SEZIONE II CIVILE

Procedura N. 528/2016 Es. Imm.ri

PARROCCHIA DI SAN MARTINO VESCOVO IN PAESE

intervento

GUBER BANCA S.P.A.

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DôUFFICIO

Prossima udienza 17/04/2019 ore 09.30

Il sottoscritto architetto Roberto Zanatta, C.F. ZNTRRT63B12L407Z, P. IVA 0231983067, con studio in Via G. Pastore n. 22/A, 31038 Postioma di Paese (TV), iscritto al n. 902 dellôOrdine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Treviso al n. 361 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, con provvedimento dellôIllustrissimo G.E., dott.ssa F. Vortali, del 20/07/2018, veniva nominato esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura in epigrafe, incarico accettato per tramite PEC in data 03/08/2018.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Paese (TV) ï N.C.E.U.

Sez. Fog. Num. Sub. Cat. Classe Cons. sup. cat. Rendita ú

D	**8**	**353**	**5**	**A/2**	**2**	**9 vani**	**182 mq**	**859,90**
D	**8**	**353**	**6**	**C/6**	**3**	**15 mq**	**19 mq**	**28,87**
D	**8**	**353**	**4**	**Bene comune non sensibile ai sub. 5 e 6 (area scoperta)**				

Indirizzo: via P. Picasso,

Variazione catastale del 23/05/2011 protocollo n. TV0171497

Indirizzo esatto: **via Picasso n. 10.**

Il mappale 440, di mq 62, di cui allôAtto di provenienza, è stato fuso nel mappale 353 con Tipo mappale Prot. TV0330875, del 10/01/2011.

1.2 CONFORMITÁ DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Nellôatto di pignoramento depositato preso il Tribunale di Treviso il mappale e gli immobili sono catastalmente correttamente individuati.

Trattasi di immobile ad uso residenziale e garage, da cielo a terra, con area scoperta esclusiva, porzione ñdi testaò lato nord di edificio a schiera a 5 unità residenziali.

Sono compresi nella proprietà le servitù attive e passive costituite con atto del notaio Spinelli di Treviso, in data 17/04/1974, Rep. n. 23605, registrato il 22/04/1974 al n. 1907, trascritto a Treviso il, ai nn. 7650/6812 e 7651/6814, che però riguardano servitù di passaggio per accesso ai terreni, antecedentemente alla realizzazione della lottizzazione, quindi di strade e fabbricati, che ha ridefinito lôassetto urbanistico dellôarea.

L'area di pertinenza del complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari è inferiore a 5.000, mq.

1.3 CONFINI

La proprietà confina:

- a ovest con via P. Picasso,
- sud con area scoperta fabbricato residenziale altra proprietà, mapp. 379,
- a nord con area scoperta fabbricato residenziale altra proprietà, mapp. 374,
- ad est con in aderenza ad altra unità immobiliare a schiera, mapp. 735 e relativa area scoperta, mapp. 731.

1.4 PROPRIETÁ

A seguito accesso allôAgenzia delle Entrate ï Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 25/01/2019 e allôAgenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio ï Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio di Treviso, in data 15/09/2018, è stato accertato che la proprietà degli immobili è in capo agli esecutati, per la quota indivisa di l/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni.

Gli immobili sono pignorati per lôintero. Per le loro caratteristiche (si veda ñcapitolo 2ò) Premesse e formazione dei lottiò, gli immobili si ritengono indivisibili.

1.5 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono parti comuni con le altre unità immobiliari, fatta eccezione per le servitù di cui sopra, superate dalla realizzazione della lottizzazione.

Non si è potuto accertare lôeventuale esistenza di spese condominiali, causa lôirreperibilità dei proprietari e assenza di eventuale amministratore condominiale.

1.6 PROVENIENZA

La proprietà proviene da:

- Atto di compravendita della nuda proprietà del notaio M. Bianconi di Treviso (TV), in data 19/12/1991, Rep. n. 31.370, Racc. n. 3516, registrato Treviso (TV), il 07/01/1992, al n. 557/ serie M, trascritto a Treviso, in data 07/01/1992, ai nn. 866/746 e successiva riunione di usufrutto per denunzia causa di morte del 31/12/2006, Prot. TV 0466682, in atti dal 31/10/2007 al n. 17984.1/2007.

1.7 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI

Alla data di accesso allôAgenzia delle Entrate ï Ufficio Provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/01/2019, a carico degli immobili sopra identificati, risulta quanto di seguito esposto.

- Atto di compravendita della nuda proprietà del notaio m. Bianconi di Treviso (TV), in data 19/12/1991, Rep. n. 31.370, Racc. n. 3516, registrato Treviso (TV), il 07/01/1992, al n. 557/ serie M, trascritto a Treviso, in data 07/01/1992, ai nn. 866/746;
- Iscrizione ipoteca volontaria, derivante da atto di mutuo fondiario del notaio M. Bianconi di Treviso, del 17/01/1992, Rep. 32129, trascritto A Treviso il 28/01/1992, ai nn. 4993/365, a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo SPA, con sede a Padova, per importo capitale di Lire 50.000.00 e complessivo di lire 100.000.00, durata 10 anni, sullôintera proprietà (gli esecutati uno contraente e lôaltro terzo datore dôipoteca);
- Iscrizione ipoteca volontaria, derivante da atto di mutuo fondiario del notaio M. Bianconi di Treviso, del 13/12/2001, Rep. 77555, trascritto A Treviso il 19/12/2001, ai nn. 51796/9277, a favore di Banca 121 SPA, con sede a

Lecce, per importo capitale di ú 35.000,00 e complessivo di ú 70.000,00, durata 15 anni, sullôintera proprietà;

- Trascrizione contro: Domanda giudiziale del 31/10/2001, Rep. 0/500 Tribunale di Treviso, trascritta a Treviso il 01/07/2002, ai nn. 26517/18699, con la quale la signora *omissis* (usufruttuaria, n.d.r.) chiedeva lôannullamento del sopra descritto atto di compravendita del 1991, contro gli esecutati;
- Trascrizione contro: pignoramento del 11/08/2016, Rep. 8274 Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso, trascritto a Treviso, il 21/09/2016, ai nn. 30654/20798, a favore della Parrocchia di San Martino Vescovo, con sede a Paese (TV), C.F. 94008440268, a carico degli esecutati, per lôintero della proprietà.
- Intervento di Gruber Banca S.p.A, C.F. e P. IVA 03140600176, del 28/5/2018, quale procuratrice di Epicuro SPV S.r.l., società unipersonale, con sede a Conegliano (TV), Via Alfieri 1, C.F. e P. IVA 04628830269, per ú 12.583,06 comprensiva di capitale residuo, e rate insolute, oltre interessi, convenzionali di mora come dovuti al saldo, oltre spese sostenute e da sostenere, salva miglior precisazione in sede di collocamento.

Alla data di accesso telematico alla preposta Cancelleria, 02/04/2019, nella procedura non risultano altri interventi.

2) COMFORMITÁ PLANIMETRIE CATASTALI

Per quanto appurato in sede di sopralluogo risulta che:

- le planimetrie catastali delle singole unità ed elaborato planimetrico

risultano, difformi dalla stato di fatto.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DIVISIBILITÁ IN NATURA

Le caratteristiche pertinenziali del garage, non consentono divisioni in natura. Pertanto i beni formano lotto unico.

4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., con la scorta della documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso, presso lôAgenzia del Territorio ï Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio di Treviso, presso lôAgenzia del Territorio Ufficio di Treviso (Catasto) e presso il Comune di Paese (TV), previa accordo e accompagnato dal Custode, geom. Pellizzato di IVG Treviso, che non rendendosi disponibili gli esecutati, è dovuto ricorrere ad un accesso forzoso, procedeva al sopralluogo di rito sugli immobili, in data 09/01/2019, , per lôeffettuazione dellôispezione dei locali, dei rilievi del caso, effettuando quindi le misurazioni necessarie e realizzando anche ampia documentazione fotografica.

4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Nella pianificazione urbanistica vigente in Comune di Paese (TV), lôarea su cui ricadono gli immobili è classificata come di seguito descritto.

Piano di Assetto del Territorio (PAT)

- A.T.O. 09: Residenziale Paese - artt. 20 e 40 N.T.A.(Norme Tecniche di Attuazione),

- Tavola 4 - Trasformabilità: Aree di urbanizzazione consolidata ï art. 42 N.T.A.

Piano degli Interventi (PI)

- Ambito TCP 38 ï Tessuto pianificato consolidato ï art. 71 N.T.O. Norme Tecniche Operative).

Lôarea sulla quale sorgono gli immobili fa parte di una lottizzazione convenzionata con il comune di Paese (TV), con atto in data 24/3/1795, n. 195 Rep. Segretario Comunale, registrato a Treviso il 26/03/1975 al n. 1222 Pubblici, dallo stesso sdemanializzata giusta deliberazione del consiglio Comunale n. 167, del 27/12/1983.

4.2 VINCOLI

Lôarea su cui ricadono gli immobili è soggetta ai seguenti vincoli:

- Zona sismica 3.

4.3 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE

Gli immobili sono ubicati ad ovest di Paese (TV), una dei più popolosi comuni della Provincia di Treviso, sul lato ovest della Strada Statale 53 Postumia, che collega Treviso a Vicenza , circa 5 chilometri a nord di Treviso.

Gli immobili sono inseriti in una zona prettamente residenziale, vi si accede da Via P. Picasso, laterale nord di Via Ungaretti, a sua volata laterale ovest della citata S.S. 53.

La zona è vicinissima al Municipio di Paese, il quale è servito dalla

ferrovia Treviso-Vicenza, ma anche dalle linee urbane di autobus (con Treviso) e line extraurbane di corriere.

Nel raggio di circa due chilometri si possono trovare tutti i servizi scolastici (escluse scuole superiori di secondo grado, ubicate a Treviso), servizi postali, bancari, negozi ed esercizi commerciali di tutti i generi, compreso un centro commerciale e presidio Guardia Medica, mentre nella limitrofa frazione di Padernello è ubicato il Distretto Sanitario.

Abitazione

Lôabitazione si sviluppa si tre piani: interrato, terra e primo.

Sul lato sud si trova in aderenza ad altro immobili ad uso residenziale (parte del più ampio fabbricato a schiera).

Lôattuale fabbricato è il risultato di successivi ampliamenti, cucina lato est prima e cucina-pranzo-soggiorno, poi, dellôoriginario. Ha struttura mista in cemento armato gettato in opera, e laterizio, solai in laterizio, presenta copertura a padiglione, con manto in tegole di cotto, e in lamiera grecata nella cucina lato est; le pareti perimetrali e interne sono in laterizio, alcune in cartongesso, intonacate a civile a tinteggiate a civile.

Lôabitazione affaccia sui lati ovest, nord ed est. Lôaccesso è ubicato sul lato ovest.

Al piano terra, oltre alla scala di collegamento con gli altri piani, lôingresso introduce ad una camera, un salotto collegato alla cucina, disbrigo a servizio di bagno e garage e sul lato nord un ampio locale adibito a cucina, pranzo, soggiorno, dal quale si accede attraverso dalla camera e attraverso il pianerottolo di collegamento al piano primo (attualmente i gradini per raggiungerlo non sono esistenti)

Le porte interne sono in legno tamburato lisce, laccate con di un colore verdino, altre bianche anche con specchiature in vetro. I pavimenti sono in ceramica di vari formati, nellôampio vano cucina, soggiorno e pranzo, in bagno, garage, in legno, di diversi formati ed essenze, nelle restanti parti. Le finestre sono in legno con vena a vista nellôimpianto originale, con avvolgibili in legno colore marrone, in pvc bianco nella cucina, legno con vena a vista e oscuri in legno con vena a vista nel vano cucina-pranzo-soggiorno. Le tinteggiature interne sono con vari colori a civile, le pareti del bagno rivestite in ceramica, la scala di collegamento al piano primo presenta gradini in legno di noce, tinteggiato con vena a vista.

Sul lato nord, in corrispondenza de vano cucina-pranzo-soggiorno, è stata realizzata una fatiscente tettoia, con struttura in profilati metallici, che arriva al confine con lôaltra proprietà, ricoperta fin quasi al confine con pannelli traslucidi.

Lôaltezza libera dei locali è di 2,75 nella parte originaria, altezza media di ml 3,12 nel vano cucina-pranzo-soggiorno, altezza media di ml da ml 2,76 nella cucina.

Al piano interrato è ubicata una cantina, collegata al piano terra con scala posta in ingresso, con pavimentazione in piastrelle di ceramica. Trattasi di una stanza, con pavimentazione in piastrelle di ceramica, come quelle delle scala, pareti intonacate e tinteggiate a civile. È priva di illuminazione e areazione naturale, in quanto la preesistente ñbocca di lupoò che ne garantiva le condizioni è stata chiusa con la successiva realizzazione dellôampio vano cucina-pranzo-soggiorno.

Lôaltezza libera del locali è di 2,18 ml.

Al piano primo si accede dallôampio vano cucina-pranzo-soggiorno attraverso una precaria scaletta in legno mobile, priva di parapetto, che immette sul preesistente pianerottolo in legno, mentre i preesistenti gradini posti nellôattuale camera del piano terra sono stati rimossi.

Il piano primo è composto da due grandi camere e una più piccola, da un bagno, oltre corridoio che distribuisce a tutti i locali. La camera grande posta sul lato ovest e la camera piccola 8stesso lato) godono di terrazza esclusiva, quella della camera piccola chiusa con vetrate in alluminio.

Le porte sono in legno di noce tamburato lisce, quella della camera piccola con specchiatura in vetro. Le due camere grandi e il corridoio hanno pavimentazione in listoni di legno, la camera piccola e il bagno in piastrelle di ceramica, di varie misure e tipologie. Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica. Le murature sono intonacate e tinteggiate a civile.

Le finestre e porte finestre sono in legno con vena a vista nellôimpianto orinale, con avvolgibili in legno colore marrone.

Lôaltezza libera dei locali è di 2,73 ml.

Consistenza commerciale ragguagliata, superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- abitazione (compreso ingresso e ripostiglio) mq 168,
- terrazza mq 8,36 x 30% = 2,50 mq

Totale superfice netta ragguagliata mq 170,50.

Per quanto più avanti esposto si specifica che la superficie commerciale sopra determinata non comprende la superficie della cucina lato est, né la fatiscente

tettoia lato nord.

Lo stato di conservazione può definirsi buono.

Garage

Il garage è ubicato al piano terra, è ubicato sul lato sud, in aderenza alla limitrofa altra proprietà, sotto la camera piccola. Vi si acceda da via P. Picasso, tramite ampio cancello metallico carrabile.

Presenta internamente piastrelle in ceramica, murature intonacate e tinteggiate a civile. Il portone di ingresso è in metallo, con specchiature vetrate nella parte superiore, apertura a due ante, una delle dimensioni di porta pedonale.

Superficie commerciale lorda, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- mq 14 x 50% = mq 7,00

Lo stato di conservazione può definirsi normale.

Area scoperta

Lôarea scoperta (sub. 4 bcnc) si sviluppa tutto intorno al fabbricato, è interamente recintata con muretta in cls sul lato di Via Picasso e quello nord, con rede e zoccolo in cls sul retro, ha una consistenza catastale di mq 250. Lôarea è per una parte consistente pavimentata, per il resto sistemata a verde, con arbusti ed alberature, attualmente in stato di abbandono

Consistenza commerciale lorda ragguagliata,

determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- mq 170,50 x 10% = mq 17,05
- mq (250 ï 170,50) x 2% = mq 1,59
- totale superficie ragguagliata: mq 17,05 + 1,59 = mq 18,64, arrotondati a mq 19,00.

Lo stato di conservazione può definirsi pessimo.

Superficie commerciale ragguagliata lorda complessiva, determinata come disposto al D.P.R. 138/1998:

- fabbricato: mq 170,50 + 7 = 177,50 mq;
- area scoperta. mq 19,00.

Impiantistica

Il fabbricato dispone di allacciamento alle reti elettrica, telefonica, e gas metano.

Lôimpianto elettrico è delle diverse epoche in cui il fabbricato è stato costruito e poi ampliato..

Lôappartamento non è dotato di impianto di riscaldamento (probabilmente rimosso), tranne che nelle due camere grandi al primo piano, dove, in nicchia sottofinestra, sono collegati dei termoconvettori.

4.4 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA

Lôabitazione è stata ricavata a seguito realizzazione e ampliamento dellôoriginario fabbricato, in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Paese (TV):

- Licenza di costruzione N. 4084 Registro Costruzioni, del 30/01/1976, Prot. n. 611, per ñ*Abitazione civile a 5 alloggi*ò;
- Dichiarazione di abitabilità n. 4084, del 01/12/1977;
- Concessione edilizia n. 8992, del 10/03/1992, Prot. 2251, per ñ*modifiche esterne e ampliamento in sanatoria abitazione su edificio a schiera*ò (mai chiusa), per la cantina e la cucina sul lato est;

- Concessione Edilizia n. 10017, del 26/04/1995, Prot. 4903-95, per ñ*Ampliamento abitazione non di lusso su edificio a schiera*ò, con la quale si prevedeva la realizzazione del vano cucina-pranzo-soggiorno, ubicato sul lato nord, a fronte demolizione della cucina realizzata sul lato est, e successive proroghe Permessi di costruire pari numero, per ultimazione delle opere, ultimo Permesso di Costruire n. 03/04/2013, Prot. n. 5910;
- Certificato di agibilità n. 10017, del 30/05/2013, per ñ*alloggio ampliato per realizzazione di vano soggiorno-pranzo-cottura*ò.

Alla data di accesso allôUfficio Tecnico del Comune di Paese (TV) non risultava in essere alcuna procedura amministrativa.

4.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ

In sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità dello stato di fatto rispetto ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Paese (TV), pertanto si è effettuato il rilievo planimetrico degli immobili (stato di fatto) e, quindi, la comparazione con lo stato ultimo autorizzato.

Di seguito si descrivono le principali difformità riscontrate.

Cantina:

- realizzazione di gradino nel pianerottolo di arrivo;

Piano terra:

- modifiche interne in generale
- ricavo camera),
- demolizione tratto di parete della originaria cucina,

- maggior altezza libera. 3 cm, nella parte originaria,
- demolizione dei primi gradini della scala di collegamento con il piano primo,
- la cucina sul lato est, dichiarata demolita, Con C.e. del 1992, come ripostiglio e prevista in demolizione nella C.E. rilasciata nel 1995, ai fine di poter realizzare il vano cucina-pranzo-soggiorno, è tuttora esistente,
- modifiche di superficie (per diverse dimensioni) e volumetria (causa della non realizzazione del previsto solaio intermedio) del vano cucina- pranzo soggiorno,
- tettoia fatiscente posta sul lato nord,
- il vano cucina-pranzo-soggiorno, non rispetta la distanza dal confine di proprietà, sullôangolo nord-ovest misurata da asse muretta di recinzione come da progetto autorizzato, risultante di ml 4,55, anziché i 5,00 previsti ml, mentre rispetta la distanza minima sullôangolo nord-est, dove risulta essere di 5,10 ml.

Piano primo:

- modifiche interne
- maggior altezza di 5 cm,

Tutto il fabbricato:

- modifiche prospettiche

Per maggior dettaglio e comprensione si rimanda agli allegati grafici 4 e 5

4.6 SANABILITÁ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ

A tale proposito si è sentito anche il competente Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV) in data 23/01/2019.

Le modifiche interne prospettiche sono sanabili a fronte di una sanzione pari a 516,00 ú, comprensiva delle maggiori altezze dei piani terra e primo, in quanto rientranti nella tolleranza prevista in edilizia del 2%..

Deve essere rimossa le tettoia fatiscente esistente sul lato nord, non sanabile in quanto in contrasto con le Normative urbanistiche comunali ed eccedente la capacità edificatoria del lotto e non rispetta i confini di proprietà.

Deve essere rimossa le cucina lato est, non sanabile in quanto in contrasto con le Normative urbanistiche comunali ed eccedente la capacità edificatoria del lotto, e ripristinata la parete perimetrale preesistente e i ripristini murari conseguenti alla rimozione.

La diversa superficie del volume del vano cucina-pranzo-soggiorno è sanabile in quanto in diminuzione.

Il maggiore volume del vano cucina-pranzo-soggiorno è sanabile con opere che permettano di rientrare nella capacità edificatoria allora realizzabile, ad esempio realizzando una controsoffittatura o coibentazione termica.

Per quanto concerne la minor distanza dal confine del vano cucina-pranzo-soggiorno, si possono individuare due soluzioni: 1) ottenere idonea servitù per deroga dalla proprietà confinante, 2) arretrare il muro di tamponamento, per il tratto necessario (quindi fino almeno la porta-vetrata grande compresa) al rispetto della distanza normativamente prevista.

Devono essere ripristinati i gradini di accesso al pianerottolo della scala che collega al piano primo e relativo parapetto

Deve essere posta in opera idonea scaletta con parapetto per collegare il

vano cucina-pranzo-soggiorno al pianerottolo della scala che collega al piano primo.

Deve essere posta in opera una porta di divisione fra il garage e lôunità abitativa almeno a norma REI 60.

I costi per rimozione della fatiscente tettoia lato nord, della attuale cucina lato est, ripristino chiusura della muratura attuale salotto e installazione idonei serramenti, opere di ripristino impiantistico, chiusure fori etc., smaltimento materiali in discariche autorizzate, installazione porta REI, possono essere forfettariamente quantificati in circa 10.000,00 ú oneri di Legge (IVA) compresi.

I costi per la realizzazione del controsoffitto/isolamento termico vano cucina-pranzo-soggiorno, installazione idonea scaletta in legno e parapetti, rifacimento gradini dallôattuale camera e parapetto, possono essere forfettariamente quantificati in circa 4.000,00 ú oneri di Legge (IVA) compresi.

I costi per arretramento muratura di tamponamento (fatte salve opere strutturali, ad oggi non prevedibili), realizzazione della nuova e riposizionamento serramenti, smaltimento materiali di risulta in discariche autorizzate, modifiche impiantistiche, opere complementari di finitura possono essere forfettariamente quantificati in circa 12.000,00 ú oneri di Legge (IVA) compresi.

Tale importo può essere ipotizzato anche in caso di ottenimento di deroga per la distanza dal confine nord, per spese tecniche, notarili ed indennizzo alla proprietà del fondo servente.

Lôaggiudicatario dovrà poi farsi carico delle spese per le prestazioni

professionali necessarie per la realizzazione delle opere sopra descritte, deposito S.C.I.A. o Permesso di costruire (rilievo, redazione elaborati, relazione, dichiarazioni, direzione lavori, etc), richiesta nuovo Certificato di agibilità (S.C.I.A. agibilità), produzione AQUE, uova variazione delle planimetrie catastali al N.C.E.U., nel caso adeguamento del Catasto Terreni, anche integrando la documentazione già depositata con le necessarie certificazioni/dichiarazioni di corrispondenza impianti, per un costo stimabile in 4.500,00 ú, oneri di Legge inclusi, più diritti Diritti di Segreteria, stimabili in 300,00 ú.

Pertanto il costo complessivo risulta di:

516,00 + 10.000, 4.000,00+12,000+4.500,00+300,00 = 31.316,00 ú, che si arrotondano a 32.000,00 ú.

- o ï o ï o ï o -

Ai sensi dellôart. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per le opere realizzate in difformità, o assenza di Permesso, che possono essere sanate, lôaggiudicatario dovrà presentare domanda di Permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dallôautorità giudiziaria.

5) CERTIFICAZIONI

Agli atti del Comune di Paese (TV) risulta solo la certificazione relativa allôimpianto elettrico, per la parte oggetto di ampliamento di cui alla Agibilità rilasciata nel 2013.

Gli immobili non sono dotati di Attestazione di Prestazione/Certificazione Energetica.

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Lôimmobile alla visita peritale risulta abbandonato. Cantina e piano terra sono arredati e presentano oggettistica di uso comune. Le camere del primo piano sono svuotate. Il Custode ha accertato che gli esecutati conservano la residenza presso gli immobili oggetto di perizia.

In risposta ad espressa richiesta di verifica, ed eventuale esistenza di contratti di locazione o di comodato per gli immobili oggetto di pignoramento lôAgenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso, ha fornito risposta negativa, con nota del 16/01/2019, Prot. 4946 del 17/01/2019.

7) VALORE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare il metodo di analisi e comparazione, con il prezzo praticato sul libero mercato per immobili simili, nel periodo attuale, confrontato anche con le quotazione della Banca Dati dellôOsservatorio del Mercato Immobiliare dellôAgenzia del Territorio (alla data di redazione della presente aggiornata al primo semestre 2018), anche se queste sono da ñintendersi di larga massimaò, opportunamente corretto in funzione delle specifiche peculiarità dellôimmobile: per localizzazione e situazione dellôimmediato intorno, consistenza nellôattuale stato di fatto, in particolare per la necessità di rifare lôimpianto di riscaldamento, stato di conservazione del giardino, qualità delle finiture, vetustà, nonché della sfavorevole contingenza del mercato immobiliare. Dal valore ottenuto verranno sottratti i costi per sanatoria, minor distanza dai confini, spese tecniche. Si determinerà così il probabile valore commerciale nel libero

mercato degli immobili, poi ridotto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con procedura forzosa, quantificata in misura del 20%, percentuale di prassi, in funzione della mancanza di garanzie.

– – – – – – – – –

Per la determinazione della superficie lorda commerciale lorda si è fatto esplicito riferimento alle disposizioni del D.P.R. 138/1998.

Al valore così determinato verrà applicata una detrazione, per i costi dovuti necessità dallôaggiudicatario per sanatoria, opere e spese tecniche.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del più probabile valore prudenziale di mercato degli immobili si procederà alla stima analitica, secondo i criteri sopra individuati, sulla base della somma delle superfici nette ragguagliate, nello stato di fatto e di diritto in si trovano.

valore degli immobili:

- probabile valore commerciale mq 175,50 x 800,00 ú/mq	=	140.400,00 ú
- area scoperta mq 19,00 x 400ú/mq	=	7.600,00 ú
- detrazione costi sanatoria, ripristini e tecnici		32.000,00 ú
Totale probabile valore commerciale libero mercato		**116.000,00 ú**

(diconsi centosedicimila/00 Euro)

- Detrazione vendita forzata 20% del valore commerciale	23.200,00 ú
- **Probabile prezzo base prima asta**	**92.800,00 ú**

(novantaduemilaottocento/00 Euro)

Il valore dell'immobile, **prezzo asta,** è determinato dal giudice avuto riguardo

al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

La presente Relazione di C.T.U. è stata trasmessa tramite pec alle ditte Parrocchia di San Martino Vescovo in Paese c/o avv. R. Foffani di Treviso (eletto domicilio), a Guber Banca S.p.A. c/o avvocati A. Marsico di Brescia e N. Lunardelli di Conegliano (TV), eletto domicilio, al custode (IVG Treviso), eagli esecutati per tramite raccomandata A.R, presso la loro residenza, con successivo deposito di copia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, essendo le raccomandate ritornate al mittente per irreperibilità dei destinatari.

Ricevute di avvenuta trasmissione alle parti, ai sensi dellôart. 173 bis. Disp. Att. C.P.C., sono conservate dal sottoscritto C.T.U..

Allegati alla perizia:

1. documentazione fotografica,
2. estratto di mappa catastale scala 1:2000,
3. planimetrie catastali N.C.E.U.,
4. elaborati grafici stato di fatto rilevato;
5. elaborati grafici comparativi con ultimo stato assentito,
6. copia titoli edilizi,
7. copia Certificati agibilità rilasciati,
8. copia atto compravendita di provenienza,

Postioma di Paese (TV), lì 03/04/2019

Il CTU

architetto Roberto Zanatta

INDICE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....1

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....1
1.2 CONFORMITÁ DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI 2
1.3 CONFINI.....3
1.4 PROPRIETÁ.....3
1.5 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....3
1.6 PROVENIENZA.....4
1.7 TRASCRIZIONI, IPOTECHE e PRIVILEGI.....4

2) COMFORMITÁ PLANIMETRIE CATASTALI.....5

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI 6

3.1 QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DIVISIBILITÁ IN 6
NATURA 6

4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....6

4.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA.....6
4.2 VINCOLI.....7
4.3 DESCRIZIONE TIPOLOGICA DEL BENE.....7
4.4 REGOLARTÁ URBANISTICA ED EDILIZIA.....12
4.5 OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ 13
4.6 SANABILITÁ DELLE OPERE ABUSIVE O IN DIFFORMITÁ.....15

5) CERTIFICAZIONI.....17

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....18

7) VALORE DEI BENI 18

CRITERIO DI STIMA.....18
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....19