CATASTO FABBRICATI – Sezione E - Foglio 6**mappale 171 sub 6 – Viale Friuli – P.S1 – Cat. C/6 – Cl. 4 – Mq. 19 –
– R.C. 69,47;****mappale 171 sub 19 – Viale Friuli – P. S1- 2 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Vani 7 –
– R.C. 704,96;**

con la corrispondente quota di proprietà quale risulta dalle tabelle millesimali sulle parti ed impianti comuni dell'edificio, dell'area coperta e scoperta (come stabilite dall'art.1117 e segg. del C.C.) pari a complessivi 85,41 millesimi.

Viene allegata la visura catastale, l'estratto di mappa, le due planimetrie catastali (**Allegato A - LOTTO SECONDO**).

LOTTO TERZOAGENZIA DELLE ENTRATEComune di **CONEGLIANO****per la QUOTA di 5/100 in regime di separazione dei beni**CATASTO FABBRICATI – Sezione D - Foglio 5**mappale 263 sub 24 – Via Immacolata di Lourdes – P 4 – Cat. A/2 – Cl. 2 –**

– Vani 4,0 – R.C. 402,84;

mappale 263 sub 48 – Via Immacolata di Lourdes – P. S1 – Cat. C/6 – Cl. 4 –

– Mq. 15 – R.C. 54,85;

mappale 263 sub 52 – Via Immacolata di Lourdes – P. S1 – Cat. C/6 – Cl. 4 –

– Mq. 15 – R.C. 54,85;

nonché le corrispondenti quote di comproprietà, pari a complessivi 29,86 /1000, quali risultano dalle tabelle millesimali annesse al regolamento di condominio, sulle parti comuni dell'edificio (stabilite dall'art.1117 e segg. del C.C.) e come riportate nell'atto di provenienza a' rogiti del notaio Alberto SARTORIO di Conegliano in data 11.01.2006 – rep. 37784 – fasc. 18088.

Vengono allegati, la visura catastale, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (**Allegato A - LOTTO TERZO**).

LOTTO QUARTO

AGENZIA DELLE ENTRATE

Comune di **CONEGLIANO**

USUFRUTTO 1000/1000 in regime di separazione dei beni

CATASTO FABBRICATI – Sezione D - Foglio 5

mappale 263 sub 28 – Via Immacolata di Lourdes – P. 5 – Cat. A/2 – Cl. 2 –

– Vani 8,5 – R.C. 856,03;

mappale 263 sub 37 – Via Immacolata di Lourdes – P. S1 – Cat. C/6 – Cl. 4 –

– Mq. 17 – R.C. 62,16;

mappale 263 sub 38 – Via Immacolata di Lourdes – P. S1 – Cat. C/6 – Cl. 4 –

– Mq. 17 – R.C. 62,16;

mappale 263 sub 61 – Via Immacolata di Lourdes – P. S1 – Cat. C/2 – Cl. 9 –

– Mq. 5 – R.C. 25,67;

mappale 263 sub 63 – Via Immacolata di Lourdes – P. S1 – Cat. C/2 – Cl. 9 –

– Mq. 6 – R.C. 30,80;

nonché le corrispondenti quote di comproprietà, pari a complessivi 99,37 /1000, quali risultano dalle tabelle dei millesimali annesse al regolamento di condominio, sulle parti comuni dell'edificio (stabilite dall'art.1117 e segg. del C.C.) e come riportate negli atti di provenienza a' rogiti del notaio Alberto SARTORIO di Conegliano in data 22.11.1982 – rep. 318 ed in data 16.05.2005 – rep. 36609 – fasc. 17356; in particolare, *“-la terrazza di copertura pur essendo parte comune, resta attribuita in uso esclusivo all'appartamento al piano attico-”*.

Vengono allegati la visura catastale, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (**Allegato A - LOTTO QUARTO**).

C O N F I N I

LOTTO PRIMO

Il complesso immobiliare confina: a nord con strada pubblica (via Sabotino), ad est con i mappali 239 – 455 – 456 – 457 – 454 – 394 – 395 – 77 – 94, - a sud con i mappali 946 e 175 – 598 – 685, ad ovest con i mappali 599 – 598 – 980 – 100 – 215.

LOTTO SECONDO

L'abitazione al piano secondo di cui al mappale 171 sub 19 confina: sui lati nord, est e sud con muri perimetrali e terrazza che si affaccia su area scoperta, sul lato ovest con muro divisorio dal mappale 171 sub 15; la cantina al piano interrato confina: lato nord con parte comune destinato a rampa accesso garage, sul lato est con altra cantina, sul lato sud con centrale termica , sul lato ovest con altra unità.

Il posto auto, situato al piano interrato di cui al mappale 171 sub 6, confina: a nord con muro esterno di terrapieno, al est e sud con spazio comune destinato a rampa d'accesso ai garage, ad ovest con altra unità.

LOTTO TERZO

L'abitazione sita al piano quarto di cui al mappale 263 sub 24 confina: a nord con muro esterno, ad est con l'abitazione al sub 25, a sud con corridoio comune, ad ovest con l'abitazione al sub 23.

Il garage mappale 263 sub 48 confina: a nord con corridoio di manovra e con garage sub 47 - sub 49.

Il garage mappale 263 sub 52 confina: a est con muro esterno, ad ovest con corridoio di manovra. e con i garage di cui ai sub 51 e sub 53.

LOTTO QUARTO

L'appartamento, sito al piano 5 contraddistinto dal mappale 263 sub 28, confina su tutti e quattro i lati con muri esterni del fabbricato e terrazza.

I due garage al piano interrato, di cui ai mappali 263 sub 37 e sub 38, che formano unico corpo, confinano: sul lato est con area di manovra comune, sul lato sud con scala e muro esterno, sul lato sovest con muratura esterna (terrapieno), sul lato nord con muro esterno ed altra unità ad uso garage.

La cantina contraddistinta dal mappale 263 sub 61 confina: ad est con

corridoio condominiale, a nord e sud con altre unità ad uso cantina, ad ovest con muro esterno (terrapieno). La cantina al mappale 263 sub 63 confina: sul lato ovest con corridoio condominiale, sui lati nord sud ed est con altre unità ad uso garage.

SERVITU' ESISTENTI

LOTTO PRIMO

Gli immobili sono gravati da servitù di elettrodotto per raccordo alla cabina C.S.A. di Vittorio Veneto a 20 kv in cavo sotterraneo della lunghezza di ml. 42 e della larghezza di ml. 1,30, costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio Roberto BLANDALEONE di Vittorio Veneto in data 01.07.1988 rep. 55477 ed in data 11.07.1988 rep. 55555 – ivi registrato in data in 18.07.1988 al n. 20 – serie 2V (**Allegato B - LOTTO PRIMO**).

Dalle indagini svolte è emerso che viene esercitata una servitù di passaggio a favore degli immobili oggetto d'esecuzione, con mezzi ed automezzi, attraverso il terreno contraddistinto dai mappali 175 e 946 del Foglio 80 (proprietà di terzi), per l'accesso e recesso da via Rovare; il punto di accesso alla proprietà è caratterizzato da un cancello in acciaio a due ante (**foto n. 6**). La servitù non risulta trascritta nei registri immobiliari, ma, da informazioni assunte in loco e dagli esecutati, risulta essere esercitata fin dalla realizzazione del centro sportivo.

LOTTO SECONDO

Non risulta vi siano a carico o a favore delle unità immobiliari particolari servitù, se non quelle stabilite dal regolamento di condominio, oltre a quelle convenute e richiamate nell'atto di provenienza del terreno sede dell'intero complesso immobiliare in forza dell'atto a rogiti del notaio Enrico SARTORIO di Conegliano in data 24.09.1981 – rep. 62140 ed ivi registrato il 14.10.1981 al n. 3580 – serie I^.

LOTTO TERZO

Lo scoperto condominiale è gravato di servitù di transito a piedi e con qualsiasi mezzo a favore del "Condominio Monticano II°" giusto il tracciato identificato nella planimetria allegato all'atto a rogiti del notaio Enrico SARTORIO di Conegliano in data 13.10.1981 – rep. 62242, registrato a Conegliano il 26.10.1981 al n. 3758 – serie I^.

Non risulta vi siano a carico o a favore delle unità immobiliari altre particolari servitù, se non quelle stabilite dal

regolamento di condominio, oltre a quelle convenute e richiamate nell'atto di provenienza del terreno sede dell'intero complesso immobiliare.

LOTTO QUARTO

Come risulta dagli atti di provenienza sotto citati (Atto di Acquisto e Vendita con riserva di usufrutto), nonché dal Regolamento di Condominio: *“la terrazza di copertura pur essendo parte comune, resta attribuita in uso esclusivo all'appartamento al piani attico”*. Lo scoperto condominiale è gravato di servitù di transito a piedi e con qualsiasi mezzo a favore del “Condominio Monticano II” giusto il tracciato identificato nella planimetria allegato all'atto a rogiti del notaio Enrico SARTORIO di Conegliano in data 13.10.1981 – rep. 62242, registrato a Conegliano il 26.10.1981 al n. 3758 – serie I[^]. Non risulta vi siano a carico o a favore delle unità immobiliari altre particolari servitù, se non quelle stabilite dal regolamento di condominio, oltre a quelle convenute e richiamate nell'atto di provenienza del terreno sede dell'intero complesso immobiliare.

TITOLI DI PROVENIENZA

LOTTO PRIMO

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati in forza dei seguenti atti di provenienza:

- Compra-vendita in data 22.11.1972 del notaio Nico VASCELLARI di Vittorio Veneto – repertorio 13132 – racc. 5844 - ivi registrato in data 27.11.1972 al n. 2093 – vol. 145;
- Compra-vendita in data 31.12.1973 del notaio Roberto BLANDALEONE di Vittorio Veneto rep. 10967 – ivi registrato in data 21.01.1974 al n. 257 – mod. I° - vol. 148;
- Compra-vendita in data 06.11.1974 del notaio Roberto BLANDALEONE di Vittorio Veneto rep. 14068 – ivi registrato in data 26.11.1974 al n. 2573 – mod. 1° - vol. 149;
- Permuta in data 06.11.1974 del notaio Roberto BLANDALEONE di Vittorio Veneto rep. 14069 – ivi registrato in data 26.11.1974 al n. 2576 – mod. 1° - vol. 149;
- SUBENTRO EREDI NELLA QUOTA DI SOCIO DEFUNTO – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (da S.A.S. a S.N.C.), stipulato in data 16.10.2008 dal notaio Salvatore COSTANTINO di Conegliano rep. 12731 – racc.

3211.

Vengono allegati tutti i titoli di provenienza (**Allegato B - LOTTO PRIMO**).

LOTTO SECONDO

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato, in forza del seguente atto di provenienza:

- Compra-vendita in data 28.06.1984 del notaio Enrico SARTORIO di Conegliano rep. 66009 – ivi registrato in data 13.07.1984 al. n. 2362 – serie 1^ .

Viene allegato il titolo di provenienza (**Allegato B - LOTTO SECONDO**).

LOTTO TERZO

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato, in forza del seguente atto di provenienza:

- Compra-vendita in data 11.01.2006 del notaio Alberto SARTORIO di Conegliano rep. 37784 – fascicolo 18088 – ivi registrato in data 16.01.2006 al. n. 218 – serie 1T.

Viene allegato il titolo di provenienza (**Allegato B - LOTTO TERZO**).

LOTTO QUARTO

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato, in forza dei seguenti di provenienza:

- Compra-vendita in data 22.11.1982 notaio Alberto SARTORIO di Conegliano rep. 318 – registrato a Treviso in data 01.12.1982 al. n. 8842 - Atti Pubblici;

- Compra-vendita con riserva di usufrutto, in data 16.05.2005 del notaio Alberto SARTORIO di Conegliano rep. 36609 – fascicolo 17356 – ivi registrato in data 20.05.2005 al. n. 1800 – serie 1T .

Viene allegato il titolo di provenienza (**Allegato B - LOTTO QUARTO**).

ACCERTAMENTO A' SENSI DELL'ART. 46 DEL

D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985)

DESTINAZIONE URBANISTICA DI ZONA

LOTTO PRIMO

I fabbricati e gli interventi di trasformazione del centro sportivo, sono stati realizzati a seguito di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi da parte del Comune di Vittorio Veneto:

1 - Licenza Edilizia prot. n. 26335/1571 del 04.05.1973 *per l'esecuzione di varie attrezzature sportive in via Sabotino*;

- 2 - Licenza Edilizia prot. n. 9875 del 07.06.1973 *per provvedere alla esecuzione di varie attrezzature sportive in via Sabotino;*
- 3 - Autorizzazione alla variante prot. n. 7011 del 17.07.1974 *per modifica distributiva interna piano scantinato e terra – utilizzo del sottotetto con ricavo di vani di abitazione e conseguente modifica dei prospetti;*
- 4 - Licenza Edilizia prot. n. 6905 del 28.07.1975 *per realizzare una piscina ed un nuovo campo da tennis nella zona sud-est dell'area;*
- 5 - Licenza Edilizia prot. n. 13161 del 28.07.1975 *per realizzare in precario n. 4 campi per il gioco delle bocce;*
- 6 - Autorizzazione alla variante prot. n. 14270 del 28.08.1975, *variante al progetto per la realizzazione di varie attrezzature sportive in via Sabotino;*
- 7 - Autorizzazione prot. n. 18488 del 28.07.1975 *per copertura provvisoria campo da tennis;*
- 8 - Autorizzazione alla variante prot. n. 13786 del 13.10.1975, *variante al progetto consistente in modifiche del campo tennis gara, nonché in variante di forma della piscina grande di cui alla L.E. n. 9875 del 07.06.1973;*
- 1 - Concessione Edilizia n. 20720/2136 del 16.10.1986 *per eseguire i lavori di ristrutturazione e modifica delle destinazione d'uso da commerciale a palestra di un porzione del piano terre dell'edificio;*
- 2 - Concessione Edilizia n. 28442/2173 del 30.12.1986 *per eseguire i lavori di ristrutturazione di una porzione del piano scantinato dell'edificio.*

Relativamente alle costruzioni ed agli interventi realizzati sono stati rilasciati i seguenti titoli di abitabilità – agibilità:

- 1 - Autorizzazione di ABITABILITA' rilasciata dal Sindaco di Vittorio Veneto in data 07.08.1974 del: *“bar, ristorante, appartamento del custode e spogliatoio per tennis”;*
- 2 - Autorizzazione di AGIBILITA' rilasciata dal Sindaco di Vittorio Veneto in data 22.12.1975 degli *“impianti sportivi (piscina e campi da tennis)”*.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale e come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vittorio Veneto, in conformità all'art. 30 – comma 2 del D.P.R. 380/2001, l'immobile ricade all'interno delle sotto elencate zone:

- porzione Zona di tipo E *“Zone a destinazione agricola e tutela ambientale” – sottozona E3.P0* (per una superficie di circa mq.144);
- porzione *“Zona Verde di rispetto o tutelato”*, in cui sono vietate nuove

- costruzioni (per una superficie di circa mq. 1.405);
- porzione Zona tipo F1 “Zona per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di progetto” (per una superficie di circa mq. 6.265);
 - porzione Zona tipo F2 “Parchi giardini ed attrezzature sportive esistenti” (per circa mq. 29.205);
 - porzione Zona tipo F3 “Parcheggi esistenti” (per una superficie di circa mq. 2.675)
 - porzione Zona di tipo D “Aree ad insediamenti” ubicata all’interno del perimetro della zona P.I.P. di San Giacomo di Veglia, assoggettata alla disposizioni di cui agli artt. 7 e 8 della Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P., con i parametri descritti nel C.D.U. (per una superficie di circa mq. 1.160).

Nell’**Allegato C – LOTTO PRIMO** sono compresi tutti i titoli autorizzativi sopra citati.

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica** è invece contraddistinto dall’**Allegato D - LOTTO PRIMO**.

LOTTO SECONDO

Il fabbricato dove trovano sede l’abitazione ed il garage sono stati realizzati a seguito di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi da parte del Comune di Conegliano:

- 1 - Concessione Edilizia prot. n. 12821 – Pratica 51/1981 *per costruzione nuovo edificio residenziale e commerciale e successive varianti*, rilasciate in data 17.06.1981 ed in data 24.06.1981;
- 2 - Voltura della Concessione Edilizia da [REDACTED] alla ditta [REDACTED] rilasciata in data 14.10.1981;
- 3 - Variante alla Concessione Edilizia prot. 22179/Urb del 18.11.1983 “variante non sostanziale”.

Relativamente alle costruzioni ed agli interventi realizzati sono stati rilasciati dal Sindaco del Comune di Conegliano i seguenti titoli di abitabilità:

- 1 - Certificato di ABITABILITA’ n. 118 del 12.12.1983 limitatamente ai piani interrato e terra;
- 2 - Certificato di ABITABILITA’ n. 34 del 18.04.1984 limitatamente al piano primo;
- 3 - Certificato di ABITABILITA’ n. 53 del 18.06.1984 limitatamente al piano secondo.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale l’immobile dove trovano sede le

unità immobiliari ricadono in “Zona di mantenimento C1.I” dove è “ammesso il mantenimento della volumetria esistente. E’ consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri: Altezza massima del fronte (HF): M 9,50”.

Nell’**Allegato C – LOTTO SECONDO** sono compresi tutti i titoli autorizzativi sopra citati.

LOTTO TERZO

Il fabbricato dove trovano sede l’abitazione ed i garage sono stati realizzati a seguito di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi da parte del Comune di Conegliano:

- 1 - Concessione Edilizia prot. n. 11950/IV^ del 07.06.1979 - per lavori di costruzione fabbricati ad uso civile abitazione;
- 2 - Concessione Edilizia prot. n. 37000/79/IV^ del 29.08.1980 - per variante costruzione nuovo edificio residenziale, nonché variante in data 05.08.1981.

Il certificato di ABITABILITA’ è stato rilasciato in data 02.10.1981 con il n. 68.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale l’immobile dove trovano sede le unità immobiliari ricadono in “Zona di mantenimento B1 ” dove è “ammesso il mantenimento della volumetria esistente. E’ consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. E’ consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri : Altezza massima del fronte (HF): M 12,50”.

Nell’**Allegato C – LOTTO TERZO** sono compresi tutti i titoli autorizzativi sopra citati e l’estratto della cartografia del P.R.G..

LOTTO QUARTO

Il fabbricato dove trovano sede l’abitazione i garage e le cantine sono stati realizzati a seguito di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi da parte del Comune di Conegliano:

- 1 - Concessione Edilizia prot. n. 11950/IV^ del 07.06.1979 - per lavori di costruzione fabbricati ad uso civile abitazione;
- 2 - Concessione Edilizia prot. n. 37000/79/IV^ del 29.08.1980 - per variante costruzione nuovo edificio residenziale, nonché variante in data 05.08.1981.
- 3 - Autorizzazione Edilizia prot. 5611/Urb. Del 19.04.1988 - per la costruzione di una pompeiana in legno sulla terrazza dell’appartamento.

- Il certificato di ABITABILITA’ dei piani terra, primo, secondo, terzo e quarto è stato rilasciato in data 02.12.1981 con il n. 68.

- Il certificato di ABITABILITA' del piano attico, è stato rilasciato in data 25.01.1982 con il n. 03.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale l'immobile dove trovano sede le unità immobiliari ricadono in "Zona di mantenimento B1 " dove è "ammesso il mantenimento della volumetria esistente. E' consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri : Altezza massima del fronte (HF): M 12,50"."

Nell'**Allegato C – LOTTO QUARTO** sono compresi tutti i titoli autorizzativi sopra citati.

DIFFORMITA' RISCONTRATE E SANATORIA EDILIZIA

LOTTO PRIMO

Dalle indagini effettuate e dal raffronto tra le opere eseguite ed i progetti allegati ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Vittorio Veneto, già menzionati, sono state riscontrate le difformità sotto riportate.

Relativamente alle aree esterne di pertinenza dei fabbricati, alla distribuzione della viabilità interna, all'ubicazione dei fabbricati e dei campi di gioco, sono state rilevate poche e limitate difformità relative a:

A) - lieve spostamento della collocazione dei tre campi da tennis posti in prossimità del capannone coperto con spostamento del campo da pallavolo originariamente previsto sul lato est del capannone; parziale rimozione dei campi da bocce previsti in prossimità del lato nord ovest della proprietà (sono ancora presenti le cordone in c.a. di demarcazione); lievi modifiche della viabilità interna; infine, realizzazione di tre gazebo collocati nella parte centrale della proprietà, tra i campi da tennis (**foto n. 41**);

B) - è stato realizzato un piccolo ripostiglio in muratura, parzialmente interrato, della superficie di mq. 4 ed altezza ml. 1,63, fronte stante le tettoie ed il magazzino più sotto elencato al punto D (**foto n. 42**).

Relativamente al fabbricato principale, indicato nella planimetria catastale come sub 2 - FABB. "A", sono stati riscontrati:

C) - al piano seminterrato sono stati realizzati degli spostamenti di pareti divisorie lasciando inalterata la destinazione dei locali (**foto n. 24**);

D) - sul lato ovest, all'esterno della sagoma del fabbricato, è stato realizzato un ampliamento per ricavo di tre locali ad uso tettoie e magazzino, privi della

prescritta autorizzazione edilizia; la superficie totale risulta di circa mq. 58, con altezza variabile da ml. 2,20 a ml. 2,70 (**foto n. 27-43**);

E) - al piano terra, destinato alla recettività dell'attività sportiva principale (sale riunioni, bar, cucina ecc.), è stato realizzato un ampliamento sul lato nord-est di circa mq. 53, al fine di ricavare dei locali accessori ad uso sbratta-cucina, caminetto e magazzino, nonché chiuso il porticato esistente per mq. 17 (**foto n. 44-45-46-47**); sullo stesso piano, al fine di coprire tutto il terrazzo esistente sui lati sud ed ovest, è stato prolungato lo sporto del tetto per un aggetto di oltre 2 metri (**foto n.16-27**); sul lato est della terrazza è stata inoltre realizzato un chiosco in legno con copertura in lamiera, utilizzato per la mescolta delle bevande nel periodo estivo (**foto n. 10-48**); infine, al piano primo dell'abitazione è stata ampliata una camera da letto, utilizzando il sottotetto con altezza insufficiente, per circa mq. 10;

F) - nella parte ad ovest dello stesso piano terra, occupata dall'abitazione, è stata allargato il locale soggiorno utilizzando la loggia esistente, (**foto n. 43**);

G) - è stata infine realizzata l'intera copertura del fabbricato, chiudendo il sottotetto destinato a solarium ed il terrazzo rivolto a sud (**foto n. 10-25-27-27**);

(tutte le modifiche e gli ampliamenti sono evidenziati nelle tre Tavole Grafiche di cui all'**Allegato E1 - E2 - E3**).

DOMANDA DI SANATORIA E QUANTIFICAZIONE DELLA SPESA

Al fine di verificare la possibilità di “sanatoria edilizia” delle opere realizzate in mancanza di titolo autorizzativo, sono stati consultati i funzionari tecnici del Comune di Vittorio Veneto, stante le diverse interpretazioni che possono emergere per la regolarizzazione degli abusi, nonché della quantificazione degli oneri concessori da versare all'Amministrazione per il “costo di costruzione” – per gli “oneri primari e secondari” e per l’ “impatto ambientale”

La domanda di “sanatoria edilizia” da parte dell'aggiudicatario degli immobili, potrà essere inoltrata al Comune di Vittorio Veneto, in conformità a quanto previsto dall'art. 46 – comma 5 del D.P.R. 380/2001, entro “*centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria*”.

Relativamente ai **punti A) - B) – F) – G)**, potrà essere inoltrata richiesta di “sanatoria edilizia” al Comune di Vittorio Veneto, chiedendo l'applicazione degli artt. 6 bis, comma 5 – 22, comma 1 – 37 comma 1 - del D.P.R. 380/2001, che comporta una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore ad €. 516,46. Nel caso in specie, trattandosi di opere minori

contemplati come opere di “manutenzione straordinaria” che non riguardano parti strutturali dell’edificio, senza aumento di superficie e volume o cambio di destinazione, la sanzione amministrativa comporta il versamento di **€. 516,46**.

Per quanto concerne gli abusi di cui al **punto C)** e relativi allo spostamento di pareti nella parte di fabbricato seminterrato, risultando a tutti gli effetti anch’esse opere di manutenzione straordinaria, senza aumento di superficie e volume, potrebbero essere compresi nelle opere di cui sopra senza alcun ulteriore versamento. Qualora l’Amministrazione Comunale interpretasse in modo diverso e ritenesse le opere rientranti in unità immobiliare diversa, potrebbe essere richiesta ulteriore sanzione amministrativa di **€. 516,46**.

Gli ampliamenti descritti ai **punto D) ed E)** dovrebbero essere oggetto di demolizione da parte dell’aggiudicatario o, nel caso in cui l’Amministrazione Comunale ritenesse che “*la demolizione fosse di pregiudizio della parte eseguita in conformità*”, potrebbero essere oggetto di “sanatoria edilizia”, a sensi del D.P.R. 380/2001 – art. 34 – comma 2. In questo caso la “sanatoria edilizia”, risulterebbe possibile in quanto, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente all’art. 69 – comma 4 – stabilisce che nella “*Zone F2 - attrezzate a verde e sport*”, entro la quale ricade in fabbricato oggetto di sanatoria, consente la possibilità di “*ampliamento degli edifici nella misura massima del 20% della superficie lorda degli stessi*”. In questo caso potrebbe essere appunto richiesto un “Permesso di Costruire in sanatoria”, versando al Comune il doppio degli “oneri di urbanizzazione primari e secondari”, nonché di ”*impatto ambientale*” nella misura fissata dall’Amministrazione Comunale che per l’attività sportiva, ma contemplata dall’Amministrazione Comunale come artigianale, sono stati quantificati in complessivi €. 14,70 al mq.

Precisato quanto sopra, lo scrivente, in considerazione che gli ampliamenti realizzati senza autorizzazione non hanno in alcun modo compromesso strutturalmente il fabbricato originario, ma sono stati invece realizzati in aggiunta, ritiene che tali opere dovrebbero esser oggetto di demolizione e per questo motivo viene quantificata la relativa spesa; nel caso in cui per tali ampliamenti l’Amministrazione Comunale ritenesse possibile la richiesta di “sanatoria edilizia”, la spesa per eseguire le opere di demolizione e ripristino sotto calcolata, andrebbe a compensare la spesa da sostenere, sia in termini di sanzione amministrativa, sia di oneri concessori, sia di spese tecniche ed amministrative.

SPESE PER LA DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLE PARTI ABUSIVE

Le spese da sostenere per la demolizione delle parti realizzate in mancanza di licenza – concessione – permesso di costruire vengono così quantificate:

D) – demolizione delle tettoie e del magazzino situati al piano seminterrato (ovest), aventi struttura e tamponamenti in orditura lignea e copertura in lamiera grecata, con trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta e ripristino

- superficie mq. 58 x 110,00 €. 6.380,00.

E) – demolizione dell'ampliamento, costituito dallo sbratta-cucina, dal caminetto e magazzino, mediante rimozione delle murature perimetrali ed interne, dei serramenti esterni ed interni con trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta con ripristino (la copertura non verrà rimossa in quanto già presente nel progetto originario essendo lo sporto del porticato autorizzato)

- superficie mq. 69 x 180,00 €. 12.420,00.

– demolizione della copertura realizzata sopra le terrazze situate lungo i lati sud ed ovest del piano terra, avente struttura portante in tubi di acciaio, travature in legno e tavole a sostegno del manto di copertura in lamiera, con trasporto a discarica del materiale di risulta e ripristino

- superficie mq. 103 x 70,00 €. 7.210,00.

– demolizione del chiosco avente struttura portante e tamponamenti in legno con copertura in lamiera, con trasporto a discarica del materiale di risulta e ripristino

- superficie mq. 30 x 110,00 €. 3.300,00.

– chiusura dell'ampliamento della camera da letto dell'abitazione, mediante realizzazione di parete in cartongesso, compresa la tinteggiata a due mani

- parete in cartongesso mq. 4 x 50,00 €. 200,00.

TOTALE SPESE DI DEMOLIZIONE €. 29.510,00.

SANZIONI AMMINISTRATIVE E SPESE TECNICHE PER SANATORIA

– Versamento della sanzione amministrativa, sia per le opere esterne all'edificio, sia per quelle interne di modifica della distribuzione dei locali senza aumento di superficie, nonché chiusura del tetto e del terrazzo e del solarium al piano primo

€. 516,46 x 2 €. 1.032,92

– Spese tecniche per evasione della pratica di “sanatoria” presentata al Comune e variazione catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate

€. 800,00

TOTALE SPESE AMMINISTRATIVE E TECNICHE €. 1.832,92

LOTTO SECONDO

Dalle indagini effettuate e dal raffronto tra le opere eseguite ed i progetti

allegati ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Conegliano, sono state riscontrate nell'abitazione due difformità ed in particolare:

A) - chiusura di una parte della terrazza sul fronte sud, mediante apposizione di un serramento in acciaio e vetro, fissato in corrispondenza del pilastro, con ricavo di due locali accessori ad uso lavanderia e ripostiglio (**foto n.24**);

B) - apertura di un foro nel pavimento del locale stireria, al fine di consentire il collegamento dell'abitazione con altra unità immobiliare situata al piano sottostante (**foto n. 25-26**).

Relativamente al punto A – la richiesta di “sanatoria edilizia”, regolata dall’art. 46 – comma 5 del D.P.R. 380/2001, non risulta possibile, essendo in contrasto con il Piano Regolatore Generale; infatti, il Regolamento Edilizio all’art. 51 punti a) e b) non consente, per il caso in specie stante l’esigua profondità, la chiusura del porticato.

Relativamente al punto B – la scala di collegamento con il piano sottostante dovrà essere eliminata mediante chiusura del foro di collegamento realizzato.

La spesa da sostenere per l’eliminazione degli abusi edilizi accertati viene così quantificata:

A) – demolizione del serramento in vetro e acciaio, demolizione della tramezza in cartongesso e legno con trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta, rimozione e ripristino delle tubazioni e degli scarichi della lavanderia, rimozione della parte di pavimento sopraelevato con smaltimento a discarica autorizzata

complessivamente €. 2.800,00.

B) – rimozione di parte del pavimento, chiusura del foro di collegamento, ripristino del pavimento

complessivamente €. 2.000,00.

TOTALE SPESE DI DEMOLIZIONE € 4.800,00.

(le modifiche da apportate, con indicato il serramento da rimuovere e la scala da chiudere, sono evidenziate nella tavola grafica di cui all’**Allegato D**).

LOTTO TERZO

Dalle indagini effettuate e dal raffronto tra le opere eseguite ed i progetti allegati ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Conegliano, è stato accertato che le unità immobiliari risultano conformi e non necessitano di alcuna “Sanatoria Edilizia”.

LOTTO QUARTO

Dalle indagini effettuate e dal raffronto tra le opere eseguite ed i progetti allegati ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Conegliano, è stato accertato

che le unità immobiliari risultano conformi e non necessitano di alcuna “Sanatoria Edilizia”.

PROCEDIMENTI SANZIONATORI PER TUTTI I LOTTI

Dalle indagini svolte presso i Comuni di Vittorio Veneto e Conegliano non risulta siano in corso presso le Amministrazioni Comunali provvedimenti sanzionatori previsti dal D.P.R. 380/2001.

STATO DI OCCUPAZIONE EVENTUALI SPESE CONDOMINALI A CARICO
--

LOTTO PRIMO

Nei sopralluoghi eseguiti dall'estimatore, il giorno 07.02.2017 unitamente agli esegutati, al custode ed un collaboratore dell'estimatore ed in data 08.02.2017 con uno degli esegutati ed un collaboratore di studio, infine il giorno 01.03.2017 per proprio conto, gli immobili oggetto di esecuzione risultavano così occupati:

1) – dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] in forza del contratto di “AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA” sottoscritto in data 16.11.2016, con autentica di firme da parte del notaio Anna FAVARATO di Conegliano – rep. 15641 – racc. 5267, ivi registrato in data 17.11.2016 al n. 6410 – serie 1T, sono stati affittati, unitamente al ramo d'azienda come specificata nel contratto e compresa la licenza n. 651 per l'esercizio di tipo B rilasciata dal Comune di Vittorio Veneto in data 07.12.1999, “*il ristorante e bar, l'appartamento ad uso aziendale (magazzino), il chiosco, il magazzino, e la sala da pranzo, la terrazza*”; la durata del contratto è stata fissata in anni sei con decorrenza dal 01.12.2016 al 30.11.2022; “*il canone mensile di affitto è stato fissato nella somma di €. 500,00 (cinquecento), oltre all'I.V.A. e complessivo di 36.000,00 per l'intera durata del contratto*”;

2) – dall' [REDACTED]

[REDACTED] in forza del CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE sottoscritto in data 03.07.2002 (non sono riportati i dati di registrazione) che comprende gli immobili censiti al “*Mappale 72 sub 1 area scoperta di mq. 31996 e sub 2 esercizi sportivi (piano sm. e T)*”; successivamente, mediante CONVENZIONE INTEGRATIVA AL CONTRATTO DI LOCAZIONE sottoscritta in data 30.07.2010 e registrata

all'Agenzia delle Entrate di Conegliano in data 30.07.2010 al n. 834 il canone veniva ridotto da E. 24,000,00 annui a €. 6.000,00 annui con decorrenza dal 30.07.2010; con ulteriore CONVENZIONE INTEGRATIVA AL CONTRATTO DI LOCAZIONE sottoscritta in data 23.03.2012 e registrata all'Agenzia delle Entrate di Conegliano in data 23.03.2012 al n. 1328, veniva precisato in modo dettagliato l'elenco delle attrezzature mobili che a far data dal 23.03.2012 dovevano considerarsi parte integrate del contratto di locazione già sottoscritto.

Il contratto di locazione di cui al **punto 1)**, sottoscritto in data 16.11.2016, **risulta successivo alla data di trascrizione del pignoramento** e quindi non opponibile alla procedura esecutiva; non possono quindi ritenersi vincolanti gli accordi sottoscritti nel contratto.

Il contratto di locazione di cui al **punto 2)**, sottoscritto originariamente in data 03.07.2012 per un periodo di anni sei rinnovabile tacitamente, andrà a naturale scadenza alla data del 02.07.2020. Relativamente alla riduzione del canone di affitto da €. 24.000,00 ad €. 6.000,00 annui, concordata tra le parti con la "Convenzione Integrativa" sottoscritta in data 23.03.2012, senza peraltro alcuna motivazione, risulta irrisoria ed inadeguata all'immobile, in considerazione della notevole superficie concessa, sia di fabbricati, sia di campi di gioco, sia di terreno di pertinenza, sia di parcheggi a disposizione del conduttore.

La copia dei contratti è contraddistinta come **Allegato F - LOTTO PRIMO.**

LOTTO SECONDO

Nel sopralluogo eseguito dall'estimatore nell'immobile, il giorno 07.02.2017 unitamente agli esecutati, al custode ed un collaboratore ed il giorno 01.03.2017, l'abitazione ed il posti auto risultavano direttamente occupati dal proprietario.

Lo stesso proprietario, con dichiarazione sottoscritta e rilasciata allo scrivente, anche in qualità di amministratore del "Residence Monticano III°", ha affermato che tutte le spese condominiali sono state assolte fino alla data del 31.12.2016.

LOTTO TERZO

Nel sopralluogo eseguito dall'estimatore il giorni 07.02.2017, unitamente agli esecutati, al custode ed un collaboratore dell'estimatore, l'abitazione ed i garage risultavano direttamente occupati dalla cointestataria degli immobili.

Relativamente alle spese condominiali, dalla documentazione ottenuta dall'amministratore del condominio "Monticano I°" "Studio geom. BRUGNERA Damario", era previsto il versamento di €. 104,90 per la data del 12.12.2016; il comproprietario, con dichiarazione sottoscritta e rilasciata allo scrivente, ha

affermato che tutte le spese condominiali sono state pagate ed assolte fino alla data del 31.12.2016.

LOTTO QUARTO

Nel sopralluogo eseguito dall'estimatore il giorno 07.02.2017, unitamente agli esecutati, al custode ed un collaboratore dell'estimatore, l'abitazione, i garage e le cantine risultavano occupati dalla nuda proprietaria e dall'usufruttuario.

Relativamente alla spese condominiali, dalla documentazione ottenuta dall'amministratore del condominio "Monticano I°, "Studio geom. BRUGNERA Damario", era previsto il versamento di €. 391,49 per la data del 12.12.2016; l'usufruttuario esecutato, con dichiarazione sottoscritta e rilasciata allo scrivente, ha affermato che tutte le spese condominiali sono state pagate ed assolte fino alla data del 31.12.2016.

ATTESTAZIONE ENERGETICA D.M. 26.06.2009
--

LOTTO PRIMO

La parte di fabbricato destinata ad attività sportiva risulta sprovvista del Certificato di Prestazione Energetica, prevista dall'attuazione delle Direttive Europee n. 2002/91/CE – EPBD e 2006/32/CE – dal D.Lgl 115 del 30.05.2008 - dalla Legge n. 113 del 06.08.2008 e successive modifiche. Il documento verrà eventualmente redatto successivamente su disposizione del G.E.. In via preventiva è ipotizzabile che all'abitazione può essere attribuita Classe Energetica "F".

Le parti di fabbricato destinate alla recezione ed all'abitazione (di cui al contratto d'affitto di ramo d'azienda autenticato nelle firme dal notaio Anna Favarato di Conegliano in data 16.11.2016), sono invece provviste dell'attestato di prestazione energetica che attribuisce alle unità immobiliari la CLASSE ENERGETICA "E". Viene prodotta copia dell'Attestato di Prestazione Energetica contraddistinto dall' **Allegato G - LOTTO PRIMO**.

LOTTO SECONDO

L'abitazione risulta sprovvista del Certificato di Prestazione Energetica, prevista dall'attuazione delle Direttive Europee n. 2002/91/CE – EPBD e 2006/32/CE – dal D.Lgl 115 del 30.05.2008 - dalla Legge n. 113 del 06.08.2008 e successive modifiche. Il documento verrà eventualmente redatto successivamente su disposizione del G.E.. In via preventiva è ipotizzabile che all'abitazione può essere attribuita Classe Energetica "E".

LOTTO TERZO

L'abitazione risulta sprovvista del Certificato di Prestazione Energetica, prevista dall'attuazione delle Direttive Europee n. 2002/91/CE – EPBD e 2006/32/CE – dal D.Lgl 115 del 30.05.2008 - dalla Legge n. 113 del 06.08.2008 e successive modifiche. Il documento verrà eventualmente redatto successivamente su disposizione del G.E.. In via preventiva è ipotizzabile che all'abitazione possa essere attribuita la Classe Energetica "E".

LOTTO QUARTO

L'abitazione risulta sprovvista del Certificato di Prestazione Energetica, prevista dall'attuazione delle Direttive Europee n. 2002/91/CE – EPBD e 2006/32/CE – dal D.Lgl. 115 del 30.05.2008 - dalla Legge n. 113 del 06.08.2008 e successive modifiche. Il documento verrà eventualmente redatto successivamente su disposizione del G.E.. In via preventiva è ipotizzabile che all'abitazione possa essere attribuita la Classe Energetica "E".

DESCRIZIONE DEI LOTTI E DETERMINAZIONE DEL VALORE
--

LOTTO PRIMO

Gli immobili oggetto di valutazione costituiscono, nell'insieme, un centro sportivo comprensivo di fabbricati, campi da gioco, piscina, area di pertinenza ed ampio parcheggio, sito in **Vittorio Veneto - frazione di San Giacomo di Veglia, via Sabotino, 53**, in prossimità della zona industriale di Vittorio Veneto, denominato XXXXXXXXXX, che si sviluppa su di **un area complessiva di mq. 40.854**.

L'accesso principale avviene direttamente da via Sabotino, strada che confina lungo tutto il lato nord della proprietà, dove è stato realizzato un parcheggio di oltre 2.500 mq., posizionato all'esterno della rete metallica di demarcazione con l'area verde ed il centro sportivo (**foto n. 1-2-3**). Il complesso immobiliare si sviluppa in senso verticale, da nord a sud, fino a raggiungere la viabilità pubblica situata a sud (via Rovare) e da dove è possibile accedere con mezzi di servizio tramite ed una servitù di passaggio ricadente su proprietà di terzi (**foto n. 4-5-6**). All'interno del centro sportivo sono state ricavate delle corsie di marcia per il passaggio di veicoli ed autoveicoli di servizio ed ulteriore parcheggio per gli automezzi del personale di servizio (**foto n. 7-8-9**). Tutto il complesso,

compresi i fabbricati, i campi da gioco e la piscina, sono stati realizzati tra gli anni 1973 ed il 1975 ed interventi minori di manutenzione straordinaria nell'anno 1986.

Partendo dal parcheggio e percorrendo la stradina interna si raggiunge il fabbricato principale dove sono inseriti tutti i locali di ricevimento, di servizio degli utenti e del personale, che si sviluppa su tre piani.

FABBRICATO PRINCIPALE (FABBR. "A")

Il piano terra è caratterizzato da un ampio porticato antistante l'ingresso dove è stata inserita una scala circolare in calcestruzzo che consente di accedere ai piani, seminterrato e primo dell'edificio (**foto n. 8-10**); entrando al piano terra si trovano: l'ingresso con segreteria e saletta riunioni, un'ampia sala che funge da bar, ristorante e sala premiazioni che fruisce di un ampio terrazzo esterno con affaccio sulle piscine sottostanti, una cucina con locali accessori, una scala di accesso al piano interrato dove sono ubicati i servizi igienici (**foto n. 11-12-13-14-15-16-17**); entrando dal lato nord del fabbricato tramite una veranda, si accede ad un'ampia stanza destinata a palestra (**foto n. 18**), nonché all'abitazione del custode" comprensiva di: cucina, pranzo e soggiorno al piano terra, due camere da letto, bagno, ripostiglio e terrazzo al piano primo (**foto n. 19-20-21**).

Le superfici riportano i seguenti dati: porticato e veranda circa mq. 232, locali a vocazione "sportiva - recettiva" circa mq. 510, terrazzo mq. 110, abitazione circa mq. 60.

Il piano seminterrato del fabbricato è per la quasi totalità utilizzato dall'attività sportiva, ad esclusione della centrale termica ricavata sul lato sud est (**foto n. 22**) e di un garage situato sul lato nord ovest. All'interno sono stati ricavati, oltre agli spogliatoi completi di w.c. e docce suddivisi per uomini e donne, anche una sala relax, una sauna, dei magazzini e ripostiglio per gli attrezzi. La superficie totale destinata all'attività sportiva è di circa mq. 575, mentre quella dei locali accessori (garage, vani tecnici, centrale termica) è di circa mq. 130. Le aperture realizzate sul lato sud della muratura esterna consentono di accedere direttamente alla piscina esterna, delle dimensioni di ml. 12,50 x 25,00; a fianco della stessa, sul lato est, è stata realizzata inoltre una piccola piscina per i bambini. Le piscine e l'area di servizio circostante sono situate ad una quota inferiore, di circa ml. 3,00, rispetto alla quota di campagna originaria e per questo, sulla "scarpata" che circonda le piscine, sono state realizzate delle scale in calcestruzzo che consentono di raggiungere il piano soprastante (**foto n. 23-24-25-26-27**).

Al piano primo, oltre al reparto notte dell'abitazione, avente una superficie di

mq. 80 con terrazzo di mq. 25, è stato ricavato un soppalco accessibile dalla scala centrale esterna ubicata nel porticato che consente di accedere al sottotetto del fabbricato; da una scala interna si può invece accedere a dei ripostigli; la superficie complessiva dei locali è di circa mq. 55 con altezze limitate e comprese da ml. 2,00 – 2,50 (**foto n. 28**).

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travature di calcestruzzo armato con inseriti solai in laterizio armato, scale poggioli e terrazzi in calcestruzzo armato; i tamponamenti perimetrali sono in muratura ordinaria priva di isolamento, le tramezze divisorie interne in laterizio; tutti locali risultano intonacati e non presentano segni di deterioramento o muffe. Il tetto di copertura ed il porticato presentano invece struttura portante in orditura lignea, di buona fattura, con soprastante tavolato e manto di copertura in tegole a canale (coppi); il tutto si presenta ancora in buono stato di manutenzione e non sono visibili segni di lesioni o assestamento delle strutture portanti.

Relativamente alle finiture ed agli impianti sono stati riscontrati:

- pavimentazione esterna dei porticati in ghiaio di calcestruzzo lavato a vista, pavimentazioni interne in piastrelle di ceramica di vario tipo, in laminato prefinito “tipo legno” nel bar e sala ristorante, in piastrelle di ceramica e legno nell’abitazione del custode, pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina sempre in piastrelle di ceramica e/o maiolica.
- impianto d’illuminazione e di forza motrice realizzato sottotraccia, suddiviso per settori dello stabile;
- impianto idrico e sanitario in generale stato di discreta manutenzione; nel seminterrato, nella zona adibita a sauna sono state rimosse parte delle pareti dei pavimenti e rivestimenti;
- impianto di riscaldamento esteso su tutto il fabbricato, suddiviso per settori e destinazioni, con caldaia funzionante a combustibile liquido e piastre radianti in acciaio; attualmente, nella parte destinata alla ristorazione le piastre radianti situate sotto le nicchie dei fori di finestra sono state “occultate” con pannelli ed i locali vengono riscaldati con una stufa a “pellet” ad alto rendimento, posta al centro della sala (**foto n. 13**); le stufe della cucina sono invece alimentate a combustibile gassoso collegate ad un “bombolone” interrato situato all’esterno;
- i serramenti esterni, originari con la costruzione, sono quasi tutti in legno massiccio, parte verniciati e parte laccati bianchi, ma privi di vetro camera, anche se alcuni sono stati sostituiti con altri più recenti e provvisti di vetro camera; le

porte interne sono tutte in legno, del tipo “tamburato” e di varie fattezze;
- le scale di collegamento interne presentano rivestimento in marmo.

Al momento del sopralluogo gli impianti e le caldaie risultavano provvisti dei relativi libretti di detenzione.

Lo stato di manutenzione generale, delle finiture, dei pavimenti dei rivestimenti e degli impianti, risulta piuttosto scadente ed abbisogna di manutenzione al fine di un adeguato utilizzo ed in conformità alle attuali normative ed alle esigenze gestionali; in particolare, tutti i locali situati al piano seminterrato, le due piscine e l’area circostante le stesse, abbisognano di sostanziali interventi con rifacimento di pavimenti, rivestimenti ed approfondita verifica con adeguamento degli impianti.

CAPANNONE CON FINALITA’ SPORTIVA (FABBR.”B”)

A sud dell’area di proprietà, in prossimità dell’accesso che consente di raggiungere via Rovare, è stato realizzato un capannone con copertura a due falde, al cui interno sono stati ricavati un campo da tennis ed uno da calcetto provvisti di spogliatoi e piccola tribuna (**foto n. 5-29-30-31-32**). Le dimensioni del fabbricato sono di circa ml. 40,55 x 40,65 per una superficie complessiva di quasi 1.650 mq., con altezza di ml. 5,25 in falda e ml. 10,85 sul colmo; gli spogliatoi posti sotto la piccola tribuna (suddivisi per uomini e donne), misurano circa mq. 35 con altezza di circa ml. 2,90. La struttura portante del fabbricato è in profilato di acciaio con manto di copertura in amianto-cemento che, solo nella parte interna, è stato protetto da rivestimento con pannelli di legno interposti negli “omega” di sostegno della copertura; i tamponamenti laterali sono stati realizzati in muratura di calcestruzzo e soprastanti pannelli in acciaio autoportanti, sui prospetti nord e sud è stato invece applicato del materiale traslucido per consentire il passaggio della luce all’interno.

Lo stato di manutenzione della struttura è da considerarsi discreto, mentre gli spogliatoi ed i locali accessori abbisognano di manutenzione generale; risulta inoltre necessario provvedere alla messa a norma del manto di copertura in amianto-cemento nella parte esterna, mediante: o applicazione di materiale idoneo di isolamento, o “incapsulamento” della parte superiore (esterna), o rimozione totale con smaltimento delle lastre in sito autorizzato e rifacimento con materiale idoneo.

Sull’area scoperta, in prossimità del lato nord del capannone, è stata installata una copertura pressostatica (pallone gonfiabile) a protezione di due campi da tennis, al fine di consentirne l’uso anche durante il periodo invernale e nelle

giornate di pioggia; tale copertura, stante il lungo periodo da quanto è stata installata (anno 1975), presenta la vetustà del tempo trascorso e risulta necessaria una verifica per il prosieguo del suo utilizzo o la sostituzione (**foto n. 33-34**). Ad ovest della copertura è stato realizzato un campo da tennis con pavimentazione in materiale sintetico, recintato con rete metallica di adeguata altezza.

Proseguendo verso nord, in prossimità della parte centrale degli impianti, sono stati ricavati ulteriori cinque campi da tennis, aventi tutti i requisiti e le dimensioni fissate dai regolamentari sportivi; quattro di questi, situati nella parte ad ovest, sono stati realizzati alla quota di campagna, mentre uno è stato abbassato di circa tre metri realizzando una tribuna gradonata lungo la scarpata al fine di migliorare la visione del campo da gioco; fra la stradina interna ed il campo sono stati posizionati tre “gazebo in legno” a servizio degli spettatori. Tutti i campi risultano provvisti dell'impianto d'illuminazione per consentire il gioco anche di sera e/o con poca luce diurna (**foto n. 35-36-37-38**).

Procedendo verso nord tutta l'area è destinata a parco e prato, con la presenza di alberature di pregio nelle varie essenze, comprensive di: cedro, cedro-argentato, abete rosso, pino marittimo, cipresso, betulla, magnolia, frassino, alberi da frutto, nonché siepi ed alberature minori (**foto n. 39-40**).

Tutto il complesso immobiliare sportivo risulta recintato con rete metallica plasticata sorretta da paletti in acciaio, nonché provvista di cancelli agli ingressi; le corsie di marcia risultano ben delimitate e per la maggior parte bitumate; lo stato di manutenzione delle aree scoperte risulta curata ed in buono stato.

Secondo i dati riportati nella planimetria catastale, l'area in proprietà, delle superficie complessiva di mq. 40.854, risulta così ripartita:

- Area scoperta (verde, parcheggio, viabilità interna)	mq	31.996;
- Area coperta (fabbricati)	mq.	2.655;
- Area piscine, campi da tennis e gradinata	mq.	6.203.

La documentazione fotografica a cui fa riferimento la descrizione è contraddistinta dall'**Allegato H – LOTTO PRIMO**.

LOTTO SECONDO

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono costituite da un appartamento e da un posto auto coperto, inserite in una fabbricato ad uso abitativo, commerciale e direzionale, con area scoperta di pertinenza destinata a parcheggio, cortile e giardino, sito Comune di **Conegliano, via Friuli, n° 6**, denominato “**Residence MONTICANO III°**”; l'edificio è posizionato a nord della

linea ferroviaria Conegliano – Udine con la quale confina direttamente. L'abitazione è inserita nella parte est del fabbricato al piano secondo, accessibile dalla scala comune alle altre abitazioni ed ingresso collocato sul fronte sud; il fabbricato non è provvisto di ascensore. Il posto auto, ubicato al piano interrato, è collegato alla strada (via Friuli) tramite una rampa situata sul lato nord-est dell'edificio, proprio sotto l'abitazione (**foto n. 1-2-3-4-5**).

Il fabbricato, dove trovano sede le unità oggetto di valutazione, è stato costruito tra gli anni 1982 e 1985, con la realizzazione di unità a destinazione commerciale e direzionale al piano terra, di appartamenti ai piani primo e secondo, nonché di locali di servizio, garage e posti auto al piano interrato. L'edificio, architettonicamente di pregio e di buona fattura, presenta struttura portante in calcestruzzo armato ed è caratterizzato dalla presenza di “setti” verticali in calcestruzzo a vista che fuoriescono dalla sagoma dell'edificio, unitamente alle ampie terrazze a servizio delle abitazioni; anche le scale interne, come tutto il resto dell'edificio, sono stati realizzati in calcestruzzo. Sul lato nord del fabbricato (fronte strada – via Friuli), parte dell'area scoperta di pertinenza è adibita a parcheggi a servizio dei negozi del piano terra; ulteriori posti auto, a servizio delle abitazioni, sono stati invece realizzati nel cortile interno (posto a sud – fronte ferrovia) delimitato da una sbarra con apertura elettrica, dove sono ubicati i due ingressi alle abitazioni (**foto n. 6-7**).

L'appartamento occupa la parte est del fabbricato, con affaccio sui lati nord, sud ed est; le caratteristiche strutturali, architettoniche e distributive dell'abitazione, dei porticati e delle terrazze si presentano di buona fattura, anche se in alcune parti presentano delle rotture e delle fessurazioni, soprattutto nelle pavimentazioni esterne, presumibilmente a causa dell'assettamento della struttura, dell'eccessiva presenza di calcestruzzo e del tempo trascorso dalla realizzazione; per questo motivo risulta necessario intervenire con opere di manutenzione straordinaria, al fine di evitare possibili infiltrazioni d'acqua e conseguenti danni all'abitazione sottostante (**foto n. 8-9**).

L'abitazione, distribuita in unico piano, risulta composta da: ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, ampio terrazzo in parte coperto; nel reparto notte: una stireria, due camere, due bagni e tre terrazzi (**foto n. 10-11-12-13-14-15-16**). Successivamente alla costruzione del fabbricato, il terrazzo centrale rivolto a sud è stato chiuso con serramenti in acciaio e vetro al fine di ricavare due locali di servizio; l'intervento, risulta in contrasto con il Regolamento Edilizio Comunale, e

dovrà quindi essere smantellato. La superficie lorda dell'abitazione è di circa mq. 157 con altezza di ml. 2,70, quella dei terrazzi coperti mq. 67, terrazzi scoperti mq. 144, della cantina mq. 3.

Per quanto concerne le finiture, i pavimenti, i serramenti e agli impianti dell'abitazione, sono stati riscontrati:

- pareti intonacate al grezzo e fino di tutti i vani compresa la tinteggiatura;
- pavimento e rivestimento della cucina in piastrelle di ceramica, nel locale pranzo, soggiorno, corridoi e zona notte in listoni di legno, nelle camere in moquette, nella stireria in legno sbiancato, in ghiaino lavato in tutte le terrazze esterne;
- serramenti esterni in legno verniciati, provvisti di adeguato vetro-camera con apposti avvolgibili in p.v.c., porte interne tamburate in legno verniciato;
- portoncino d'ingresso in legno con blindatura (**foto n. 17**)
- impianto elettrico sottotraccia completo di interruttori, "frutti"; l'impianto è stato realizzato ed adeguato alla legge 46/1990;
- tutti i bagni sono muniti di accessori e rubinetteria; gli impianti idrico e sanitario della cucina e dei bagni risultano in buono stato e funzionanti;
- l'impianto di riscaldamento è collegato ad una caldaia centralizzata per l'intero edificio installata al piano interrato, le piastre radianti sono in acciaio del tipo lamellare (**foto n. 18**)
- impianto di condizionamento indipendente per la singola abitazione, con motorizzazioni poste all'esterno nelle terrazze (**foto n. 19-20**).

Lo stato di manutenzione dell'abitazione, in relazione all'epoca della costruzione (1984) risulta buono, anche se abbisogna di opere di manutenzione straordinaria per quanto concerne l'eliminazione delle fessurazione riscontrate nella pavimentazione delle terrazze già descritta, nonché dei serramenti esterni (**foto n. 21**).

Il posto auto a servizio dell'abitazione, situato al piano interrato, consente il parcheggio di due autovetture; la pavimentazione è in calcestruzzo con pareti intonacate e tinteggiate (**foto n. 22**). Sul fianco sud dello stesso è situata anche la porta di accesso alla cantina a servizio dell'abitazione (**foto n. 23**). La superficie lorda del posto auto è di circa mq. 19 con altezza di ml. 2,50, quella della cantina di circa mq.3.

La documentazione fotografica a cui fa riferimento la descrizione è contraddistinta dall'**Allegato E – LOTTO SECONDO**.

LOTTO TERZO

L' appartamento ed i due garage oggetto di valutazione, sono inseriti in un fabbricato ad uso abitativo e direzionale, denominato "**Condominio Monticano I**", con area scoperta di pertinenza destinata a parcheggio, cortile e giardino, sito **Comune di Conegliano, via Immacolata di Lourdes, n° 30**. L'abitazione oggetto di valutazione, è situata sul lato est del quarto piano e l'accesso avviene tramite una scala, comune a tutte le unità inserite nel fabbricato, situata sul lato sud, dove si trova anche l'ascensore di collegamento tra il piano terra ed il quinto piano. I due garage, situati al piano interrato dello stesso fabbricato, sono collegati alle abitazioni, sia tramite una scaletta posta a fianco dell'ingresso principale, sia dalla rampa carrabile situata sul cortile ad est della stabile ed anch'essa utilizzata da tutti i condomini (**foto n. 1-2-3-4**).

Il fabbricato, sede delle unità immobiliari, è stato costruito tra gli anni 1979 ed il 1981, con la realizzazione di unità ad uso direzionale ed abitativo nei piani fuori terra, nonché locali di servizio, cantine e garage al piano interrato. L'edificio, di forma rettangolare con sei piani fuori terra, presenta le tipiche caratteristiche architettoniche dell'epoca di realizzazione, con ampie terrazze a servizio delle abitazioni poste sul fronte strada (ovest). La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiato con pilastri ed architravi in calcestruzzo armato ed interposti solai in laterizio armato, mentre i tamponamenti esterni sono in muratura ordinaria di mattoni ad intercapedine e le tramezze interne in cotto; le scale interne, sono state realizzate anch'esse in calcestruzzo con rivestimento in marmo e ringhiere in acciaio e doghe di legno. L'area esterna di pertinenza del fabbricato è destinata a prato e giardino sui lati nord ed ovest, mentre i lati sud ed est sono interessati dalla presenza di parcheggi ed al transito dei veicoli per accesso alla rampa dei garage, situata sul lato est, nonché al passaggio degli automezzi che accedono ai fabbricati situati sul retro del condominio, essendo stata costituita in tal senso una servitù di passaggio a favore del Condominio Monticano II° (**foto n. 5-6-7**).

L'appartamento è situato nella parte centrale del fabbricato, con affaccio verso est dei tre locali principali, costituiti da: soggiorno, cucina e camera, mentre il bagno ed il ripostiglio, situati nella parte interna dell'abitazione, sono privi di finestre; dalla cucina e dal soggiorno è possibile accedere ad una terrazza di ridotte dimensioni (**foto n. 8-9-10-11-12**). La superficie lorda dell'abitazione è di circa mq. 63 con altezza di ml. 2,70, quella della terrazza mq. 5.

Per quanto concerne le finiture, i serramenti e agli impianti dell'abitazione, sono stati riscontrati:

- pareti intonacate al grezzo e fino in tutti i vani, compresa la totale tinteggiatura;
- pavimento in parchetti di legno, tipo listone, in tutta l'abitazione, rivestimento della cucina e bagno in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in legno laccato bianco, provvisti di adeguato vetro-camera con apposti avvolgibili in p.v.c., porte interne tamburate in legno laccato bianco;
- portoncino d'ingresso in legno con blindatura;
- impianto elettrico sottotraccia completo di interruttori, "frutti"; l'impianto è stato realizzato ed adeguato alla legge 46/1990;
- il bagno è provvisto di accessori e di rubinetteria; gli impianti idrico e sanitario della cucina e del bagno risultano in buono stato e funzionanti;
- l'impianto di riscaldamento è collegato ad una caldaia centralizzata per l'intero edificio e situata al piano interrato, in apposito vano accessibile dalla rampa che conduce ai garage, proprio a fianco del locale destinato ai contatori dell'energia elettrica di tutte le unità (**foto n. 13**); le piastre radianti sono in acciaio del tipo lamellare (**foto n. 9**).

Lo stato di manutenzione dell'abitazione, sia in riferimento alle strutture, sia alle finiture, sia ai pavimenti e rivestimenti, sia agli impianti, sia alla cura dei locali, rapportato all'epoca della costruzione (1981), risulta sufficientemente buono.

Al piano interrato del fabbricato sono ubicati i due garage a servizio dell'abitazione, discosti tra loro e posizionati a nord-est ed al centro dello scantinato, contraddistinti dai numeri 20 e 24; la pavimentazione dei locali e delle corsie di marcia è in calcestruzzo e le pareti sono intonacate e tinteggiate; la superficie lorda dei due garage è di circa mq. 30 con altezza di ml. 2,40 (**foto n. 14-15**).

La documentazione fotografica a cui fa riferimento la descrizione è contraddistinta dall'**Allegato D – LOTTO TERZO**.

LOTTO QUARTO

L' appartamento, i due garage e le due cantine oggetto di valutazione, sono anch'essi inseriti nel "**Condominio Monticano I**", già descritto al LOTTO TERZO ed ubicato in **Conegliano, via Immacolata di Lourdes, n°30**. Per quanto concerne la descrizione del condominio, dell'area di pertinenza, dell'epoca della costruzione, delle caratteristiche costruttive, dei servizi e delle finiture, rimane valido quindi quanto già descritto, e secondo la documentazione fotografica già

citata (**foto n. 1-2-3-4-5-6-7**).

L'appartamento è invece situato al piano attico dell'edificio e ne occupa l'intera superficie, compresa la terrazza che lo circonda e che consente la visione su tutti i quattro i lati (nord-sud-est ed ovest); l'abitazione è così composta: ingresso, ampio soggiorno con caminetto, cucina-pranzo, lavanderia, studiolo, corridoio notte con due camere da letto, bagno e camera da letto con bagno personale. (**foto n. 8-9-10-11-12-13-14-15-16**). Sul lato ovest della terrazza esterna che circonda l'abitazione, è stata installata una pompeiana in legno, completa di pedana in legno e coperta da teli di protezione dal sole, delle dimensioni di ml. 9,85 x 3,15, regolarmente autorizzata dal Comune di Conegliano (**foto n. -17-18-19-20**). La superficie lorda dell'abitazione è di circa mq. 197 con altezza di ml. 2,70, quella della terrazza mq. 182; si ribadisce che la terrazza, pur essendo parte comune dell'edificio, è stata attribuita in uso esclusivo all'appartamento.

Per quanto concerne le finiture, i serramenti e agli impianti dell'abitazione, sono stati riscontrati:

- pareti intonacate al grezzo e fino in tutti i vani, compresa la totale tinteggiatura;
- pavimento in piastrelle di cotto e ceramica in tutto il reparto giorno (ingresso – cucina- soggiorno pranzo), pavimento in parquet di legno tipo listone nel reparto notte e camere da letto, rivestimento della cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in legno verniciato, provvisti di adeguato vetro-camera con scuretti esterne in legno, porte interne in legno verniciate;
- portoncino d'ingresso in legno con blindatura;
- impianto elettrico sottotraccia completo di interruttori, “frutti”; l'impianto è stato realizzato ed adeguato alla legge 46/1990;
- i bagni sono provvisti di accessori e rubinetteria; gli impianti idrico e sanitario della cucina e dei bagni risultano in buono stato e perfettamente funzionanti;
- impianto di condizionamento costituito da “split” interni ed apparecchiature e motori posti all'esterno nella terrazza (**foto n. 20-21**);
- l'impianto di riscaldamento è collegato ad una caldaia centralizzata per l'intero edificio e situata al piano interrato (**foto n. 23**), le piastre radianti sono in acciaio del tipo lamellare (**foto n. 9-10**).

Lo stato di manutenzione dell'abitazione, sia in riferimento alle strutture, sia alle finiture, sia ai pavimenti e rivestimenti, sia agli impianti, sia alla cura dei locali, rapportato all'epoca della costruzione (1981) risulta buono.

Al piano interrato del fabbricato sono ubicati i due garage abbinati, contraddistinti dai n. 9 e 10, a servizio dell'abitazione, situati sul lato ovest del fabbricato e posti di fronte la rampa di accesso; l'abitazione è pure provvista di due cantine raggiungibili tramite un corridoio, comune alle altre unità, posto a fianco dei due garage citati; la pavimentazione dei locali e delle corsie di marcia è in calcestruzzo e le pareti sono intonacate e tinteggiate; la superficie lorda dei due garage è di circa mq. 36, quella delle cantine mq. 11, con altezza di ml. 2,40 (**foto n. 22**).

La documentazione fotografica a cui fa riferimento la descrizione è contraddistinta dall'**Allegato D – LOTTO QUARTO**.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

PREMESSA E PRECISAZIONE PER TUTTI I LOTTI

La valutazione richiesta dal Giudice è regolamentata dall'art. 568 del c.p.c. ed ha lo scopo di stabilire il più probabile valore degli immobili al fine della vendita alla pubblica asta e, conseguentemente, della particolarità di questo tipo di vendita; questo valore è determinato dagli Standard Internazionali, chiamato "valore di liquidazione o di vendita forzata" e si ottiene mediante una riduzione percentuale sul valore di mercato a seguito delle differenti condizioni, come appunto nel caso in questione, della vendita mediante Pubblica Asta, rispetto ad una libera compra-vendita, nonché in base alla tipologia ed alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Per quanto concerne il LOTTO PRIMO (centro sportivo), stante la corresponsione dei canoni delle unità immobiliari affittate, la valutazione dell'immobile potrebbe essere fatta per capitalizzazione dei redditi, ma, risultando questi molto bassi rispetto a quelli normalmente applicati, la valutazione viene fatta come per gli altri TRE LOTTI (abitazioni), sulla base del calcolo della superficie degli immobili applicando un valore al metro quadro con i dovuti adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi, così come del resto sancito dall'art. 568 del c.p.c..

In riferimento al criterio di misurazione degli immobili ed in particolare dei fabbricati, viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, in quanto normalmente applicato nel mercato immobiliare locale che, specificatamente, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprese le murature

interne e perimetrali di proprietà esclusiva, nonché la metà delle murature poste a confine con eventuali proprietà di terzi.

Per quanto concerne la superficie commerciale, viene considerata quella che comprende la superficie principale e quelle secondarie in ragione dei coefficienti di ragguaglio, così come stabiliti dalla legge in materia di esecuzioni immobiliari ed in uso locale.

LOTTO PRIMO

Il complesso sportivo denominato SPORTING Club 2001 è costituito, oltre che dai due fabbricati di diverse caratteristiche, funzionalità e consistenza, anche da una notevole area scoperta con varie destinazioni e finalità, sia per l'utilizzo diretto (campi da gioco, parco, parcheggio, viabilità interna), sia sotto l'aspetto urbanistico (vedi C.D.U.). Ai fini di una corretta valutazione tutti questi fattori devono quindi essere tenuti in dovuto conto e per questo si rende necessario procedere con distinte valutazioni.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEI FABBRICATI

FABBRICATO PRINCIPALE (Sub 2 – Fabbricato "A")

PIANO TERRA

- Locali vocazione sportiva		
(Sup. Principale SIL) mq. 510 x 1,00		mq. 510,00
- Abitazione del custode		
(Sup. Principale SIL) mq. 60 x 1,00		mq. 60,00
- Porticato e veranda		
(Sup. Secondaria S2) mq. 232 x 0,50		mq. 116,00
- Terrazzo		
(Sup. Secondaria S3) mq. 110 x 0,25		mq. 27,50
PIANO PRIMO		
- Abitazione del custode		
(Sup. Principale SIL) mq. 80 x 1,00		mq. 80,00
- Terrazzo		
(Sup. Secondaria S3) mq. 25 x 0,25		mq. 6,25
- Locali a vocazione sportiva – soppalco e ripostigli		
(Sup. Secondaria S2) mq. 55 x 0,50		mq. 27,50
PIANO SEMINTERRATO		
- Locali vocazione sportiva		
(Sup. Principale SIL) mq. 575 x 1,00		mq. 575,00

- Garage – vani tecnici e centrale termica
(Sup. Secondaria S2) mq. 130 x 0,50 mq. 65,00

CAPANNONE CON FINALITA' SPORTIVA (Sub 2 – Fabbricato “b”)

- Destinato a campo da tennis e calcetto con spogliatoi e servizi igienici
(Sup. Secondaria SIL) mq. 1.650 x 0,50 mq. 825,00

SUPERFICIE COMMERCIALE (escluse aree di pertinenza) mq. 2.292,25

VERIFICA DELLA RESIDUA POSSIBILITA' EDIFICATORIA

Al fine della corretta ed esaustiva valutazione, è necessario esaminare anche la destinazione urbanistica attribuita dal Piano Regolatore Generale e le eventuali possibili potenzialità edificatorie, previste dalle Norme Tecniche di Attuazione allegato allo stesso P.R.G..

La porzione di terreno ricadente in “**Zona agricola**” della superficie di circa mq.144 è posizionata nell’angolo nord est della proprietà a fianco del parcheggio e di fatto non consente alcuna edificazione.

L’area inserita in zona destinata a “**Verde di rispetto o tutelato**”, per una superficie di circa mq. 1.405, risulta anch’essa molto limitata, ed è dislocata all’estremità della proprietà lungo la strada pubblica (via Sabotino); anche per questa zona non è consentita alcuna costruzione.

Relativamente alla porzione di terreno ricadente in “**Zona F3 - destinata alla viabilità e ai parcheggi pubblici – Parcheggi esistenti**”, della superficie di circa mq. 2.675, risulta già interessata a tale uso e di fatto indispensabile per il parcheggio delle auto dei fruitori del complesso sportivo.

Passando alla parte di proprietà ricadente in “**Zona F1 - per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di progetto**”, per una superficie di circa mq. 6.265, collocata sul lato ovest del fabbricato principale, a confine con la zona industriale ed attualmente ineditata, a’ sensi dell’art. 68 delle Norme Tecniche di attuazione, è consentita la costruzioni di edifici secondo i seguenti parametri: “*altezza massima ml. 12,00 – distanza dai confini ml. 5,00 – distanza tra gli edifici ml. 10,00 - rapporto di copertura 0,70 – indice di edificabilità fondiaria 2.0 mc/mq. – distanza minima dalle strade m. 10,00*”. Sulla base dei parametri esposti è possibile la realizzazione di nuovi edifici per una superficie di circa mq. 4.385 ed una cubatura di circa 12.530 mc.

La maggior parte della proprietà ricade in “**Zona F2 - parchi giardini ed attrezzature sportive esistenti**”, che presenta una superficie di circa mq. 29.205 al cui interno ricadono anche i due fabbricati ampiamente descritti, i campi di

gioco ed il parco; l'eventuale edificazione in aggiunta alla volumetria esistente è regolamentata dall'articolo 69 - comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. che consente la possibilità di *“ampliamento degli edifici nella misura massima del 20% della superficie lorda degli stessi”*. Sulla base delle specifiche superfici degli edifici sopra enunciate il totale della superficie edificata risulta di mq. 3.292,00, conseguentemente la **POSSIBILITA' EDIFICATORIA ancora consentita risulta di circa mq. 658,00**

La rimanente area di proprietà, situata sul lato ovest in prossimità della piscina e della superficie di circa mq. 1160, sempre secondo il P.R.G. vigente, ricade in **“Zona D – Area ad insediamenti”**; la possibilità di utilizzo per fini artigianali o industriali di detta area risulta di fatto molto ridotta o pressoché nulla, stante le limitate dimensioni, la vicinanza con la piscina ad uso sportivo e, soprattutto, situata a confine con il bacino di laminazione della zona industriale, sopra il quale l'Amministrazione Comunale di Vittorio Veneto ha realizzato un impianto fotovoltaico; per questi motivi viene valutata alla stregua dell'area di pertinenza del complesso sportivo, risultando controproducente qualsiasi utilizzo diverso da quella per cui è già vocata.

Al fine della valutazione dell'intero complesso immobiliare, dopo aver esaminato e quantificato le superfici dei fabbricati ed aver accertato le possibilità edificatorie ancora da sviluppare in base al vigente Piano Regolatore Generale, rimane ancora da analizzare l'area di pertinenza priva di vocazione edificatoria, ma di fatto indispensabile per la finalità ed il funzionamento del centro sportivo.

CAMPI DA GIOCO - AREA A VERDE - PARCHEGGI

Esaminata quindi la destinazione urbanistica secondo il P.R.G., considerato che sostanzialmente solo l'area ricadente in *“Zone F1 – Zone per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di progetto”* consente nuove edificazioni (in aggiunta agli ampliamenti previsti per i fabbricati ricadenti in *“Zona F-2”*) e le rimanenti aree in proprietà non cambiano o influiscono sostanzialmente sul valore da attribuire agli immobili (in considerazione anche di quanto precisato circa l'esigua parte di area ricadente in zona D), lo scrivente ritiene di valutare l'area scoperta di pertinenza sulla base delle superfici riportate nella planimetria catastale, decurtata della superficie ricadente in *“Zona F1”* (circa mq. 6.265) e così ripartita:

- **Area scoperta (verde, parcheggio, viabilità interna)**
(mq. 31.996 – 6.265) **mq 25.731;**
- **Area piscine, campi da tennis e gradinata** **mq. 6.203.**

CONSIDERAZIONI E PRECISAZIONI

Come già ampiamente enunciato, il complesso sportivo è ubicato nella frazione di San Giacomo di Veglia, fronte stante via Sabotino, strada secondaria di collegamento della Strada Statale 51 di Alemagna e la zona industriale di Vittorio Veneto, nonché di comoda comunicazione anche con il casello autostradale di Vittorio Veneto sud. L'intero complesso è stato completato nell'anno 1975; i fabbricati, sotto l'aspetto della stabilità e sicurezza delle strutture risultano ancora in ottimo stato, mentre abbisognano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria, anche con parziale rimozione e rifacimento degli impianti, dei serramenti, dei pavimenti e delle finiture in genere, nonché delle due piscine esterne. L'intero complesso sportivo risulta completamente recintato e l'area di pertinenza, destinata ai campi da gioco, parco ed alla viabilità interna, sono ben tenute ed in buono stato. Il complesso è provvisto di parcheggio, interno ed esterno, e di due accessi dalla viabilità esistente, di cui quello a sud da via Rovare tramite una servitù di passaggio apparente.

L'offerta per questo tipo di immobili nel mercato immobiliare risulta molto, molto limitata, anche se in Vittorio Veneto è oggetto di "vendita forzata", a seguito di fallimento della ditta proprietaria, un altro centro sportivo, seppure con caratteristiche diverse, ma che non è stato ancora oggetto di trasferimento per mancanza di offerte d'acquisto.

La mancanza di riferimenti per immobili perlomeno consimili sul mercato immobiliare non consente l'acquisizione di "comparabili" da poter utilizzare e pertanto, ai fini della valutazione risulta possibile utilizzare il metodo sintetico comparativo applicando un valore medio per l'unità di superficie commerciale, recepiti da operatori immobiliari della zona e riferiti con caratteristiche perlomeno similari, anche da procedure fallimentari come anzidetto.

A seguito di quanto sopra, vengono applicati i seguenti valori unitari:

- **fabbricati esistenti** € 600,00 mq.;
- **possibilità edificatoria di ampliamento fabbricati esistenti** € 100,00 mq.;
- **area piscine, campi tennis e gradinata** € 60,00 mq.;
- **area scoperta (verde, parcheggio, viabilità)** € 25,00 mq.;
- **area edificabile ricadente in "Zona F1"** € 60,00 mq..

ATTRIBUZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO

Fabbricati superficie commerciale	mq.	2.292,25 x € 600,00	€ 1.375.350,00
Possibilità d'ampliamento fabbricati	mq.	658,00 x € 100,00	€ 65.800,00

Area piscine, campi e gradinata	mq. 6.203,00 x €.	60,00	€.	372.180,00
Area scoperta, verde e parcheggi	mq. 25.731,00 x €.	30,00	€.	771.930,00
Area edificabile in “zona F1”	mq. 6.265,00 x €.	60,00	€.	<u>375.900,00</u>
- Valore complessivo dell’immobile			€.	2.961.160,00
- Spese per la rimozione e smaltimento delle parti abusive			€.	- 29.510,00
- Spese per sanatoria edilizia e spese tecniche			€.	- <u>1.832,92</u>
<u>VALORE DI MERCATO dell’immobile</u>			€.	<u>2.929817,08</u>

Considerato, che trattasi di immobili con particolare destinazione e finalità stante il difficile periodo economico, con un limitatissimo numero di potenziali acquirenti, che trattasi di vendita forzata di un immobile e per il quale deve essere tenuto conto della mancanza di garanzia di eventuali vizi, tanto precisato, lo scrivente ritiene che possa essere applicato un **abbattimento del 25%** rispetto al valore di mercato

VALORE DI VENDITA FORZATA dell’immobile €. **2.929817,08 – 25% =**
arrotondati ad €. **2.197.000,00 (duemilionicentomovantasettemila/00).**

LOTTO SECONDO

Per la valutazione dell’appartamento e delle pertinenze accessorie (posto auto cantina e spazi condominiali), vale quanto già anticipato nelle premesse, sia in riferimento al criterio di misurazione degli immobili (Superficie Esterna Lorda), sia per quanto concerne la superficie commerciale, in quanto viene considerata quella che comprende la superficie principale e secondarie in ragione dei coefficienti di ragguglio così come stabiliti dalle norme in materia di esecuzioni immobiliari, nonché degli usi locali; in particolare vengono adottati i seguenti parametri di ragguglio:

- Abitazione piano secondo-attico (Sup. Principale SIL) mq. 157 x 1,00 mq. 157
- Terrazze coperta (Sup. Secondaria S2) mq. 67 x 0,30 mq. 20
- Terrazze scoperta (Sup. Secondaria S2) mq. 144 x 0,25 mq. 36
- Cantina e posto auto coperto (Sup. Secondaria S3) mq. x 22 x 0,30 mq. 7

Relativamente all’area scoperta di pertinenza dell’edificio, detratta la parte destinata ai parcheggi a servizio dei negozi, viene calcolata in percentuale alla quota millesimale in proprietà, pari a 85,41 millesimi, ed il coefficiente di ragguglio normalmente applicato, in uso locale, vale a dire di 0,10:

- Area scoperta di pertinenza mq.1500 x 0,10 x 85,41 o/oo mq. 13

La SUPERFICIE COMMERCIALE dell’immobile risulta di mq. 233.

Come già dettagliatamente esposto, l'appartamento è inserito in un fabbricato ad uso commerciale, direzionale ed abitativo costruito nell'anno 1985, situato in via Friuli, zona periferica posta ad est del centro di Conegliano anche se molto comoda e di facile accessibilità, sia per viabilità urbana, sia extraurbana, ma con limitata presenza di negozi e scuole. L'abitazione si affaccia su ben tre lati dell'edificio e dispone di ampie terrazze coperte e scoperte su tutti i lati; fruisce inoltre di cantina esclusiva e posto auto comune con le altre abitazioni al piano interrato. Nella valutazione, oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio e della zona di ubicazione dello stesso, sono stati considerati anche alcuni fattori negativi ed in particolare: - la mancanza di ascensore per l'accesso al secondo piano, - la centralità dell'impianto di riscaldamento comune per l'intero edificio e, soprattutto, - la necessità di eseguire interventi di manutenzione (pavimenti e serramenti esterni) infine, la vicinanza con la linea ferroviaria (Conegliano-Udine) e lo scalo merci.

La richiesta nel mercato immobiliare di questo tipo di immobili seppure limitata, stante il cospicuo impegno economico, risulta ancora soddisfacente, considerate, sia le caratteristiche distributive dei locali dell'abitazione, sia le caratteristiche architettoniche e di sicurezza dell'edificio, sia la buona realizzazione e funzionalità degli impianti e delle finiture, nonché il limitato numero di immobili consimili offerti in vendita.

La esigua presenza di riferimenti per immobili simili sul mercato immobiliare, specialmente in zone così vicine alla linea ferroviaria, non consentono l'acquisizione di "comparabili" da poter reperire ed utilizzare, ovvero non vi sono "comparabili" simili per questa tipologia, caratteristiche ed epoca di costruzione a quello oggetto di stima, al fine di poter applicare il metodo di confronto con modalità analitiche.

A seguito di quanto sopra, ai fini della valutazione risulta possibile utilizzare il metodo sintetico comparativo applicando un valore medio per l'unità di superficie commerciale fra quelli di mercato e quelli recepiti da operatori immobiliari della zona e riferiti ad immobili consimili, anche in fase di trattativa per la compra-vendita. Dalle indagini di mercato avviate lo scrivente ritiene equo che per l'immobile in oggetto possa essere applicato un valore di 1.000,00 €. /mq. di superficie commerciale e conseguentemente il valore di mercato del fabbricato può essere così determinato:

Superficie commerciale dell'immobile mq. 233 x **Prezzo unitario €/mq. 1.000,00**

- Valore complessivo dell'immobile	€. 233.000,00
- Spese per la rimozione e smaltimento delle parti abusive	€. - 4.800,00
<u>VALORE DI MERCATO dell'immobile</u>	<u>€. 228.200,00</u>

Considerato che trattasi di vendita forzata di un immobile occupato dall'esecutato, nonché del fatto che deve essere tenuto conto della mancanza di garanzia di eventuali vizi, lo scrivente ritiene che possa essere applicato un **abbattimento del 20%**; viene inoltre proposta **ulteriore detrazione**, determinata dalla necessità di eseguire i lavori di manutenzione descritti e della vicinanza alla ferrovia ed allo scalo merci, **nella percentuale del 10%**, rispetto al valore di mercato e pertanto il

VALORE DI VENDITA FORZATA dell'immobile € 228.200,00 – 30% = arrotondati a € 160.000,00. (centosessantamila/00).

LOTTO TERZO

Anche per la valutazione di questo appartamento e delle pertinenze accessorie (garage e spazi condominiali), vale quanto già anticipato nelle premesse, sia in riferimento al criterio di misurazione degli immobili (Superficie Esterna Lorda), sia per quanto concerne la superficie commerciale in quanto viene considerata quella che comprende la superficie principale e secondarie in ragione dei coefficienti di ragguaglio così come stabiliti dalla legge in materia di esecuzioni immobiliari, nonché degli usi locali; in particolare vengono adottati i seguenti parametri di ragguaglio:

- Abitazione piano quarto	(Sup. Principale SIL) mq.	63 x 1,00	mq.	63	
- Terrazzino	(Sup. Secondaria S2)	mq.	5 x 0,25	mq.	1
- Garage	(Sup. Secondaria S3)	mq.	30 x 0,50	mq.	15

Relativamente all'area scoperta di pertinenza dell'edificio, detratta l'area interessata dalla servitù di passaggio anche a favore del fabbricato retrostante, viene calcolata in percentuale della quota millesimale in proprietà pari a 29,86 millesimi ed il coefficiente di ragguaglio normalmente applicato, in uso locale, vale a dire di 0,10:

-Area scoperta di pertinenza a disposizione mq.1500 x 0,10 x 29,86 o/oo mq. 4

La SUPERFICIE COMMERCIALE dell'immobile risulta di mq. 83.

Come già dettagliatamente esposto, l'appartamento è inserito in un fabbricato ad uso direzionale ed abitativo costruito nell'anno 1981, situato nella zona nord di Conegliano in via Madonna di Lourdes, n. 30, strada principale di

collegamento con i Comuni di San Pietro di Feletto e Tarzo; la zona risulta molto comoda e di facile accessibilità, sia per viabilità urbana, sia extraurbana, nonché provvista di negozi e servizi primari. L'abitazione si affaccia unicamente sul lato est dell'edificio e dispone di un piccolo terrazzino; fruisce inoltre di due garage al piano interrato e dell'area scoperta condominiale.

L'abitazione presenta caratteristiche soddisfacenti, sia sotto l'aspetto strutturale, sia per gli impianti in genere (elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento), sia delle finiture, nonché in buono stato di manutenzione.

La richiesta nel mercato immobiliare di questo tipo di immobili risulta ancora sostenuta, considerate sia le caratteristiche distributive dei locali dell'abitazione, sia le caratteristiche architettoniche, sia le soddisfacenti finiture ed impianti, anche in rapporto al limitato numero di immobili consimili offerti in vendita.

Proprio l'esigua presenza di riferimenti per immobili simili sul mercato immobiliare, specialmente in zone semicentrali, non consentono l'acquisizione di "comparabili" da poter reperire ed utilizzare, ovvero non vi sono "comparabili" simili per questa tipologia, caratteristiche ed epoca di costruzione a quello oggetto di stima, al fine di poter applicare il metodo di confronto con modalità analitiche.

A seguito di quanto sopra, ai fini della valutazione risulta possibile utilizzare il metodo sintetico comparativo, applicando un valore medio per l'unità di superficie commerciale fra quelli di mercato e quelli recepiti da operatori immobiliari della zona e riferiti ad immobili consimili, anche in fase di trattativa per la compra-vendita. Dalle indagini di mercato avviate lo scrivente ritiene equo che per l'immobile in oggetto possa essere applicato un valore di 1.100,00 €. /mq. di superficie commerciale e conseguentemente il valore di mercato del fabbricato può essere così determinato:

Superficie commerciale dell'immobile mq. 83 x **Prezzo unitario €/mq. 1.000,00**
- **Valore complessivo dell'immobile** €. **83.000,00**

In conformità ai dati esposti nel pignoramento, nonché dell'intestazione catastale ed ipotecaria, l'esecutato risulta proprietario solo per la quota di **5/100**, conseguentemente:

Valore dell'INTERO € 83.000,00 x 5/100

VALORE DI MERCATO della quota di 5/100 dell'immobile € 4.150,00

Considerato che trattasi di vendita forzata di un immobile occupato dall'intestataria della rimanente quota di 95/100, nonché del fatto che deve essere tenuto conto della mancanza di garanzia di eventuali vizi, lo scrivente ritiene che

possa essere applicato un **abbattimento del 20%**; viene inoltre proposta **ulteriore detrazione**, determinata dal trasferimento di una esigua quota, **nella percentuale del 5%**, rispetto al valore di mercato e pertanto il

VALORE DI VENDITA FORZATA della quota del 5/100 dell'immobile

€. 4.150,00 – 25% = arrotondati a €. 3.100,00. (tremilacentocento/00).

LOTTO QUARTO

Parimenti ai due LOTTI precedenti, per la valutazione di questo appartamento e delle pertinenze accessorie (garage cantine e spazi condominiali), si conferma quanto già anticipato nelle premesse, sia in riferimento al criterio di misurazione degli immobili (Superficie Esterna Lorda), sia per quanto concerne la superficie commerciale in quanto viene considerata quella che comprende la superficie principale e secondarie in ragione dei coefficienti di ragguglio così come stabiliti dalla legge in materia di esecuzioni immobiliari, nonché degli usi locali; relativamente alla terrazza che circonda l'intero appartamento, risultando non in proprietà esclusiva, ma in uso esclusivo, nonché in considerazione della notevole superficie in rapporto a quella dell'abitazione, verrà calcolata con il coefficiente 0,10 anziché 0,25; vengono adottati i seguenti parametri di ragguglio:

- Abitazione piano quinto (Sup. Principale SIL) mq. 197 x 1,00 mq. 197
- Terrazza scoperta (Sup. Secondaria S2) mq. 182 x 0,10 mq. 18
- Garage (Sup. Secondaria S3) mq. 36 x 0,50 mq. 18
- Cantina – magazzino (Sup. Secondaria S2) mq. 11 x 0,25 mq. 3

Relativamente all'area scoperta di pertinenza dell'edificio, detratta l'area interessata dalla servitù di passaggio a favore del fabbricato retrostante, viene calcolata in percentuale sulla quota millesimale in proprietà pari a 99,37 millesimi ed il coefficiente di ragguglio normalmente applicato, in uso locale, vale a dire di 0,10:

- Area scoperta di pertinenza a disposizione mq.1500 x 0,10 x 99,37 o/oo mq. 15

La SUPERFICIE COMMERCIALE dell'immobile risulta di mq. 251.

Come già dettagliatamente esposto, l'appartamento è inserito in un fabbricato ad uso direzionale ed abitativo costruito nell'anno 1981, situato nella zona nord di Conegliano in via Madonna di Lourdes, n. 30, strada principale di collegamento con i Comuni di San Pietro di Feletto e Tarzo; la zona risulta molto comoda e di facile accessibilità, sia per viabilità urbana, sia extraurbana, nonché provvista di negozi e servizi primari.

L'abitazione si sviluppa su tutto il piano attico (quinto) e dispone di un'ampia terrazza che circonda l'intera abitazione; presenta buone caratteristiche, sia sotto l'aspetto strutturale, sia per gli impianti in genere (elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento), sia per le finiture, nonché in buono stato di manutenzione.

La richiesta nel mercato immobiliare di questo tipo di immobili risulta molto limitata, in considerazione del notevole impegno economico, anche se le caratteristiche dei locali, delle finiture in genere, dei pavimenti, dei serramenti e degli impianti, sono adeguati e rispondono al tipo di clientela interessata.

Sul mercato immobiliare, i riferimenti ad immobili consimili, specialmente in zone semicentrali, non consente l'acquisizione di "comparabili" da poter reperire ed utilizzare, ovvero non vi sono "comparabili" simili per questa tipologia, caratteristiche ed epoca di costruzione a quello oggetto di stima; viene pertanto applicato il metodo di confronto con modalità analitiche.

A seguito di quanto sopra, ai fini della valutazione risulta possibile utilizzare il metodo sintetico comparativo applicando un valore medio per l'unità di superficie commerciale fra quelli di mercato e quelli recepiti da operatori immobiliari della zona e riferiti ad immobili consimili, anche in fase di trattativa per la compra-vendita. Dalle indagini di mercato avviate lo scrivente ritiene equo che per l'immobile in oggetto possa essere applicato un valore di 1.100,00 €/mq. di superficie commerciale e conseguentemente il valore di mercato del fabbricato può essere così determinato:

Superficie commerciale dell'immobile mq. 251 x **Prezzo unitario €/mq. 1.100,00**
- Valore complessivo dell'immobile €. 276,100.00

Come riportato nel pignoramento e confermato nell'intestazione catastale ed ipotecaria, l'esecutato risulta intestatario solo dell'USUFRUTTO in regime di separazione dei beni; risulta quindi necessario sviluppare il calcolo del valore dell'usufrutto, in funzione del saggio legale d'interesse applicato per l'anno 2017, ed alla tabella di mortalità dell'usufruttuario che, essendo nato il 15.05.1953, ha ora l'età di anni 63, ma che al momento del deposito della consulenza avrà l'età di 64 anni; dal conteggio ne consegue che l'usufrutto" dall'età di 64 anni e fino al raggiungimento dei 66 anni, risulta pari al 50 % del valore attribuito all'immobile. Valore dell'INTERA PROPRIETA' €. 276.100,00 x 50%

VALORE DI MERCATO dell'USUFRUTTO sull'immobile €. 138.050,00

Considerato che trattasi di vendita forzata del solo USUFRUTTO di un immobile occupato, oltre che dall'usufruttuario, anche dalla nuda proprietaria,

nonché del fatto che deve essere tenuto conto della mancanza di garanzia di eventuali vizi, lo scrivente ritiene che possa essere applicato un **abbattimento del 35%**

VALORE DI VENDITA FORZATA del solo diritto USUFRUTTO

€ 138.050,00 – 35% = arrotondati a € 90.000,00. (novantamila/00)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

accertate alle date del 30.03.2017 a carico degli immobili

LOTTO PRIMO

ISCRIZIONI

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 19.04.2012 - rep. 561, per la somma di Euro 870.000,00 – capitale Euro 845.309,00 - a favore della [REDACTED], iscritta a Treviso il 03.05.2012 ai n. 13222/1872;

LOTTO SECONDO

ISCRIZIONI

- IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – notaio Alberto SARTORIO di Conegliano in data 22.07.2003 - rep. 33371/15235, per la somma di Euro 856.000,00 – capitale Euro 428.000,00 - a favore della [REDACTED] iscritta a Treviso il 24.07.2003 ai n. 30547/7114;

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 14.12.2010 - rep. 1379, per la somma di Euro 70.000,00 – capitale Euro 48.553,80 - a favore della [REDACTED], iscritta a Treviso il 20.12.2010 ai n. 45476/10150;

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 14.12.2010 - rep. 1380, per la somma di Euro 65.000,00 – capitale Euro 46.180,79 - a favore della [REDACTED], iscritta a Treviso il 20.12.2010 ai n. 45677/10151;

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO –

emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 19.04.2012 - rep. 561, per la somma di Euro 870.000,00 – capitale Euro 849.309,00 - a favore della [REDACTED] iscritta a Treviso il 03.05.2012 ai n. 13222/1872;

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 02.07.2012 - rep. 907, per la somma di Euro 195.800,00 – capitale Euro 195.798,02 - a favore della [REDACTED] iscritta a Treviso il 27.07.2012 ai n. 23607/3386;

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 11.10.2012 - rep. 1137/2012, per la somma di Euro 70.000,00– capitale Euro 36.638,02 - a favore della [REDACTED] iscritta a Treviso il 11.06.2013 ai n. 18316/2417.

TRASCRIZIONI

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI emesso dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano – rep. 2112 del 19.12.2006 a favore di [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 24.01.2007 ai n. 3910/2896;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI SEQUESTRO DI CONSERVATIVO emesso dal Tribunale di Treviso – rep. 1620/2008 del 31.03.2008 a favore di [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 07.04.2008 ai n. 13522/8638;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI emesso dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano – rep. 481 del 14.03.2013 a favore di [REDACTED] – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28.05.2013 ai n. 16700/10825.

LOTTO TERZO

ISCRIZIONI

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 14.12.2010 - rep.

1379, per la somma di Euro 70.000,00 – capitale Euro 48.553,80 - a favore della

[REDACTED]

[REDACTED], iscritta a Treviso il 20.12.2010 ai n. 45476/10150;

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 14.12.2010 - rep. 1380, per la somma di Euro 65.000,00 – capitale Euro 46.180,79 - a favore della

[REDACTED]

con sede in Verona, iscritta a Treviso il 20.12.2010 ai n. 45677/10151;

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 14.12.2010 - rep. 1381, per la somma di Euro 90.000,00 – capitale Euro 64.370,88 - a favore della

[REDACTED]

[REDACTED], iscritta a Treviso il 20.12.2010 ai n. 45678/10152;

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 19.04.2012 - rep. 561, per la somma di Euro 870.000,00 – capitale Euro 849.309,00 - a favore della [REDACTED] iscritta a Treviso il 03.05.2012 ai n. 13222/1872;

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 02.07.2012 - rep. 907, per la somma di Euro 195.800,00 – capitale Euro 195.798,02 - a favore della [REDACTED] iscritta a Treviso il 27.07.2012 ai n. 23607/3386;

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 11.10.2012 - rep. 1137/2012, per la somma di Euro 100.000,00 – capitale Euro 50.000,00 - a favore della [REDACTED] iscritta a Treviso il 11.06.2013 ai n. 18315/2416.

TRASCRIZIONI

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO emesso dal Tribunale di Treviso – rep. 1620/2008 del 31.03.2008 a favore di [REDACTED]

– trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 07.04.2008 ai n. 13522/8638;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI

IMMOBILI emesso dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano – rep. 481 del 14.03.2013 a favore di [REDACTED] - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28.05.2013 ai n. 16700/10825.

LOTTO QUARTO

ISCRIZIONI

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 14.12.2010 - rep. 1379, per la somma di Euro 70.000,00 – capitale Euro 48.553,80 - a favore della

[REDACTED] iscritta a Treviso il 20.12.2010 ai n. 45476/10150;

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 14.12.2010 - rep. 1380, per la somma di Euro 65.000,00 – capitale Euro 46.180,79 - a favore della

[REDACTED] iscritta a Treviso il 20.12.2010 ai n. 45677/10151;

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 14.12.2010 - rep. 1381, per la somma di Euro 90.000,00 – capitale Euro 64.370,88 - a favore della

[REDACTED], iscritta a Treviso il 20.12.2010 ai n. 45678/10152;

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 19.04.2012 - rep. 561, per la somma di Euro 870.000,00 – capitale Euro 849.309,00 - a favore della

[REDACTED] iscritta a Treviso il 03.05.2012 ai n. 13222/1872;

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 02.07.2012 - rep. 907, per la somma di Euro 195.800,00 – capitale Euro 195.798,02 - a favore della

[REDACTED] iscritta a Treviso il 27.07.2012 ai n. 23607/3386;

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO – emessa dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano in data 11.10.2012 - rep. 1137/2012, per la somma di Euro 100.000,00 – capitale Euro 50.000,00 - a

favore della [REDACTED] iscritta a
Treviso il 11.06.2013 ai n. 18315/2416.

TRASCRIZIONI

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO
CONSERVATIVO emesso dal Tribunale di Treviso – rep. 1620/2008 del
31.03.2008 a favore di [REDACTED]

– trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data
07.04.2008 ai n. 13522/8638;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI
IMMOBILI emesso dal Tribunale di Treviso – Sezione di Conegliano – rep. 481
del 14.03.2013 a favore di [REDACTED] – trascritto presso
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 28.05.2013 ai n.
16700/10825.

Agli atti risulta allegata la documentazione di cui all'art. 567 – 2° comma
C.P.C., redatta dal notaio Elia ANTONACCI di Bologna, anche se nella relazione
mancano i riferimenti dei titoli gravanti sugli immobili di cui al LOTTO PRIMO.

Con ciò il sottoscritto perito ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli.
Vittorio Veneto li 20 aprile 2017

Il Perito Estimatore
- geom. Ennio SOLDAN -

ALLEGATI:

LOTTO PRIMO

- Scheda sintetica con tutti i dati per l'ordinanza di vendita;
- **A** – Visure catastali – estratto di mappa - elaborato planimetrico - planimetrie catastali -
- **B** – Cinque atti di provenienza;
- **C** – Otto autorizzazioni Edilizie – Due Concessioni Edilizie – Due abitabilità;
- **D** – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- **E** – Tre Tavole Grafiche del Fabbricato Principale “A”;
- **F** – Un contratto di Affitto di Ramo di Azienda - Un contratto di Locazione ad uso Commerciale e due Integrazioni al Contratto;
- **G** – Attestato Prestazione Energetica del Contratto di Affitto Ramo d'Azienda;
- **H** – Documentazione fotografica con quarantotto foto;
- **I** – Nota di trascrizione compilata nei quadri B e C.

LOTTO SECONDO

- Scheda sintetica con tutti i dati per l'ordinanza di vendita;

- **A** – Visure catastali – estratto di mappa - planimetrie catastali;
- **B** – Atto di provenienza;
- **C** – Quattro autorizzazioni Edilizie – Tre certificati di abitabilità;
- **D** – Una Tavola Grafica dell’abitazione;
- **E** – Documentazione fotografica con ventisei foto;
- **F** – Nota di trascrizione compilata nei quadri B e C.

LOTTO TERZO

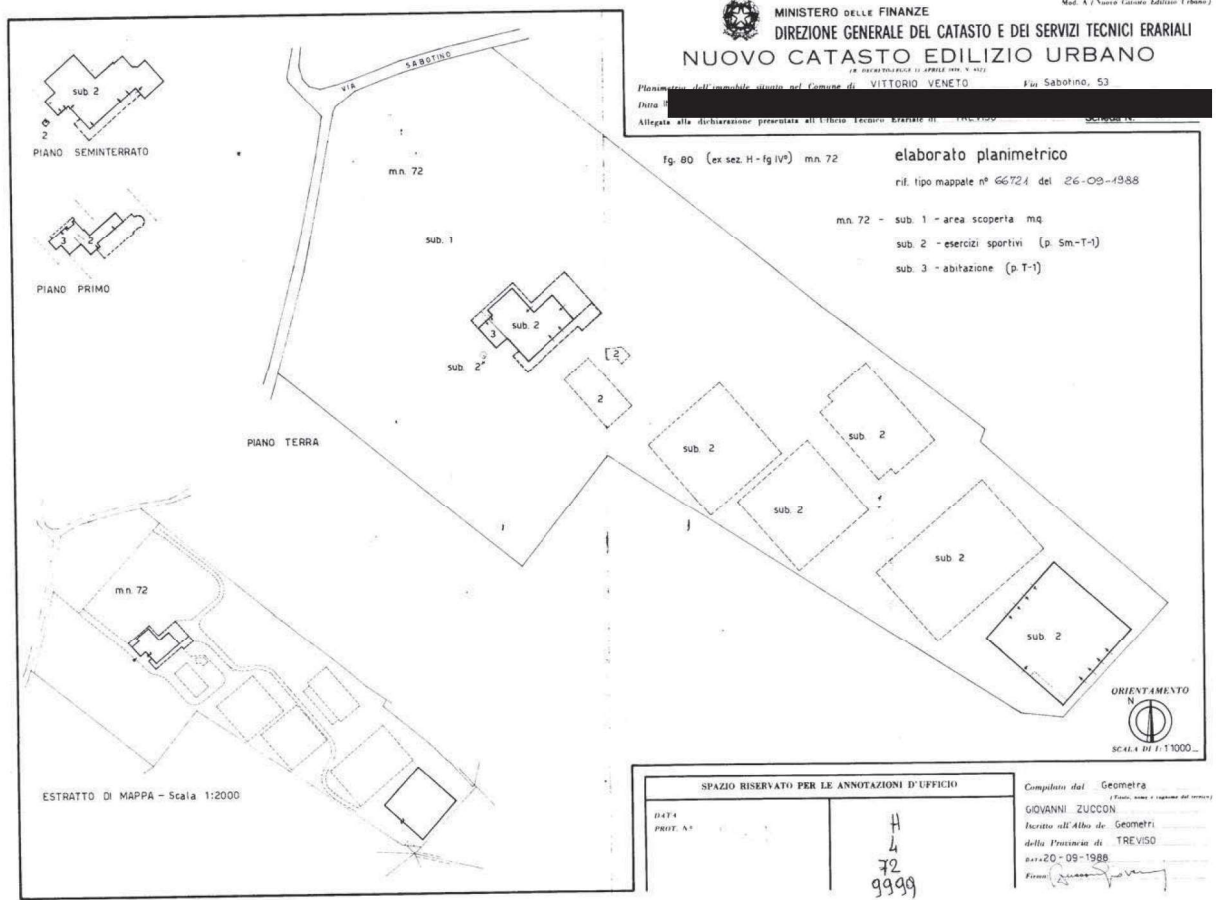
- Scheda sintetica con tutti i dati per l’ordinanza di vendita;
- **A** – Visure catastali – estratto di mappa - planimetrie catastali;
- **B** – Atto di provenienza;
- **C** – Due autorizzazioni Edilizie – Certificato di Abitabilità;
- **D** – Documentazione fotografica con quindici foto;
- **E** – Nota di trascrizione compilata nei quadri B e C.

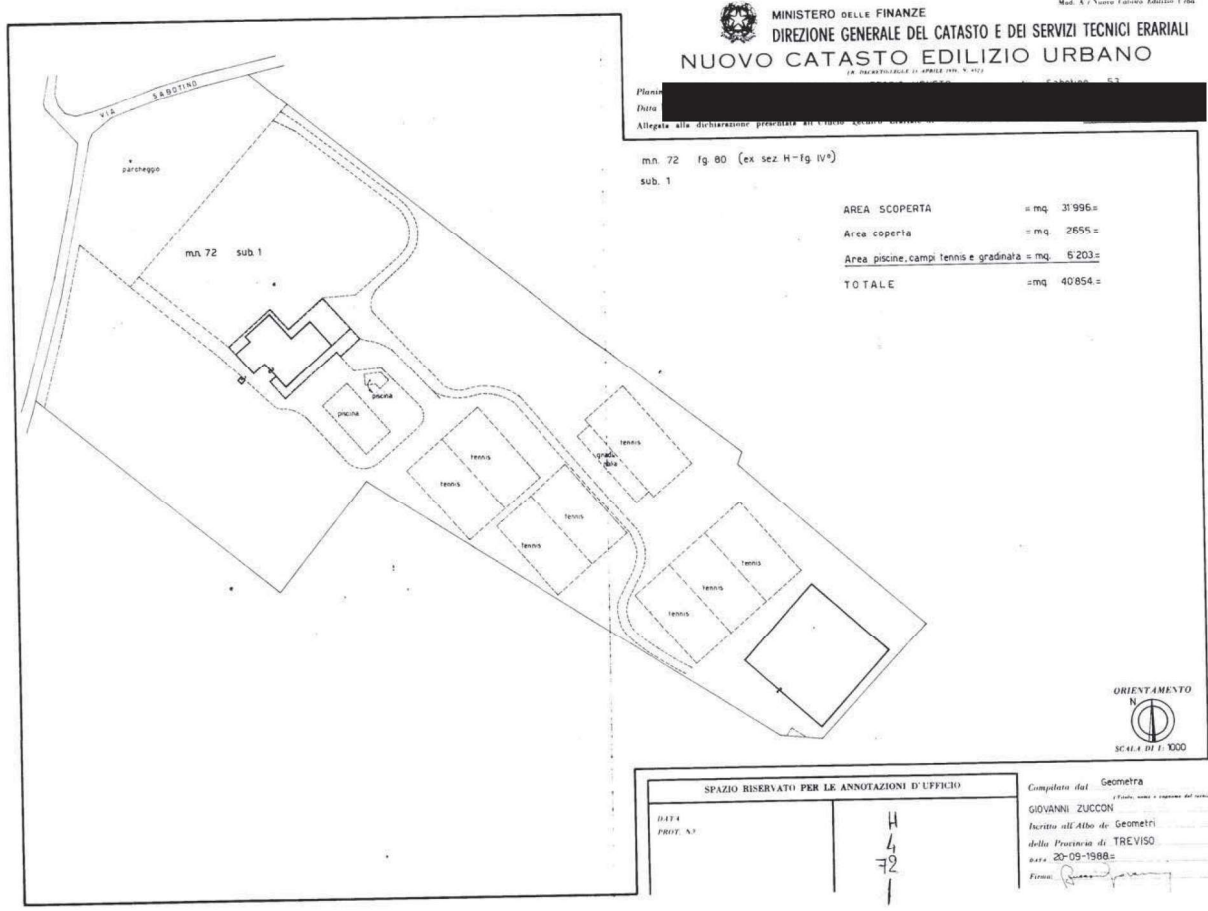
LOTTO QUARTO

- Scheda sintetica con tutti i dati per l’ordinanza di vendita;
- **A** – Visure catastali – estratto di mappa - planimetrie catastali;
- **B** – Atto di provenienza originario – Atto vi vendita con riserva d’usufrutto;
- **C** – Tre autorizzazioni Edilizie – Due certificati di abitabilità;
- **D** – Documentazione fotografica con ventitre foto;
- **E** – Nota di trascrizione compilata nei quadri B e C.

UNITARIO PER TUTTI I LOTTI

- **M** – Ispezione presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI effettuata in data 30.03.2017.





* Scala originale non disponibile. *



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIO VENETO Via Sabotino, 53

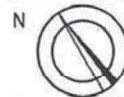
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° 2

legenda

- | | |
|--------------------------------|---|
| ① Centr. term. e pompe piscine | ⑳ Solarium |
| ② Sala attesa | ㉑ Centrale termica |
| ③ Infermeria | ㉒ Campo tennis coperto |
| ④ Docce | ㉓ Soppalco-tribuna |
| ⑤ Spogliatoio | ㉔ Piscina bambini |
| ⑥ W.C. | ㉕ Piscina adulti |
| ⑦ Sauna | ㉖ Campo tennis scoperto |
| ⑧ Corr. presa d'aria e luce | ㉗ Gradinate |
| ⑨ Corridoio | |
| ⑩ Ripostiglio | |
| ⑪ Magazzino | |
| ⑫ Cabina E.N.E.L. | FG. 80 (ex sez. H - fg. IV ^o) |
| ⑬ Tettoia | m.n. 72 sub. 2 |
| ⑭ Palestra - pesistica | |
| ⑮ Palestra - aerobica | |
| ⑯ Bar | |
| ⑰ Pranzo | |
| ⑱ Cucina | |
| ㉑ Ufficio | |
| ㉒ Salotto | |
| ㉓ Porticato | |
| ㉔ Terrazza | |

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GIOVANNI ZUCCON

Iscritto all'Albo de Geometri
della Provincia di TREVISO

DATA 20-09-1988

Firma:



Susegana



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1979, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIO VENETO Via Sabotino, 53

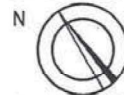
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.° 2

legenda

- | | |
|--------------------------------|---|
| ① Centr. term. e pompe piscine | ②③ Solarium |
| ② Sala attesa | ②④ Centrale termica |
| ③ Infermeria | ②⑤ Campo tennis coperto |
| ④ Docce | ②⑥ Soppalco-tribuna |
| ⑤ Spogliatoio | ②⑦ Piscina bambini |
| ⑥ W.C. | ②⑧ Piscina adulti |
| ⑦ Sauna | ②⑨ Campo tennis scoperto |
| ⑧ Corr. presa d'aria e luce | ②⑩ Gradinate |
| ⑨ Corridoio | |
| ⑩ Ripostiglio | |
| ⑪ Magazzino | |
| ⑫ Cabina E.N.E.L. | FG. 80 (ex sez. H - fg. IV ^o) |
| ⑬ Tettoia | m.n. 72 sub. 2 |
| ⑭ Palestra - pesistica | |
| ⑮ Palestra - aerobica | |
| ⑯ Bar | |
| ⑰ Pranzo | |
| ⑱ Cucina | |
| ⑲ Ufficio | |
| ⑳ Salotto | |
| ㉑ Porticato | |
| ㉒ Terrazza | |

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GIOVANNI ZUCCON

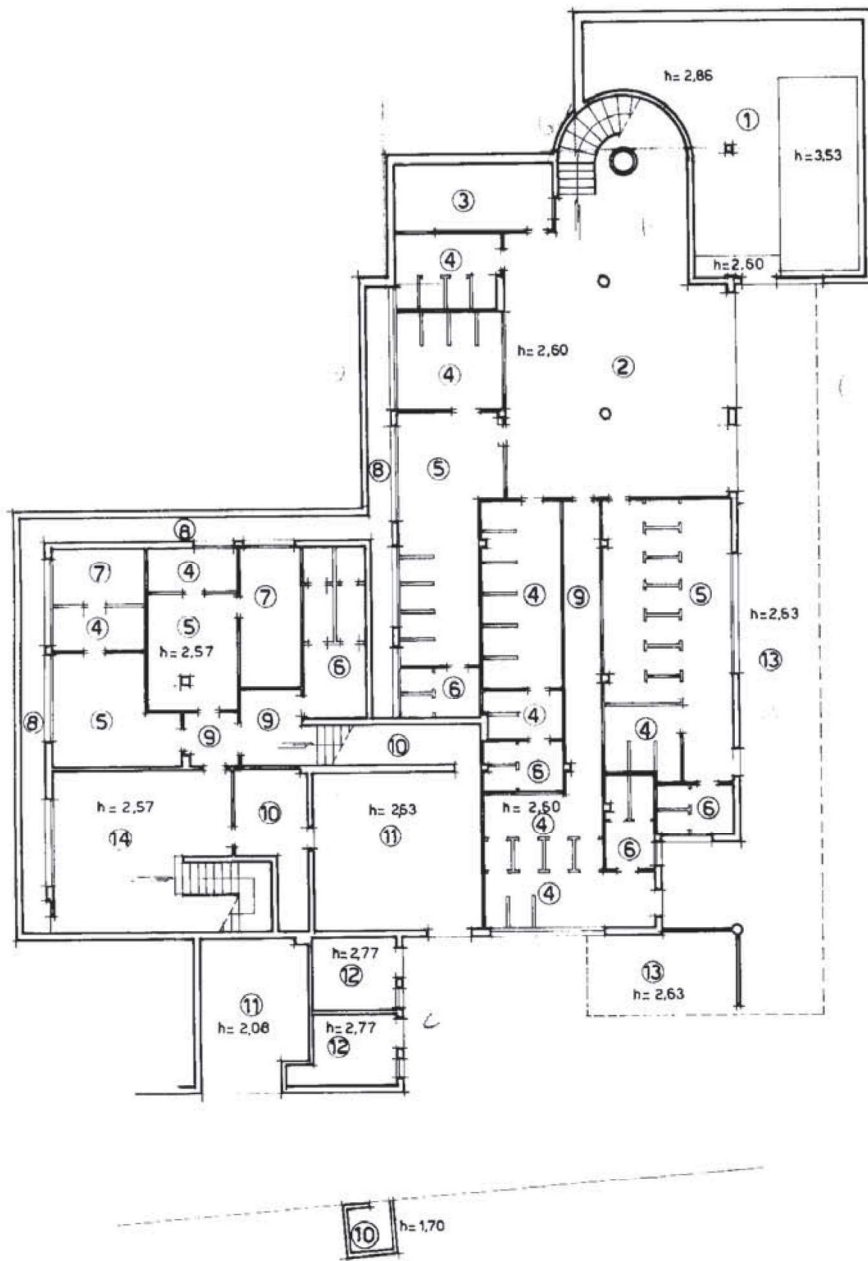
Iscritto all'Albo de Geometri
della Provincia di TREVISO

DATA 20-09-1988

Firma:

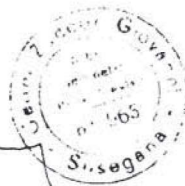


* Scala originale non disponibile. *

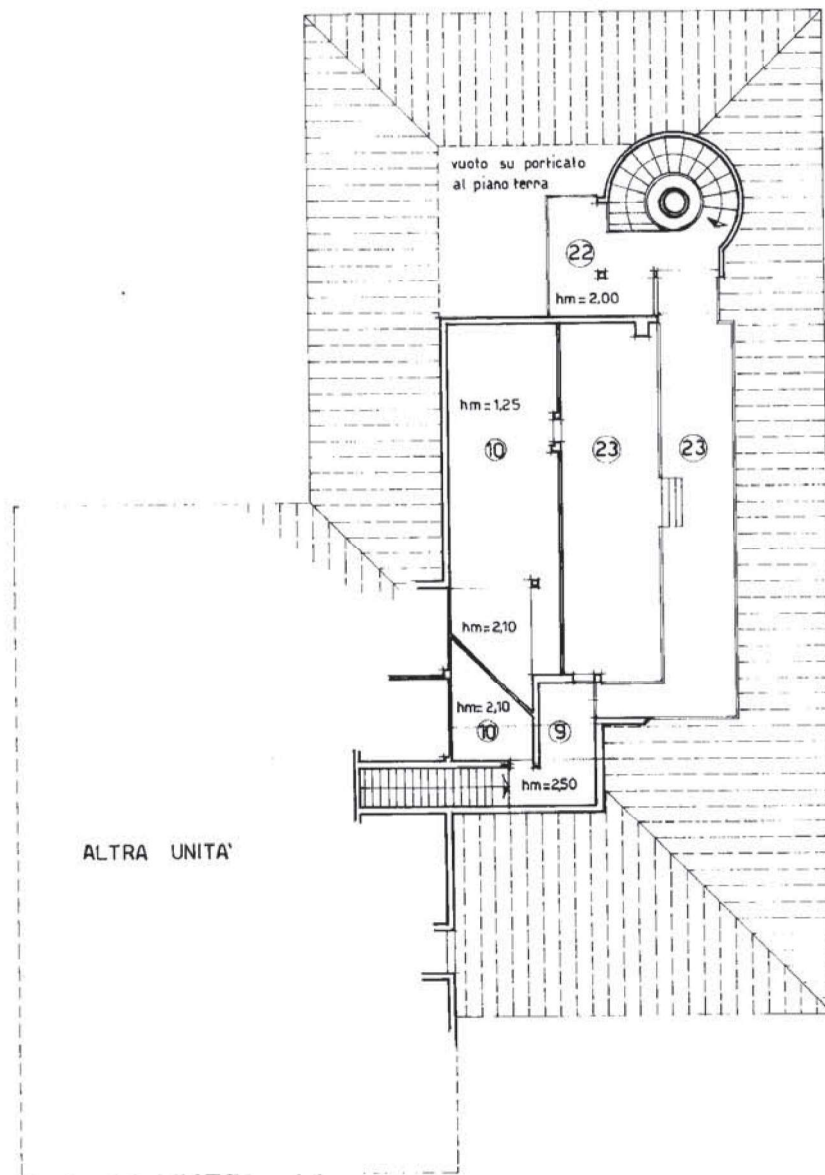


piano seminterrato (FABB. "A")

il tecnico:

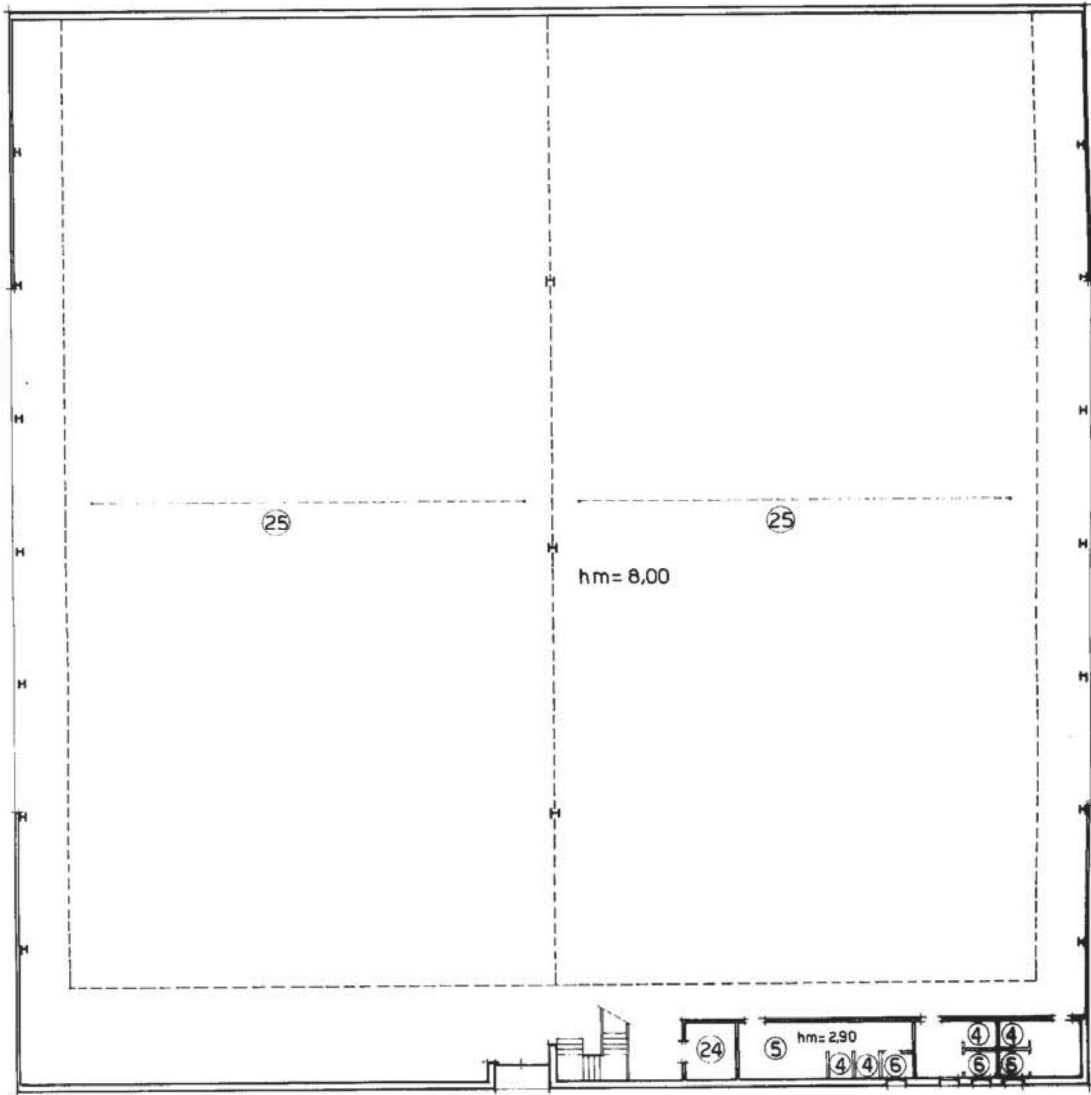


* Scala originale non disponibile. *

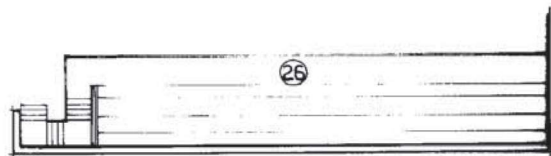


piano primo (FABB. 7a)

* Scala originale non disponibile. *

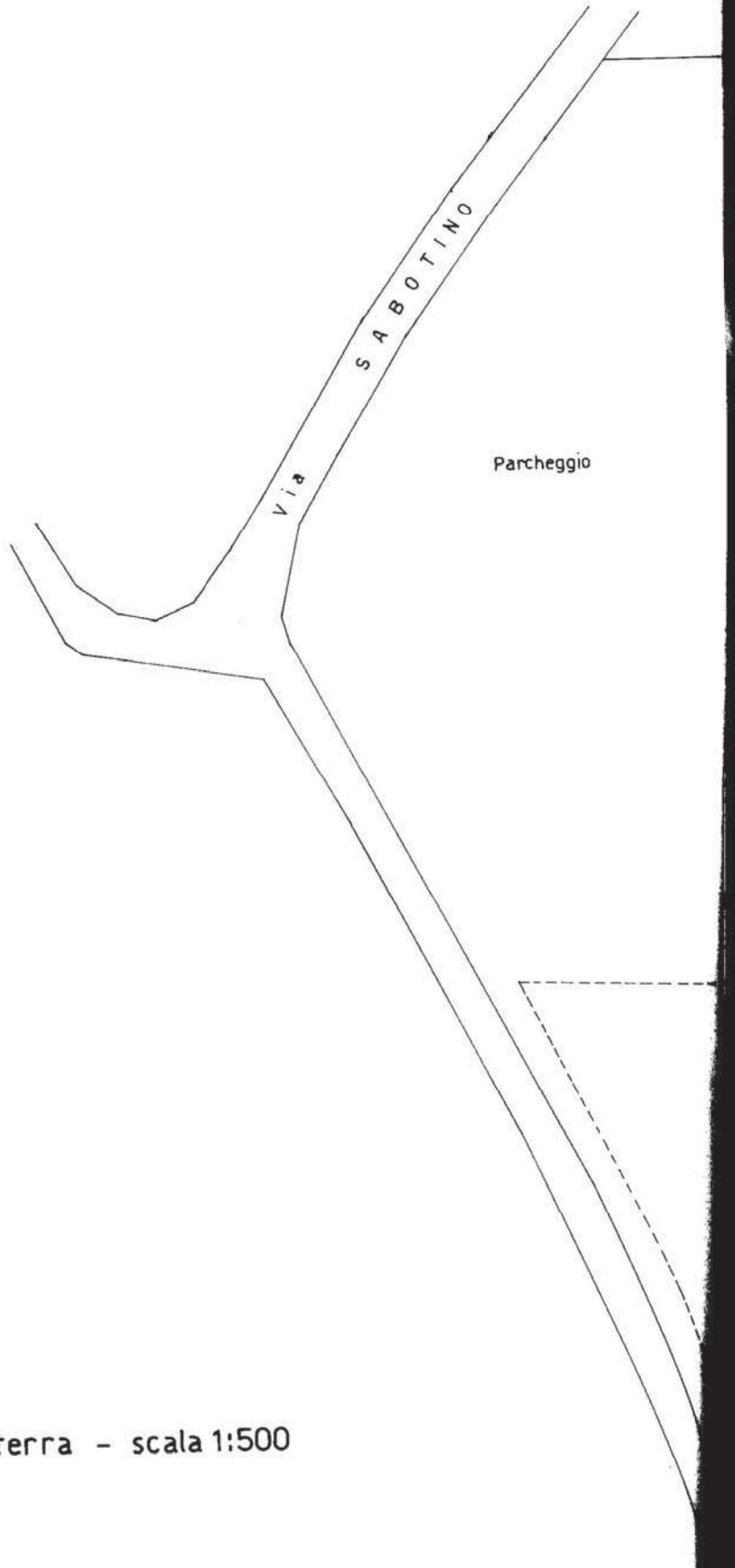


piano terra (FABB. "B.")



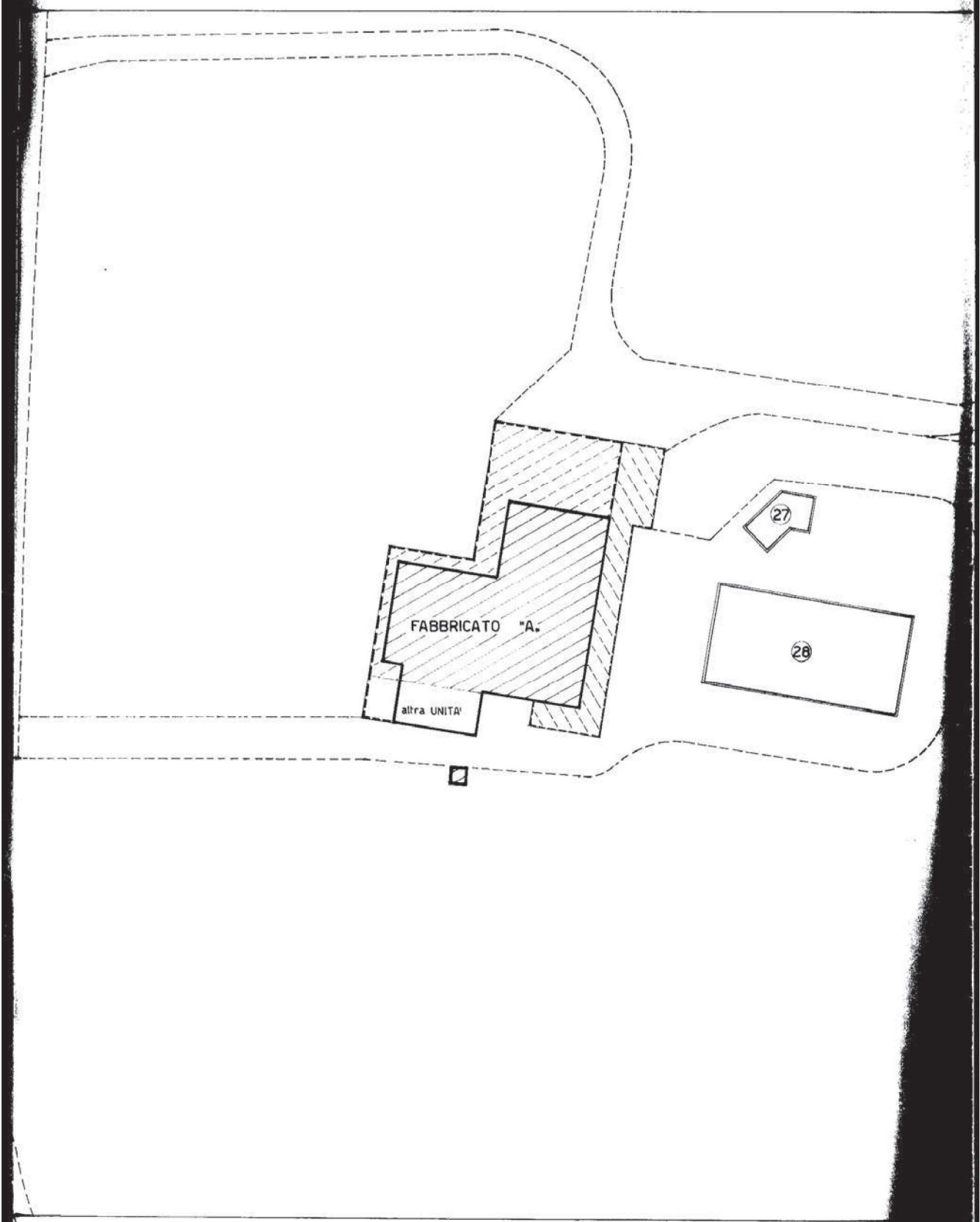
soppalco (FABB. "B.")

* Scala originale non disponibile. *

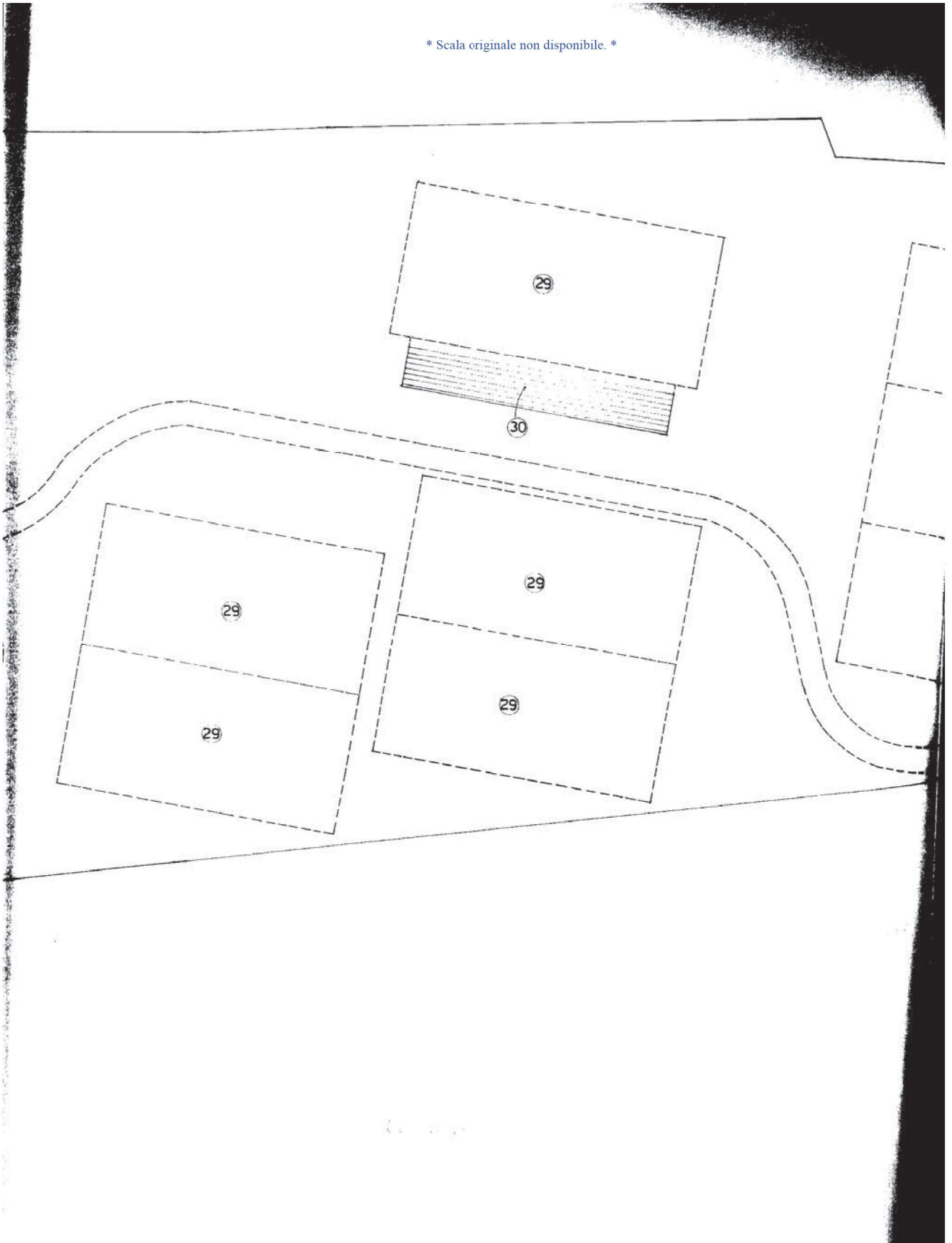


piano terra - scala 1:500

* Scala originale non disponibile. *



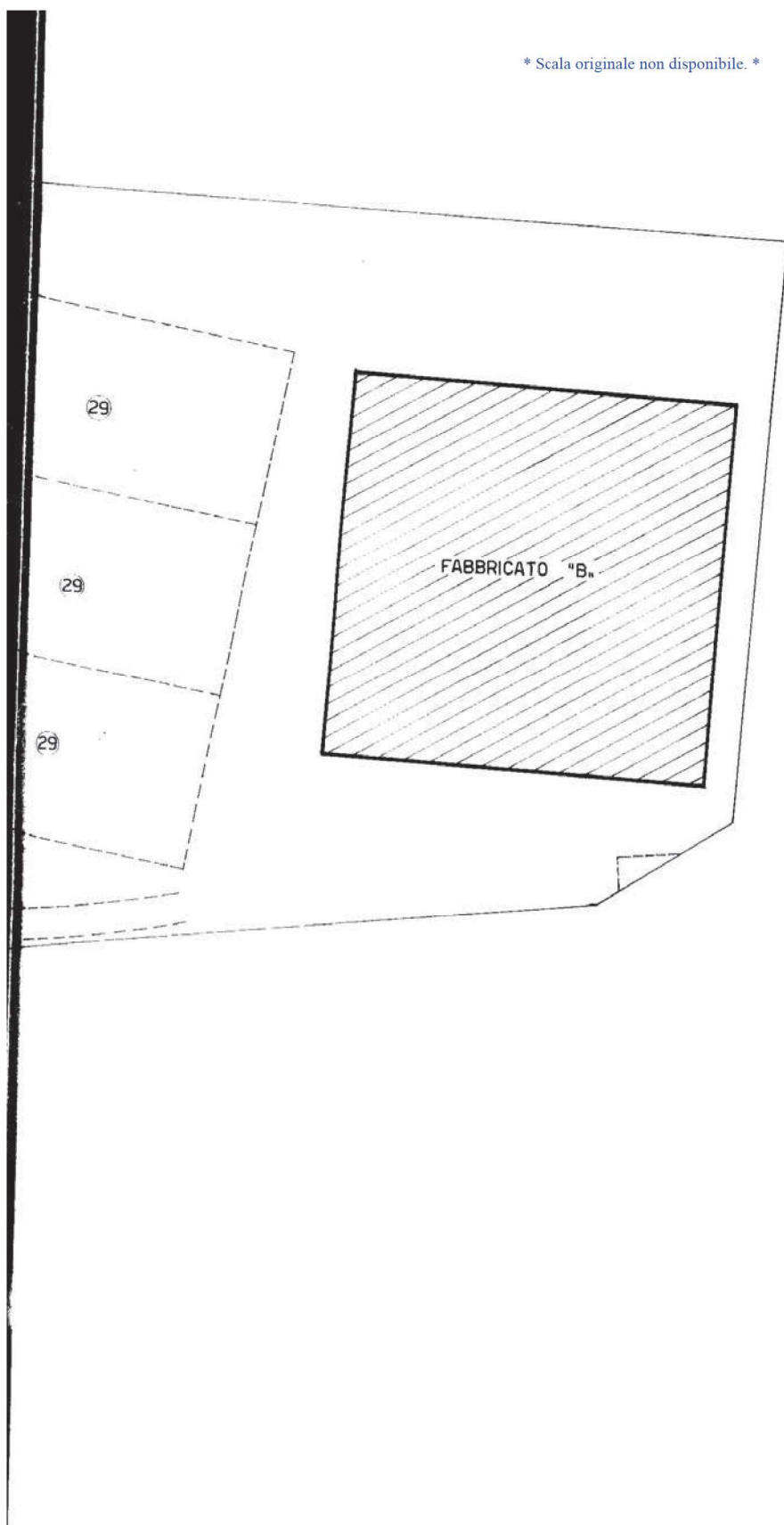
* Scala originale non disponibile. *



* Scala originale non disponibile. *



* Scala originale non disponibile. *





MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 452)

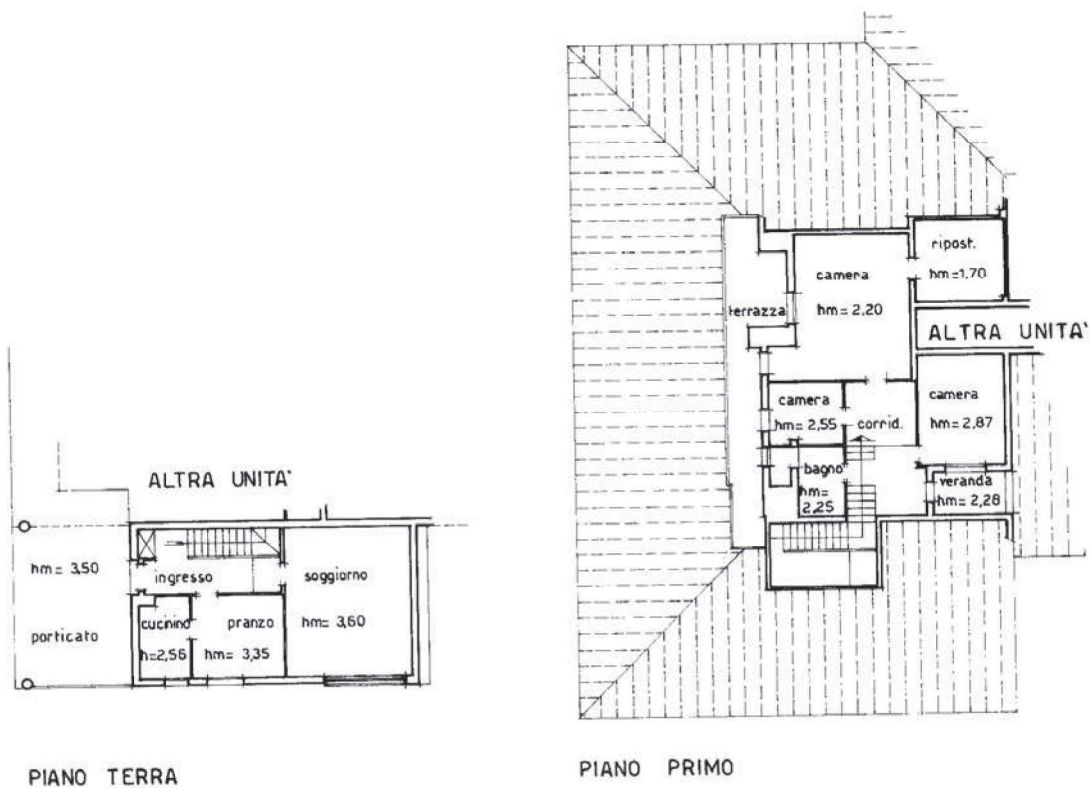
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIO VENETO Via Sabotino, 53

Di

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N. 3

FG. 80 (ex sez. H - fg. IV°) m.n. 72 sub. 3



PIANO TERRA

PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

H
6
72
3

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GIOVANNI ZUCCON

Iscritto all'Albo de Geometri

della Provincia di TREVISO

DATA 20-09-1988

Firma: *Giovanni Zuccon*