

Tipo procedimento: **Esecuzioni Immobiliari**
Promossa da **ECOSPACE S.R.L.**
N. di ruolo generale **303/2014 R.G. Esec. Imm.ri**
Giudice Esecutore: Dott.ssa **ALESSANDRA BURRA**
C.T.U.: Arch. **ANTONIO E.G. BORTOLUZZI**
Udienza **14 marzo 2018, V Piano, ore 10.00**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0 - PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi**, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 805, a seguito degli atti di pignoramento immobiliare e dell'istanza di vendita dei beni pignorati depositati il 20 maggio 2014 insieme al successivo Atto di Intervento datato 05.01.2017 degli Avv. Goldin e Avv. Colladon in rappresentanza di **ECOSPACE s.r.l.** di Monselice (PD), nonché del Ricorso per Intervento datato 10.12.2014 depositato dall'Avv. Tessari in rappresentanza di **UNICREDIT BANCA s.p.a.**, è stato nominato C.T.U. nel Procedimento in epigrafe con PEC pervenutagli il 30 agosto 2017 ed ha giurato nelle mani del Cancelliere dell'Esecuzione il 09 ottobre 2017.

Con pec del 25 ottobre 2017 è stata comunicata la nomina di **Aste 33 srl.** quale Custode Giudiziale con cui il sottoscritto CTU ha subito preso contatto per fissare la data del sopralluogo all'immobile oggetto dell'esecuzione.

Al Verbale di **Esecuzione N. 303/2014 R.G.E.** era allegata una scheda di **CHIARIMENTI** di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C. come modificato dal D.L. n. 83/2015, ai quali la presente Relazione dà -di seguito- risposte puntuali.

1 - OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 09.10.2017 con presa visione della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567-c.2 c.p.c. e della nota di trascrizione del pignoramento dell'immobile, depositati a cura della procedente agli atti.

Il C.T.U. si è poi recato in successive e diverse occasioni:

- a) il 16.11. presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'effettuazione di visura per soggetto, richiesta di Planimetrie ed Estratti Planimetrici dei due distinti immobili situati nel Comune di Roncade (TV);
- b) idem il 16.11. presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso per l'effettuazione delle ordinarie ispezioni;
- c) il 30.11. richiesta copia del Rogito al Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso;
- d) il 30.11. nuovo contatto con il Custode nominato, per effettuare il sopralluogo all'abitazione;
- e) il 01.12. invio a richiesta di **Aste 33 srl. di Treviso** di Estratti di Mappa e Planimetrie al Custode nominato;
- f) il 11.12 invio richiesta per accesso agli Atti di Urbanistica e del Servizio Edilizia Privata del Comune di Roncade;
- g) il 18.12. personale effettuazione di sopralluogo esterno agli immobili oggetto dell'esecuzione;
- h) il 10.01.2018 sollecito di persona a Roncade al Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune;
- i) il 15.01.2018 presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Roncade per accesso agli atti e verificare la rispondenza dei beni alle vigenti norme in materia amministrativa e urbanistico edilizia;
- j) il 16.01.2018, ore 15.00, presso gli immobili oggetto dell'esecuzione per il sopralluogo ed i rilievi metrici e fotografici interni ed esterni insieme al Custode nominato, ed alla presenza del Liquidatore della società esecutata e dell'affittuario dei beni;
- k) il 16.01.2018 invio richiesta al Liquidatore della Ditta esecutata di Copia dei Bilanci e delle Spese Condominiali dell'ultimo triennio;
- l) il 06.02.2018 nuovamente presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso per acquisire ulteriori informazioni.



2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto dell'esecuzione sono siti nel Comune di Roncade (TV) e constano in una abitazione sita al Primo Piano di Via Virgilio dall'Acqua, n.5/int. 4, ed in un posto auto nel Garage al Piano interrato del Condominio "Castello" con accesso da Via Antonio Vivaldi, da cui -con impervia scala in ferro- si sale all'ingresso al Pianterreno del Condominio medesimo.

Come premesso e previo appuntamento -richiesto e concordato con i [REDACTED] di Aste 33 srl. di Treviso, Custode nominato- martedì 16 gennaio 2018 alle ore 15,00, è stato effettuato congiuntamente l'accesso all'abitazione ed al garage interrato per i sopralluoghi ed i rilievi prescritti. Come premesso, erano presenti il Liquidatore della Ditta Esecutata accompagnato dal figlio ed uno degli attuali conduttori dei beni affittati.

2.1. Identificazione, consistenza, inquadramento catastale ed edilizio dei beni

2.1.1. L'abitazione consiste in un appartamento sito nel Condominio "Castello" che si compone, oltre ai garages, di 6 alloggi + 1 ufficio, edificati in **ZTO A** nel Comune di Roncade (TV), in via Virgilio Dall'Acqua, con accesso al civico n. 5.

E' situata al 1° Piano e risulta censita nel Catasto Fabbricati in Sez. Urb. B – Fg. 9 – Particella n. 68 - Sub. 23 e confina con altre proprietà.

VEDI RILIEVO PIANTA INGRESSO CONDOMINIALE A PIANO TERRA
VEDI RILIEVO PIANTA ABITAZIONE

ALLEGATO N. 01
ALLEGATO N. 02

2.1.2. Nel garage nel Piano sottostrada con accesso da Via Antonio Vivaldi è sito il posto auto di pertinenza che risulta censito nel Catasto Fabbricati in Sez. Urb. B – Fg. 9 – Particella n. 68 - Sub. 27. Una scaletta interna lo collega all'ingresso a P.T. del Condominio "Castello".

VEDI RILIEVO PIANTA GARAGE CON INDICAZIONE DEL POSTO AUTO PERTINENTE

ALLEGATO N. 03

Le proprietà succitate risultano intestate per l'intero alla Ditta eseguita con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso in data 31.05.2007, Rep. n. 61862/Raccolta n. 25720, registrato a Treviso il 04.06.2007 al n. 9085 serie 1T, ed ivi trascritto in data 05.06.2007 ai n.ri 26868/15178. **ALLEGATO N. 21**

Abitazione e garage risultano così censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Roncade dell'Agenzia del Territorio:

TABELLA 1

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	B	9	68	23	A/2	3	4,5 vani	Totale 104 m ² ; escluse aree scoperte: 101 m ² ; Piano 1°	€uro 464,81
4	B	9	68	27	C/6	6	21 m ²	Totale 24 m ² ; Piano S 1	€uro 55,31

VEDI VISURA n. TV0154906

ALLEGATO N. 04

Estratto di Mappa Fg. n. 19 - scala 1:2000

VEDI VISURA n. TV0154902

ALLEGATO N. 05

Planimetria Piano Primo - scala 1:200

VEDI VISURA n. TV0154903

ALLEGATO N. 06

Planimetria Piano Sottostrada - scala 1:200

VEDI VISURA n. TV0154887-1/2

ALLEGATO N. 07

Visure per soggetto

Al Condominio "Castello" si perviene entrando da Via Antonio Vivaldi in Largo Giustiniani: da qui ci si immette - a senso unico- in Via Virgilio Dall'Acqua in cui questo è sito al civico n. 5, nelle immediate adiacenze delle mura nord del Castello di Roncade.

A Pianterreno, chiuso da un cancello in ferro ad un'anta vi è un pre-ingresso di 2,83 mq. sul lato dx del quale - incassato sul muro- c'è il videocitofono e -sul lato opposto- le cassette delle lettere; da qui si passa ad un corridoio di 7,67 mq. chiuso da una porta con finitura a legno, vetrata con due ante fisse laterali pure vetrate, che immette ad un vano scala di 14,80 mq., altezza media 2,70ml., per salire alle abitazioni.

Cancello e porta, sono entrambi elettrocomandati.

Il vano scala per discesa ai garages di forma trapezoidale misura 3,94 mq.~ ed è servito da un'impervia scaletta in ferro.



L'abitazione si trova al 1° Piano e vi si accede da una scala -con zoccolino- rivestita con marmo botticino, contornata da una ringhiera in ferro battuto, verniciata nera e sormontata da un corrimano in legno lucidato.

Le pareti sono tutte rifinite a gesso.

Di qui, tramite porta blindata si entra in un vasto locale ad uso ingresso-soggiorno-pranzo di 45,20 mq. totali, su un lato del quale, esattamente di fronte alla porta di ingresso c'è la zona cottura con i mobili di cucina che ospitano anche una caldaia a gas metano per il riscaldamento a pavimento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il vano è illuminato da due grandi porte-finestre scorrevoli con finitura a legno di dimensioni totali 3,51 ml. x 2,46 h. orientate a sud; da queste si esce in un balcone coperto di 8,67 mq. che guarda su Via Virgilio Dall'Acqua.

Sul lato opposto della sala, tramite porta scorrevole (0,80 ml. x h. 2,10) che separa la zona giorno dalla zona notte, si entra in un corridoio di 4,25 mq. che immette a:

- un locale W.C. cieco ma provvisto di aerazione forzata di 5,05 mq. con porta ad anta sx (0,80 ml. x h. 2,10);
 - una prima Camera (1) di 14,66 mq.; partendo dal lato del muro divisorio che confina con il locale W.C. l'altezza (H) al soffitto è di 2,70 ml. circa fino a tutta la porta di accesso ad anta sx (0,80 ml. x h. 2,10); indi il soffitto discende fino ad un'altezza (h) di 1,49 ml; su questo lato verticale, orientato a nord con vista su Via Antonio Vivaldi, si apre una finestra di 1,00x0,84 ml. e -sullo spiovente del tetto- se ne apre un'altra 1,20x0,90 ml. posta a soffitto, per un totale di superficie finestrata pari a 1,92 mq.;
 - una seconda Camera (2) di 10,08 mq. a cui si accede da una porta di accesso ad anta sx (0,80 ml. x h. 2,10); in questa stanza il soffitto da un'altezza di 2,70 ml. discende fino ad un'altezza (h) di 1,49 ml; su questo lato verticale, orientato a nord con vista su Via Antonio Vivaldi, si apre una finestra di 1,00x0,84 ml. e -sullo spiovente del tetto- se ne apre un'altra 1,20x0,90 ml. posta a soffitto, per un totale di superficie finestrata pari a 1,92 mq.;
 - un Bagno di 6,13 mq. con una finestra ad un'anta 0,80x1,40 ml. orientata a est, H. 2,70 ml.;
- L'altezza al soffitto si mantiene -H. 2,70 ml.~ - per tutto il piano fino agli spioventi inclinati nelle due camere.
Il tetto soprastante alle due camere ed al bagno è ad una falda con manto in coppi.

Al posto auto di pertinenza in Garage si accede con passo carrabile dall'esterno -con passaggio esclusivo delimitato da sbarra telecomandata- da Via Antonio Vivaldi e, come premesso, dal P.T. all'interno del Condominio, tramite un piccolo vano scala di 3,94 mq. chiuso con una porta tagliafuoco in metallo che misura 0,75 ml. x 2,07 h..

La rampa di discesa è lastricata con mattonelle di cemento di colore rossastro ed ha una larghezza minima di 3,23 ml.; è munita di caditoie ad inizio e fine rampa; il portone basculante elettrocomandato misura ml. 2,68 x 2,36 h.. Sul lato destro, prima del basculante si trova la porta di uscita/ingresso pedonale che misura 0,75 ml. x 2,20 h..

La superficie totale del Garage condominiale misura 141,45 mq.; l'area di manovra è pari a 64,80 mq.; i posti auto sono cinque, ognuno delimitato da una linea gialla; quello di pertinenza all'abitazione dell'esecutata misura 21,50 mq., ha forma di trapezio rettangolo sul cui lato maggiore sono posizionati due pilastri di 30x30 cm..

Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico 30x30 cm., colore giallo ocra; H. 2,36 ml.

Le pareti sono di cemento armato e risultano rivestite da lastre di cartongesso dipinte di bianco.

L'aerazione del locale è assicurata da tre finestre sul muro ad est con dimensione 0,98x0,30 ml./cd. e da due finestre orientate ad ovest, con dimensione 0,95x0,30 ml./cd., tutte dotate di bocca di lupo; un'altra finestra con dimensione 1,00x0,30 ml. è posizionata sul muro intermedio della rampa; sono tutte realizzate, come la porta pedonale, in alluminio anodizzato.

2.2. Ricognizione dei materiali, delle finiture e degli impianti

Le murature perimetrali del Condominio sono intonacate a civile e di colore grigio chiaro all'esterno su via Vivaldi mentre sono colorate di rosa pallido su Via Dall'Acqua.

I cornicioni orizzontali sono sagomati in cotto tra cui spicca il motivo eseguito con mattoni posati a 45°.

I marciapiedi esterni sono in mattonelle di cemento di colore rossastro.

La tipologia costruttiva è mista in murature di cotto e telaio in cemento armato. Con la ristrutturazione dell'edificio risultano realizzati ex-novo tutti gli impianti tecnologici, i pavimenti e i rivestimenti, l'isolamento delle pareti perimetrali esterne; l'isolamento della copertura, l'isolamento delle pareti divisorie tra alloggi e la sostituzione integrale dei serramenti esterni e interni. In virtù dell'isolamento termico le murature sui lati esterni hanno uno spessore totale di 42 cm.; i setti portanti e i pilastri interni hanno spessori di cm. 28, intonaci esclusi; le tramezzature divisorie interne hanno spessore cm. 10.

Nell'appartamento considerato, il portone di ingresso blindato è munito di spioncino e rivestito in legno -sui due lati- di colore chiaro naturale; tutte le cinque finestre e le due porte-finestre sono in legno (o risultano rivestite in legno) e munite di vetrocamera 6+12+6. Solo su quelle che guardano su Via Vivaldi (bagno + camera1 + camera2) ci sono anche serramenti da oscuro a due ante in legno e verniciati in grigio chiaro. Tutti i davanzali sono in marmo.



La climatizzazione invernale avviene con impianto autonomo -con caldaia a condensazione murale Sile 24 kW a gas metano a modulazione intermittente- e distribuita con pompa di circolazione incorporata nel generatore e poi con collettori complanari di tipo Modul A/R dedicati per ogni circuito di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento nonché per la produzione di acqua calda sanitaria.

Regolazione con sonda esterna e della temperatura ambiente a 2 livelli tramite orologio programmatore settimanale e giornaliero del tipo on/off posto in soggiorno a lato della zona cottura.

VEDI ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

ALLEGATO N. 08

La produzione di acqua calda sanitaria risulta integrata da impianto centralizzato a pannelli solari termici posti in copertura dell'edificio a copertura del 20% del fabbisogno essendo l'edificio situato in centro storico, realizzato da *Idrotermica Piaser srl. di S. Biagio di Callalta.*

VEDI DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

ALLEGATO N. 09

L'impianto idrico risulta regolarmente allacciato all'*Azienda Servizi Pubblici Sile-Piave spa.*, la quale ha pure certificato la regolare esecuzione degli impianti fognari, autorizzando lo scarico di acque reflue di tipo domestico.

VEDI CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE E CONFORMITA'

ALLEGATO N. 10

La climatizzazione estiva avviene tramite un impianto a split Samsung posto nel locale soggiorno-pranzo e collocato in prossimità alla sx della porta-finestra collegato all'unità esterna posta al pavimento del balcone.

L'impianto elettrico risulta realizzato da *Lovisetto Marco Impianti Elettrici sas. di Roncade.*

VEDI DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

ALLEGATO N. 11

Gli impianti sono tutti nuovi e risultano realizzati nel 2008.

Per tutto il Soggiorno-Pranzo e nel corridoio i pavimenti sono in gres ceramico di grande dimensione di colore beige chiaro. Nei bagni i pavimenti sono in piastrelle rettangolari di colore beige chiaro; i rivestimenti delle pareti sono intervallate da piastrelle nere -sempre rettangolari- nel bagno più grande; da listelli di colore grigio nel W.C..

Nelle due camere da letto i pavimenti sono ovunque in listoni di legno verniciati di colore naturale chiaro.

Le pareti sono tutte rasate a gesso e tinteggiate con soluzioni diverse a seconda delle stanze (con fascioni alternati di colore marrone-beige in soggiorno, colore ocra e bianco in Ingresso-Pranzo; tutte in bianco in corridoio e nella Camera doppia; di bianco, fucsia e violetto quelle della Camera singola). I soffitti sono tutti tinteggiati in bianco come pure le parti soprastanti ai rivestimenti dei bagni.

Le porte interne sono tutte con apertura ad un'anta, tranne per l'accesso al corridoio dove è scorrevole a scomparsa; sono tutte in legno tamburato di colore chiaro naturale. Le porte di entrambe le Camere da letto presentano vistose ammaccature con sfondamento della superficie tamburata.

L'abitazione appare comunque in ottimo stato di manutenzione in ogni sua parte ed in ordine in ogni particolare tranne per quelli sopra descritti.

Non si sono riscontrate tracce di umidità nè di muffa, a parte qualche traccia di condensa di riporto in bagno.

Riassumendo quindi, la superficie totale della residenza -al lordo delle murature perimetrali e divisorie- risulta essere di 111,35 mq., compreso il balcone coperto di 8,67 mq. al 1° Piano a cui si uniscono i 21,50 mq. del posto auto di pertinenza nel garage interrato.

Come detto sopra, a queste proprietà si sommano le parti comuni dell'edificio

All'esterno, lo stato di conservazione appare ottimo, con livello di finitura buono e ben illuminato in ogni sua parte.

La recinzione dal lato di Via Vivaldi è formata da muretto rifinito con copertina in marmo, h. 50 cm. ~, e soprastante inferrata montata su piantane di ferro zincato colorata in nero.

L'edificio è stato ultimato il 08.01.2009, è agibile dal 09.02.2009 e tale risulta a tutt'oggi in ogni sua parte.

VEDI CERTIFICATO DI AGIBILITA'

ALLEGATO N. 12

Non è risultato oggetto di modifiche nè oggetto di alcun contenzioso con il Comune.

VEDI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N. 13



2.3. Iter concessori e autorizzativi

Relativamente ai beni in oggetto di cui al FG.19 (ex B/9)-Mappale n.68-sub 23 e 27 facenti parte di un complesso edilizio sito tra le vie Dall'acqua e Vivaldi, furono presentate distinte Pratiche Edilizie, come si è potuto evincere dai seguenti documenti depositati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune:

2.3.1. Con Pratica n. 187/2007 datata 14 aprile 2007 la Ditta eseguita presentò al Comune di Roncade un primo "Progetto di Ristrutturazione Edilizia di Fabbricato" - composta da TAV. 1.1-Inquadramento; TAVV. Stato di fatto: 2.1 Piante e 2.2 - Prospetti e Sezioni; TAV. 2.3-Documentazione Fotografica; TAVV. Progetto 3.1. Piante e 3.2 - Prospetti e Sezioni + 3.3 TAV di Comparazione; TAV. 4.1 Progetto Sicurezza; TAV. 5.1 Reti Tecnologiche-Impianto fognario.

Essendo l'immobile sito in ZTO "A"- Centro Storico e sottoposto a vincolo paesaggistico/ambientale (D.Lgs. 42/2004), alla stessa data fu richiesta l'Autorizzazione paesaggistica.

Con n. di prot. 007963 del 05 maggio 2007 la Commissione Edilizia rilasciò Parere Favorevole.

In data 19.09.2007 fu depositato il Progetto Impianti di Riscaldamento a cura dell'Ing. Alessio Caldato di San Biagio di Callalta al quale la Comm. Edilizia dà parere favorevole nella seduta n. 7 del 31.10.2007. **ALLEGATO N. 14**

2.3.2. Con Pratica n. 277/2007 - Prot. n. 0010492 datata 08 giugno 2007 fu presentata dall'allora Legale rappresentante (omissis) della Ditta eseguita -proprietaria dell'immobile- una Denuncia di Inizio Attività (DIA) per "Ristrutturazione Edilizia-Demolizione e risanamento-Opere interne di un Fabbricato in Via Dall'Acqua con destinazione residenziale e direzionale" a firma dell'Arch. Moreno Bergamo di San Biagio di Callalta.

2.3.3. Con Pratica n. 299/2008 - Prot. n. 13383 datata 16 luglio 2008 fu presentata dal nuovo Legale rappresentante (omissis) della Ditta eseguita -proprietaria dell'immobile- una nuova DIA/VARIANTE IN C.O. al P.C. n. 187/2007 per "Ristrutturazione Edilizia di Fabbricato in Via Dall'Acqua con destinazione residenziale e direzionale" sempre a firma dell'Arch. Moreno Bergamo di San Biagio di Callalta. Costruttore: Impresa F.Ili Moro snc. di Roncade.

In data 12.11.2009 viene rilasciato il Certificato di regolare esecuzione degli impianti fognari dall'*Azienda Servizi Pubblici Sile-Piave spa.*, la quale ne ha pure autorizzato lo scarico di acque reflue di tipo domestico.

VEDI CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE E CONFORMITA' (già cit.)

ALLEGATO N. 10

Alla documentazione progettuale aggiornata furono allegate, oltre a quelle di cui agli allegati sopracitati e tutte con data 08.01.2009, le seguenti:

2.3.3.1. - Dichiarazione di conformità ai criteri progettuali per il superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 + D.M. 236/89) e artt. 77 e 82 del DPR 380/2001;

2.3.3.2. - Dichiarazione del Progettista che assevera che le opere in questione "non sono soggette a collaudo statico (DPR 380/2001) in quanto esse non interferiscono, né modificano le strutture dell'edificio già collaudato";

2.3.3.3. - Dichiarazione congiunta del Titolare proprietario e del Progettista e D.L. (Arch. Bergamo) ai sensi dell'art. 25 DPR 380/2001;

2.3.3.4. - Certificazione di conformità delle Opere di Isolamento Termico alle norme vigenti sottoscritta congiuntamente dal Progettista e D.L. (Arch. Bergamo) e dal Costruttore (Impresa Moro);

2.3.3.5. - Dichiarazione congiunta del Titolare proprietario e del Progettista e D.L. (Arch. Bergamo) di allacciamento all'impianto idrico consortile.

Indi risultano depositati:

2.3.3.6. - Asseverazione congiunta del Progettista degli Impianti (Ing. Caldato) e del Direttore Lavori (Arch. Bergamo) in data 09.01.2009, con allegato Attestato di qualificazione energetica (**ALLEGATO N. 08 già cit.**) **ALLEGATO N. 15**

2.3.3.7. - Dichiarazione di conformità impianto termoidraulico rilasciata da *Idrotermica Piaser srl.* in data 01.12.2008 **ALLEGATO N. 09 (già cit.)**

2.3.3.8. - Dichiarazione di conformità impianto elettrico rilasciato da *Lovisetto Marco Impianti Elettrici sas. di Roncade* in data 09.01.2009. **ALLEGATO N. 11 (già cit.)**

La procedura fu sospesa per una richiesta di integrazione atti con prot. n. 0013383 del 28.01.2009.

2.3.3.9. - Certificato di Regolare Esecuzione rilasciato dall'Impresa Costruttrice F.Ili Moro snc. e dal Titolare dell'Esecutata con data 08.01.2009. **ALLEGATO N. 16**

2.3.3.10. - Certificato di Agibilità n. 187/2007 - DIA del 16.07.2008 - DIA n. 299/08 del 09.02.2009 **ALLEGATO N. 12 (già cit.)**



2.4. Inquadramento urbanistico attuale

Nella **TAV. 2C** -"Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale-Gennaio 2016" della **IV Variante al Piano degli Interventi** del Comune di Roncade, il Condominio in oggetto è identificato con retino di "Area del Centro Storico" e confinante con "Area con Vincolo monumentale".

Nelle relative **Norme Tecniche Operative vigenti** (Giugno 2015), in applicazione della **IV Variante al Piano degli Interventi**, il Condominio in oggetto rientra nelle disposizioni si cui **all'art. 25 - ZTO A** -"Zone di interesse storico-ambientale", pagg. 32-33, che ne individuano e determinano le destinazioni d'uso (art. 24 NTO per le zone residenziali) nonché le modalità d'intervento tramite **IED** (Intervento Edilizio Diretto).

Le relative Indicazioni Progettuali rimandano alla **TAV. 7 del Piano degli Interventi** "Disposizioni per la qualità urbana ed edilizia del Centro Storico (Roncade e San Cipriano)-Ottobre 2012; Scala 1:1000". **ALLEGATO N. 17**

Sia nella predetta **Tavola 7-punto 6.3.3. della Legenda-** che nella "Carta della zonizzazione territoriale" di cui alla **Tavola 1C**-scala 1:5000 del Giugno 2015 adottata con Del. C.C. n. 49 del 20.07.2015, l'edificio in oggetto viene indicato con grado di protezione 3 e rimanda alla scheda relativa n. 076 come normata **dall'art. 20 delle N.T.O.** vigenti. **ALLEGATI N. 18 - 19 - 20**

Trattandosi di porzione di immobile urbano la cui area di pertinenza è inferiore a 5.000 mq., i beni in oggetto non necessitano di certificato di destinazione urbanistica in sede di trasferimento.

3 - METODI DI STIMA, CRITERI E CONSIDERAZIONI

Dalle ispezioni in loco e dalle indagini effettuate negli enti aditi si è accertato che, rispetto all'esistente, non sono state realizzate ulteriori opere né modifiche soggette a nuovo provvedimento autorizzativo e/o concessorio.

3.1. La determinazione del probabile valore di mercato dell'abitazione è stato determinato comparandolo ad altre tipologie simili della zona di cui sono stati esperiti i più recenti prezzi di mercato, nonché alla luce delle "**Linee Guida dell'ABI per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie/2015**" e del relativo **aggiornamento del 30.01.2018, della Norma UNI 10750/2005 e dell'Allegato C al DPR. N.138/98.**

Nella valutazione complessiva, si sono valutati puntualmente: la centralità della zona a ridosso delle mura del Castello di Roncade in cui i beni sono siti; la sua distanza rispetto ai servizi urbani ed alle infrastrutture di mobilità nonché della sua accessibilità rispetto al suo posizionamento; l'età di ristrutturazione (2008); l'ottimo stato attuale di manutenzione; la tipologia costruttiva; il livello delle finiture; i servizi e gli impianti di cui è dotato.

E' stato quindi dedotto, per analogia, il valore forfetario a corpo, acquisendo dati da operatori diversi sia operanti, sia con disponibilità immobiliari nella zona considerata.

Sono state quindi determinate le superfici reale e commerciale (**TABELLA 2**).

3.2. Ciò premesso, il prezzo di mercato viene stimato in **1.570,00 €/mq.** -prezzo a cui vengono applicati i rispettivi coefficienti di ponderazione- per un valore commerciale complessivo pari ad **€uro 189.600,27.**

3.3. Tale importo è stato quindi ridotto a valore di vendita forzata.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si riprecisa che lo stesso risulta agibile dal gennaio 2009; considerati pertanto: la sua disposizione; il suo eccellente stato di conservazione e di manutenzione; il tipo di impianti, di finiture e di qualità degli stessi, essi sono tali da indicare che il bene appartenga ad una classe medio-alta sotto il profilo del risparmio energetico.

Per la determinazione del probabile valore di vendita forzata degli immobili in oggetto nell'attuale fase di recessione economica e di stagnazione delle compravendite: si osserva che il prezzo esitabile in pubblica asta potrà variare in base alla domanda realmente attivabile.



4 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI

In base alle considerazioni fin qui svolte, il prezzo da porre a base d'asta delle **unità immobiliari considerate, Abitazione e Posto auto**, è stato così determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c..

Si rammenta che l'onere per l'A.P.E., quivi non contabilizzato, rimane normalmente a carico del venditore, salvo diversi accordi tra le parti.

TABELLA 2

ABITAZIONE: STIMA A VALORE DI MERCATO E A VALORE DI VENDITA FORZATA

Dati di Classamento	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale
	A/2	3	4,5 vani	Totale 104 m2; escluse aree scoperte: 101 m2
	C/6	6	21 m2	Totale 24 m2

Vano	SUPERFICI				VALORI				
	Altezza = H.ml.	Superficie per Vano e totale = m ²	Coefficiente di Ponderazione %	Superficie Comm.le = m ²	Stima a Prezzo di Mercato = € / m ²	Valore di Mercato per Vano e totale = €	Stima a Vendita Forzata = € / m ²	Valore di Vendita per Vano e totale = €	
Piano Primo									
1	SOGGIORNO-PRANZO	2.70	45,20	100%	45,20	1570,00	70964,00	1256,00	56771,20
2	BALCONE COPERTO	2.70	8,67	35%	3,03	1570,00	4764,17	1256,00	3811,33
3	CORRIDOIO	2.70	4,25	100%	4,25	1570,00	6672,50	1256,00	5338,00
4	W.C.	2.70	5,05	100%	5,05	1570,00	7928,50	1256,00	6342,80
5	CAMERA 1	2.70	14,66	100%	14,66	1570,00	23016,20	1256,00	18412,96
6	CAMERA 2	2.70	10,08	100%	10,08	1570,00	15825,60	1256,00	12660,48
7	BAGNO	2.70	6,13	100%	6,13	1570,00	9624,10	1256,00	7699,28
8	MURATURE INT.+ EST.	2.70	17,31	100%	17,31	1570,00	27176,70	1256,00	21741,36
	TOTALE MQ.		111,35				165.971,77		132.777,41
Piano Interrato									
9	POSTO AUTO IN GARAGE	2.36	21,50	70%	15,05	1570,00	23.628,50	1256,00	18.902,80
						TOTALE €	189.600,27		
						PREZZO A BASE D'ASTA			151.680,21

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che, trattandosi di unità distinte e separate, considerata la rispettiva posizione in Centro Storico a cui si accede da strade diverse, i beni in questione siano divisibili anche in due lotti.

Pertanto il prezzo da porre a base d'asta per la piena proprietà in lotti distinti dei beni suddetti si ritiene stimabile a corpo in:

- LOTTO 1	ABITAZIONE	€uro	132.777,41
- LOTTO 2	POSTO AUTO	€uro	18.902,80
- TOTALE	PER L'INTERO	€uro	151.680,21



5.1. - Identificazione esatta dei beni pignorati

- a) **INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI, DEI CONFINI E DELL'INSERIMENTO URBANISTICO (VEDI ALL.TI da N. 01 a 19)**
b) **VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA**

Il possesso delle unità immobiliari in oggetto risulta intestato alla Ditta eseguita come sotto descritto.

c) **LA LORO ESATTA PROVENIENZA**

Appartamento + Posto Auto: Le proprietà succitate risultano intestate per l'intero alla Ditta eseguita con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso in data 31.05.2007, Rep. n. 61862/Raccolta n. 25720, registrato a Treviso il 04.06.2007 al n. 9085 serie 1T, ed ivi trascritto in data 05.06.2007 ai n.ri 26868/15178.

VEDI ROGITO IN COPIA CONFORME

ALLEGATO N. 21

VEDI VISURE PER SOGGETTO (n. TV0154887-1/2)

ALLEGATO N. 07

d) **ACCERTAMENTO SE SUL BENE GRAVANO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

In Ispezione ordinaria, alla richiesta dati all'anagrafica della Ditta eseguita è risultato che -con lo stesso n. di Partita IVA esistono due diverse intestazioni [REDACTED] [REDACTED] entrambe validate dal sistema anagrafico- e le informazioni relative, uscendo tra esse separate e/o mescolate, ci hanno obbligato ad operare interrogazioni diversificate.

In relazione ai beni considerati nel Comune di Roncade (TV), sono stati indi verificati a conferma gli Atti e i dati contenuti nella Certificazione Notarile sostitutiva, redatta ex art. 567 c.p.c. dal Dott. Giuseppe Ponzi, Notaio in Monselice (PD):

A Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico, di cui sono state sviluppate le n. 1-2-8.

ALLEGATO N. 22

N. 1 - Nota di Trascrizione a favore dell'esecutato - Atto notarile di compravendita Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, come sopra riportato al punto c).

N. 2 - Nota di Iscrizione Contro – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di “**UNICREDIT BANCA s.p.a.**” a carico della Ditta eseguita - Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, n. Rep. 61863/25721 del 31.05.2007, iscritta in data 05.06.2007, Registro Particolare n. 7325; Registro Generale n. 26869. Importo capitale Euro 780.000,00. Importo Totale Euro 1.560.000,00. Durata 102 mesi.

AGLI ATTI

N. 8 - Nota di Trascrizione Contro –Verbale di pignoramento immobili. N. Rep. 4260 del 14.05.2014 degli Ufficiali Giudiziari di Treviso, trascritto in data 27.05.2014, Registro Particolare n. 9779; Registro Generale n. 13390. Atto esecutivo a favore per 1/1 di “**ECOSPACE srl.**” di Monselice (PD) a carico della Ditta eseguita ed inerente a tutti i beni sopracitati. Avv. Giovanna Colladon di Treviso.

AGLI ATTI

5.2. – Verifica ulteriori Interventuti all'esecuzione Immobiliare

Oltre all'intervento di Unicredit spa. per € 345.683,062 in data 16.12.2014 ed all'ulteriore intervento della ricorrente ECOSPACE srl. per € 31.900,379 in data 05.01.2017, agli Atti, **non** risultano depositati -come verificato sul Portale **pst.giustizia.it** al 07.02.2018- altri ricorsi per ulteriore intervento.

5.3. – Determinazione del valore dei beni ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

I criteri ed il metodo di stima sono stati riportati al paragrafo 3.

Il prezzo degli immobili da indicare a base d'asta, **distinti in due lotti**, è stimato:

5.3.1. LOTTO 1- Abitazione come valutato nella Tabella 2, in **€uro 132.777,41 e viene arrotondato ad:**
€ 132.800,00 (€uro CENTOTRENTADUEMILAOTTOCENTO/00);

5.3.2. LOTTO 2- Posto Auto come valutato In Tabella 2, in **€uro 18.902,80 e viene arrotondato ad:**
€ 18.900,00 (€uro QUINDICIMILASEICENTOCINQUANTA/00);

5.3.3. PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI € 151.700,00 (€uro CENTOCINQUANTUNMILASETTECENTO/00)
per l'intera proprietà.



5.4. - Elementi utili per la vendita

Gli elementi utili per la vendita sono puntualmente elencati ai paragrafi 2 -*omnes*), 5.1.), 5.2.), 5.3.) e nelle Tabelle 1 e 2.

Come sopra riportato, gli immobili considerati sono pervenuti alla Ditta eseguita per Atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, citato ed allegato in copia conforme all'originale.

VEDASI ROGITO ALLEGATO N. 21 (già cit.)

5.5. - Affittuari

Alla data del sopralluogo i beni considerati risultavano affittati.

In data 13.02.2018 il Liquidatore della Ditta eseguita ci ha inoltrato le disdette dei locatari in separate copie.

Gli immobili risultano pertanto interamente liberi e disponibili dal giorno 15.02.2018.

5.6. - Oneri Condominiali

Sulla base della richiesta effettuata dal sottoscritto CTU al Liquidatore della Ditta eseguita, si prende atto quanto da esso dichiarato e cioè: *"che non vi è attualmente un Amministratore di Condominio nominato e che la contabilità relativa viene tenuta da un Condomino a titolo gratuito"*.

In merito si è ricevuta dal Liquidatore medesimo una situazione di cassa al 10.11.2016 che si allega alla presente Relazione.

ALLEGATO N. 23

6 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ✓ Sopralluoghi esterni e interni ai due immobili, Rilievi metrici e fotografici e successiva trasposizione grafica.
- ✓ Effettuazioni di visure e ricerche planimetriche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso.
- ✓ Effettuazione di ispezioni ipotecarie sommarie e puntuali in due diverse occasioni presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso.
- ✓ Eseguite indagini presso gli Uffici Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Roncade per verificare la regolarità nonché la rispondenza di entrambi i beni alle vigenti norme comunali in materia amministrativa e urbanistico-edilizia.
- ✓ Eseguite stime distinte dei due rispettivi valori immobiliari previi esperimenti di indagine di mercato ed in loco.
- ✓ Disamina delle documentazioni e richiesta di certificati.
- ✓ Predisposizione delle risposte puntuali al Quesito posto ed aggiornata la Relazione in merito agli Affittuari.
- ✓ Redazione Scheda riassuntiva dei dati necessari per il trasferimento allegata alla presente.
- ✓ Preso atto che non risultano intervenuti ulteriormente altri soggetti.
- ✓ Dato atto di aver inviato, con pec, in data 08.02.2018 copia del presente elaborato a Procedente ed Intervenuta e, con e-mail il 09.02.2018, al Liquidatore della Ditta eseguita ed al Custode, **ALLEGATI 24-25-26-27**
- ✓ ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita la presente Relazione rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per ogni eventuale chiarimento o necessità in merito.

Il C.T.U.

-Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi-

Mogliano Veneto, 24 febbraio 2018.



INDICE DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATO N. 01	RILIEVO PIANTA INGRESSO CONDOMINIALE A PIANO TERRA	
ALLEGATO N. 02	RILIEVO PIANTA ABITAZIONE	
ALLEGATO N. 03	RILIEVO PIANTA GARAGE CON INDICAZIONE DEL POSTO AUTO PERTINENTE	
ALLEGATO N. 04	ESTRATTO DI MAPPA FG. N. 19 - SCALA 1:2000	VEDI VISURA n. TV0154906
ALLEGATO N. 05	PLANIMETRIA PIANO PRIMO - SCALA 1:200	VEDI VISURA n. TV0154902
ALLEGATO N. 06	PLANIMETRIA PIANO SOTTOSTRADA - SCALA 1:200	VEDI VISURA n. TV0154903
ALLEGATO N. 07	VISURE PER SOGGETTO	VEDI VISURE n. TV0154887-
ALLEGATO N. 08	ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA	
ALLEGATO N. 09	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' TERMO IDRAULICA	
ALLEGATO N. 10	CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE E CONFORMITA' IMPIANTI IDRICO E FOGNARIO	
ALLEGATO N. 11	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI	
ALLEGATO N. 12	CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	
ALLEGATO N. 13	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N. 14	PROGETTO IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	
ALLEGATO N. 15	ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA IMPIANTI E DEL DIRETTORE LAVORI A' SENSI DLGS.192/2005	
ALLEGATO N. 16	CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE RILASCIATO DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE	
ALLEGATO N. 17	ESTRATTO TAV. 7 DEL PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI RONCADE	
ALLEGATO N. 18	LEGENDA TAV. 7 DEL PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI RONCADE	
ALLEGATO N. 19	PIANO DEGLI INTERVENTI - LEGENDA TAVOLA 1/A - ZONIZZAZIONE - Scala 1:5000	
ALLEGATO N. 20	PIANO DEGLI INTERVENTI - ESTRATTO TAVOLA 1/A - ZONIZZAZIONE - Scala 1:5000	
ALLEGATO N. 21	ROGITO IN COPIA CONFORME	
ALLEGATO N. 22	ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ	
ALLEGATO N. 23	ONERI CONDOMINIALI - SITUAZIONE DI CASSA AL 10.11.2016	
ALLEGATO N. 24	INVIO CON PEC A PROCEDENTE E INTERVENUTA	
ALLEGATO N. 25	RICEVUTE AVVENUTA CONSEGNA PEC A PROCEDENTE E INTERVENUTA	
ALLEGATO N. 26	INVIO AL LIQUIDATORE DELLA DITTA ESECUTATA	
ALLEGATO N. 27	INVIO AL CUSTODE IMMOBILIARE	

