

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

di beni immobili

nella esecuzione immobiliare n° 155/2015

promossa da

AMBRA SPV S.R.L. A MEZZO DI SGA S.P.A.

con l'avv. Varso Andrea Stefani

con l'intervento contro il primo esecutato di

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.

con l'intervento contro il secondo esecutato di

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.

con l'intervento contro il terzo esecutato di

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.

con l'intervento contro il terzo e il quarto esecutato di

PENELOPE SPV S.R.L.

con l'avv. Enrico Spina

e con l'intervento di

FLAMINIA SPV S.R.L.

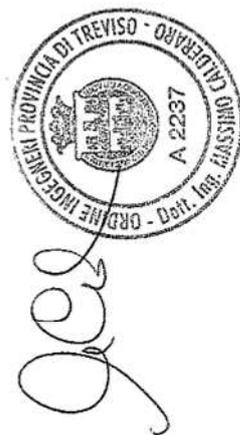
con l'avv. Aldo Laghi

unita all'Esecuzione Immobiliare n° 34/2019

promossa da

PENELOPE SPV S.R.L.

con l'avv. Enrico Spina



ES



Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessandra Burra

1. INCARICO

Il giorno 04.12.2017, l'Ill.mo Sig. Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, dott.ssa Alessandra Burra ha nominato quale esperto ex art. 569 C.P.C., il sottoscritto Massimo Calderaro, libero professionista con studio in Treviso, al civico 7 di Viale Vittorio Veneto, e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima dei beni oggetto di pignoramento.

Il 25.05.2018 il sottoscritto ha depositato una richiesta di proroga e istanza di chiarimenti.

In data 06.06.2018 l'Ill.mo G.E. ha interrotto le operazioni di stima su richiesta del creditore procedente.

Il 17.10.2018 si è tenuta un'udienza durante la quale l'Ill.mo sig. G.E. ha rinviato la ripresa delle OO.PP. a una nuova udienza, da tenersi il 10.04.2019.

In tale occasione, l'Ill.mo sig. G.E. ha ordinato la ripresa delle OO.PP..

In data 29.05.2019 l'E.I. n. 155/2015 è stata riunita all'E.I. n. 34/2019.

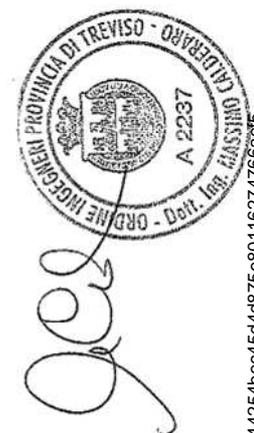
L'oggetto della stima si è conseguentemente ampliato.

2. PREMESSA

Nell'allegato 9, lo scrivente ha indicato l'identità degli esecutati che, per ragioni di privacy, sono citati nella presente relazione solo come primo, secondo, terzo e quarto esecutato.

Nel corso del sopralluogo in data 20.04.2018, ha appreso che il secondo dei quattro esecutati è deceduto il 02.02.2016.

All'allegato 4 è unita la copia di un certificato rilasciato dal Comune di Sernaglia che documenta tale fatto.



3. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE, SOPRALLUOGO IN CONEGLIANO

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano nel comune di Sernaglia della Battaglia, ai civici 5 (mapp. 510), 7 (mapp. 507) e 9 (mapp. 1816 e 1012) di Via Castelik.

Il municipio e la chiesa parrocchiale sono facilmente raggiungibili anche a piedi, trovandosi rispettivamente a 350 m e a 250 m.

Nelle date 23.03.2018, 20.04.2018, 08.05.2018, 13.06.2019 e 29.07.2019 lo scrivente ha eseguito cinque sopralluoghi, dal secondo in poi all'interno degli immobili, con l'ausilio del Custode.

L'edificio è stato reso accessibile dalle esecutate n. 3 e n. 4.

Nel corso dei sopralluoghi, lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione al sub. 1.

Lo scrivente ha altresì eseguito un sopralluogo in Conegliano, presso gli studi dei tecnici che hanno redatto il P.R.G. ed il P.I. di Sernaglia della Battaglia, al fine di ottenere le informazioni atte ad individuare l'esatta posizione del confine fra la Z.T.O. adibita alla costruzione di Casa di Riposo ed il resto dell'area pignorata.

La conoscenza di tale confine risultava necessaria, per la progettazione della suddivisione in due lotti, ipotizzata nel corso dell'udienza in data 10.04.2019.

4. CATASTO

4.1. PREMESSA

I dati di seguito riportati sono stati ricavati dai documenti contenuti nell'allegato 6.

4.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili citati nei due atti di pignoramento sono individuati catastalmente come di seguito.



Handwritten signature



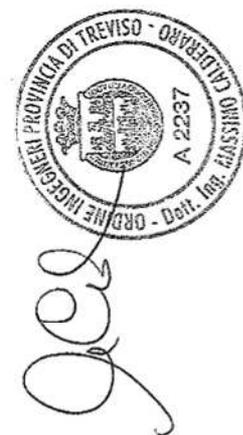
E.I. 155/2015 relativa agli esecutati 1, 2, 3, 4:

Catasto Fabbricati, Comune di Semaglia della Battaglia, sez. A, foglio 4:

- **mappale 1816, sub. 1**, Via Castello (rectius Castelik n.d.r.) n. 9, B.C.N.C. ai subb. 2 e 4, area scoperta di mq 1712;
- **mappale 1816, sub. 2**, Via Castello (rectius Castelik n.d.r.) n. 9, laboratorio, Piano T, categoria D/1, rendita € 3.938,11;
- **mappale 1816, sub. 3**, Via Castello (rectius Castelik n.d.r.) n. 9, deposito, Piano T, categoria D/1, rendita € 213,04;
- **mappale 1816, sub. 4**, Via Castello (rectius Castelik n.d.r.) n. 9, magazzino, Piano T, categoria D/1, rendita € 808,93;
- **mappale 1012, sub. 1**, Via Castello (rectius Castelik n.d.r.) n. 9, laboratorio e corte esclusiva di mq 2.820, Piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza mq 421, superficie catastale mq 715, rendita € 782,74;
- **mappale 507, sub. 6**, Via Castello (rectius Castelik n.d.r.) n. 7, Piano T, area scoperta di mq 1340, B.C.N.C. al m.n. 507, sub. 5 e al m.n. 1816, sub. 3;

E.I. 34/2019 relativa agli esecutati 3, 4 per la nuda proprietà:

- **mappale 507, sub. 5**, Via Castello (rectius Castelik n.d.r.) n. 7, Piano S1-T-1, abitazione, categoria A/2, classe 2, vani 12,5, superficie catastale totale mq 351, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 337, rendita € 1.194,31;
- **mappale 510, sub. 2**, Via Castello (rectius Castelik n.d.r.) n. 5, p. t, 1, 2, abitazione, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie totale mq 125, superficie totale escluse aree scoperte mq 116, rendita € 352,48;
- **mapp. 510, sub. 3**, Via Castello (rectius Castelik n.d.r.) n. 9 (rectius 5), Piano T, magazzino, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 133, superficie catastale mq 141, rendita € 206,07;



- mapp. 510, sub. 4, Via Castello (rectius Castelik n.d.r.) n. 9 (rectius 5), area scoperta di mq 752, b.c.n.c. ai subb. 2 e 3.

I lotti di terreno sono individuati al Catasto Terreni come di seguito:

Comune di Sernaglia della Battaglia, foglio 4:

- mappale 1816, Ente Urbano, mq 3.232;
- mappale 507, Ente Urbano, mq 1.340;
- mappale 1012, Ente Urbano, mq 3.260;
- mappale 510, Ente Urbano, mq 1.020.

4.3. IRREGOLARITÀ CATASTALI E LEGENDA DELLE TAVOLE GRAFICHE

Lo scrivente rileva che, nelle visure catastali, la via dove si trovano gli immobili oggetto di stima è erroneamente chiamata "Castello" anziché "Castelik".

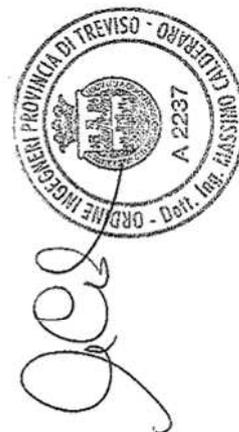
Rileva poi che, nel documento catastale chiamato "Elenco dei subalterni", la superficie dello scoperto del mapp. 507 (sub. 6) è assunta pari a mq 1340; tale valore è evidentemente errato, coincidendo con quello indicato nella visura al Catasto Terreni relativamente all'intero mapp. 507.

L'Elenco dei subalterni dovrà quindi essere corretto.

Nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto ha poi riscontrato alcune variazioni nella distribuzione delle pareti e dei serramenti rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali dei mapp. 1816, subb. 2 e 4, 1012, sub. 1, 507, sub. 5 e 510, sub. 2.

Esse sono schematicamente indicate con i colori rosso (costruzione) e giallo (demolizione) nelle tavole dei con visuali delle fotografie (all. 1).

Nella tavola dei con visuali relativa al mapp. 507 sub. 5, mentre le variazioni rispetto al progetto depositato in Comune sono semplicemente indicate in rosso e giallo, quelle rispetto alle planimetrie catastali, oltre a essere colorate, sono anche



asteriscate.

Con tratteggio giallo sono poi evidenziate:

- le porzioni di immobile da eliminare dalle planimetrie poiché dovranno essere demolite, in quanto non sanabili in Comune;
- la porta d’accesso murata del ripostiglio ovest del mapp. 1816 sub. 2 che dovrà essere riaperta;
- la parete realizzata nella lavanderia del seminterrato del mapp. 507, sub. 5 (creando così un cavedio largo circa un metro, non accessibile) che dovrà essere demolita.

Le spese da sostenere per correggere le attuali planimetrie catastali e le altre inesattezze catastali, comprensive di spese tecniche, oneri previdenziali e assicurativi e I.V.A., sono le seguenti:

- mapp. 1816, sub. 2: € 600,00
- mapp. 1816, sub. 4: € 600,00
- mapp. 1012, sub. 1: € 600,00
- mapp. 507, sub. 5: € 600,00
- mapp. 510, sub. 2: € 600,00

4.4. CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

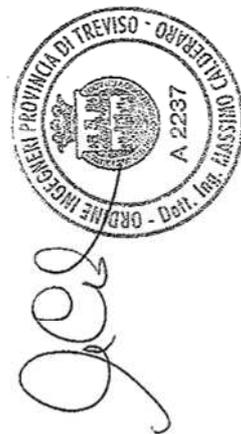
Lo scrivente rileva che, nell’atto di pignoramento n. 155/2015, la via è stata chiamata “Castelli” anziché “Castelik”.

L’imprecisione non impedisce l’individuazione del bene.

5. CONFINI

Il compendio oggetto della presente perizia confina con:

- a sud: mm.nn. 1817, 1014, 1013, 1119;



- a ovest: mm.nn. 1855 e 1817;
- a est: mm.nn. 1485, 1016;
- a nord: Via Castelik.

6. SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

6.1. SERVITÙ COSTITUITA CON ATTO DEL 13.06.1956

Nell'atto stipulato il 18.07.1972 (all. 7) è citata l'esistenza di una servitù di passaggio, costituita con atto del 13.06.1956, rep. 5268, notaio Enrico Sartorio, trascritto a Treviso l'11.07.1956 ai nn. 8424/7818 (all. 7).

Nel documento *"è stato particolarmente convenuto che il mapp. 507, lungo il suo lato sud, e quindi lungo la dividente fra i mappali 507 e 508, saranno gravati di servitù di transito con qualsiasi mezzo, a favore dei mappali n. 505 e 559 in comune di Sernaglia della Battaglia, sezione A, foglio quarto"*.

Con l'ausilio dell'estratto di mappa dell'epoca (all. 6), lo scrivente ha accertato che la servitù non riguarda i beni oggetto di stima.

Il mapp. 507 si trovava ad ovest dei beni pignorati e la servitù a sud – ovest.

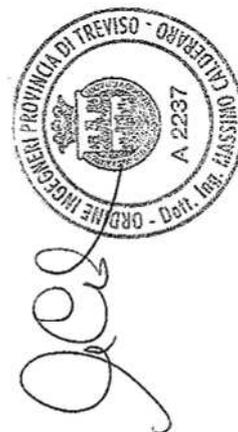
6.2. SERVITÙ DI FATTO

Il sottoscritto evidenzia che il mapp. 1816 sub. 4 e la porzione est del mapp. 1816, sub. 2 risultano accessibili solo attraverso lo scoperto del mapp. 1012.

Analogamente, il mapp.1012 sub. 1 risulta accessibile solo attraversando il mapp. 1816 sub. 1.

Anche il mapp. 1816, sub. 3 e il mapp. 510 sub. 2 e sub. 3 hanno ognuno un accesso da sud raggiungibile da Via Castelik solo transitando per il mapp. 1012 sub. 1 e il mapp. 1816 sub. 1.

Vi sono quindi quattro servitù di fatto fra i beni oggetto di stima, mai formalizzate presumibilmente in quanto vi è un'unica proprietà.



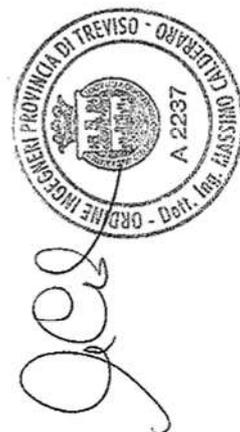
7. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

L'intero compendio pignorato appartiene agli esecutati.

Le copie dei sette atti d'acquisto e dell'atto unilaterale d'obbligo col comune di Sernaglia della Battaglia citati nelle relazioni notarili in data 18.06.2015 (E.I. 155/2015, dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena) e in data 19.03.2019 (E.I. 34/2019, dott. Antonio Trotta, notaio in Vigevano) in atti, sono state fornite in copia allo scrivente dall'Archivio Notarile di Treviso (quattro), dal Servizio di Pubblicità Immobiliare (uno), dal notaio Alberto Sartorio (due), dal notaio Francesco Candido Baravelli (uno) (all. 7).

Gli atti sono i seguenti:

- Notaio Enrico Sartorio rep. 5.268, fasc. 2.809 del 10.04.1972: relativo a costituzione servitù di passaggio lungo il lato sud del mapp. 507 della sez. A, foglio 4;
- Notaio Marino Broli rep. 11.941, racc. 1.732 del 13.06.1956: relativo all'acquisto dei mapp. 506 e 924 della sez. A, foglio 4 da parte degli esecutati 1 e 2;
- Notaio Domenico Curione, atto rep. 992 del 18.07.1972 trascritto in data 28.07.1972 ai nn. 14.272/12.603 del 13.06.1956: relativo all'acquisto dei mapp. 507 e 508 della sez. A, foglio 4 da parte degli esecutati 1 e 2;
- Notaio Marino Broli rep. 20.131, racc. 3.697 del 18.08.1976: relativo all'acquisto del mapp. 557 della sez. A, foglio 4 da parte degli esecutati 1 e 2;
- Notaio Gino Aggio rep. 101.441, racc. 16.274 del 21.11.1981: relativo all'acquisto dei mapp. 558 e 559 del foglio 4 da parte degli esecutati 1 e 2;
- Notaio Giuseppe Ferretto rep. 24.110, racc. 3.719 del 27.11.1986: relativo all'acquisto dei mapp. 510, 1012, 1118 del foglio 4 da parte degli esecutati 1 e 2 per l'usufrutto e 3 e 4 per la nuda proprietà;



- Notaio Alberto Sartorio rep. 38.212, fasc. 18.385 del 03.04.2006: relativo alla donazione da parte degli esecutati 1 e 2 della nuda proprietà dei mapp. 506, 507, 508, 557, 558, 559, 924 del foglio 4 agli esecutati 3 e 4;
- Notaio Candido Baravelli rep. 67.907, racc. 30.569 del 29.06.2010: relativo a atto unilaterale d'obbligo edilizio nei confronti del comune di Sernaglia della Battaglia inerente i mapp. 1816, subb. 1, 2, 3, 4, 1012 sub. 1 e 507 sub. 5.

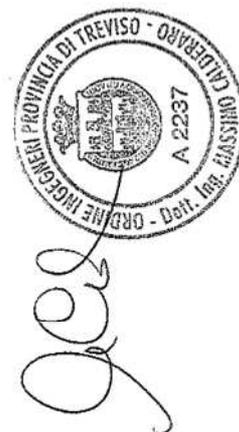
Le date di tutti gli atti risultano anteriori a quelle delle trascrizioni dei pignoramenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso ai nn. R.G. 8.468 e R.P. 6.237 (01.04.2015) e ai nn. R.G. 4.650 e R.P. 3.305 (07.02.2019).

Lo scrivente ha eseguito un accesso all'Agenzia delle Entrate, presso l'Ufficio del Registro, chiedendo se risultino registrati contratti di locazione inerenti agli immobili oggetto di stima.

In data 06.03.2018, l'Ufficio ha risposto che la ricerca ha avuto esito positivo, risultando ben 18 contratti di locazione (all. 9).

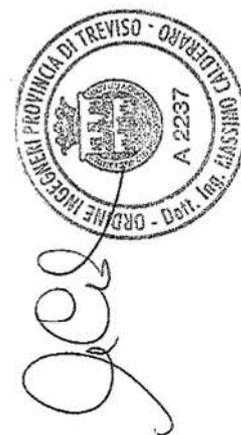
Lo scrivente ha quindi indagato su quali contratti risultino tuttora in essere ed ha accertato che gli immobili risultano occupati come di seguito indicato:

- **mapp. 1816 sub. 2, parte ovest:** nel corso del primo sopralluogo, lo scrivente ha accertato che l'immobile risultava affittato a Italtend S.r.l.. Il contratto, in data 01.10.2005, è stato registrato il 25.11.2006 a Conegliano, al n. 1.183 serie 3T. Alla scadenza del 30.09.2018 l'immobile è stato rilasciato. Nel corso del quinto sopralluogo, lo scrivente ha accertato che l'immobile risultava occupato con materiale di varia natura; le esecutate hanno però negato che sia affittato continuativamente. Un eventuale nuovo affitto non sarebbe comunque opponibile alla procedura.
- **mapp. 1816, sub. 2, parte est** (esclusi due locali e il garage del corpo uffici,



restati nella disponibilità degli esecutati): affittato a Fac due S.r.l.. Il contratto, sottoscritto in data 16.01.2017, è stato registrato in pari data col n. 688, serie 3T. Non pare quindi opponibile al pignoramento trascritto il 01.04.2015. Il canone di locazione è di € 8.400,00 annui da pagarsi in rate mensili da € 700,00. La durata della locazione è di anni sei, con scadenza il 15.01.2023; il contratto è rinnovabile per ulteriori sei anni salvo disdetta. In base alla convenzione col comune di Sernaglia (di cui si tratterà al successivo paragrafo 11.3), l'immobile dovrà però essere demolito entro il 02/07/2022, ovvero prima della scadenza del 15.01.2023. Vi è quindi un'incongruenza fra i due documenti.

- **mapp. 1816, sub. 4:** affittato a Rauso Alessandro. Lo scrivente rileva che al contratto è allegata la planimetria del sub. 4, ma che, nella prima pagina è citato erroneamente il sub. 2. Il contratto in data 01.02.2015, è stato registrato il 25.02.2015 col n. 803, serie 3T. Pare quindi opponibile al pignoramento, trascritto il 01.04.2015. Il canone di locazione è di € 3.600,00 annui da pagarsi in rate trimestrali da € 900,00. La durata della locazione è di anni sei, con scadenza il 31.01.2021; il contratto è rinnovabile per ulteriori sei anni salvo disdetta.
- **mapp. 1012, sub. 1:** nel corso del primo sopralluogo, lo scrivente ha accertato che l'immobile risultava affittato a Termoidraulica e climatizzazione di Cavasin Alessandro. Il contratto in data 01. 12.2014, è stato registrato in data 29.12.2014 col n. 3827, serie 3T. Il canone di locazione è di € 1.980,00 annui da pagarsi in rate trimestrali da € 495,00. La durata della locazione era di anni sei a far data dal 01.12.2014, con scadenza il 30.11.2020; nel corso del sopralluogo del 13.06.2019 l'immobile è però risultato libero.
- **mapp. 510 sub. 2: porzione a p.t. ovest:** nel corso del quinto sopralluogo, lo scrivente ha accertato che l'immobile risultava occupato con materiale edile; le



esecutate hanno però negato che sia affittato continuativamente.

- **mapp. 510 sub. 2: porzione a p.t. est e mapp. 510, sub. 3:** nel corso del quinto sopralluogo, lo scrivente ha accertato che l'immobile risultava stipato con materiale inscatolato; le esecutate hanno però negato che sia affittato continuativamente.

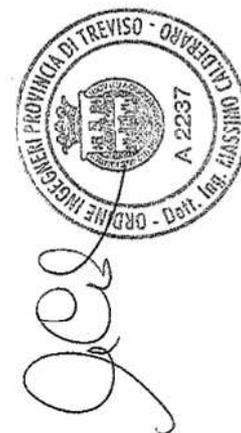
Gli altri immobili pignorati sono restati nella disponibilità degli esecutati.

I contratti citati sono allegati al sub. 9.

8. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

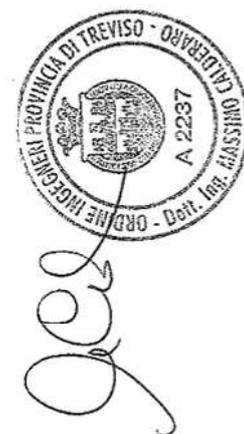
I creditori hanno allegato ai ricorsi le relazioni notarili rispettivamente a tutto il 19.12.2012 e a tutto il 15.03.2019, a firma del dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME) e dott. Antonio Trotta, notaio in Vigevano, nelle quali risultano riportate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- **Iscrizione n. 4356/970 del 05/02/2008** nascente da mutuo fondiario € 750.000,00, anni 15, ipoteca € 1.500.000,00, notaio Baravelli Francesco Candido del 31.01.2008 a favore Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni con sede in Vicenza C.F. 0020 401 0243 contro i quattro esecutati, ognuno per la sua quota di proprietà, su immobili individuati come: comune Sernaglia della Battaglia (TV) via Castello, Catasto Fabbricati, sez. A, Foglio 4, mappale 1816 subb. 1, 2, 3, 4, mappale 1012, sub. 1, mappale 507, sub. 6, Catasto Terreni, foglio 4, mappali 1816 e 1012;
- **Iscrizione n. 19117/4221 del 19/05/2008** nascente da mutuo fondiario € 150.000,00, anni 2 mesi 11 e giorni 3, ipoteca € 225.000,00, notaio Baravelli Francesco Candido del 14.05.2008 a favore Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni con sede in Vicenza C.F. 0020 401 0243 contro i quattro esecutati, ognuno per la sua quota di proprietà, su immobili individuati come:

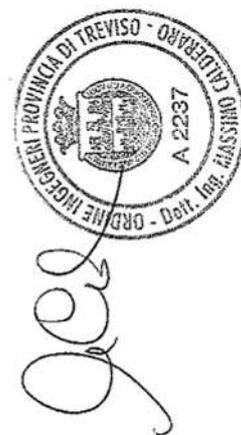


comune Sernaglia della Battaglia (TV) via Castello, Catasto Fabbricati, sez. A, Foglio 4, mappale 1816 subb. 1, 2, 3, 4, mappale 1012, sub. 1, Catasto Terreni, foglio 4, mappali 1816 e 1012;

- **Iscrizione n. 47508/10430 del 11/12/2008** nascente da mutuo fondiario € 500.000,00, anni 15, ipoteca € 1.000.000,00, notaio Baravelli Francesco Candido del 05.12.2008 a favore Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni con sede in Vicenza C.F. 0020 401 0243 contro i quattro esecutati, ognuno per la sua quota di proprietà, debitori non datori di ipoteca la terza esecutata, su immobili individuati come: comune Sernaglia della Battaglia (TV) via Castello, Catasto Fabbricati, sez. A, Foglio 4, mappale 1816 subb. 1, 2, 3, 4, mappale 1012, sub. 1, Catasto Terreni, foglio 4, mappali 1816 e 1012;
- **Iscrizione n. 17802/2336 del 06/06/2013** nascente da Decreto Ingiuntivo n. 617/2013 del Tribunale di Treviso del 20.05.2013 a favore Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. con sede in Padova C.F. 0208 993 1204 contro la terza e la quarta esecutata, sorte capitale € 650.000,00, ipoteca di € 750.000,00 gravante, fra gli altri, sulla nuda proprietà degli immobili individuati come: comune Sernaglia della Battaglia (TV) via Castello, Catasto Fabbricati, sez. A, Foglio 4, mappale 1816 subb. 1, 2, 3, 4, mappale 1012, sub. 1, mappale 507, subb. 5 e 6, mappale 510 subb. 2, 3 e 4, Catasto Terreni, foglio 4, mappali 557 e 558;
- **Iscrizione n. 24575/3381 del 05/08/2013** nascente da Decreto Ingiuntivo n. 2328/2013 del Tribunale di Vicenza del 30.07.2013 a favore Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni con sede in Vicenza C.F. 0020 401 0243 contro la terza e la quarta esecutata, sorte capitale € 200.000,00, ipoteca di € 307.000,00 gravante, fra gli altri, sulla nuda proprietà degli immobili individuati come: comune Sernaglia della Battaglia (TV) via Castello, Catasto Fabbricati, sez.



- A, Foglio 4, mappale 1816 subb. 1, 2, 3, 4, mappale 1012, sub. 1, mappale 507, subb. 5 e 6, mappale 510 subb. 2, 3 e 4, Catasto Terreni, foglio 4, mappali 557 e 558;
- **Iscrizione n. 13044/1947 del 22/05/2014** nascente da Decreto Ingiuntivo n. 2488/2014 del Tribunale di Treviso del 09.05.2014 a favore Veneto Banca S.C.P.A. con sede in Montebelluna (TV) C.F. 0020 874 0266 contro la terza e la quarta esecutata, sorte capitale € 465.000,00, ipoteca di € 465.000,00 gravante, fra gli altri, sulla nuda proprietà degli immobili individuati come: comune Sernaglia della Battaglia (TV) via Castello, Catasto Fabbricati, sez. A, Foglio 4, mappale 1816 subb. 2, 3, 4, mappale 1012, sub. 1, mappale 507, subb. 5 e 6, mappale 510 subb. 2, 3, Catasto Terreni, foglio 4, mappali 557 e 558;
 - **Trascrizione n. 8498/6237 del 01/04/2015** nascente da pignoramento n. 2587 del 16.03.2015, Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni con sede in Vicenza C.F. 0020 401 0243 contro i quattro esecutati, ognuno per la sua quota di proprietà, su immobili individuati come: comune Sernaglia della Battaglia (TV) via Castello, Catasto Fabbricati, sez. A, Foglio 4, mappale 1816 subb. 1, 2, 3, 4, mappale 1012, sub. 1, mappale 507, sub. 5 e 6, Catasto Terreni, foglio 4, mappali 1816 e 1012. N.B. Il mappale 507 sub. 5 è citato nella nota di trascrizione ma non è citato nell'atto di pignoramento.
 - **Trascrizione n. 4650/3305 del 07/02/2019** nascente da pignoramento n. 367 del 21.01.2019, Ufficiale Giudiziario di Treviso, a favore Penelope SPV S.r.l. sede Conegliano (TV) C.F. 0493 451 0266 contro le esecutate 3 e 4, sulla nuda proprietà degli immobili individuati come: comune Sernaglia della Battaglia (TV) via Castello, Catasto Fabbricati, sez. A, Foglio 4, mappale 510 subb. 2, 3, 4,



mappale 507, sub. 5.

In data **09.02.2018** lo scrivente ha eseguito un accesso presso l'Agenda delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria del Registri immobiliari) di Treviso rilevando che, dopo il 01.04.2015, data di trascrizione del pignoramento, nessun ulteriore atto è stato registrato.

9. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

9.1. PREMESSA

La relazione fotografica (all. 1) è suddivisa in capitoli, in ognuno dei quali le foto sono individuate con un prefisso diverso:



- esterni: "Es";
- mapp. 1816, sub. 2, Ovest: "L1O";
- mapp. 1816, sub. 2, Est: "L1E";
- mapp. 1816, sub. 3: "L2";



- mapp. 1816, sub. 4: "L3";
- mapp. 1012, sub. 1: "L4";
- mapp. 507, sub. 5: "L5";
- mapp. 510, sub. 2, p.t. ovest: "L6 1";
- mapp. 510, sub. 2, p.t. est e sub. 3: "L6 2";
- mapp. 510, sub. 2, p.p. e p.s.: "L6 3".

9.2. ESTERNI E DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILI

I beni pignorati sono circondati da una recinzione costituita:

- a nord, verso Via Castelik:
 - nella porzione a est da uno zoccolo in calcestruzzo, sul quale è fissata una griglia, anch'essa in calcestruzzo, ad imitazione di una siepe spoglia (foto Es01);



- nella porzione a ovest da uno zoccolo in calcestruzzo sul quale è fissata una griglia realizzata con lo stesso materiale (foto Es02).



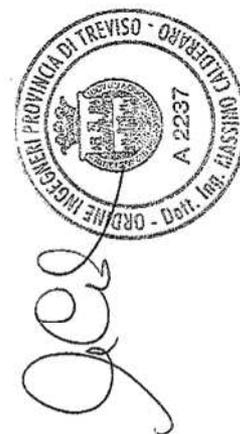
- a ovest con una banda plastica forata da cantieri (foto Es03);
- a sud con un muro in blocchi di calcestruzzo alto cm 200 (foto Es20);
- a est:
 - fra il mapp. 1012 e il mapp. 1016 con un muro di blocchi di calcestruzzo alto cm 90/130 sul quale è stata fissata una serie di montanti metallici fra i quali è stesa una rete oscurante (foto Es25);
 - fra il mapp. 510 e i mapp. 1485 e 1016 con uno zoccolo in blocchi di calcestruzzo sul quale è fissata una rete metallica, sostenuta da montanti metallici.

All'interno della proprietà vi è una rete metallica che divide il mapp. 1816 dal mapp. 507 (foto Es04), a nord del fabbricato principale.



Lo scoperto del lotto individuato catastalmente come mapp. 1012 è pavimentato con calcestruzzo liscio (foto Es21).

Lo scoperto di quello individuato come mapp. 1816 sub. 1, è invece asfaltato (foto



Es03), salvo la porzione lungo il confine col mapp. 1855 (foto Es15), nella quale la pavimentazione è mista, e quella attorno al blocco servizi, che risulta inghiaiaata (foto Es09).

Tutta la pavimentazione dei piazzali risulta in cattive condizioni.

In adiacenza all'edificio individuato come mapp. 1012 sub. 1, lo scoperto risulta inghiaiato a est e inerbito a sud (foto Es25 e Es28).

Lo scoperto relativo ai mapp. 507 e 510 è in gran parte adibito a giardino sul quale sono state piantate varie essenze (foto Es33, Es34 e Es35); alcune porzioni risultano però pavimentate con calcestruzzo liscio o piastre in ghiaio lavato (foto Es29 e Es32).

Il calcestruzzo è in condizioni migliori rispetto a quello dei piazzali.



Tre ampi cancelli carrai danno accesso ai lotti catastalmente individuati dai mappali 1816 (foto Es13), 510 (foto Es44) e 507 (foto Es29).

Il primo e il terzo sono motorizzati; il secondo no.

Il compendio oggetto di pignoramento comprende tre edifici catastalmente

A circular stamp from the Province of Treviso, containing the text "PROVINCIA DI TREVISO - ORDINE INGEGNERI CALDERARO" and "A 2237". Below the stamp is a handwritten signature.



individuati il primo dai mapp. 1816 e 510, il secondo dal mapp. 1012 e il terzo dal mapp. 507.

Il primo è un capannone industriale con tetto a capanna, lungo m 120 e largo m 12,00/14,60, con due superfetazioni sul lato nord, di dimensioni m 4,40 x m 8,30 circa e m 6,50 x m 16,40 circa.

La porzione ovest del capannone risulta più alta e più larga.

Sopra il tratto terminale della porzione est è stata costruita un'abitazione.

Il secondo è un capannone industriale costituito da due corpi di fabbrica entrambi con tetto ad arco ribassato allineati e uniti di testa, ognuno con forma in pianta rettangolare (m 20,20 x m 16,60 e m 12,00 x m 8,10).

Il terzo è l'abitazione degli esecutati (foto Es11 e Es12); ha due piani fuori terra, uno seminterrato e un sottotetto non abitabile su una pianta quasi quadrata (m 10,70 x m 12,60) e tetto a padiglione.

Un fabbricato costruito sul mapp. 1817, e dunque fuori dal compendio pignorato, è stato ampliato abusivamente fino a coprire la porzione sud-ovest del mapp. 1012 (foto Es16, Es17) di dim 1120x440x240; l'ampliamento ha il carattere di "baracca" (foto Es17 e Es18).

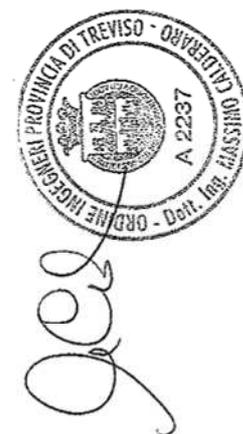
In prossimità della baracca, in adiacenza al confine sud, è stato costruito un servizio igienico anch'esso abusivo di dim. 120x135x200 (foto Es19).

Sentiti i tecnici del Comune, lo scrivente prevede la demolizione di entrambi.

9.3. MAPP. 1816, SUB 2

9.3.1. GENERALITÀ

Il bene è costituito da un corpo principale (laboratorio e magazzino), porzione di un edificio più grande, e due superfetazioni adibite a servizi e uffici, costruite in aderenza al fronte nord (foto Es05).



Il corpo principale ha forma in pianta di trapezio con lunghezza complessiva pari a m 73,67 (fronte sud) e m 71,40 (fronte nord) e larghezza complessiva media pari a m 14,62.

All'interno è diviso da una parete in lamiera sagomata nelle due sezioni ovest (laboratorio) e est (magazzino) (foto L1O05).

L'altezza interna varia fra cm 562 ai lati e cm 779 al centro.

Il corpo servizi ha dimensioni esterne 8,30 x m 4,40 e il corpo uffici ha dimensioni esterne m 16,40 x m 6,50.

La copertura è:

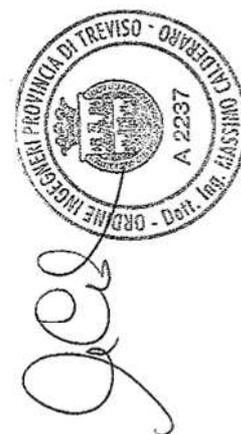
- a capanna per il corpo principale, con manto in tegole marsigliesi su travetti e tavelloni, asseritamente impermeabilizzato con guaina sulla falda nord (foto Es38);
- a padiglione per il corpo uffici con manto in tegole di cemento (foto Es39), su travetti e tavelloni;
- a pendenza unica per il corpo servizi, realizzata con pannello sandwich (foto Es09, Es10).

Il muro perimetrale, ha spessore

- pari a cm 32 per il corpo principale,
- pari a cm 30 per il corpo servizi
- pari a cm 33 per il corpo uffici.

Davanti all'ingresso del corpo uffici vi è un marciapiede in calcestruzzo con lavorazione antisdrucchiolo simile a bocciardatura (foto Es06).

Nel corpo principale e nel corpo servizi vi sono finestre metalliche fisse chiuse con vetro singolo o policarbonato (foto Es11 per servizi, foto Es22 per il prospetto sud e foto Es14 per il prospetto nord).



Nel corpo uffici vi sono finestre in alluminio, inferriate e davanzali in marmo (foto Es07).

Il portoncino del corpo uffici è in alluminio, con ampia vetrata stampata e soglia in marmo (foto L1E1).

Non pare essere in grado di garantire da effrazioni.

L'accesso al capannone avviene dal fronte nord per il laboratorio e dal fronte sud per il magazzino, per mezzo di due portoni metallici scorrevoli (foto L1O01 a nord e Es16 a sud) di dim. rispettivamente cm 500 x cm 400 e cm 410 x cm 410.

Nel corso dei sopralluoghi, i residenti hanno riferito che il fabbricato è collegato all'elettrodotto e all'acquedotto.

Non vi è alcun impianto di riscaldamento.

9.3.2. CORPO PRINCIPALE

9.3.2.1 SEZIONE OVEST (LABORATORIO)

Il locale ha dimensioni interne medie di m 31,64 x m 13,96 con altezza variabile fra cm 562 ai lati e cm 779 al centro (foto L1O02 e L1O04).

Il soffitto è costituito da travetti in calcestruzzo e tavelloni in laterizio (foto L102 e L104) e il pavimento è in calcestruzzo liscio in cattive condizioni (foto L1O08).

L'intonaco che riveste le pareti è molto degradato.

Nell'angolo sud est è stato realizzato un box in legno abusivo con funzione di ufficio di dim. cm 413 x cm 300 x cm 290 (foto L1O03).

La foto L1O07 mostra il bagno di dim. cm 420 x cm 190 x cm 293 che è però esterno al corpo principale, essendo parte del blocco servizi.

Il pavimento e il rivestimento (h 148), sono in piastrelle.

9.3.2.2 SEZIONE EST (MAGAZZINO)

Il locale ha dimensioni interne di m 40,40 x m 14,06 con altezza variabile fra cm 562



ai lati e cm 779 al centro (foto L1E10 e L1E11).

Il soffitto è costituito da travetti in calcestruzzo e tavelloni in laterizio (foto L1E9 e L1E10) e il pavimento è in calcestruzzo liscio nella porzione ovest (foto L1E14) e di tipo industriale, colorato di rosso, nella porzione est (con difetto di planarità nella giunzione) (foto L1E15), per una lunghezza di circa m 22,40.

Le foto evidenziano che la superficie del primo risulta degradata.

L'intradosso della copertura della porzione est è risultato mascherato da teli (foto L1E11 e L1E12) asseritamente messi in opera dall'affittuario per migliorare la coibentazione.

La foto L1E13 mostra una cabina elettrica, realizzata nell'angolo nord-est del capannone.

L'esecutata ha riferito:

- che contiene un trasformatore;
- che ne è precluso l'accesso a chi non sia qualificato;
- che alimenta il movimento del cancello carraio che dà accesso al mapp. 1816, sub. 1.

Le foto Es31 e L1E13 mostrano che vi è un accesso al magazzino anche dal giardino dell'abitazione degli esecutati (mapp. 507, sub. 6).

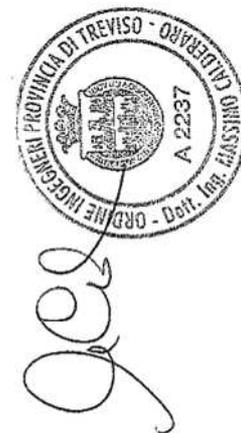
Le pareti sono rivestite con intonaco civile.

Nella sezione est vi è un bagno uguale a quello descritto per la porzione ovest che, come quello, è esterno al corpo principale essendo parte del blocco servizi.

9.3.3. CORPO UFFICI

Il corpo è composto da:

- ingresso (foto L1E2);
- locale ufficio est (foto L1E3 e L1E4) e locale ufficio ovest (foto L1E6);



- ripostiglio ovest inaccessibile in quanto la porta è stata murata (foto Es08) (se ne prevede la riapertura) e ripostiglio est (foto L1E5);
- w.c. (foto L1E7);
- magazzino adibito a garage, accessibile solo dal mapp. 507 sub. 6 (foto L1E8, Es36).

Il locale di ingresso ha finiture di qualità medio-bassa (foto L1E2).

La pavimentazione è in piastrelle (foto L1E4).

L'altezza del controsoffitto in quadrotti è pari a cm 294 (foto L1E16).

Le porte interne in alluminio con ampia vetrata risultano di qualità modesta (foto L1E2).

Le pareti sono rivestite con intonaco civile dipinto.

In bagno è stato realizzato un rivestimento in piastrelle (foto L1E7).

Nel corso dei sopralluoghi, gli occupanti hanno riferito che il fabbricato è collegato all'elettrodotto e all'acquedotto.

Gli esecutivi hanno asserito che il riscaldamento e il raffrescamento avvengono per mezzo di apparecchiature elettriche.

Hanno altresì riferito che l'ufficio e il garage a est e il ripostiglio ad ovest sono rimasti nella loro disponibilità.

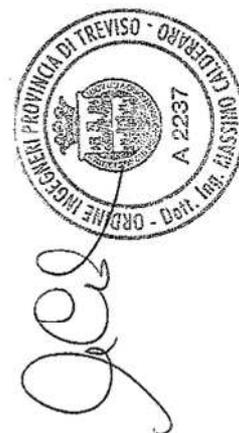
9.3.4. CORPO SERVIZI

Il corpo (foto Es09, Es10, Es11, Es12) è composto da:

- centrale termica, accessibile solo dall'esterno;
- servizi igienici ovest, accessibili solo dal "laboratorio";
- servizi igienici est, accessibili solo dal "magazzino".

Le pareti sono rivestite con intonaco civile dipinto.

Per i bagni si vedano i precedenti paragrafi 9.3.2.1. e 9.3.2.2..



La centrale termica è stata dismessa; è quindi restato un locale vuoto nella disponibilità degli esecutati.

9.4. MAPP. 1816, SUB 3

L'immobile è costituito da due locali, il primo, di maggiori dimensioni (misure interne cm 376 x cm 1110), con accesso carraio dal piazzale sud (scoperto del mapp. 1012) (foto L201) e il secondo (misure interne cm 695 x cm 260/330) con accesso dal giardino dell'abitazione degli esecutati (catastalmente mapp. 507, sub. 6), mediante un portoncino a due ante (foto Es31, L208).

I due locali sono divisi dalla parete ripresa dalla foto L202.

Il portone carraio è metallico, scorrevole su binario, con porzione superiore finestrata (cm 256 x cm 310).

Il portoncino e le finestre della porzione a nord sono in legno con vetro singolo (foto L208 e Es37).

Non paiono essere in grado di dare garanzie in caso di effrazione.

Le pareti sono rivestite con intonaco civile dipinto salvo quella che divide ad est l'immobile dal sub. 4, realizzata in pannelli sandwich (foto L203).

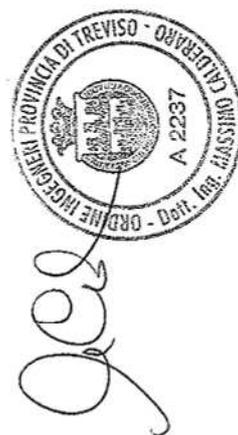
Il pavimento è di tipo industriale nella stanza maggiore sud (foto L204) e piastrellato nella stanza nord (foto L207).

Nel locale nord la copertura è piana, costituita da un solaio in laterocemento, il cui intradosso sta all'altezza di cm 284.

Nel locale a sud:

- il muro perimetrale, ha spessore pari a cm 22;
- la copertura è in travetti e tavelloni (foto L203);
- l'altezza sotto trave varia fra cm 346 ai lati e cm 579 in corrispondenza del colmo.

Nel corso dei sopralluoghi, i residenti hanno riferito che il fabbricato è collegato



all'elettrodotto e all'acquedotto.

Non vi è alcun impianto di riscaldamento salvo il caminetto nel locale nord.

9.5. MAPP. 1816, SUB 4

L'edificio ha forma trapezia e misure interne cm 1180 x cm 1993/2166.

La copertura è in travetti e tavelloni; il muro perimetrale, ha spessore pari a cm 22.

I fori hanno finestre metalliche fisse con lastra in policarbonato (foto Es24).

Il portone metallico scorrevole misura cm 367 x cm 310.

La foto L301 mostra che, nell'angolo nord-ovest, è stata realizzata una stanza abusiva in pannelli di legno presumibilmente tamburato sp. cm 4, di dim. cm 500 x cm 400 x h cm 255 non rappresentata nella planimetria catastale; la porta in legno montata per accedervi risulta di qualità modesta.

Le pareti sono rivestite con intonaco civile, salvo quella che divide ad ovest l'immobile dal sub. 3, realizzata in pannelli sandwich.

Il pavimento è di tipo industriale.

Nell'angolo sud-est è stato realizzato il bagno in pannelli sandwich come indicato nella planimetria catastale, eccetto che per l'accesso, che avviene da una porta realizzata sul lato ovest anziché su quello nord.

La foto L306 mostra il che, sul muro perimetrale del bagno, è stato realizzato un rivestimento in piastrelle ceramiche.

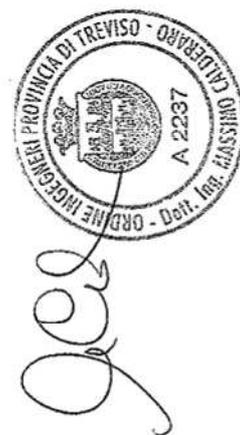
L'altezza sotto trave varia fra cm 346 ai lati e cm 579 in corrispondenza del colmo.

Nel corso dei sopralluoghi, gli esecutati hanno riferito che il fabbricato è collegato all'elettrodotto e all'acquedotto.

Non vi è alcun impianto di riscaldamento.

9.6. MAPP. 510

9.6.1. PREMESSE



Il mapp. 510 è la porzione est del fabbricato a carattere industriale individuato catastalmente, per la parte principale, col mapp. 1816.

Il sub. 2 si sviluppa su tre piani: terra (parte ovest), primo e sottotetto.

Il sub. 3, comprende invece solo la parte est del piano terra.

Al piano terra, il sub. 2 è suddiviso in due stanze: ovest ed est.

La parete est della stanza est che divideva il subalterno 2 dall'adiacente subalterno 3 è stata abbattuta.

In tal modo, è stato creato un unico locale che comprende la stanza est del subalterno 2 e il subalterno 3.

9.6.2. MAPP. 510, SUB. 2, PIANO TERRA, PORZIONE OVEST (FOTO L611, L612)



Il locale è dotato di due portoni; quello inserito nella parete nord (dim. cm 320 x cm 307), costituito da pannelli sandwich e policarbonato alveolare (foto L61.1 e Es43) e quello inserito nella parete sud (dim. cm 321 x cm 300) in acciaio (foto L61.2 e Es40).



L'altezza varia, passando da cm 334 nei pressi del portone sud a cm 351 nei pressi del portone nord.

I muri sono in bimattoni non intonacati ma dipinti.

Il solaio superiore è in travetti e tavelloni.

Sull'intradosso sono fissati dei pannelli in polistirolo.

Il pavimento è in battuto di cemento molto rovinato.

Il muro a ovest fa uno scanso in quanto vi è all'esterno la scala che sale al primo piano (foto L611, L631).

9.6.3. MAPP. 510, SUB. 2, PIANO TERRA, PORZIONE EST E MAPP. 510, SUB. 3 (FOTO DA L6201 A L6215)

Nel presente paragrafo si tratta della stanza costituita dalla porzione est del sub. 2 e dal sub. 3 uniti dagli esecutati rimuovendo il divisorio.

In adiacenza alla parete nord della porzione est del sub. 2 sono stati creati due locali di piccole dimensioni (foto L6201), uno stretto magazzino (foto L6203) ed un ufficio (foto L6204 e L6205).

L'accesso agli stessi avviene superando un gradino, attraverso due porte metalliche (foto L6201).

Quella dell'ufficio è vetrata e di migliore qualità (foto L6205).

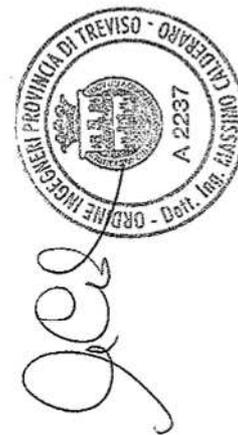
Il locale a nord ovest (magazzino) risulta pavimentato in battuto di cemento e privo di controsoffitto (foto L6203).

Le pareti non sono intonacate ma sono dipinte.

Il locale a nord est (ufficio) è pavimentato con piastrelle e controsoffittato (foto L6204 e L6205).

Le pareti sono intonacate e dipinte.

Un serramento metallico vetrato a tutta altezza chiude a nord sia il magazzino che



l'ufficio (foto L6203, L6204 e Es43).

Vi è un dislivello fra il marciapiede esterno e il serramento di altezza pari a cm 20 (foto Es43).

Il serramento ha una parte fissa vetrata soprastante comune.

La sua porzione inferiore, antistante al magazzino è costituita da una porta vetrata. Quella che ricade davanti all'ufficio è invece costituita da una porta a due ante e una finestra fissa.

L'altezza è pari a cm 330 nel magazzino e cm 270 nell'ufficio controsoffittato.

Escluso il locale ufficio, la parte est del sub. 2 e il sub. 3 hanno pavimentazione in battuto di cemento molto danneggiato (foto L6214).

L'altezza è variabile, passando da cm 377 a nord ovest del sub. 3 a cm 367 nel nord est a cm 372 lungo la parete sud.

Due travi con direzione est ovest riducono l'altezza a cm 337 a ovest del sub. 3 a cm 299 a est del sub. 3 (foto L6215).

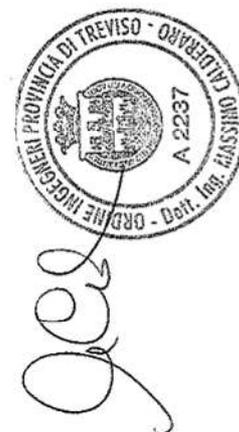
Il solaio superiore è in travetti e tavelloni; molti dei tavelloni inferiori sono caduti (foto L6206, L6207, L6208).

Il sub. 3 è dotato di tre portoni scorrevoli (foto L6212), due lungo la parete nord e uno lungo la parete sud, delle seguenti dimensioni:

- portone nord-ovest: dim. 396x320 (foto Es43, L6210); all'interno vi è un gradino di circa cm 16;
- portone nord-est: dim. 535x320 (foto Es43, L6211); all'interno vi è un gradino di circa cm 16 (foto L6213);
- portone sud: dim. 396x336 (foto Es41, L6209).

Appare funzionante il solo impianto elettrico.

9.6.4. MAPP. 510, SUB. 2, PIANI PRIMO E SOTTOTETTO



9.6.4.1 SCALA E TERRAZZA

Per accedere ai piani primo e sottotetto del sub. 2 si deve salire una scala in calcestruzzo di 22 alzate, realizzata in adiacenza al mapp. 1816 sub. 4 (foto L6301, L6302).

La scala porta ad una terrazza piana, coperta con una guaina bituminosa, estesa alla pedata dell'ultimo gradino (foto L6302).

Non è invece estesa al balcone a nastro che corre lungo il bordo nord dell'edificio (foto L6307).

Il perimetro della terrazza è cintato con un parapetto metallico di altezza pari a cm 87 (foto L6304, L6305, L6306), ben inferiore al metro stabilito dalla normativa vigente.

Sulla terrazza vi sono due corpi di fabbrica (foto L6303, L6305, L6307): uno adibito ad abitazione e un altro a ripostiglio esterno.

9.6.4.2 ABITAZIONE

9.6.4.2.1 PIANO PRIMO

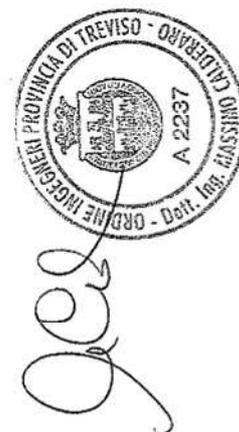
L'abitazione è un edificio di pianta quasi quadrata (cm 880 x cm 950) con un piano abitabile e un sottotetto con altezza media catastalmente quantificata pari a cm 110.

Il fabbricato è in stato di abbandono da molti anni; l'assenza di manutenzione ha provocato un degrado generalizzato.

Le finestre sono in legno con vetro singolo su davanzale in graniglia (foto L6311).

All'esterno vi sono tapparelle costituite da plastica che si è degradata al punto che si sono creati numerosi fori (foto L6310).

La foto L6315 mostra il portoncino di ingresso in legno con porzione centrale vetrata, che risulta essere in cattive condizioni.



Le porte interne, anch'esse in legno, sono di scarsa qualità (foto L6321).

L'appartamento è costituito da:

- ingresso (foto L6315);
- sala da pranzo (foto L6323);
- cucina (foto L6315, L6316, L6317);
- bagno (foto L6318, L6319, L6327, L6328);
- camera da letto nord (foto L6320, L6321, L6325).
- camera da letto sud (foto L6322, L6324).

Il pavimento è:

- in ingresso, sala da pranzo e cucina in marmette tipo palladiana (foto L6315, L6316, L6326);
- nelle camere da letto in parquettes 35x7, posati a spina di pesce (foto L6320, L6321, L6325).
- in bagno in piastrelle 10x20 (foto L6318, L6327);

In bagno vi è un rivestimento ceramico alto cm 154 realizzato con piastrelle 15x7,5 e dotato di una cordellina ceramica all'intradosso dell'ultima fila di piastrelle (foto l6317, L6318, L6328).

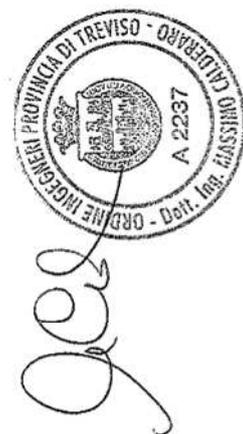
L'altezza varia fra cm 266 e cm 270.

Il solaio soprastante pare essere in laterocemento (probabilmente travetti e tavelloni).

Il muro che divide la zona giorno dalla zona notte ha spessore pari a cm 20; tutti gli altri divisori interni hanno spessore pari a cm 10.

Nell'angolo dell'ingresso in adiacenza alla cucina vi era una stufetta che è stata rimossa ma è rimasto un foro sul soffitto.

L'esecutata 4 ha dichiarato che la caldaia e il w.c. sono stati rimossi ed eliminati.



Gli impianti esistenti appaiono obsoleti; nessuno di loro appare funzionante.

9.6.4.2 PIANO SECONDO

Il piano secondo risulterebbe accessibile attraverso una finestrella sul lato est.

Vi sono in tutto 5 finestrelle (due sui lati nord e sud e una sul lato est) in legno e vetro singolo (a volte mancante) su davanzale in graniglia.

Secondo le planimetrie catastali, l'altezza media risulta pari a cm 110, ragion per cui lo scrivente, considerate le pessime condizioni dell'accesso e del sottostante piano primo, non ha ritenuto necessaria l'ispezione.

9.6.4.3 RIPOSTIGLIO ESTERNO

Il ripostiglio esterno si trova nell'angolo sud ovest della terrazza.

Risulta, se possibile, in condizioni peggiori rispetto all'abitazione.

In pianta, ha la forma di un trapezio rettangolo (dim. cm 320 x cm 373/420) (foto L6303).

L'accesso avviene tramite un portoncino in metallo in parte arrugginito montato sulla parete nord, con serratura non funzionante.

Vi è poi, sulla parete est, una finestra in legno senza vetro e mancante di parti (foto L6314).

Il foro è stato poi tamponato con una lastra di polycarbonato inserita in un telaio fisso (foto L6303).

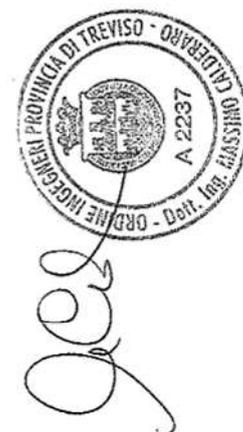
Il pavimento è in battuto di cemento e il solaio di copertura è in travi in c.a. e tavelloni a vista (foto L6313).

L'altezza sotto trave è pari a cm 217.

Le pareti, spessore pari a cm 10, sono intonacate in maniera grossolana e dipinte.

Nessun impianto risulta esistente.

9.7. MAPP. 1012, SUB 1



Il fabbricato è costituito dall'unione di testa di due edifici (misure interne cm 1960 x cm 1620 e cm 1150 x cm 720) divisi all'interno con una parete in lamiera (foto L401). Si considera parte anteriore quella verso il piazzale (ovest), e posteriore quella verso il confine di proprietà (est).

L'esecutata ha riferito che le coperture di entrambe le parti sono costituite da conci in laterizio con caldana superiore e guaina impermeabilizzante, rivestiti internamente con intonaco a base cementizia, a formare due volte ribassate con tiranti in ferro (foto L401 e L404).

I fori hanno finestre metalliche fisse, chiuse con policarbonato (foto Es26 e Es28).

Il portone metallico scorrevole del prospetto ovest misura cm 500 x cm 300 (foto Es21).

Un secondo portone sul prospetto nord misura cm 375 x cm 270 (foto Es26).

Il terzo portone, aperto nella parte posteriore (est), misura cm 560 x cm 325 (foto Es26).

Il pavimento è di tipo industriale.

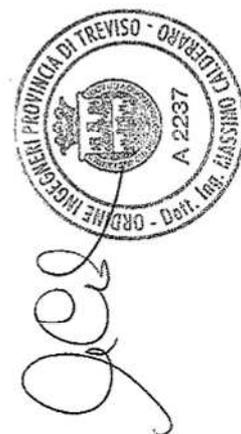
L'altezza dei locali è pari a:

- nella porzione anteriore, ai lati cm 308 e al centro cm 600;
- nella porzione posteriore, ai lati cm 360 e al centro cm 570.

Nell'edificio posteriore è stato realizzato un servizio igienico in lamiera metallica grecata, estremamente "spartano" (foto L403), con accesso dall'edificio anteriore (foto L406 e L407) non rappresentato nella planimetria catastale.

In adiacenza al lato nord è stato realizzato un altro servizio igienico, con accesso dall'esterno (foto Es26 e L408); il suo pavimento in piastrelle risulta danneggiato (foto L409).

La porta di quest'ultimo è in lamiera metallica e le pareti sono rivestite con intonaco



civile.

Nel corso dei sopralluoghi, i residenti hanno riferito che il fabbricato è collegato all'elettrodotto e all'acquedotto.

Non vi è alcun impianto di riscaldamento.

9.8. MAPP. 507, SUB 5

L'edificio individuato come sub. 5 è l'abitazione degli esecutati.

Ha pianta quasi quadrata ed è caratterizzato da poggiali che corrono ininterrottamente al piano rialzato e al piano primo, lungo tre dei quattro lati (nord, est, sud).

La copertura della centrale termica seminterrata, realizzata sul lato ovest, è piana e svolge la funzione di terrazza (foto L559).

L'accesso principale avviene dal lato est tramite una larga scala (dim. cm 280 x cm 250 x cm 120), poggiata su colonnine (foto L560, L561); due leoni in pietra sono posati ai lati del primo gradino.

Vi sono poi altri quattro ingressi, uno da nord al locale disbrigo, uno da ovest al sottoscala adibito a cucina e due da sud alla sala da pranzo e salotto.

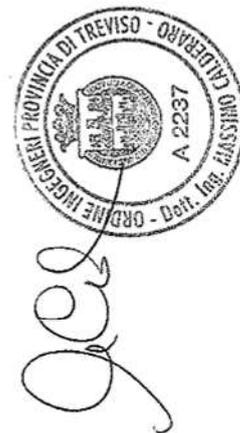
I solai del fabbricato sono in laterocemento; la copertura è costituita da travetti e tavelloni; il muro perimetrale, ha spessore generalmente pari a cm 33.

Un'esecutata ha riferito che sarebbe costituito da blocchi in calcestruzzo sp. cm 20 all'esterno e una tramezza all'interno (assente nel sottoscala adibito a cucina).

I fori finestra hanno tapparelle in ferro (foto L526 e L558), finestre in legno con vetro singolo (foto L529) e davanzali in marmo (foto L558).

Il portoncino principale è in legno dim. cm 100 x cm 205 montato in una parete in legno di dim. 215 x 243 con sopra luce.

Gli altri quattro portoncini sono in legno, con ampia vetrata singola (foto L566).



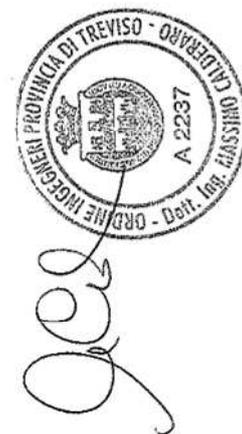
Le soglie sono in marmo (foto L567).

La difesa per le effrazioni viene affidata alle tapparelle metalliche, dotate di fermi di sicurezza (foto L568).

Differentemente dagli altri, il foro della porta finestra del sottoscala adibito a cucina è chiuso con uno scuro.

L'appartamento è composto da:

- Piano terra:
 - ingresso (foto L501, 02, 03);
 - studio (foto L512, 13, 14);
 - salotto (chiamato "pranzo" nel progetto e nella planimetria catastale) (foto L504, 05, 06);
 - sala da pranzo (chiamato "cucina" nel progetto e nella planimetria catastale) (foto L507, 08, 09, 10, 56, 57, 58, 59);
 - sottoscala adibito a cucina (foto L511);
 - disbrigo (foto da L515, 16, 17, 21);
 - bagno (foto L518, 19, 20);
- Piano primo:
 - disbrigo principale (foto L522, 23);
 - tre camere da letto matrimoniali (foto da L524 a L532);
 - disbrigo secondario (foto L533, 34, 36, 37);
 - bagno (foto L535);
- Piano seminterrato:
 - cantina (foto da L540 a L546);
 - deposito (foto L547, 48, 49);
 - taverna (foto L550, 51, 52, 53);



- lavanderia (foto L554, 55);
- Sottotetto (L538, 39).

Le porte interne risultano di qualità modesta (foto L507).

Le pareti sono rivestite con intonaco civile dipinto.

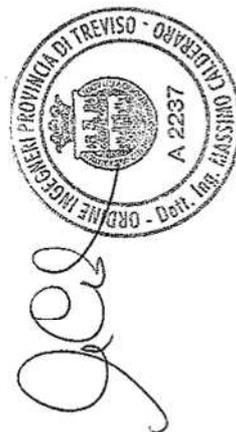
Il pavimento è:

- al piano terra:
 - in marmo nell'ingresso e nel salotto (foto L503 e L506),
 - in piastrelle nella sala da pranzo (foto L509), nel sottoscala adibito a cucina, nel disbrigo (foto L515) e nel bagno (foto L516);
 - in moquette nello studio (foto L514).
- al piano primo:
 - in marmo nel disbrigo principale (foto L523),
 - in legno di qualità modesta nelle tre camere (foto L530);
 - in piastrelle nel disbrigo secondario e nel bagno (foto L534);
- nel piano seminterrato:
 - in battuto di cemento nel locale nord-est (foto L545);
 - in piastrelle negli altri locali (foto L550, L544);
- nell'ultima rampa di scala e nel sottotetto:
 - in telo di PVC (foto L537, L538, L539);

La scala principale è rivestita in marmo e ha il parapetto in metallo e il corrimano in legno (foto L522).

Nei bagni del piano terra e del piano primo sono stati realizzati rivestimenti in piastrelle alti cm 165.

Anche nel sottoscala adibito a cucina, si è realizzato un rivestimento in piastrelle (foto L511).



L'altezza dei locali è pari a cm 275 circa ai piani terra e primo e cm 230 nel piano seminterrato.

In quest'ultimo piano, alcuni tratti dell'intonaco della fascia inferiore della muratura risultano degradati (foto L549, L552, L553).

Sono state apportate varie modifiche rispetto al progetto approvato, che sono schematicamente rappresentate in rosso e giallo nella tavola dei con visuali (all. 1).

Le variazioni rispetto alla planimetria catastale sono indicate aggiungendo un asterisco.

Nel corso dei sopralluoghi, le esegutate hanno riferito che il fabbricato è collegato alla fognatura comunale, al gasdotto, all'elettrodotto e all'acquedotto.

Il riscaldamento avviene per mezzo di radiatori (foto L518, L524) ed è alimentato da una caldaia a gasolio (foto L564).

Nella foto Es35 è possibile vedere il coperchio del relativo serbatoio.

Non è stato rinvenuto il libretto della caldaia e non si ha notizia di quando sia stata eseguita l'ultima manutenzione.

Nel piano seminterrato vi è un caminetto (foto L548).

La foto L565 documenta l'esistenza di un piccolo impianto di condizionamento.

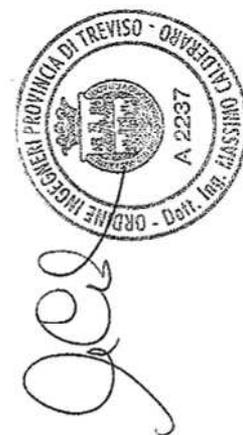
10. DESTINAZIONE URBANISTICA

10.1. PREMESSE

In considerazione del fatto che i beni pignorati si estendono su una superficie pari a circa mq 10.000 lo scrivente ha chiesto e ottenuto dell'Amministrazione Comunale di Sernaglia della Battaglia il relativo Certificato di destinazione urbanistica.

Il documento, al quale il sottoscritto rimanda per ogni dettaglio, è allegato alla presente relazione al sub. 4.

Di seguito, lo scrivente riporterà comunque le principali previsioni urbanistiche per



l'area pignorata.

Attualmente, chi opera nel comune di Sernaglia della Battaglia deve garantire il rispetto del P.I..

Al sub. 4 sono allegare porzioni delle tavole 1, 3.1 e 4 del P.I. inerenti agli immobili pignorati.

Esse stabiliscono che il compendio ricade:

- mapp. 507, sub. 5 e 6 (parte), 510 sub. 4: nella Z.T.O. **B01** (strumento di attuazione I.E.D., I.T. 1,00), descritta dall'art. 17 delle Norme Tecniche Operative del P.I.;
- mapp. 1816, sub. 3 e 4, 510 sub. 2 e 3 e mapp. 1012 (limitatamente a fabbricato e parte della corte esclusiva): nella Z.T.O. **E4 42** (Edificazione diffusa e nuclei edificati), descritta nell'art. 29 delle Norme Tecniche Operative del P.I.;
- mapp. 1816, sub. 1 e 2, mapp. 1012 (limitatamente a parte della corte esclusiva) e mapp. 507, sub. 6 (parte), nella Z.T.O. **FB3** (zone per attrezzature di interesse collettivo), descritta nell'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I..

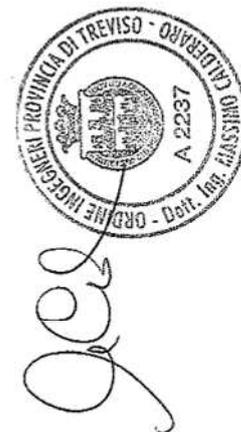
La tavola 4 mostra che il compendio è sottoposto a vincolo paesaggistico corso d'acqua (ex D.Lgs 42/2004 e, parzialmente, a Ambiti naturalistici di interesse regionale (art. 19 P.T.R.C.).

Di seguito si riportano un estratto dall'art. 15 "zone residenziali", preliminare alla lettura dell'art. 17, inerente alla Z.T.O. B, e degli altri articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. citati.

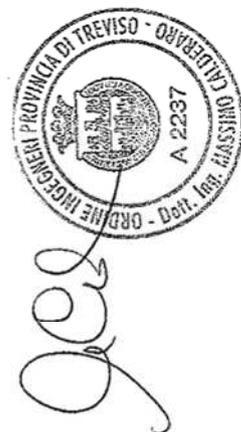
10.2. ART. 15 - CLASSIFICAZIONE ZONE RESIDENZIALI

DESTINAZIONE D'USO

2. Nelle zone residenziali, destinate prevalentemente a questo uso, sono ammesse anche le seguenti destinazioni:



- esercizi pubblici,
 - turistico-ricettiva;
 - commercio;
 - artigianato di servizio;
 - ristoranti;
 - alberghi;
 - agenzie bancarie;
 - sedi di società;
 - studi professionali e uffici in genere;
 - piccoli laboratori di artigianato artistico e di servizio;
 - piccoli locali di deposito ed autorimesse.
3. Nelle zone residenziali non sono ammesse le seguenti destinazioni:
- depositi e magazzini di merce all'ingrosso,
 - industrie,
 - laboratori di artigianato con macchinari che producano rumori ed odori molesti,
 - macelli,
 - stalle, porcili, pollai,
- ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
4. È sempre consentito il cambio di destinazione d'uso verso la residenza.
5. È ammesso il ricavo di più alloggi per gli edifici uni e bi-familiari.
6. Ad esclusione delle Zone di tipo A, è ammesso l'insediamento di attività artigianali o compatibili con la residenza a condizione che:
- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di

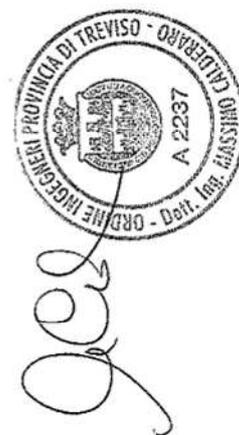


- calpestio minore di 251 mq;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia di contorno;
 - c) le attività non rientrino nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti, a tal fine segnalandosi al Comune ed agli Uffici competenti ogni cambio nel processo produttivo anche al fine dell'ottenimento del prescritto certificato di agibilità;
 - d) siano rispettati i rapporti di dimensionamento dell'A.T.O. di appartenenza;
 - e) siano rispettati gli indici di cui al presente articolo.
7. Il cambiamento di destinazione d'uso, realizzato anche senza opere a ciò preordinate, e l'ampliamento di attività esistente sono condizionati al reperimento di aree per parcheggio nella misura prevista dal R.E.C. per le specifiche destinazioni d'uso.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'APPLICAZIONE DELLE VARIANTI VERDI (L.R. 4/15)

- 8. L'applicazione della L.R. 4/15 comporta l'obbligo di mantenere il suolo a prato, giardino, orto urbano o comunque in modo tale da contribuire al miglioramento ecologico del territorio comunale, e in ogni caso non significa la possibilità di esercitare pratiche agricole incompatibili con il contesto urbano di riferimento.
- 9. I casi di applicazione delle Varianti Verdi sono contenuti nell'elaborato 17 – Schede G – Ambiti oggetto di procedura di Variante Verde.
- 10. In caso di richiesta di ripristino, l'edificabilità è stabilita dagli indici di Zona e subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato nel rispetto delle prescrizioni perequative di cui all'Art. 10.

10.3. "ART. 17 - Z.T.O. B - PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O



PARZIALMENTE EDIFICATE

RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI

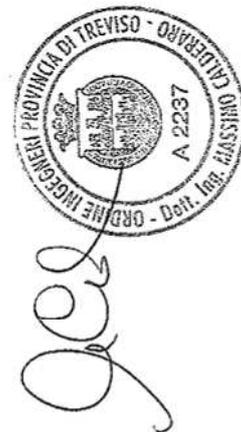
- Piano di Assetto del Territorio
 - Urbanizzazione consolidata – Art. 29: - c. 5., punto A, lett. a) e lett.) b)
 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo – Art. 33, c. 5 lett. c)

DEFINIZIONE

1. *Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti residenziali ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso.*
2. *In conformità all'art. 29 delle N.T.del P.A.T., il P.I. individua gli ambiti territoriali in cui l'esistenza e dotazione delle opere di urbanizzazione primaria consentono l'intervento diretto senza ulteriori prescrizioni (Zone B) insieme con gli ambiti territoriali definiti negli elaborati progettuali in riferimento alla D.C.C. n. 22 del 22.04.2013 che individua situazioni specifiche sulla base dei criteri perequativi riportati in Allegato B alle N.T.del P.A.T., assoggettate a Permesso di Costruire Convenzionato.*

MODALITA' DI INTERVENTO

3. *In tutte le zone descritte il P.I. si attua per I.E.D. fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I. con obbligo del Permesso di Costruire Convenzionato in riferimento alle prescrizioni perequative ai sensi della D.C.C. n. 22 del 22.04.2013.*
4. *Nelle Zone B è sempre consentito il ricorso al P.U.A. (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti*

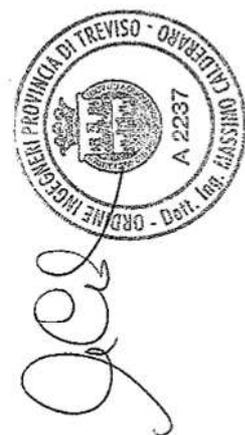


interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.

5. *Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15" (v. precedente paragrafo 10.2 n.d.r.) " nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.*
6. *Ai fini dell'ottimale utilizzo della capacità edificatoria dei lotti e del soddisfacimento del fabbisogno abitativo dei nuclei familiari, per gli edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari esistenti è ammesso un tantum l'ampliamento fino ad un massimo del 20 % del volume esistente e comunque non oltre i 150 mc di nuova volumetria – anche per realizzare una seconda unità abitativa purché in unico organismo edilizio – a condizione del rispetto delle altre prescrizioni di zona in ordine a distanze e distacchi, fatta salva la possibilità di deroga da distanza dai confini qualora sottoscritta da parte del confinante.*

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

7. *Nelle zone territoriali omogenee di tipo B, l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera o del tipo in linea; mono o plurifamiliare – multipiano.*
8. *Gli interventi dovranno osservare le seguenti norme:*
 - *la sagoma planimetrica del fabbricato deve avere forma rettangolare con eventuali slittamenti murari;*
 - *gli sporti del tetto non devono superare 80 cm;*
 - *la copertura del fabbricato deve essere a due falde o a padiglione;*
 - *è vietato l'uso di intonaci colorati a forti tinte;*
 - *gli eventuali balconi devono essere ricavati in nicchia.*



PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto nell'Elab. 14bis "Dimensionamento", i seguenti parametri:

If 1 mc/mq

Rcf non superiore al 40%

H m 9,50 se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata

N 3, se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato

Dc minima di m 5,00

Df minima di m 10,00

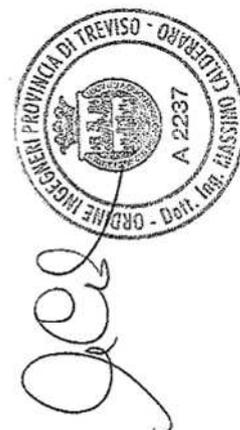
Ds non inferiore a m 7,50; tale distanza è aumentata a m 10,00 in caso di presenza di pista ciclabile riportata nelle tavole di P.I."

10.4. "ART. 29 - ZONE E4 - EDIFICAZIONE DIFFUSA E NUCLEI EDIFICATI

DEFINIZIONE

1. Il P.I. in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua gli ambiti extraurbani o periurbani caratterizzati da forme di edificazione:

- spontanea e sparsa di matrice rurale, peculiare del modello territoriale veneto, precedente l'entrata in vigore dei titoli abilitativi e delle prescrizioni edilizie in seguito dominanti nelle regole insediative;
- disposta in modo discontinuo lungo un asse stradale ordinatore che garantisce l'accessibilità, con presenza anche di nuclei rurali isolati;
- eterogenea sotto il profilo delle funzioni ospitate e della consistenza edilizia,



espresse: dalla residenza originariamente agricola insieme con i relativi annessi rustici, di differente stato di conservazione compresi fenomeni di abbandono e degrado, ma anche dalle attività manifatturiere che si sono innestate sui corpi di fabbrica rurali, spesso ampliandoli e adattandoli alle specifiche esigenze produttive; dotata delle opere di urbanizzazione essenziali, carente nei sottoservizi e sostanzialmente priva dei servizi collettivi propri delle zone residenziali.

2. Il P.I. conferma le previsioni del P.A.T. che suddivide tali ambiti a seconda delle loro caratteristiche territoriali specifiche e della loro morfologia: a nucleo, a nastro e di frangia, distinguendo gli interventi ammissibili a seconda del tipo di sottozona:

- E4a - Edificato diffuso a nucleo;
- E4b - Edificato diffuso a nastro;
- E4c - Edificato diffuso di frangia;

cui corrispondono, rispettivamente, gli elaborati:

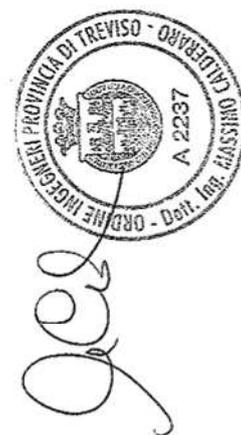
- - Schede "A – Edificato diffuso a nucleo";
- - Schede "B – Edificato diffuso a nastro";
- - Schede "C – Edificato diffuso di frangia".

MODALITA' DI INTERVENTO

3. Il P.I. si attua attraverso l'Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

DESTINAZIONI D'USO

4. In tali ambiti il P.I. riconosce la possibilità prevista dal P.A.T. di nuova edificazione residenziale nel limite massimo di 800 mc per ogni intervento, condizionata all'atterraggio dei crediti edilizi di cui all'art. 11, nel rispetto comunque del



principio perequativo di cui all'art. 10.

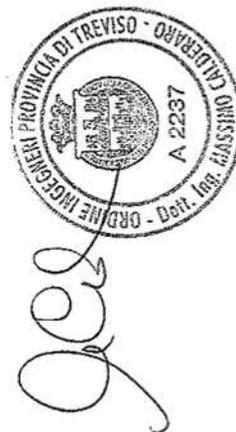
5. In caso di assenza o indisponibilità di crediti edilizi riscontrata in base al Registro dei Crediti Edilizi, il P.I. conferma la possibilità di nuova edificazione di cui al comma precedente previa corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore dei crediti necessari alla nuova edificazione determinato in sede di Regolamento comunale per il Credito edilizio in ottemperanza ai criteri perequativi stabiliti all'art. 10.
6. E' prevista la possibilità di ricoveri attrezzi accessori alla residenza sino ad un massimo di Sc pari a mq 30 per lotto di pertinenza con superficie non inferiore a 2.000 mq con altezza massima pari a m 2,50 a scomputo del volume assegnato.
7. E' vietata la realizzazione di annessi destinati all'allevamento zootecnico aziendale ed intensivo nonché delle serre fisse.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

8. Ai fini dell'edificazione vengono fissati i seguenti parametri:
 - **If:** mc/mq 1,0
 - **Rcf** non superiore al 30%
 - **H:** m 6,50 per la residenza, m 5,00 per gli annessi
 - **Dc:** m 5,00
 - **Df:** m 10,00 riducibili a 3,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestate
 - **N:** 2

PRESCRIZIONI E VINCOLI

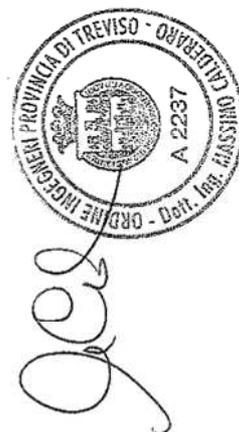
9. Gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento degli edifici esistenti sono subordinati a:
 - a) realizzazione delle dotazioni territoriali specifiche necessarie per assimilare queste forme di edificazione nella struttura di reti tecnologiche e di infrastrutture



soprattutto stradali che garantiscono la sostenibilità ambientale dell'intera struttura insediativa comunale;

- b) realizzazione delle misure di miglioramento e messa in sicurezza della viabilità con particolare riferimento agli accessi carrai alle strade principali;
- c) integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi di viabilità alternativa ai mezzi motorizzati, in connessione con la rete di fruizione del territorio agro-ambientale;
- d) il superamento delle eventuali carenze delle opere di urbanizzazione esistenti e le forme di impegno da parte degli interessati di sopperire realizzando le opere carenti contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso;
- e) le eventuali misure perequative che si rendano necessarie per il corretto inserimento nel contesto urbano e per il conseguimento della dotazione territoriale comunale di servizi complessivamente intesa;
- f) ricomposizione ambientale, anche attraverso la realizzazione di fasce alberate e arbustive della profondità di m 1,50 che dovranno essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona lungo i lati del lotto confinanti con il territorio agricolo;
- g) riordino delle pertinenze, attraverso l'integrazione morfologica con la struttura originaria e l'eliminazione/ricomposizione di eventuali elementi di degrado, quali superfetazioni o fabbricati impropri;
- h) caratteristiche tipologiche, costruttive e formali coerenti con quanto previsto nel precedente Articolo riguardante la "Classificazione zone agricole" e nel "Prontuario per la qualità architettonica".

10.5. "ART. 38 - Z.T.O. FB PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO



DEFINIZIONE

1. *Comprendono le parti del territorio destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative, tecnologiche.*
2. *In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:*
 - a) *istituzioni religiose (chiese, centri religiosi, conventi, servizi parrocchiali, ...),*
 - b) *istituzioni culturali e associative (biblioteca, centro culturale, centro sociale, ...),*
 - c) *istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, ...),*
 - d) *istituzioni assistenziali (case per anziani, centro di assistenza sociale, centro di assistenza disabili, ...),*
 - e) *Istituzioni sanitarie (servizio sanitario, cimitero, ...),*
 - f) *servizi amministrativi (municipio, ...),*
 - g) *servizi di pubblica sicurezza (carabinieri, vigili urbani, ...),*
 - h) *servizi telecomunicazioni (ufficio postale, telefono pubblico, impianti telefonici, stazioni radiobase, ...),*
 - i) *servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti energia, impianti depurazione, impianti trattamento rifiuti, ecocentro, ...).*

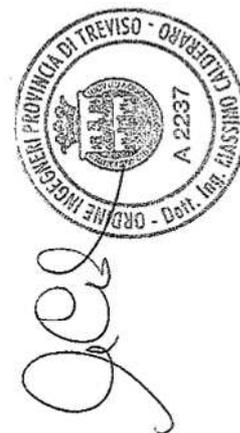
MODALITA' DI INTERVENTO

3. *In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I".*

11. CONFORMITÀ EDILIZIA

11.1. PROGETTI DEGLI IMMOBILI ESISTENTI

Nel corso degli anni, per realizzare l'esteso compendio oggetto di stima, sono state depositate numerose pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sernaglia della Battaglia.



Il personale dell'Ufficio ha reperito e fornito allo scrivente quelle di seguito descritte (all. 4), tutte intestate al primo esecutato.

- 1) **pratica n. 343/1959** in data 22.01.1959; è stato rinvenuto solo il frontespizio. Trattasi di *"capannone per lavorazione in cemento"* sul mapp. 510 del foglio 4 sez. A; il progetto era costituito da due tavole.

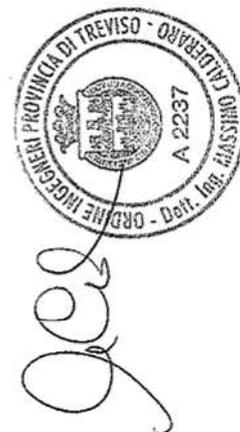
Lo scrivente rileva che, nel 1959, il mappale 510 aveva una conformazione diversa rispetto all'attuale. Come si vede nell'estratto di mappa riportato nella pratica 634/62 descritta al successivo punto 3), comprendeva infatti una porzione coincidente con l'attuale sedime del mapp. 510 (individuato all'epoca come mapp. 510a), e una parte dell'attuale mapp. 507 (all'epoca mapp. 510b).

- 2) **pratica 573/1962** del 02.02.1962 relativa a *"capannone per lavorazione materiali in cotto e cemento"*, sempre sul mapp. 510 del foglio 4.

Trattasi del prolungamento del primo fabbricato per una lunghezza di m 10,60 e per la larghezza di m 11,70. Anche di questo capannone non è chiara la posizione. Non vi è un documento relativo al permesso o all'agibilità. Nel dorso della domanda, l'Ufficio attesta il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario.

- 3) **pratica 634/1962** in data 12.11.1962 relativa alla costruzione di *"fabbricato ad uso industriale"* sui mapp. 946 e 947a (oggi parte di 507, 1816 e 1012) del foglio 4. Trattasi di edificio di dim. m 47,60 x m 19,20 x m 5,40 (alla gronda).

La conformazione appare profondamente differente dall'edificio attuale, che è di lunghezza superiore ma di larghezza inferiore in quanto la parte ricadente nel mapp. 947a (parte dell'attuale 1012), è stata demolita o non è stata realizzata. Come nel caso precedente, non vi è un documento relativo al permesso o all'agibilità, ma, nel dorso della domanda, l'Ufficio attesta del parere favorevole



dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia.

- 4) **pratica 923** del 23.04.1966, relativa alla costruzione dell'abitazione degli esecutati, definita "casa di civile abitazione" e più avanti "casa popolare", realizzata su mapp. 946 del foglio 4 sez. A (oggi sul mapp. 507). La pratica appare più completa, pur mancando il permesso di costruire. Contiene infatti le tavole grafiche e il Certificato di abitabilità n. 923 in data 04.01.1967.
- 5) **pratica 1755** del 07.09.1972, relativa a "costruzione di fabbricato da adibirsi ad uffici e muretto di recinzione alla proprietà", sui mappali individuati in pianta come 995, 947a, 506, 507, 924 e 506 del sez. A, foglio 4 (ma indicati nella domanda 995, 947b, 505, 924). La tavola grafica allegata mostra la casa di abitazione degli esecutati (pratica 4) e il capannone (pratiche 1, 2, 3).

Si rilevano alcune difformità fra quanto rappresentato in progetto e lo stato attuale relativamente al perimetro, alla distribuzione interna e all'estensione del nuovo fabbricato.

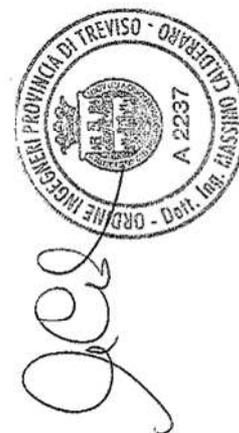
È allegata alla pratica la Licenza di costruzione prot. 4070, Registro costruzioni n. 1755. Non vi sono invece né fine lavori né agibilità.

In data 23.04.2018, il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Sernaglia della Battaglia ha riferito che, negli archivi comunali, non è stato trovato alcun progetto relativo al fabbricato industriale costruito sul mapp. 1012 sub. 1 ed ha concluso che "si tratta di fabbricato ante 1967, di cui non esistono pratiche edilizie nei nostri archivi".

11.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

11.2.1. PREMESSA SUL CENTRO ABITATO

Il 20.11.1968, il Consiglio Comunale di Sernaglia della Battaglia, mediante Deliberazione n. 69 prot. 6443, ha provveduto alla delimitazione del "centro



abitato" (all. 4).

L'elaborato grafico che rappresenta tale delimitazione attesta che, mentre l'attuale abitazione degli esecutati (mapp. 507) fa parte del centro abitato, gli edifici industriali (mapp. 1816, mapp. 510 e mapp. 1012) ricadono all'esterno dello stesso.

11.2.2. EDIFICI ANTE 1967 FUORI DAL CENTRO ABITATO (MAPP. 1816 ESCLUSI UFFICI E SERVIZI, MAPP. 1012, MAPP. 510)

Per quanto detto nei precedenti paragrafi, con la sola esclusione delle due superfetazioni del mapp. 1816 sub. 2, chiamate in precedenza "corpo uffici" e "corpo servizi", realizzate nel 1972, i fabbricati industriali – artigianali pignorati (mapp. 1816, sub. 2, 3, 4, mapp. 510, sub. 2, 3 e mapp. 1012, sub. 1), risultano essere stati edificati prima del 1967, fuori dal centro abitato.

Per tale motivo, sarebbero da considerare in regola, nonostante le pratiche reperite siano incomplete; va però osservato che, nelle date:

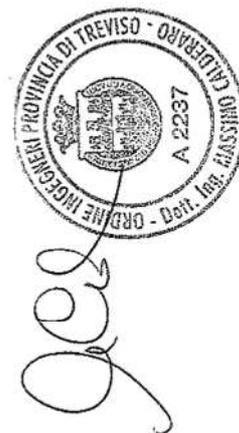
- 26.11.1964, per il mapp. 510 sub. 2;
- 11.07.2007, per i mapp. 507 sub. 5 e 1816 sub. 2, 3, 4;
- 17.07.2007, per i mapp. 510 sub. 3 e 1012 sub. 1;

sono state depositate presso l'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali, che provano quale era lo stato degli immobili al momento del deposito.

Il tecnico del comune ha evidenziato che, eventuali modifiche a tali planimetrie dovranno essere oggetto di sanatoria.

Dovranno cioè essere presentate C.I.L.A. in sanatoria per gli edifici identificati catastalmente come:

1. mapp. 1816, sub. 2, per la creazione di un locale uffici interno abusivo;
2. mapp. 1816, sub. 4, per la creazione di un locale uffici interno abusivo e per lo spostamento di una porta nella zona servizi;



3. mapp. 1012, sub. 1, per la creazione di un locale servizi interno abusivo;
4. mapp. 510, sub. 2, per la creazione di due locali nella porzione nord est e per l'eliminazione del divisorio fra il sub. 2 e il sub. 3.

Nel mapp. 510 sub. 2 lo scrivente ha rilevato anche alcune modifiche dei fori.

Dovrà quindi essere presentata una S.C.I.A..

Per quest'ultimo abuso dovrà però essere altresì depositata preliminarmente in Soprintendenza una pratica di compatibilità paesaggistica ricadendo l'immobile in zona sottoposta al vincolo paesaggistico per corso d'acqua ex Decreto Legislativo 42/2004.

Considerate le spese tecniche, previdenziali e assicurative e l'I.V.A., si può prevedere che la spesa complessiva da sostenere per sanare gli abusi elencati sarà pari a **€ 7.500,00**.

11.2.3. EDIFICI POST 1967 FUORI DAL CENTRO ABITATO (CORPI UFFICI E SERVIZI DEL MAPP 1816 SUB 2)

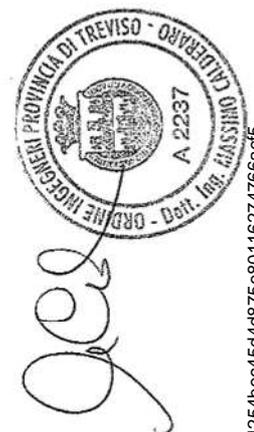
Il progetto approvato nel 1972 autorizzava solo la costruzione di un piccolo corpo uffici in prossimità del mapp. 1816 sub. 2.

L'intero corpo servizi e il garage a est del corpo uffici costituiscono due ampliamenti non autorizzati.

Il tecnico comunale ha dunque riferito che gli stessi dovranno essere demoliti in quanto non risultano sanabili.

Tali porzioni di immobile sono evidenziate con tratteggio giallo nelle tavole dei con visuali.

Considerata la complessità dell'intervento, si ipotizza che la spesa complessiva da sostenere per la demolizione dei manufatti, per il trasporto dei materiali di risulta alle PP.DD. e per le eventuali spese tecniche sia pari a **€ 6.000,00**.



Stampa professionale di Massimo Calderaro, Ingegnere in Provincia di Treviso, n. 2237. Sotto la stampa è presente una firma manoscritta.

Le difformità distributive e forometriche del corpo uffici dal progetto e il fatto che la costruzione sia aderente all'edificio principale anziché esserne staccata (come da progetto) potranno essere sanati; dovrà però essere depositata preliminarmente in Soprintendenza una pratica di compatibilità paesaggistica ricadendo l'immobile in zona sottoposta al vincolo paesaggistico per corso d'acqua ex Decreto Legislativo 42/2004.

Considerate le sanzioni e le spese tecniche, si può prevedere che la spesa complessiva da sostenere sarà pari a ulteriori **€ 2.500,00**.

Un fabbricato costruito sul mapp. 1817, e dunque fuori dal compendio pignorato, è stato ampliato abusivamente con una costruzione fatiscente (baracca) fino a coprire la porzione sud-ovest del mapp. 1012 (foto Es17, Es18).

È stato inoltre realizzato un servizio igienico abusivo in aderenza al confine sud (foto Es19).

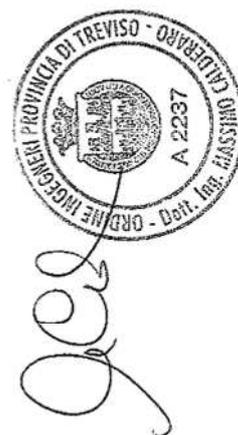
I tecnici dell'Ufficio Comunale hanno riferito che le due costruzioni non risultano sanabili e dovranno essere demolite, con una spesa che lo scrivente stima sarà prevedibilmente pari a **€ 2.000,00**.

Dovrà infine essere prevista una spesa di **€ 500,00** per l'apertura della porta del magazzino della zona uffici del mapp. 1816 sub. 2 e per la posa di una nuova porta, come esposto nel precedente paragrafo 4.3.

11.2.4. EDIFICIO NEL CENTRO ABITATO (MAPP. 507 SUB. 5)

Rispetto a quanto previsto nel progetto del 23.04.1966:

1. l'abitazione degli esecutati ha altezze inferiori; in particolare, il piano seminterrato ha altezza pari a cm 230 anziché 250 e i piani superiori hanno altezza pari a cm 275 anziché cm 280; l'altezza del piano seminterrato è inferiore a quella minima di cm 240 stabilita nell'art. 91 del Regolamento Edilizio; dovrà quindi



essere richiesto un parere in deroga all'U.L.S.S.; la spesa da sostenere sarà prevedibilmente pari a **€ 500,00**;

2. la distribuzione interna ha subito alcune modifiche. L'abuso potrà essere sanato nell'ambito di una C.I.L.A. in sanatoria; considerate le spese tecniche, la spesa complessiva da sostenere sarà prevedibilmente pari a **€ 2.000,00**.

3. è stato creato un locale C.T. aggiuntivo in adiacenza all'edificio.

Considerato che l'edificio ricade nella zona di vincolo paesaggistico, l'abuso pare difficilmente sanabile.

Lo scrivente prevede quindi la demolizione del manufatto e le conseguenti modifiche degli impianti.

Considerate le spese tecniche, la spesa complessiva da sostenere sarà prevedibilmente pari a **€ 3.000,00**.

4. Sono state apportate alcune piccole modifiche prospettiche e la scala principale d'accesso all'immobile risulta esterna all'edificio anziché inglobata allo stesso.

L'abuso potrà essere sanato previo ottenimento di autorizzazione paesaggistica in sanatoria.

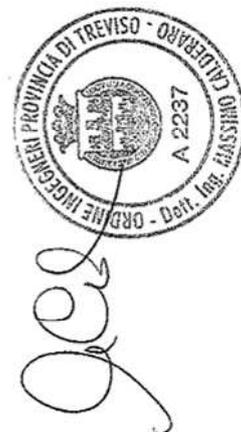
Successivamente, dovrà essere presentata una S.C.I.A. in sanatoria.

Considerate le spese tecniche, la spesa da sostenere sarà prevedibilmente pari a **€ 2.500,00**.

5. È stata eretta una tramezza abusiva nella lavanderia del piano seminterrato; lo scrivente prevede una spesa di **€ 800,00** per la demolizione, come esposto nel precedente paragrafo 4.3.

11.3. CASA DI RIPOSO

L'Amministrazione Comunale ha fornito allo scrivente una copia del **permesso di costruire prot. 1312, pratica n. PC/2010/005**, datato 02.07.2010 (all. 4), relativo alla



A circular professional stamp from the Province of Treviso, containing the text 'PROVINCIA DI TREVISO - ORDINE INGEGNERI CALDERARO' and 'A 2237'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.



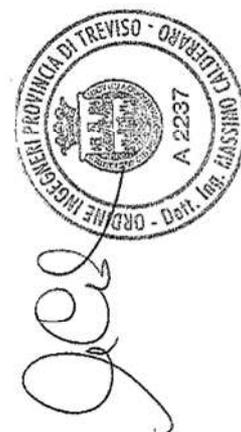
“realizzazione di nuovo edificio per residenza persone anziane autosufficienti” sui mapp. 1817, 1853, 1854, 1855 , che, pur riguardando la costruzione di un edificio al di fuori dell’area pignorata per conto di **Villa San Valentino S.r.l.** (oggi fallimento Villa San Valentino S.r.l.), ovvero un soggetto diverso dagli esecutati, è di interesse per la presente procedura in quanto:

- al momento del rilascio del Permesso di costruire, il fallimento **Villa San Valentino S.r.l.**, risultava essere di proprietà degli esecutati;
- il permesso di costruire è stato rilasciato sulla base di una Convenzione in data 29.06.2010 fra gli esecutati e l’Amministrazione Comunale che ha previsto:
 - il cambio della destinazione d’uso da zona agricola E1s-E2s a zona di tipo “F2s-per attrezzature di interesse comune”
 - dell’area di sedime della casa di riposo (esterna a quelle oggetto di stima);
 - della porzione delle aree oggetto di stima individuata da:
 - mapp. 1816, subb. 1 e 2;
 - parte dei due scoperti individuati catastalmente dal mapp. 507 sub. 6 e dal mapp. 1012 sub. 1;
 - la demolizione dell’edificio ivi contenuto (mapp. 1816 sub. 2) entro il 02.07.2022 (all. 7).

I lavori avrebbero dovuto iniziare entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire (02.07.2011) e terminare entro quattro anni (02.07.2014); nel caso in cui ciò non fosse avvenuto, il Permesso di Costruire sarebbe decaduto.

Dopo un primo inizio lavori per approntamento cantiere datato 27.07.2010, vi è stato il rinnovo del Permesso di Costruire prot. 10410, pratica PC/2012/122, in data 10.09.2012.

Vi è stato quindi l’inizio lavori effettivo in data 18.09.2013; in seguito, la richiesta di



una proroga dei termini è stata accolta, per cui la nuova scadenza è intervenuta il 18.09.2018.

In data 13.06.2019 lo scrivente ha avuto un colloquio con il tecnico comunale, nel corso del quale lo stesso ha riferito che le esegutate e/o il Fallimento San Valentino S.r.l.:

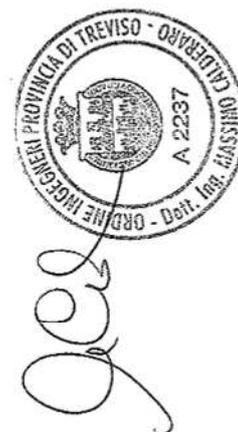
- non hanno depositato un'altra richiesta di proroga;
- non hanno provveduto a rinnovare la polizza fidejussoria prevista dalla Convenzione in data 29.06.2010 volta a permettere al Comune di eseguire la demolizione del mapp. 1816 sub. 2 in caso di inerzia di Villa San Valentino S.r.l.; attualmente il Comune non dispone dunque dei fondi necessari per eseguire i lavori di demolizione;

Il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune ha evidenziato che gli stessi risultano comunque tuttora obbligatori.

Il punto 2 della Convenzione recita infatti:

La terza e la quarta esegutata, *"quali nude proprietarie e i coniugi"* primo esegutato e seconda esegutata *"come sopra rappresentati, quali usufruttuari, si obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dismettere le attività presenti nei fabbricati produttivo artigianali di rispettiva proprietà e che ricadono entro l'ambito della variante parziale indicata in premessa, come da estratto di mappa che si allega sotto la lettera "A" per formarne parte integrale e sostanziale, entro il termine di 12 (dodici) anni dal rilascio del permesso di costruire di cui sopra. **Entro** lo stesso termine di 12 (dodici) anni dal rilascio del Permesso di costruire, le parti indicate nel presente articolo **si obbligano e demolire i predetti fabbricati e a sistemare le relative aree rese libere con la stesura di materiale idoneo allo scopo"**.*

L'edificio individuato catastalmente come mapp 1816 sub. 2 dovrebbe quindi



essere demolito entro il 02/07/2022.

Il punto 4 della Convenzione stabilisce che gli impegni assunti con l'atto decadano qualora la variante parziale al P.R.G. e/o il permesso di costruire vengano in tutto o in parte annullati in autotutela o per via giudiziaria.

Non risulta che sia accaduto alcuno degli eventi indicati; restano quindi confermati gli impegni presi dagli esecutati.

SU RICHIESTA DEL LEGALE DEL CREDITORE PROCEDENTE, LO SCRIVENTE REDIGERÀ COMUNQUE NEL CAPITOLO 15, COME IPOTESI ALTERNATIVA, ANCHE UNA STIMA DEL VALORE DI BENI PIGNORATI NEL CASO IN CUI NON VENGA DEMOLITO IL MAPP. 1816 SUB. 2 E SI RIMETTE ALL'ILL.MO SIG. G.E. SULLA SCELTA DEL VALORE DA ASSUMERE.

12. DIVISIBILITÀ

I beni pignorati risultano divisibili.

La divisione non risulta però agevole in quanto comporta un riordino catastale e la creazione di alcune servitù di passaggio.

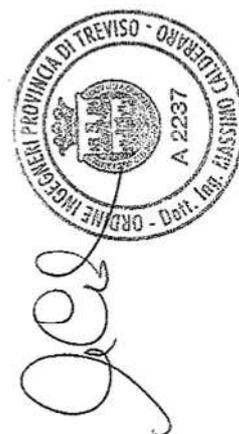
Nel corso dell'udienza del 10.04.2019,

considerato che la parte ovest dei beni pignorati ricade nell'area che la Convenzione siglata il 29.06.2010 dal comune di Semaglia e da Villa San Valentino S.r.l. (all'epoca di proprietà delle esecutate) ha destinato a Casa di Riposo,

si è ipotizzato che, nel caso in cui il fallimento Villa San Valentino S.r.l. avesse manifestato interesse, si sarebbero potuti creare due lotti,

- il primo comprendente la parte ovest dei beni pignorati che ricade nell'area destinata a Casa di Riposo;
- il secondo comprendente gli altri beni pignorati.

Si è dunque stabilito che il legale del creditore procedente avrebbe contattato il



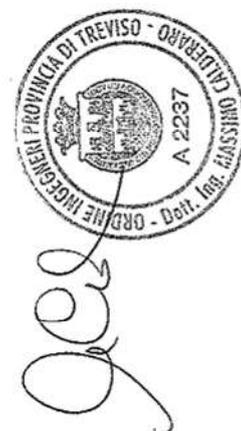
Curatore del Fallimento San Valentino S.r.l., proprietario del sedime dell'erigenda Casa di riposo, per verificare l'interesse dello stesso ad acquisire la porzione dei beni pignorati destinata a costituire il parcheggio/parco della stessa.

Il Curatore, pur avendo manifestato generico interesse, non ha fornito concreto riscontro. Nell'incertezza dovuta alla mancanza di una chiara risposta da Curatore, lo scrivente ha a lungo studiato l'ipotesi di divisione in due lotti concludendo che potrebbe essere eseguita solo dopo importanti modifiche catastali, consistenti principalmente nel frazionamento degli scoperti dei mapp. 507 e 1012, attraversati dal confine est della Z.T.O. F2s (ora FB3), previo rilievo dei luoghi e successivo riordino dei mappali.

In tale ipotesi, il costo delle modifiche catastali è di seguito dettagliato:

- Competenze e spese	€ 4.100,00
- Oneri previdenziali e assicurativi 5%:	€ <u>205,00</u>
Sommano	€ 4.305,00
- I.V.A.	€ <u>947,10</u>
Sommano	€ 5.252,10
- Oneri Catasto Terreni (presentazione tipo frazionamento con tipo mappale)	€ 205,00
- Oneri Catasto Fabbricati (presentazione planimetrie urbane)	€ <u>400,00</u>
Sommano complessivamente	€ <u>5.857,10</u>

In data 24.10.2019 il Curatore ha definitivamente comunicato allo scrivente che il progetto che ha ottenuto il Permesso di Costruire già comprende un adeguato parcheggio, per cui non appare necessaria l'acquisizione alla procedura dell'area ovest del compendio pignorato, ricadente nella Z.T.O. F2s del P.R.G. ora FB3 del P.I.



NON ESSENDOSI INTERESSE DA PARTE DEL FALLIMENTO SAN VALENTINO S.R.L., LO SCRIVENTE HA PROCEDUTO QUINDI A STIMARE I BENI NELL'IPOTESI DI UN SOLO LOTTO.

In data 30.10.2019, nelle osservazioni alla bozza di relazione, il legale di parte Penelope SPV S.r.l., promotrice dell'E.I. 34/2019, ha chiesto allo scrivente, oltre a precisazioni di dettaglio, di esaminare ed approfondire *"la possibilità di una divisione in lotti separando la parte immobiliare residenziale da quella produttiva/artigianale/commerciale"*.

La risposta estesa all'istanza è contenuta nell'all. 10 alla presente relazione.

In breve, lo scrivente ha concluso che la suddivisione, pur se possibile, non pare utile e che la vendita di un lotto unico semplifica la procedura e dà maggiori possibilità di successo.

Lo scrivente ha rilevato che i beni di cui all'E.I. 34/2019, non sono esclusivamente residenziali come asserito dal legale né potrebbero costituire un autonomo lotto residenziale.

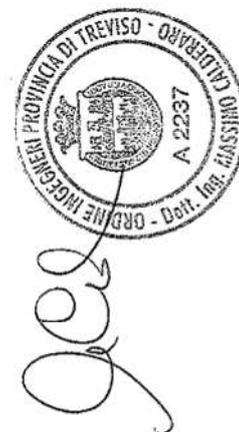
Il mapp. 510 sub. 3, è infatti di natura industriale – artigianale (catastalmente C/2) e, il mapp. 510 sub. 2, pur essendo catastalmente censito come residenza (A/3) è per buona parte (tutto il piano terra) industriale artigianale e costituisce la porzione terminale del capannone principale industriale artigianale nel quale è inglobato.

In ogni caso, in un nuovo un lotto residenziale non potrebbe mancare il mapp. 507 sub. 6, bene dell'E.I. 155/2015.

Il possibile lotto *"residenziale"* sarebbe dunque costituito dal mapp. 507 subb. 5 e 6 e dal mapp. 510 sub. 4, beni quindi di entrambe le Esecuzioni Immobiliari.

Per attuare la divisione in due lotti, dovrebbero essere sostenute maggiori spese:

– preliminarmente per correzioni catastali di costo complessivo presumibilmente



pari ad € 1.500,00;

- successivamente, per l'esecuzione di due gare in luogo di una.

Decisiva è comunque la considerazione che sia il lotto residenziale che il lotto industriale artigianale risulterebbero difficilmente vendibili singolarmente in considerazione della loro scarsa qualità e grande estensione.

Per il lotto industriale artigianale andrebbero altresì considerati gli oneri conseguenti alla Convenzione con il comune di Sernaglia della Battaglia in data 29.06.2010.

Nel caso in cui per contro si procedesse alla vendita di un solo lotto, il potenziale acquirente potrebbe meglio organizzare l'intervento di ristrutturazione, disponendo dell'intera volumetria.

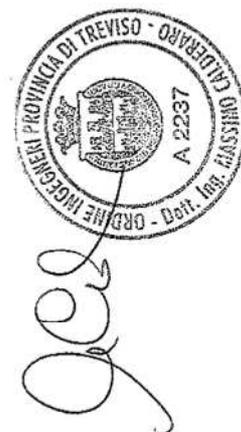
Il legale ha poi chiesto di verificare la possibilità di *"estrapolare il mapp. 510 sub. 2 dall'E.I. 34/2019 e o farlo diventare un lotto unico o unirlo all'E.I. 155/2015"*.

La domanda appare criptica.

Con riferimento all'ipotesi di creare un lotto costituito dal mapp. 510, sub. 2, lo scrivente osserva che la stessa particella, ha l'accesso dal mapp. 510 sub. 4, che è b.c.n.c. alla stessa e al mapp. 510 sub. 3 ma, nella sostanza, è porzione del giardino del mapp. 507 sub. 5.

Per la creazione di un lotto costituito dai mapp. 510 sub. 2 e sub. 4, dovrebbe essere prevista la realizzazione di:

- una correzione catastale per attribuire al mapp. 510 sub. 4 la natura di b.c.n.c. al solo mapp. 510 sub. 2, del costo presumibile di € 1.000,00;
- una recinzione fra il mapp. 510, sub. 4 e il mapp. 507 sub. 6 del costo presumibile di € 5.000,00, comprese spese tecniche;
- la costituzione di una muratura fra il mapp. 510 sub. 2 e il mapp. 510 sub. 3 del



costo presumibile di € 4.000,00, comprese spese tecniche.

Con tutto ciò, il mapp. 510, sub. 2 non risulterebbe immediatamente accessibile ai veicoli dal mapp. 510, sub. 4, a causa dell'esistenza di un gradino e si porrebbero problemi inerenti alla modifica degli accessi esistenti dallo scoperto del mapp. 1012 che dovrebbero essere sigillati.

La divisione risulta quindi problematica e non aumenterebbe l'appetibilità e il valore del bene.

13. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

13.1. PREMESSA

Come esposto nel precedente paragrafo 11.3, lo scrivente stimerà di seguito l'immobile nell'ipotesi in cui il mapp. 1816, sub. 2, venga demolito entro il 02.07.2022.

Nel successivo capitolo 15 svilupperà la stima nell'ipotesi alternativa in cui l'edificio non venga demolito.

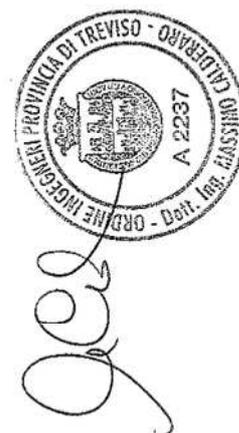
13.2. SUPERFICIE CALPESTABILE

La **superficie calpestabile** degli immobili del compendio (considerando come parte dello scoperto le porzioni di fabbricato non sanabili e quindi da demolire), è quantificata nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3 in due ipotesi:

- situazione dopo il 02.07.2022 (situazione A) che considera eseguita la demolizione del mapp. 1816 sub. 2;
- situazione fino al 02.07.2022 (situazione B) che considera non ancora eseguita la demolizione del mapp. 1816 sub. 2.

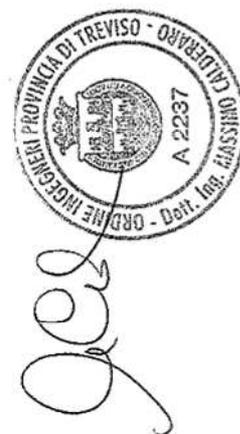
La situazione B sarà la base dell'ipotesi alternativa sviluppata nel capitolo 15.

RESIDENZIALE PRODUTTIVA UFFICI



ARTIGIANALE

– mapp. 1816 sub. 2 (fino al 02.07.2022)		mq 1.009,72	mq 62,70
– mapp. 1816 sub. 3:		mq 62,43	
– mapp. 1816 sub. 4:		mq 244,83	
– mapp. 510 piano terra:		mq 246,45	
– mapp. 510 piano primo:	mq 54,96		
(terrazza	mq 185,78)		
– mapp. 1012 sub. 1:		mq 407,60	
– mapp. 507 sub. 5:	<u>mq 527,84</u>	_____	_____
Sommano fino al 02.07.2022:	mq 582,80	mq 1.971,03	mq 62,70
(+terrazza mq 185,78)			
Di cui			
E.I. 155/2015:	mq 0,00	mq 1.724,58	mq 62,70
E.I. 34/2019:	mq 582,80	mq 246,45	mq 0,00
Sommano dopo il 02.07.2022:	mq 582,80	mq 961,31	mq 0,00
(+terrazza mq 185,78)			
Di cui			
E.I. 155/2015:	mq 0,00	mq 714,87	mq 0,00
E.I. 34/2019:	mq 582,80	mq 246,45	mq 0,00



13.3. SUPERFICIE COMMERCIALE

La **superficie commerciale** degli immobili del compendio (considerando come parte dello scoperto le porzioni di fabbricato non sanabili e quindi da demolire), è quantificata nel foglio di calcolo allegato alla presente relazione al sub. 3 in due ipotesi:

- situazione dopo il 02.07.2022 (situazione A) che considera eseguita la

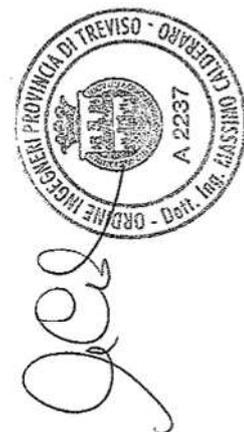


- demolizione del mapp. 1816 sub. 2;
- situazione fino al 02.07.2022 (situazione B) che considera non ancora eseguita la demolizione del mapp. 1816 sub. 2.

La situazione B sarà la base dell'ipotesi alternativa sviluppata nel capitolo 15.

EDIFICI

	RESIDENZIALE	PRODUTTIVA ARTIGIANALE	UFFICI
- mapp. 1816 sub. 2 fino al 02.07.2022:		mq 1.060,48	mq 70,20
- mapp. 1816 sub. 3:		mq 68,79	
- mapp. 1816 sub. 4:		mq 258,42	
- mapp. 510 piano terra:		mq 260,65	
- mapp. 510 piano primo:	mq 116,68		
- mapp. 1012 sub. 1:		mq 438,54	
- mapp. 507 sub. 5:	<u>mq 396,14</u>	_____	_____
Sommano fino al 02.07.2022	<u>mq 512,82</u>	<u>mq 2.086,89</u>	<u>mq 70,20</u>
Di cui			
E.I. 155/2015:	mq 0,00	mq 1.826,23	mq 70,20
E.I. 34/2019:	mq 512,82	mq 260,65	mq 0,00
Sommano dopo il 02.07.2022	<u>mq 512,82</u>	<u>mq 1.026,40</u>	<u>mq 0,00</u>
Di cui			
E.I. 155/2015:	mq 0,00	mq 765,75	mq 0,00
E.I. 34/2019:	mq 512,82	mq 260,65	mq 0,00



SCOPERTI

Gli scoperti identificati catastalmente come mapp. 1816 sub. 1 e come mapp. 1012 sub. 1 (parte) che hanno carattere di piazzale per deposito/parcheggio vengono



stimati applicando il rapporto mercantile del 8%, ribassato del 20% rispetto al 10% indicato nelle "Linee guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Treviso" redatte dalla "Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso", in considerazione dell'estensione e delle cattive condizioni dello stato di finitura.

Risulta quindi:

fino al 02.07.2022:

- mapp. 1816 sub. 1 e parti demolite del sub. 2 mq 1.784,92
- mapp. 1012 sub. 1 (scoperto) mq 2.820,00

Sommano mq 4.604,92 x 8% = mq 368,39

dopo il 02.07.2022:

- mapp. 1816 sub. 1 e 2 mq 2.915,60
- mapp. 1012 sub. 1 (scoperto) mq 2.820,00

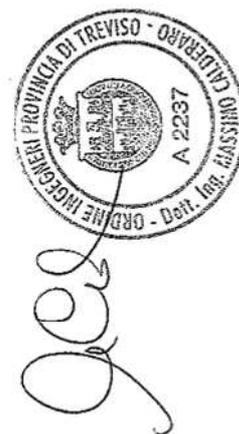
Sommano mq 5.735,60 x 8% = mq 458,85

Con riferimento alle "Linee guida" citate, gli scoperti dei mapp. 507 sub. 6 e 510 sub. 4, a carattere di giardino, sono stati invece computati considerando:

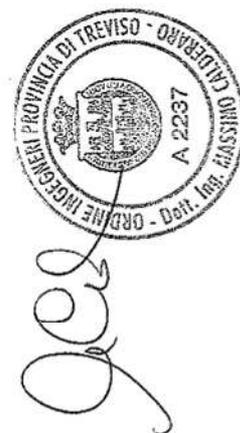
- fino al valore della superficie coperta dei mapp. 507, sub. 5 e del mapp. 510 sub. 2, il rapporto mercantile del: 0,115 (media fra 0,08 e 0,15), ovvero 11,5%;
- per la parte eccedente fino al doppio della superficie coperta dei mapp. 507, sub. 5 e 510 sub. 2: 0,03 (media fra 0,02 e 0,04), ovvero 3%;
- per la parte ulteriormente eccedente: 0,01, ovvero 1%,

Risulterà quindi:

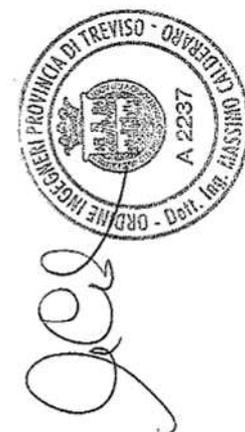
- prima porzione scoperto: mq 300,49 x 11,5% = mq 34,56
- seconda porzione scoperto: mq 300,49 x 3% = mq 9,01
- terza porzione scoperto: mq 1.319,47 x 1% = mq 13,19



Sommano	<u>mq 56,77</u>
In conclusione si avrà:	
fino al 02.07.2022:	
– edifici industriali artigianali:	mq 2.086,89
– scoperti:	<u>mq 368,39</u>
sommano:	<u>mq 2.455,28</u>
– edifici residenziali:	mq 512,82
– scoperti:	<u>mq 56,77</u>
sommano:	<u>mq 569,58</u>
– uffici:	<u>mq 70,20</u>
Di cui	
E.I. 155/2015:	
– edifici industriali artigianali:	mq 1.826,23
– scoperti:	<u>mq 368,39</u>
sommano:	<u>mq 2.194,63</u>
– edifici residenziali:	mq 0,00
– scoperti:	<u>mq 34,54</u>
sommano:	<u>mq 34,54</u>
– uffici:	<u>mq 70,20</u>
E.I. 34/2019:	
– edifici industriali artigianali:	mq 260,65
– scoperti:	<u>mq 0,00</u>
sommano:	<u>mq 260,65</u>
– edifici residenziali:	mq 512,82
– scoperti:	<u>mq 22,23</u>



sommano:	<u>mq 535,05</u>
– uffici:	<u>mq 0,00</u>
dopo il 02.07.2022:	
– edifici industriali artigianali:	mq 1.026,40
– scoperti:	<u>mq 458,85</u>
sommano:	<u>mq 1.485,25</u>
– edifici residenziali:	mq 512,82
– scoperti:	<u>mq 56,77</u>
sommano:	<u>mq 569,58</u>
– uffici:	<u>mq 0,00</u>
Di cui	
E.I. 155/2015:	
– edifici industriali artigianali:	mq 765,75
– scoperti:	<u>mq 458,85</u>
sommano:	<u>mq 1.224,60</u>
– edifici residenziali:	mq 0,00
– scoperti:	<u>mq 34,54</u>
sommano:	<u>mq 34,54</u>
– uffici:	<u>mq 0,00</u>
E.I. 34/2019:	
– edifici industriali artigianali:	mq 260,65
– scoperti:	<u>mq 0,00</u>
sommano:	<u>mq 260,65</u>
– edifici residenziali:	mq 512,82
– scoperti:	<u>mq 22,23</u>



sommano: mq 535,04

– uffici: mq 0,00

13.4. VALORE DEGLI IMMOBILI

13.4.1. CONSIDERAZIONI GENERALI

L'edificazione degli immobili di cui si tratta risale, per la quasi totalità, agli anni '50, '60 del XX secolo.

Il complesso risulta di dimensioni notevoli, essendo pari a circa mq 10.000 di cui circa mq 2.400 edificati (la maggioranza a carattere industriale artigianale, ma anche residenziale), in parte su più piani.

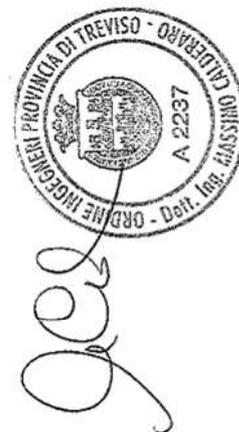
In base alla Convenzione con il Comune di Sernaglia della Battaglia in data 29.06.2010, circa mq 1.200, per la maggior parte industriali-artigianali, dovranno però essere demoliti entro il 02.07.2022.

Negli immobili di tipo industriale artigianale, non vi è alcun tipo di coibentazione ed alcun impianto di riscaldamento, per cui i locali possono essere utilizzati solo come magazzino di prodotti non particolarmente sensibili al freddo o al caldo e senza la presenza continua di personale.

Solo nell'edificio ove risiedono gli esecutati vi sono impianti di riscaldamento e raffrescamento, ma gli stessi risultano obsoleti.

Il mercato immobiliare risulta stagnante, specie per fabbricati così datati; la crisi è particolarmente sentita nel settore produttivo – artigianale di fascia bassa oggetto di stima.

Oltre agli immobili a carattere industriale – artigianale e residenziale vi sono due piccoli corpi di fabbrica, costruiti nel 1972 in adiacenza al fronte sud del mapp. 1816 sub. 2, il maggiore adibito ad uffici e il minore a servizi igienici e impianti, che dovranno essere parzialmente demoliti in quanto alcune porzioni sono abusive e



Stampa professionale dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso, con la data 22/07/2022 e la firma manoscritta.



non sanabili.

Per la parte conservabile, adibita ad uffici, il riscaldamento avviene con apparecchiature elettriche.

13.4.2. VALORE UNITARIO EDIFICI INDUSTRIALI

13.4.2.1 VALORE UNITARIO EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI RISULTANTE DA INDAGINI DI MERCATO

A operatori specializzati nella mediazione di fabbricati industriali, artigianali e commerciali, è stata mostrata la posizione dei fabbricati e illustrate le loro caratteristiche; è stato quindi chiesto loro quale possa essere il prezzo unitario di realizzo nella vendita ad un generico acquirente.

La risposta è stata la seguente.

Il prezzo richiesto dai venditori per fabbricati coevi e con caratteristiche simili a quelli di cui si tratta è di circa €/mq 300,00, ma a tale valore la transazione non avviene.

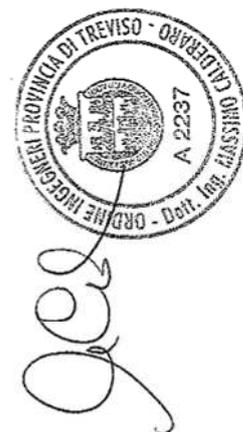
La transazione piuttosto avviene con buona celerità a €/mq 150,00.

I fabbricati di cui si tratta sono in discreta posizione, essendo prossimi al centro di Sernaglia e possono essere proposti per funzioni commerciali.

In ragione di quanto sopra, i mediatori consultati hanno consigliato di proporre il prezzo di vendita a €/mq 280,00 trattabili, ritenendo equilibrata una chiusura a €/mq 250,00.

13.4.2.2 VALORE UNITARIO EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI STIMATO SULLA BASE DELLE TABELLE O.M.I.

Per gli immobili a destinazione produttiva siti nella zona centrale di Sernaglia della Battaglia, le tabelle O.M.I. danno per "laboratori" in stato conservativo ottimo un valore di mercato compreso fra € 360,00 e € 400,00.



Per quanto detto in precedenza, il sottoscritto perito estimatore, ritiene che il prezzo di vendita degli immobili possa essere ragionevolmente stimato pari al 70% di quello di laboratori in condizione ottimali.

Il valore unitario risulta quindi pari a:

€/mq $360,00 \times 0,70 = \text{€ } 252,00$ che si arrotonda a €/mq_{commerciali} 250,00.

13.4.2.3 VALORE UNITARIO EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI STIMATO SULLA BASE DEI CONTRATTI D'AFFITTO ANALIZZATI

Lo scrivente fa una specifica stima basata sul valore di capitalizzazione avendo ricevuto copia di alcuni contratti d'affitto degli immobili.

Mapp. 1816 sub. 2 ovest

L'affitto era pari a:

– Italtend: €/anno 12.390,12

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione del 5%, il valore dell'immobile potrebbe essere stimato pari a:

€ $12.390,12 / 5\% = \text{€ } 247.802,00$

Dividendo tale valore per la superficie commerciale affittata risulterebbe:

€ $247.802,00 / 466,02 = \text{€/mq } 531,74$

Mapp. 1816 sub. 2 est

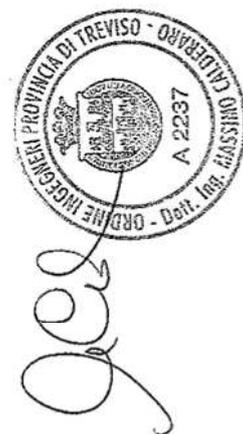
L'affitto era pari a:

– Fac 2: €/anno 8.400,00

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione del 5%, il valore dell'immobile potrebbe essere stimato pari a:

€ $8.400,00 / 5\% = \text{€ } 168.000,00$

Dividendo tale valore per la superficie commerciale affittata risulterebbe:



€ 168.000,00 / 635 = **€/mq 264,57**

Mapp. 1816 sub. 4

L'affitto è pari a:

– Rauso: €/anno 3.600,00

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione del 5%, il valore dell'immobile potrebbe essere stimato pari a:

€ 3.600,00/5% = € 72.000,00

Dividendo tale valore per la superficie commerciale affittata risulterebbe:

€ 72.000,00 / 258,42 = **€/mq 278,61**

Mapp. 1012 sub. 1

L'affitto è pari a:

– Cavasin: €/anno 1.980,00.

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione del 5%, il valore dell'immobile potrebbe essere stimato pari a:

€ 1.980,00/5% = € 39.600,00

Dividendo tale valore per la superficie commerciale affittata risulterebbe:

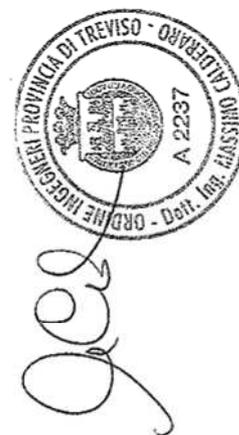
€ 39.600,00 / 438,54 = **€/mq 90,30**

Conclusioni sul valore di capitalizzazione

Lo scrivente ha rilevato che, tramite il valore di capitalizzazione desunto dagli affitti, si arriva ai seguenti valori unitari:

- 1816 sub. 2 ovest: €/mq 531,74
- 1816 sub 2 est: €/mq 264,57
- 1816 sub. 4: €/mq 278,61
- 1012 sub. 1: €/mq 90,30

Si vede che il primo e l'ultimo valore sono fuori mercato.



Il secondo e il terzo hanno il medesimo ordine di grandezza del valore unitario già definito.

La loro media è pari a €/mq 271,59 lievemente superiore al valore unitario di €/mq 250,00 determinato in precedenza per altra via.

Lo scrivente osserva che il valore unitario di €/mq 250,00, si sarebbe avuto con una scelta del tasso del 4,87%, molto vicino al 5%.

Considerata l'aleatorietà della scelta del tasso di capitalizzazione, si ritiene di poter assumere anche in questo caso il valore unitario di €/mq 250,00.

13.4.2.4 CONCLUSIONI

Lo scrivente ha accertato tramite indagini di mercato, consultazione dei valori OMI e stima con il metodo della capitalizzazione, che il valore unitario congruo per i fabbricati industriali oggetto di pignoramento è pari a €/mq 250,00

13.4.2.5 VALORE UNITARIO UFFICI

Il valore unitario della zona uffici viene quantificato secondo OMI Semaglia della Battaglia, zona centro, terziario, pari a € 950/1.150.

Considerate la scarsa qualità delle finiture e la mancanza di un impianto di riscaldamento non elettrico, si applica una riduzione del 25/30% al valore minimo.

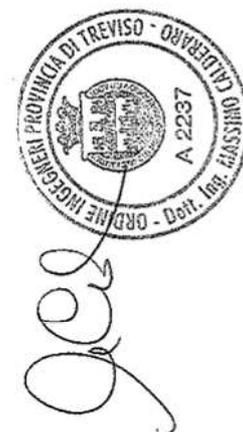
L'ordine di grandezza del valore unitario risulta quindi in seguente:

$$\text{€/mq } 950,00 \times 0,70/0,75 = \text{€/mq } 665,00/712,550$$

Tutto ciò considerato, il sottoscritto perito estimatore, ritiene che il prezzo di vendita dell'immobile possa essere ragionevolmente stimato pari a €/mq_{commerciali} 700,00.

13.4.2.6 VALORE UNITARIO RESIDENZE

L'abitazione in abbandono, individuata catastalmente come mapp. 510, sub. 2, risulta in condizioni peggiori rispetto all'abitazione degli esecutati individuata dal



mapp. 507, sub. 5.

Per tale motivo, nella stima delle superfici commerciali, lo scrivente ha applicato a quelle del primo un coefficiente mercantile del 70%.

Per stimare entrambi i beni sarà quindi sufficiente individuare il valore unitario del mapp. 507 sub. 5.

Il mercato immobiliare risulta stagnante; oltre a ciò l'immobile in questione, per le sue caratteristiche e la sua dimensione, non risulta facilmente apparentabile ad altri immobili recentemente compravenduti.

Per tale motivo, lo scrivente ha indagato circa il prezzo attualmente chiesto per immobili simili a quello in oggetto.

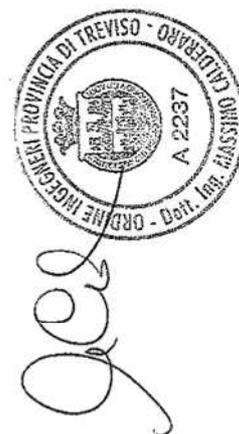
Va preliminarmente osservato che quello di cui qui si tratta, pur se abitato, si trova in situazioni funzionali e manutentive non rispondenti agli standard vigenti in quanto:

- le finiture (pavimenti, rivestimento e serramenti) appaiono obsolete;
- l'impiantistica è fuori norma;
- la coibentazione è inadeguata;
- i costi di riscaldamento risultano presumibilmente non accettabili.

Per questi motivi, allo stato attuale, l'immobile di cui si tratta potrebbe essere proposto come abitazione solo alla fascia più bassa di utilizzatori.

Questi però difficilmente disporrebbero della somma necessaria all'acquisto del bene, che risulta comunque elevata, in conseguenza della notevole superficie.

Per gli immobili a destinazione residenziale siti nella zona centrale di Sernaglia della Battaglia, le tabelle O.M.I. danno per "ville e villini" in stato conservativo ottimo un valore di mercato compreso fra €/mq 1.050 e €/mq 1.150.



Il "Borsino Immobiliare", per ville e villini, nella zona di prima fascia, stima il valore unitario a €/mq 1.129,00

Lo scrivente evidenzia peraltro l'impossibilità per un impresario edile di ristrutturare l'immobile per ricavarne appartamenti di taglia più ridotta da mettere sul mercato.

La somma di costi, spese generali e utili di impresa risulterebbe inevitabilmente superiore all'importo ricavabile dalla vendita.

Per quanto detto in precedenza, il sottoscritto perito estimatore, ritiene che il prezzo di vendita degli immobili possa essere ragionevolmente stimato pari al 65/70% del valore minimo nella condizione ottimale.

L'ordine di grandezza del valore unitario risulta quindi in seguente:

€/mq 1.050,00 x 0,65/0,70 = €/mq 682,00/735,00

Tutto ciò considerato, il sottoscritto perito estimatore, ritiene che il prezzo di vendita dell'immobile possa essere ragionevolmente stimato pari a €/mq_{commerciali} 700,00.

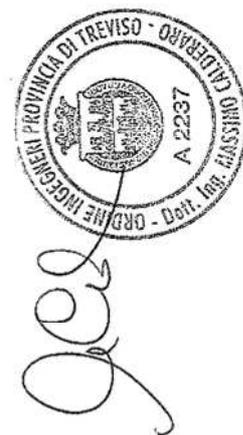
13.4.3. STIMA DELLA NUDA PROPRIETÀ DEI BENI DI CUI ALL'E.I. 34/2019

I beni di cui all'E.I. 34/2019 sono stati pignorati solo nei confronti delle esecutate 3 e 4 che posseggono solo la nuda proprietà degli stessi beni.

Poiché l'esecutata 2 è deceduta in data 02.02.2016, è rimasto un solo usufruttuario, l'esecutato 1.

Questi è nato il 23.08.1921 e, avendo 98 anni, ricade nella fascia compresa fra 93 anni e 99 anni del "prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite vitalizie calcolate con il tasso di interesse del 0,8% vigente nel 2019".

Il prospetto attribuisce all'usufrutto un valore pari al 10% del valore complessivo del bene.



Normalmente, dovendo stimare una nuda proprietà, lo scrivente applica un ribasso al valore del bene calcolato applicando l'aliquota del prospetto al fine di superare il disinteresse di un potenziale acquirente per un bene che verrà acquisito solo qualche tempo dopo l'acquisto.

Nel caso in oggetto, lo scrivente osserva che la veneranda età dell'usufruttuario rende non necessaria l'applicazione di un ribasso.

Lo scrivente stima quindi il valore della nuda proprietà dei beni pignorati pari al 90% del valore dei beni liberi da vincoli.

Detraerà quindi il valore dell'usufrutto pari al 10%.

13.4.4. AFFITTI

Lo scrivente ha rilevato che due beni sono tuttora occupati in forza di contratti d'affitto.

Si tratta del contratto relativo al mapp. 1816 sub. 2 parte est, sottoscritto con Fac 2 S.r.l., e di quello relativo al mapp. 1816 sub. 4, sottoscritto con Rauso Alessandro.

Solo il secondo pare opponibile in quanto è stato registrato il 25.02.2015, ovvero prima della data della trascrizione del pignoramento avvenuta il 01.04.2015.

Il primo non pare opponibile essendo stato registrato il 16.01.2017.

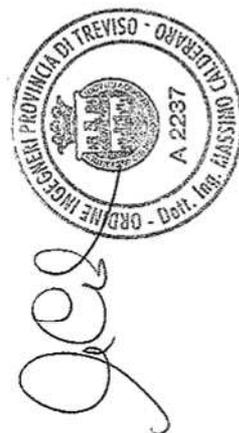
L'esistenza di un contratto opponibile non pare modificare il valore del mapp. 1816 sub. 4 in quanto l'immobile dovrebbe essere liberato il 31.01.2021.

Considerati i tempi della procedura per giungere alla vendita del bene, la breve sovrapposizione non dovrebbe influire sul valore dell'immobile.

13.4.5. VALORE DEI BENI

Lo scrivente applica di seguito alle superfici commerciali determinate nel paragrafo 13.3 i prezzi unitari stabiliti nei paragrafi 13.4.2.

Con specifico riferimento al mapp. 1816 sub. 2, osserva però che la stima va



A circular professional stamp from the Province of Treviso, Italy, with the text 'PROVINCIA DI TREVISO - ORDINE INGEGNERI MASSIMO CALDERARO' and 'A 2237'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.



eseguita in maniera diversa.

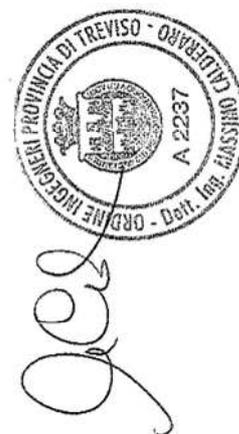
Il bene dovrà infatti essere demolito entro il 02.07.2022.

Ritenendo che la situazione di affitto del mapp. 1816 sub. 2 debba essere sfruttata fino al momento della demolizione, il suo valore va quindi determinato come di seguito:

- costo della demolizione delle porzioni non sanabili:	€ - 6.000,00
- costo apertura porta magazzino 1816 sub. 2:	€ - 500,00
- costo della sanatoria in catasto:	€ - 600,00
- costo della sanatoria in comune:	€ - 1.500,00
- valore affitti dal 31.12.2019 fino al 30. 06.2022: anni 2,5 x €/anno 8.400,00 =	€ 21.000,00
- costo della demolizione del fabbricato: € 87.435,00 (Convenzione) - € 6.000,00 (punto 1) =	€ - 81.435,00
- valore del sedime del 1816 sub. 2 dopo la demolizione: mq (1.060,48+70,70) x 8% x €/mq 250,00 =	€ <u>22.613,40</u>
Sommano:	€ - 46.421,40

A tale valore vanno aggiunti i seguenti:

- edifici industriali artigianali e scoperti (escl. 1816 sub. 2): mq 1.394,80 x €/mq 250,00 =	€ 348.700,00
- edifici residenziali e scoperti: mq 569,58 x €/mq 700,00 =	€ 398.708,43
- costo demolizione baracca e s.i. abusivi:	€ - 2.000,00
- costo demolizione tramezza mapp. 507 sub. 5:	€ - 800,00
- costo demolizione c.t. 507 sub. 5:	€ - 3.000,00
- costo sanatoria comune extra 1816 sub. 2:	€ - 13.500,00
- costo sanatoria catasto extra 1816 sub. 2:	€ - <u>2.400,00</u>



Restano: € 679.286,83

A dedurre

– quota usufrutto mapp. 507 sub. 5, 510 sub. 2 p.p. e sub. 4:

10% x mq 535,05 x €/mq 700,00 = € - 37.453,34

– quota usufrutto mapp. 510 sub. 2 p.t. e sub. 3:

10% x mq 260,65 x €/mq 250,00 = € - 6.516,35

Restano € 635.317,14

Con riguardo alle due Esecuzioni immobiliari, i valori dei beni di ognuna sarebbero i seguenti:

E.I. 155/2016

– edifici industriali artigianali e scoperti:

mq 1.224,60 x €/mq 250,00 = € 306.149,90

– edifici residenziali e scoperti: mq 34,54 x €/mq 700,00 = € 24.177,66

– valore affitti dal 31.12.2019 fino al 30.06.2022:

anni 2,5 x €/anno 8.400,00 = € 21.000,00

– costo della demolizione del fabbricato:

€ 87.435,00 (Convenzione) - € 6.000,00 (v. punto seguente) = € - 81.435,00

– costo della demolizione delle porzioni non sanabili: € - 6.000,00

– costo demolizione baracca e s.i. abusivi: € - 2.000,00

– costo apertura porta magazzino 1816 sub. 2: € - 500,00

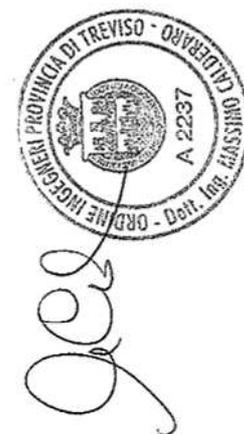
– costo della sanatoria in catasto: € - 2.400,00

– costo della sanatoria in comune: € - 7.000,00

Restano: € 251.992,56

E.I. 34/2019

– edifici industriali artigianali e scoperti:



mq 260,65 x €/mq 250,00 =	€ 65.163,06
– edifici residenziali e scoperti: mq 535,04 x €/mq 700,00 =	€ 374.527,66
A dedurre	
– quota usufrutto mapp. 507 sub. 5, 510 sub. 2 p.p. e sub. 4:	
10% x mq 535,05 x €/mq 700,00 =	€ - 37.453,50
– quota usufrutto mapp. 510 sub. 2 p.t. e sub. 3:	
10% x mq 260,65 x €/mq 250,00 =	€ - 6.516,25
– costo demolizione tramezza mapp. 507 sub. 5:	€ - 800,00
– costo demolizione c.t. 507 sub. 5:	€ - 3.000,00
– costo sanatoria comune:	€ - 8.000,00
– costo sanatoria catasto:	€ - <u>600,00</u>
Restano:	<u>€ 383.320,97</u>

A causa di successivi arrotondamenti, la somma dei valori relativi alle due Esecuzioni Immobiliari (€ 635.313,53) differisce dal valore complessivo indicato in precedenza (€ 635,317,14) di una quantità irrisoria che verrà inglobata nell'arrotondamento finale.

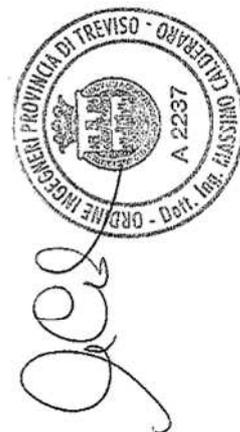
14. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul libero mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le insite diverse modalità, pare opportuno abbattere i prezzi a base d'asta del 12%, riducendoli a: € 559.079,08 che si arrotonda a: € 559.000,00

Le competenze delle EE.II. 155/2015 e 34/2019 su tale importo sono le seguenti:

– E.I. 155/2015: € 221.753,45 che si arrotondano a	€ 222.000,00
– E.I. 34/2019: € 337.322,45 che si arrotondano a	€ 337.000,00

15. CASO IN CUI IL MAPP. 1816 SUB. 2 NON VENGA DEMOLITO (IPOTESI B)



SUPERFICIE CALPESTABILE

Nel caso in cui il mapp. 1816 sub. 2 non venga demolito, le superfici calpestabili saranno le seguenti:

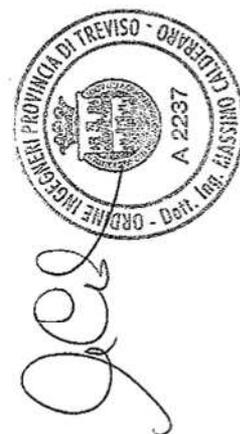
	RESIDENZIALE	PRODUTTIVA ARTIGIANALE	UFFICI
– mapp. 1816 sub. 2		mq 1.009,72	mq 62,70
– mapp. 1816 sub. 3:		mq 62,43	
– mapp. 1816 sub. 4:		mq 244,83	
– mapp. 510 piano terra:		mq 246,45	
– mapp. 510 piano primo: (terrazza	mq 54,96 mq 185,78)		
– mapp. 1012 sub. 1:		mq 407,60	
– mapp. 507 sub. 5:	<u>mq 527,84</u>	_____	_____
Sommano fino al 02.07.2022: (+terrazza mq 185,78)	mq 582,80	mq 1.971,03	mq 62,70
Di cui			
E.I. 155/2015:	mq 0,00	mq 1.724,58	mq 62,70
E.I. 34/2019:	mq 582,80	mq 246,45	mq 0,00

SUPERFICIE COMMERCIALE

Le superfici commerciali saranno le seguenti.

EDIFICI

	RESIDENZIALE	PRODUTTIVA ARTIGIANALE	UFFICI
– mapp. 1816 sub. 2:			
– opificio:		mq 1.060,48	



– uffici:			mq 70,20
– mapp. 1816 sub. 3:	mq	68,79	
– mapp. 1816 sub. 4:	mq	258,42	
– mapp. 510 piano terra:	mq	260,65	
– mapp. 510 piano primo:	mq	116,68	
– mapp. 1012 sub. 1:	mq	438,54	
– mapp. 507 sub. 5:	<u>mq 396,14</u>	_____	_____
Sommano	<u>mq 512,82</u>	<u>mq 2.086,88</u>	<u>mq 70,20</u>

SCOPERTI

Industriale artigianale

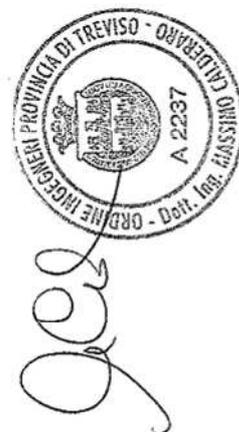
– mapp. 1816 sub. 1 e 2	mq	1.784,92	
– mapp. 1012 sub. 1 (scoperto)	<u>mq 2.820,00</u>		
Sommano	<u>mq 4.604,92</u>	x 8% =	<u>mq 368,39</u>

Residenziale

– prima porzione scoperto:	mq	300,49 x 11,5% =	mq 34,56
– seconda porzione scoperto:	mq	300,49 x 3% =	mq 9,01
– terza porzione scoperto:	mq	1.319,47 x 1% =	<u>mq 13,19</u>
Sommano			<u>mq 56,77</u>

Quindi, in conclusione si avrà:

– edifici industriali artigianali:	mq	2.086,88
– scoperti di edifici industriali artigianali:	<u>mq 368,39</u>	
sommano:	<u>mq 2.455,28</u>	
– edifici residenziali:	mq	512,82
– scoperti di edifici residenziali:	<u>mq 56,77</u>	
sommano:	<u>mq 569,58</u>	



– uffici: mq 70,20

Di cui

E.I. 155/2015:

– edifici industriali artigianali: mq 1.826,23

– scoperti: mq 368,39

sommano: mq 2.194,63

– edifici residenziali: mq 0,00

– scoperti: mq 34,54

sommano: mq 34,54

– uffici: mq 70,20

E.I. 34/2019:

– edifici industriali artigianali: mq 260,65

– scoperti: mq 0,00

sommano: mq 260,65

– edifici residenziali: mq 512, 82

– scoperti: mq 22,23

sommano: mq 535,05

– uffici: mq 0,00

VALORE DEI BENI

Il valore dei beni sarà il seguente.

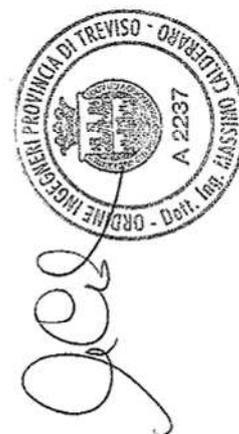
Edifici industriali artigianali: mq 2.455,28 x €/mq 250,00 = € 613.819,51

Uffici: mq 70,20 x €/mq 700,00 = € 49.140,00

Residenza: mq 569,58 x €/mq 700,00 = € 398.708,43

Sommano € 1.061.667,94

A dedurre



– quota usufrutto mapp. 507 sub. 5, 510 sub. 2 p.p. e sub. 4:	
10% x mq 535,05 x €/mq 700,00 =	€ - 37.453,34
– quota usufrutto mapp. 510 sub 2 p.t. e sub. 3:	
10% x mq 260.65 x €/mq 250,00 =	€ - <u>6.516,35</u>
Restano	€ 1.017.698,25

A dedurre:

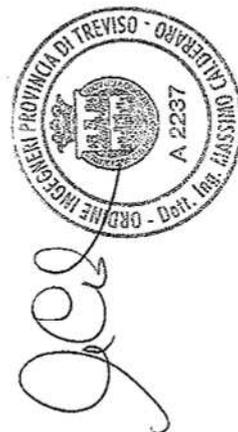
– costo demolizione fabbricati abusivi:	€ - 6.000,00
– costo demolizione baracca e s.i. abusivi:	€ - 2.000,00
– costo apertura porta magazzino 1816 sub. 2:	€ - 500,00
– costo demolizione tramezza mapp. 507 sub. 5:	€ - 800,00
– costo demolizione c.t. mapp. 507 sub. 5:	€ - 3.000,00
– costo sanatoria comune:	€ - 15.000,00
– costo sanatoria catasto:	€ - <u>3.000,00</u>

Restano: € **987.398,25**

Con riguardo alle due Esecuzioni immobiliari, i valori dei beni di ognuna sarebbero i seguenti:

E.I. 155/2016

– edifici industriali artigianali e scoperti:	
mq 2.194,63 x €/mq 250,00 =	€ 548.656,01
– uffici:	
mq 70,20 x €/mq 700,00 =	€ 49.140,00
– edifici residenziali e scoperti: mq 34,54 x €/mq 700,00 =	€ 24.177,66
– costo della demolizione delle porzioni non sanabili:	€ - 6.000,00
– costo demolizione baracca e s.i. abusivi:	€ - 2.000,00
– costo apertura porta magazzino 1816 sub. 2:	€ - 500,00



– costo della sanatoria in catasto:	€ - 2.400,00
– costo della sanatoria in comune:	€ - <u>7.000,00</u>
Restano:	€ <u>604.073,67</u>

E.I. 34/2019

– edifici industriali artigianali e scoperti:	
mq 260,65 x €/mq 250,00 =	€ 65.161,75
– edifici residenziali e scoperti: mq 535,04 x €/mq 700,00 =	€ 374.534,66

A dedurre

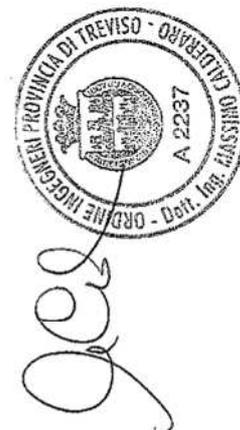
– quota usufrutto mapp. 507 sub. 5, 510 sub. 2 p.p. e sub. 4:	
10% x mq 535,05 x €/mq 700,00 =	€ - 37.453,50
– quota usufrutto mapp. 510 sub. 2 p.t. e sub. 3:	
10% x mq 260,65 x €/mq 250,00 =	€ - 6.516,25
– costo demolizione tramezza mapp. 507 sub. 5:	€ - 800,00
– costo demolizione c.t. 507 sub. 5:	€ - 3.000,00
– costo sanatoria comune:	€ - 8.000,00
– costo sanatoria catasto:	€ - <u>600,00</u>
Restano:	€ <u>383.320,97</u>

A causa di successivi arrotondamenti, la somma dei valori relativi alle due Esecuzioni Immobiliari (€ 987.394,64) differisce dal valore complessivo indicato in precedenza (€ 987.398,25) di una quantità irrisoria che verrà inglobata nell'arrotondamento finale.

VALORE DI VENDITA FORZATA

Per quanto detto al precedente paragrafo 14, il valore dei beni nel caso di vendita forzata sarà pari a: € 868.910,46, che si arrotonda a: **€ 869.000,00.**

Le competenze delle EE.II. 155/2015 e 34/2019 su tale importo sono le seguenti:



- E.I. 155/2015: € 531.584,83 che si arrotondano a € 531.500,00
- E.I. 34/2019: € 337.322,45 che si arrotondano a € 337.500,00

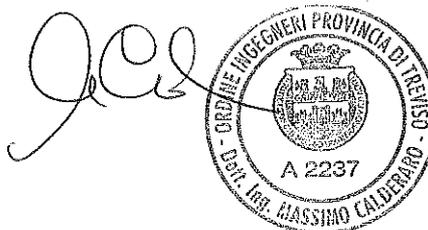
16. ELENCO ALLEGATI

1. Relazione fotografica;
2. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;
3. Calcolo della superficie dell'immobile e del suo valore;
4. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;
5. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II);
6. Documentazione relativa all'immobile depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto;
7. Copia della costituzione di servitù, degli atti d'acquisto e della Convenzione con il comune di Sernaglia della Battaglia;
8. Documentazione relativa all'immobile depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro;
9. Legenda per la lettura della relazione;
10. Osservazioni del legale di parte Penelope alla bozza di relazione e controdeduzioni del Perito Stimatore.

Treviso, 15.11.2019

Ing. Massimo Calderaro

Perito Estimatore



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'M. Calderaro'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO' around the top edge and 'A 2237' at the bottom. In the center of the stamp is a small emblem or crest.

