

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 543/2016

Udienza 10/04/2019 ore 10,00

Promossa da:

- **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A.** con sede a Vicenza via Battaglione Framarin n. 18 p.i. 00204010243, rappresentata dall'Avv.to **BIASI MIRKO** con studio in via Dante nr. 29 - 36030 Caldogno (Vi) e-mail mirko.biasi@ordineavvocativicenza.it.

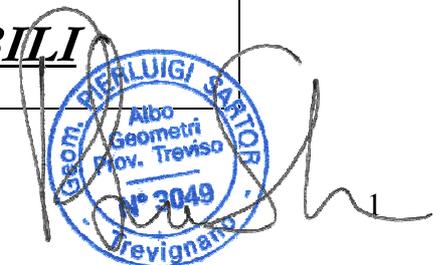
con l'intervento di:

- 1) **UNICREDIT S.P.A.** con sede a Roma, Via Specchi n. 16 p.i. 00348170101, rappresentata dall'Avv.to **DE POLI DINO** con studio in vicolo Avogari nr. 9 - 31100 Treviso, e-mail dinodepoli@pec.ordineavvocattreviso.it, intervenuta per due volte;
- 2) **FINO 1 Securitisation Srl** con sede in viale Brenta nr. 18/B 20122 Milano, p.i. 09966380967, rappresentata dall'Avv.to **DE POLI DINO** con studio in vicolo Avogari nr. 9 - 31100 Treviso, e-mail dinodepoli@pec.ordineavvocattreviso.it, in qualità di cessionaria del credito di **UNICREDIT S.P.A.**;
- 3) **CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A.** con sede in Corso Verdi nr. 104 a Gorizia, p.i. 91025940312, rappresentata dall'Avv.to **CASUCCI ROBERTO** con studio in Corso Vittorio Emanuele II nr. 48 int.5 - 33170 Pordenone e-mail roberto.casucci@avvocatipordenone.it;
- 4) **SPV PROJECT 1702 Srl CESSONARIA DI CREDITI DELLA CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA**, con sede in via Alessandro Pestalozza nr. 12/14 a Milano p.i. 09860790964, rappresentata dagli Avv.ti **ROBERTO CALABRESI** e **LAPO GUADALUPI** presso le caselle pec rcalabresi@pec.slcg.it e/o lguadalupi@pec.slcg.it, in qualità di subentrante ex art 111 c.p.c. nell'attività giudiziaria intrapresa da Cassa di Risparmio del Friuli e Venezia Giulia Spa;

G. E.: Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. PIERLUIGI SARTOR

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA
E STIMA DI BENI IMMOBILI



Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

Premessa:

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ALESSANDRA BURRA, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso, in data 15/10/2018 procedura esecutiva n° R.G.E. 543/2016, provvedimento di nomina dell'Esperto del Giudice per la redazione della relazione di stima nella persona del Geom. Pierluigi Sartor libero professionista con studio a Montebelluna (Tv) in via Santa Maria in Colle nr. 11, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Treviso al n. 3049, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 543 ed a quello dei Periti del Tribunale di Treviso al n. 11.

Il G.E., contestualmente al conferimento di incarico e relativa "Accettazione di incarico e giuramento" in data 31/10/2018, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

Per cui nell'udienza prevista in data 10/04/2019, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto almeno 30 giorni prima, e cioè entro e non oltre il 10/03/2019, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre 31/03/2019.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 31/10/2018, preso visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, reperita tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai quesiti formulati, che risultano essere i seguenti:

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

La documentazione è stata ritirata telematicamente in data 31/10/2018.

2) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **Acquisire**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure **ipocatastali** storiche per il periodo intercorrente tra la data della relazione peritale - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex. Art. 567 c.p.c. - e l'attualità.



Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa.

Accertato che nella documentazione ritirata telematicamente risulta allegato il Certificato Notarile (redatto ai sensi art. 567, comma 2 del c.p.c.) a cura del Notaio Franco Golin di Lonigo (Vi) redatto in data 05/12/2016, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere comunque alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa, all'acquisizione delle mappe censuarie - planimetrie e visure catastali depositate (all. 1) e dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2).

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli è comunque redatto, a cura dello scrivente, nell'allegata scheda sintetica (all. 5).

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

A seguito sopralluogo, eseguito in data 01/02/2019, lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza del bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con le planimetrie catastali (all. 1). Le operazioni peritali si sono svolte con serenità, correttezza e collaborazione dei presenti.

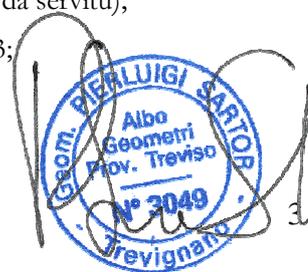
Trattasi della quota di 1/2 (un mezzo) di un'abitazione monofamiliare e annessi magazzini ed ufficio (adibito a soggiorno) di recente costruzione, molto ampia e molto bella, sviluppata su tre piani di cui due fuori terra, sita in Comune di Roncade (Tv) in via Pozzetto nr 16M, una laterale della Strada Provinciale nr 64 che dista poco più di un chilometro dal centro comunale. I beni pignorati sono catastalmente censiti come segue:

Provincia di Treviso, Comune di Roncade, Catasto Terreni, foglio 27°

- mn 783, semin. arb. cl 3^, ha 00.23.49, r.d. € 15,09 r.a. € 7,89;
- mn 784, ente urbano di ha 00.17.64;
- mn 785, semin. arb. cl 2^, ha 00.14.85, r.d. € 12,97 r.a. € 6,90;
- mn 787, semin. arb. cl 2^, ha 00.00.42, r.d. € 0,37 r.a. € 0,20;
- mn 909 seminativo cl 1^, ha 00.17.47, r.d. € 17,14 r.a. € 9,02 (deriva dal frazionamento del mn 784 di mq 3511 del 21/01/2010 prot. Tv 0015844 in atti dal 21/01/2010);

Provincia di Treviso, Comune di Roncade, Catasto Fabbricati, sezione C, foglio 1°

- mn 752 sub 1, area urbana mq 683, via Pozzetto, p. T (strada privata gravata da servitù);
- mn 784 sub 2, cat. C/2, cl. 3^, cons. mq 253, via Pozzetto p. 1-2 r.c. € 261,33;



- mn 784 sub 4, cat. A/7, cl. 2[^], cons. vani 8,5, via Pozzetto p.T-1 r.c. € 877,98;
- mn 784 sub 5, cat. A/10, cl. U, cons. vani 1, via Pozzetto p. T, r.c. € 227,24;
- mn 784 sub 6, cat. C/2, cl. 3[^], cons. mq 283, via Pozzetto p. S1-T r.c. € 292,31;
- mn 784 sub 8, area scoperta b.c.n.c. di mq 777 comune ai sub 4-6-9, via Pozzetto p.T ;
- mn 784 sub 9, area scoperta b.c.n.c. di mq 625 comune ai sub 2-5-8, via Pozzetto p.T ;

Gli intestatari della piena proprietà - l'Esecutato per la quota di ½ (un mezzo) ed il Comproprietario non esecutato per la restante quota di ½ (un mezzo) - insieme congiuntamente per l'intero, risultano tali in forza dell'Atto di Compravendita stipulato in data 22/02/2010, repertorio n. 73417 del Notaio Paolo Talice di Treviso, che si riporta in allegato (all. 2). La quota oggetto di pignoramento è quella riconducibile all'Esecutato pari ad ½ (un mezzo) dell'intera proprietà sopra individuata.

Per l'esatta identificazione dell'esecutato si rimanda alla lettura dell'allegato nr 8 "elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia".

Trattasi della quota di ½ (un mezzo) di un'abitazione monofamiliare e annessi magazzini ed ufficio (adibito a soggiorno) costruita a nuovo a partire dal 2003 ed ultimata e resa agibile nel 2007, molto ampia e bella, edificata su una proprietà di complessivi mq 7387 (compreso il sedime degli edifici ed esclusa la strada d'accesso mn 752 sub 1), sviluppata su tre piani di cui due fuori terra, sita in Comune di Roncade (Tv) in via Pozzetto nr 16, una laterale della Strada Provinciale nr 64 che dista poco più di un chilometro dal centro comunale, immediatamente a sud di un contesto abitativo residenziale densamente popolato. Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato e famigliari.

Nel suo complesso, per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, l'intero compendio si presenta in ottimo stato di mantenimento data la giovane età, molto ben curato e mantenuto (area esterna, giardino, recinzioni, cancelli, ecc.). Tutte le dotazioni sono risultate ben tenute e la casa appare gradevole e piacevolmente abitabile anche dal punto di vista degli spazi e dell'esposizione.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncade l'intero compendio, edificato originariamente ante 1967, risulta essere stato interamente demolito e ricostruito tra il 2003 ed il 2006 e reso agibile nel 2007 (vedi all. 6 doc. urbanistica).

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, trattasi di edificio con struttura portante mista in blocchi a cassero in legno-cemento mineralizzato e calcestruzzo armato, solai di calpestio in laterocemento e c.a. e copertura in legno con interposte tavole a vista e manto di copertura in tegole di laterizio, lattonerie in rame, pareti di tamponamento in blocchi di laterizio forato intonacato con finitura a civile.

Al suo interno l'abitazione presenta le seguenti caratteristiche: divisori in tramezze di laterizio, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, pavimenti in "palladiana" sulla zona giorno, in resina sull'interrato ad uso residenziale, in legno sulla zona notte,

pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica smaltata, serramenti in legno laccato bianco con vetrocamera e oscuri esterni, portoncini blindato in legno verniciato sia sull'ingresso che sulle porte delle varie camere da letto, le restanti porte interne tamburate laccate bianche come i serramenti. Gli impianti tecnologici sono di pregevole fattura a norma di legge e funzionanti (ad eccezione dell'impianto di deumidificazione da riparare), completi degli allacciamenti a rete. Più in particolare l'appartamento è dotato di impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, impianto di illuminazione esterna, impianto telefonico, impianto televisivo analogico e satellitare, impianto d'allarme. L'impianto termico è autonomo ed è costituito da una rete di distribuzione collegata a pannelli radianti (a pavimento ed a parete) mediante tubazioni sottotraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria. La produzione di calore è garantita da una caldaia posta nella centrale termica interrata. L'abitazione è completa di impianto di raffrescamento a split.

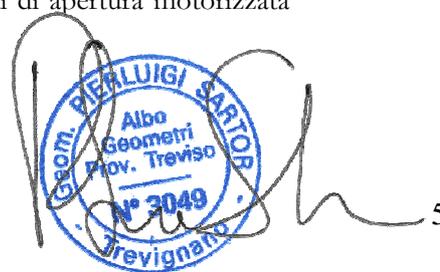
All'interno dell'abitazione è presente un vano già predisposto per un ascensore di collegamento tra i vari livelli.

Nella parte sud-est del compendio vi è un ricovero attrezzi ad uso agricolo, disposto su due piani di cui uno interrato, ancora al grezzo con all'interno un cavedio ribassato di grandi dimensioni che forma una vasca (verosimilmente una piscina al grezzo).

Lo stato complessivo dell'abitazione è ottimo (limitatamente ai piani terra e primo) per quanto riguarda la qualità dei materiali, l'aspetto manutentivo, la tipologia costruttiva (vedi foto all. 3). Per quanto riguarda l'interrato si evidenzia la presenza di gravi cedimenti strutturali sulla parte sud dell'intero compendio e sul porticato, oltre a numerose infiltrazioni d'acqua tali da compromettere gravemente sia la salubrità dei locali che l'integrità della struttura stessa. La parte interrata presenta infiltrazioni d'acqua e umidità di risalita praticamente ovunque. In fase di sopralluogo è stato rilevato che il vano creato sotto la vasca rilevata nel ricovero attrezzi, avente altezza cm 110 circa, si presenta completamente allagato. Trattasi di una situazione molto critica, non trascurabile, che necessita di un rapido intervento di risanamento, isolamento e ripristino.

Complessivamente il fabbricato residenziale e il retrostante magazzino ricadono su un'area di complessivi mq 7387 compresi il sedime dei due fabbricati. Nella parte ovest della proprietà vi è una casetta in legno ad uso "arredo giardino" regolarmente autorizzata anche se posizionata erroneamente in prossimità del confine.

L'intera proprietà è recintata lungo tutto il perimetro da una rete plastificata metallica con relativa siepe verde ed ha l'accesso carraio e pedonale da una piccola strada privata (laterale di via Pozzetto) di cui la proprietà dell'esecutato concorre alle spese di manutenzione per la quota di 1/7 e sulla quale vi è una servitù di passaggio e sottoservizi a favore ed a carico di tutti i proprietari prospicienti. I cancelli d'accesso sono muniti di apertura motorizzata elettrica.

 5



L'abitazione è sviluppata su due livelli fuori terra più l'interrato ed è composta dai seguenti locali aventi le superfici calpestabili di seguito esposte:

- Piano interrato: magazzino e scale (mq 29,55), lavanderia (mq 19,03), tre magazzino (rispettivamente di mq 23,03, mq 28,24 e mq 7,99), cantina (mq 7,81), centrale termica (mq 4,83), disimpegno (mq 6,66), garage (mq 153,03), vano ascensore (mq 3,25) disimpegno (mq 1,03), corridoio attorno a vano sotto vasca magazzino (mq 82,71), vano interrato a cielo aperto (mq 11,89);

- Piano terra: atrio (mq 28,32), soggiorno (mq 27,20), cucina (mq 24,44), pranzo (mq 36,13), anti (mq 2,71), bagno (mq 3,80), centrale termica (mq 4,83), vano ascensore (mq 3,25), magazzino attrezzi agricoli/vasca (mq 131,20), barbecue esterno (mq 8,70) due porticati (rispettivamente di mq 35,89 e mq 55,68);

- Piano primo: ballatoio-soppalco (mq 18,17), tre camere (rispettivamente di mq 16,35, mq 12,64 e di mq 23,31), cabina armadio (mq 8,16), due bagni (rispettivamente di mq 14,44 e di mq 6,80), anti (mq 3,82), salottino/studio (mq 9,91) vano ascensore (mq 3,25); per un totale complessivo di **superficie calpestabile dell'intera proprietà pari a mq 858,05.-**

La **superficie commerciale di vendita**, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, dell'interrato calcolato al 50%, dei portici ecc. calcolati al 35%) risulta essere di **mq 527,31** per l'abitazione e di **mq 219,07** per il magazzino.-

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncade (Tv) non sono stati rinvenuti né l'attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerati, quindi la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medi, indice di una sufficiente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Dal punto di vista commerciale trattasi di un'abitazione monofamiliare molto gradevole e ampia, situata in posizione semicentrale nel comune di Roncade, con un'ampia zona giorno, tre camere e tre bagni e un interrato molto grande ed annesso magazzino deposito attrezzi agricoli (verosimilmente piscina al grezzo), che come caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali ecc. rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

Alla data odierna l'immobile pignorato confina, da nord in senso orario, con i mappali 752, 1045, 1046, 1049, 1042, 480, 1044 e 479 salvo altri e/o variati e/o più precisi.



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

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione dell'immobile non risulta corretta.

L'atto di pignoramento è erroneo per quanto riguarda:

- l'esatta elencazione dei mappali di proprietà, in quanto manca il mappale 909 di mq 1747 che deriva dal mn 784 (frazionamento del 21/01/2010 prot. Tv 0015844 in atti dal 21/01/2010) di mq 3511 originari (ma non attuali), di cui si consiglia l'integrazione;
- la quota pignorata che è pari ad un mezzo dell'intera proprietà senza nessuna esclusione;
- l'individuazione di alcune categorie e consistenze catastali, riportate erroneamente

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

- a) I dati dell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dei beni;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

5) Procedere ove necessario e previa autorizzazione del G.E., (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene) ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

L'esperto dall'analisi documentale e dalla verifica in loco ha riscontrato che, relativamente al profilo catastale, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le schede catastali depositate a causa di svariate difformità, abusi edilizi ed usi difformi dei locali (ufficio adibito a soggiorno, magazzino attrezzi agricoli verosimilmente adibito a piscina, ecc.).

Necessita di un atto di aggiornamento catastale che potrà avvenire a seguito regolarizzazione urbanistica meglio descritta al successivo punto 8 del presente elaborato.

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

L'area su cui l'edificio ricade, secondo il Piano di Assetto del Territorio vigente, all'interno dell'ambito territoriale omogeneo (ATO) n. 1.1. "ambito a prevalente destinazione residenziale di Roncade", regolamentato dall'art. 18 - Ambiti omogenei (ATO).



In particolare le particelle che compongono l'intera proprietà sono classificate, secondo la grafia adottata dal P.I. vigente del Comune di Roncade, come segue:

- quanto alle particelle n. 783 e 785 sono classificate, dalla Quarta Variante al Piano degli Interventi, ricadenti in Zona Agricola non integra in parte ricadente in fascia di rispetto idrografico;

- quanto alle particelle n. 784, 787, 909 sono classificate, dalla Quarta Variante al Piano degli Interventi, ricadenti in Zona Agricola non integra.

Per una più approfondita analisi normativa si rimanda alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti, nonché alla lettura dell'allegato 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica - rilasciato in data 16/01/2019.

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

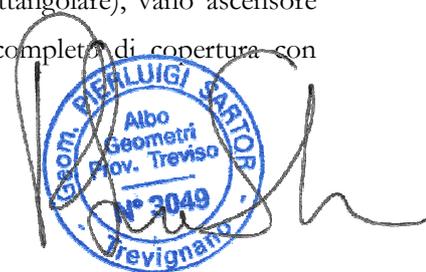
Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncade, eseguita mediante formale accesso agli atti, lo scrivente è riuscito a ricostruire la storia dell'intero compendio che risulta essere la seguente:

- 1) Concessione Edilizia nr. 18/6-2002 del 19/07/2002, per "demolizione e ricostruzione di fabbricato residenziale ai sensi dell'art. 67 punto 8 n. di a." ;
- 2) Permesso di Costruire nr. 1/5-2003 del 20/02/2004 per "variante alla c.e. 18/6-2002 per ampliamento fabbricato residenziale";
- 3) Permesso di Costruire nr. 435/2006 del 25/10/2006 per "completamento opere di cui al p.c. 1/5-2003 già variante alla c.e. 18/6-2002 per ampliamento di fabbricato residenziale"
- 4) Certificato di Agibilità nr. 18/6-2002, 1/5-2003, 435/2006;
- 5) Permesso di Costruire nr. 397/2008 del 16/02/2009 per "installazione casetta in legno" non risultano disposti e/o richiesti ulteriori titoli abilitativi o autorizzazioni.

8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c;

Dalla verifica documentale descritta al punto precedente e da quella eseguita in fase di sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo progetto autorizzato a causa di svariate difformità e abusi edilizi quali:

- Piano interrato: realizzata una rampa d'accesso carraio all'interrato, magazzino adibito a garage, realizzati tre pilastri (anziché uno) strutturali nel magazzino/garage, realizzati due fori finestra più portone d'accesso nel magazzino/garage, locale wc adibito a c.t. e di dimensioni più grandi, locale ripostiglio di forma diversa (rettangolare), vano ascensore chiuso da pareti su tutti i lati, terrapieno interrato risulta completo di copertura con



tamponamento, mediante muro in laterizio, della scala anch'essa realizzata difformemente al progetto, locale magazzino di forma rettangolare senza porta in diagonale, murato il vano scale di collegamento con piano terra magazzino ricovero attrezzi, pareti del locale diaframma (corridoi) difformi, locale "stanza di prova musica" inaccessibile avente altezza di circa 110 cm (causa realizzazione vasca al sovrastante piano) e completamente allagato;

- Piano terra: Portico lato sud chiuso ed adibito a sala da pranzo, locale studio adibito a soggiorno, realizzati due portici abusivi sui lati sud ed ovest in continuità con il barbecue, chiusa la porta di collegamento tra atrio e soggiorno, vano ascensore chiuso da pareti su tutti i lati, spostata parete tra bagno e c.t., locale bagno diviso in due parti per creazione antibagno, sul magazzino ricovero attrezzi agricoli al grezzo è stata realizzata una vasca/piscina al centro e le forometrie perimetrali sono difformi dal progetto, usi difformi dei locali (ufficio adibito a soggiorno, magazzino verosimilmente adibito a piscina, ecc.).

- Piano primo: Vi sono difformità distributive interne su tutti i locali del piano quali: bagni, camere, ripostiglio (cabina armadio) con spostamento di tramezzature interne e locali di forma e dimensioni diverse, apertura/chiusura porte, con eliminazione di un bagno (adibito ad anti), vano ascensore chiuso da pareti su tutti i lati.

- Prospetti: Vi sono difformità forometriche su tutti i prospetti con finestre spostate, vetrate ingrandite, forometrie modificate, quasi tutte le canne fumarie sono difformi, realizzata una tettoia sull'ingresso pedonale oltre a due grandi portici sui lati ovest e sud;

- Giardino: la casetta in legno arredo giardino è posta in posizione erranea in prossimità del confine e presenta forometrie e dimensioni diverse dal progetto approvato.

Per quanto riguarda le difformità interne e forometriche si evidenzia che sono sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001, e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47.

Per quanto riguarda una parte dei porticati abusivi e la trasformazione del portico originario in sala da pranzo sono sanabili esclusivamente con l'applicazione del Piano Casa - L.R. 14/2009 prorogata dalla L.R. 43/2018, con cubatura max consentita pari al 30% dell'esistente (20% + 10% per utilizzo di fonti rinnovabili 3kw), mentre la rimanenza dei portici è realizzabile con l'applicazione dell'art. 11 comma d) delle NTO fino al massimo del 30% della superficie coperta, previo adeguamento architettonico delle falde.

Il costo presunto di tale pratica in sanatoria, comprensivo di sanzione amministrativa, oneri concessori in misura doppia, aggiornamenti catastali, costi tecnici, ecc. è quantificabile in almeno € 30.000,00 (euro trentamila/00), più l'installazione di fonti energetiche rinnovabili (verosimilmente pannelli fotovoltaici 3 kwp) il cui costo è quantificabile in € 10.000,00.-

A causa delle ingenti difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme ne alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale, ne alle planimetrie catastali. Non vi è



dunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costruzione, di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

L'esperto ritiene che, date le caratteristiche dell'immobile, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, ecc., il bene pignorato deve essere venduto in un lotto unico.

10) Qualora l'immobile è pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura;

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti, dichiara che l'immobile è stato pignorato per la quota di 1/2 (un mezzo) e che lo stesso non è divisibile in natura.

11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'immobile è occupato dall'esecutato e famigliari con relativi arredi e suppellettili.

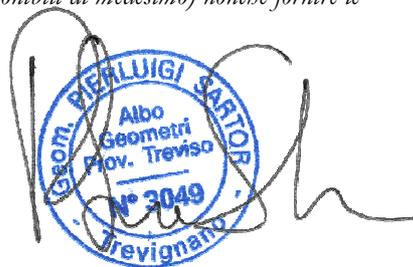
Non risultano registrati ulteriori contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis punto 8) disp. att. c.p.c.;

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, ne di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

13) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis punto 9) disp. att. c.p.c..



Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, né di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 1.6.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi, non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

Altresì esiste costituita una servitù di passaggio e sottoservizi sul mn 752 sub 1, area urbana mq 683 strada privata, di cui l'intera proprietà dell'esecutato concorre alle spese di manutenzione per la quota di 1/7 (servitù a favore ed a carico di tutti i proprietari prospicienti) costituita con atto del 29/11/2004 rep. 151844 del Notaio D. Curione di Treviso.

14) STIMA: *determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coninge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.*

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico, come insegna l'estimo, può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi, o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

L'esperto ha ritenuto di praticare il secondo metodo, e le indagini sono state rivolte all'ulteriore approfondimento della conoscenza del mercato immobiliare locale.

Gli elementi attinti da tale indagine al fine di affrontare il bene da stimare con quello di valore cognito, risultano sufficienti per la formulazione di stima.

Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato nel parametro "metro quadrato commerciale". Il valore unitario attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informativi.

Il prezzo che viene indicato risulta dalle considerazioni più esposte ed in particolare valutando la posizione in cui ricadono i beni e le condizioni intrinseche ed estrinseche.

Valore di mercato: tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, nonché di alcune vendite in parte già realizzate ed in parte in corso di realizzazione, del momento particolare in cui si trova il mercato immobiliare, del contesto ambientale circostante, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi applicando quindi un prezzo riferito al parametro "metro quadrato commerciale".



La quantificazione della superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, dell'interrato calcolato al 50% dei portici e barbecue calcolati al 35%) secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

Abitazione

➤ piano interrato residenziale	mq 161,53 x 50%	= mq 80,76
➤ garage interrato	mq 168,04 x 50%	= mq 84,02
➤ piano terra	mq 162,61 x 100%	= mq 162,61
➤ piano primo	mq 162,61 x 100%	= mq 162,61
➤ portici piano terra	mq 91,57 x 35%	= mq 32,05
➤ barbecue piano terra	mq 15,06 x 35%	= mq 5,27

totale superficie commerciale abitazione = **mq 527,32**

Magazzino ricovero attrezzi agricoli/piscina

➤ piano interrato	mq 117,79 x 50%	= mq 58,89
➤ piano terra	mq 159,18 x 100%	= mq 159,18

totale superficie commerciale centro benessere = **mq 218,07**

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a €/mq 1.200,00 per il fabbricato residenziale ed €/mq 500,00 per il magazzino ricovero attrezzi/piscina ancora al grezzo internamente (valori in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al primo semestre 2018, comune di Roncade, zona centrale, abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale, valore da €/mq 1050,00 a €/mq 1.400,00) comprendendo in tale valutazione l'ampia area scoperta pertinenziale, per cui:

- Abitazione	mq 527,32 x €/mq 1.200,00	= € 632.784,00
- Magazzino/piscina	mq 218,07 x €/mq 500,00	= € 109.035,00

totale valore a nuovo = € 741.819,00

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato, cedimenti strutturali riscontrati, i gravi vizi dovuti alla presenza d'acqua e di umidità, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

€ 741.819,00 x coeff. vetustà 0,80 = € 593.455,20 (valore di mercato)



Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso quale prezzo lo stesso potrà verosimilmente essere venduto alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi, dei costi per la regolarizzazioni delle difformità e abusi (costo complessivo presunto € 40.000,00) e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima dell'intero compendio è individuato in:

valore d'asta dell'intera proprietà = € 550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila/00)

La quota pignorata è pari a 1/2 dell'intera proprietà. Per cui il valore d'asta finale è individuato in:

€ 550.000,00 x quota 1/2 = € 275.000 (euro duecentosettantacinquemila/00).-

*15) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale, comprensivo degli allegati, è stato trasmesso a tutte le parti entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 gg prima dell'udienza.

16) Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare", con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più esegutati si useranno locuzioni anonime quali ad es. esegutato 1, esegutato 2 ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione.;

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato a mezzo P.C.T., e manualmente in forma cartacea presso la Cancelleria del Tribunale (copia cortesia), nei termini previsti.



17) Allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizie, necessita di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7.

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all. 3). Allega inoltre tutta la documentazione richiesta secondo le prescrizioni previste nelle specifiche tecniche e la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all. 5).

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

L'esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato.

19) Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

Per quanto sopra si rinvia all'aggiudicazione restando a disposizione del delegato alla vendita.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale costituita da quattordici pagine con otto allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna li 11/02/2019

L'esperto Estimatore



Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie - planimetrie e visure catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: visure CCII aggiornate;
- Allegato 5: scheda sintetica;
- Allegato 6: agibilità e documentazione urbanistica;
- Allegato 7: certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 8: elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia;
-

Montebelluna li 11/02/2019

L'esperto Estimatore

