TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA PAOLA TORRESAN

PROCEDIMENTO PER ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 154/2021

CON UDIENZA IN DATA 26.10.2022 ORE 10:10

ESECUTANTE:

ALGOS SRL

(per NEMO SPV SRL)

Con l'Avv. Caterina Colucci

ESECUTATO:

ESECUTATO N. 1

MEMORIA TECNICA RELATIVA ALLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto Stimatore ing. Martino SCARAMEL





INDICE

1.	INCARICO	3
2.	ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E LIMITAZIONI	3
3.	RISPOSTA AI CHIARIMENTI/QUESITI RELATIVI ALL'EX ART.	173
	BIS DISP. ATT. C.P.C.	7
	IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO	8
	Quesito 1) – 2a): COMPLETEZZA DOCUMENTALE	8
	Quesito 2b): VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENI	E9
	Quesito 2c): INDIVIDUAZIONE DEI BENI	12
	Quesito 2d): PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI	
	COMPRAVENDITA	13
	Quesito 2e): VISURE IPOCATASTALI	13
	Quesito 3): DESCRIZIONE DEI BENI	14
	Quesito 4): CONFORMITA'	28
	Quesito 5): ALTRI PREGIUDIZI	28
	Quesito 6) - 7) - 8): DESTINAZIONE E REGOLARITA'	
	URBANISTICA	29
	Quesito 9) -10): DIVISIBILITA' DEI LOTTI	35
	Quesito 11): STATO DI POSSESSO	36
	Quesito 12) – 13): VINCOLI	36
	Quesito 14): VALUAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILIARE	37
	Quesito 15) - 16): TRASMISSIONE ELABORATO E DEPOSITO	40
	Quesito 17): DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PERIZIA.	42
	Quesito 18) – 19): SEGNALAZIONI	42
4.	ALLEGATI	44





1. INCARICO

Lo scrivente ing. Martino SCARAMEL, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A1500, con studio professionale a Treviso in viale N. Bixio 95, veniva nominato, in data 28.3.2022, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento in oggetto ricevendo l'incarico di esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., tutto ciò sulla base delle istruzioni allegate al verbale d'incarico e con autorizzazione ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento dell'incarico stesso, oltre ad esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

L'oggetto del presente elaborato peritale riguarda la valutazione estimativa di un compendio immobiliare consistente in un'unità abitativa comprensiva di area scoperta, situata nel territorio comunale di Spresiano (TV) in via Nazionale n. 61.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E LIMITAZIONI

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Esaminata la documentazione agli atti, acquisite le informazioni e i documenti utili per poter fornire una completa risposta al quesito posto, lo scrivente, a seguito di accordi intercorsi con il custode dei beni immobili nominato dalla procedura, conduceva in data 16.5.2022 alle ore 15:00, coadiuvato dal collaboratore di studio

un sopralluogo tecnico presso gli immobili oggetto di esecuzione.

Al momento del sopralluogo tecnico gli immobili risultavano liberi.

Al fine di reperire la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di



acquisizione stipulati, venivano inoltre effettuate le seguenti attività:

- per quanto riguarda l'atto di provenienza dell'immobile, veniva richiesta e
 fornita, dal notaio rogante, una copia cartacea dell'atto di compravendita
 relativo all'immobile. La copia dell'atto, corredata dalla nota estratta dalla
 Conservatoria dei pubblici registri, viene allegata al presente elaborato
 peritale (vedi Allegato 1);
- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative all'immobile, in modo da poter verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente nel fascicolo (vedi Allegato 2);
- 3. visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso per la verifica e l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli (vedi Allegato 3). Nell'allegato proposto è stato riportato l'elenco note completo dell'esecutato con le note relative alle formalità pregiudizievoli sull'immobile pignorato;
- 4. certificato contestuale trasmesso dall'ufficio anagrafe di Spresiano, a seguito di specifica richiesta, relativo alla residenza, stato civile e cittadinanza dell'esecutato (vedi Allegato 4). L'associazione della locuzione indicata, ovvero esecutato n. 1, è stata riportata all'interno di un allegato che viene depositato, come da indicazioni poste dal giudice, separatamente alla perizia di stima;
- accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Spresiano
 (TV) per l'esame delle pratiche edilizie istruite e l'ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo (vedi Allegato 5);
- 6. richiesta e ottenimento, dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio di Treviso - della verifica dei contratti di locazione e/o



Firmato Da: SCARAMEL MARTINO

comodato eventualmente stipulati relativi al bene oggetto di pignoramento (vedi Allegato 9).

LIMITAZIONI DELL'INCARICO

Vengono di seguito riportare le limitazioni all'incarico commissionato dall'Illustrissimo Giudice suddivise per argomento:

Raffronto confine catastale/reale e agenti inquinanti:

sono escluse, dal presente incarico, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti l'ambito in cui gli immobili pignorati siano ubicati; analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui, fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto non è esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare pignorato (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Regolarizzazione catastale:

il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa all'unità



immobiliare oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

Pratiche edilizie:

Lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il Comune utilizzando come chiavi di ricerca: l'indirizzo degli immobili, i dati catastali degli stessi, i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, ed alle successive pratiche edilizie trasmesse dall'amministrazione comunale, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed



altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono, né dell'intero fabbricato.

In merito alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziale esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste in quesito dal Giudice.

Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc., per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni pignorati e/o richieste dalle P.A. competenti in sede di istruttoria, ecc., non risultano allo stato attuale tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente CTU, oltre quanto già menzionato.

Statica della struttura dell'immobile:

A vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l'intero immobile oggetto di pignoramento.

Tutto ciò premesso, si dà nel seguito puntuale risposta ai quesiti posti.

3. <u>RISPOSTA AI CHIARIMENTI/QUESITI RELATIVI</u> ALL'EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Viene nel seguito, prima di procedere alla risposta di ogni singola tematica posta



dall'Illustrissimo Giudice, fornita l'identificazione del lotto oggetto di disamina:

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, situato a **Spresiano (TV) in via Nazionale n. 61/A**, è caratterizzato da un unico lotto immobiliare come di seguito composto:

- Lotto "A": lotto immobiliare costituito da:
 - un'unità residenziale unifamiliare (Sez. A Fg. 6 Particella 609 sub.
 1 Cat. A/2) posta ai piani rialzato e seminterrato;
 - un garage (Sez. A Fg. 6 Particella 609 Sub. 2 Cat. C/6) situato in un corpo separato dall'abitazione ma nel medesimo lotto;
 - l'area scoperta (Sez. A Fg. 6 Particella 609 Sub. 3) bene comune alle due unità immobiliari summenzionate.

Si rimanda ai successivi punti del presente elaborato peritale, dove viene fornita puntuale risposta ai singoli quesiti indicati nelle disposizioni (vedasi verbale di nomina dello scrivente) poste dall'ill.mo G.E. in sede di conferimento d'incarico dello scrivente.

Quesito 1) – 2a): COMPLETEZZA DOCUMENTALE

1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.

La documentazione inerente all'oggetto è stata ritirata dallo scrivente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, per mezzo del sistema telematico. La stessa è caratterizzata dall'Atto di Pignoramento Immobiliare e da una relazione notarile redatta dal notaio dott. Giulia Barbagallo in data 8.5.2021 (vedi Allegato 6).

2a) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione



Pag. 8 di pag. 44

di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

I documenti presenti agli atti risultano completi ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Quesito 2b): VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

2b) Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Alla data del 7.5.2021, relativa alla certificazione del notaio dott. Giulia Barbagallo (vedi Allegato 6), sono rilevabili i seguenti vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto di esecuzione:

ISCRIZIONI:

- <u>ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA - </u>
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del

11.3.2011 al n. 111707/17723 di repertorio, iscritto presso la Conservatoria di Treviso in data 18.3.2011 con nota di iscrizione n. 9431 reg. gen. e n. 2038 reg. part.

Notaio: Dott. Nicola Acconcia Oleg

Sede: Treviso (TV)

Capitale: € 192.000,00

Totale: € 288.000,00

Durata: 20 anni

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Spresiano (TV)

Sez. A - Fg. 6 – Particella 609 sub. 1 – Cat. A/2



Sez. A - Fg. 6 – Particella 609 sub. 2 – Cat. C/6

Sez. A - Fg. 6 – Particella 609 sub. 3 – Cat. Ente comune

A Favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA'

COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Vicenza (VI)

C.F.: 00204010243

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: *ESECUTATO 1* (in qualità di terzo datore di ipoteca)

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Debitore non datore di ipoteca:

- ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA -

CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 11.9.2014

al n. 119423/23891 di repertorio, iscritto presso la Conservatoria di Treviso in data 19.9.2014 con nota di iscrizione n. 25109 reg. gen. e n. 3784 reg. part.

Notaio: Dott. Nicola Acconcia Oleg

Sede: Treviso (TV)

Capitale: € 1.700.000,00

Totale: € 3.400.000,00

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Spresiano (TV)

Sez. A - Fg. 6 – Particella 609 sub. 1 – Cat. A/2

Sez. A - Fg. 6 - Particella 609 sub. 2 - Cat. C/6

Sez. A - Fg. 6 – Particella 609 sub. 3 – Cat. Ente comune



A Favore: CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. con sede a

Bolzano. Bozen (BZ)

C.F.: 00152980215

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: *ESECUTATO 1* (in qualità di terzo datore di ipoteca)

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Debitore non datore di ipoteca:

TRASCRIZIONI:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31.3.2021 al n. 1637 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Treviso in data 23.4.2021 con nota di trascrizione n. 15725 reg. gen., n. 10619 reg. part.

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Treviso

Sede: Treviso (TV)

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Spresiano (TV)

Sez. A - Fg. 6 – Particella 609 sub. 1 – Cat. A/2

Sez. A - Fg. 6 – Particella 609 sub. 2 – Cat. C/6

Sez. A - Fg. 6 - Particella 609 sub. 3 - Cat. Ente comune

A Favore: <u>NEMO SPV S.R.L.</u> con sede a Milano (MI)

C.F.: 08603960967

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1





Firmato Da: SCARAMEL MARTINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Seria#: 1006bb1

Contro: **ESECUTATO 1**

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Ad integrazione delle note sopra riportate, lo scrivente, come richiesto dal quesito posto dall'Ill.mo Giudice al successivo punto 2e), procedeva a richiedere ed estrarre, per il soggetto esecutato, il relativo elenco note presso la Conservatoria dei registri di Treviso con aggiornamento alla data del 6.7.2022. Da una comparazione degli elenchi aggiornati al 6.7.2022 rispetto alla relazione notarile, nei limiti del compendio immobiliare oggetto di disamina, non risultano presenti ulteriori note da segnalare.

Quesito 2c): INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2c) 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Per la corretta identificazione del bene e per verificare eventuali aggiornamenti e/o variazioni rispetto ai dati indicati all'interno del verbale di pignoramento dei beni immobili trascritto il 23.4.2021 n. 15725 di reg. generale e n. 10619 di reg. particolare, venivano richieste ed estratte, presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Treviso, le mappe censuarie, le planimetrie catastali e le relative visure catastali per soggetto. Non veniva invece fatta richiesta del certificato di destinazione urbanistica, che verrà eventualmente richiesto in seguito come da



R

disposizioni del Giudice al punto 19) del quesito, in quanto il compendio immobiliare è caratterizzato essenzialmente da un edificio a destinazione residenziale con la relativa pertinenza scoperta. Le visure catastali menzionate sono riportate nell'Allegato 2 della presente perizia.

Quesito 2d): PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI COMPRAVENDITA

2d) L'esperto inoltre allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati ...

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è pervenuto all'ESECUTATO in virtù del seguente atto (vedi Allegato 1):

ATTO DI COMPRAVENDITA: attraverso l'atto notarile pubblico, rogitato dal notaio Dott. Paolo Valvo in data 24.7.2007 al n. 318579/18096 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria di Treviso in data 3.8.2007 ai numeri 38391/21539 di registro generale e particolare, l'esecutato acquistava l'immobile censito al catasto fabbricati di Treviso come di seguito riportato:

N.C.E.U.: Comune di Spresiano (TV)

Sez. A - Fg. 6 – Particella 609 sub. 1 – Cat. A/2;

Sez. A - Fg. 6 – Particella 609 sub. 2 – Cat. C/6

Sez. A - Fg. 6 – Particella 609 sub. 3 – area scoperta b.c.n.c. ai subb.

1 e 2

Quesito 2e): VISURE IPOCATASTALI

2e) ... e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc – e l'attualità;





Risulta disponibile in atti la "certificazione notarile prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c." (vedi Allegato 6) redatta dallo studio notarile del dott. Giulia Barbagallo in data 8.5.2021. All'interno della stessa sono contenuti i seguenti riferimenti:

- descrizione catastale dei beni contenuti nell'atto di pignoramento;
- descrizione dell'atto di provenienza dell'immobile;
- descrizione dell'intestazione della proprietà;
- descrizione delle formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili di cui trattasi.

Si evidenzia, inoltre, che lo scrivente ha effettuato delle nuove visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso al fine di verificare la presenza di eventuali variazioni rispetto a quanto riportato all'interno della relazione notarile presente agli atti. A seguito di tale verifica non sono emerse integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nel certificato notarile.

L'elenco delle note gravanti sull'immobile è stato riportato al <u>quesito 2b</u>), al quale si rimanda.

Si rimanda inoltre all'Allegato 3 della presente, dove sono state riportate le visure ipotecarie presso la Conservatoria aggiornate fino all'attualità ovvero fino alla data del 6.7.2022.

Quesito 3): DESCRIZIONE DEI BENI

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'/agli 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.).

Nel prosieguo, al fine di fornire una puntuale risposta al quesito, verranno descritti, sulla base delle specifiche richieste poste dall'Illustrissimo Giudice, i seguenti aspetti:

- Inquadramento territoriale e identificazione del lotto
- <u>Identificazione catastale</u>
- Descrizione degli immobili
- Dati dimensionali

a) <u>INQUADRAMENTO TERRITORIALE E IDENTIFICAZIONE DEL</u> <u>LOTTO</u>

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, situato a **Spresiano (TV) in via Nazionale n. 61/A**, è caratterizzato da un unico lotto immobiliare, costituito da un edificio residenziale unifamiliare, comprensivo di garage, con la relativa area di pertinenza esterna di proprietà esclusiva.

Nell'immagine che segue, si riporta l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare:

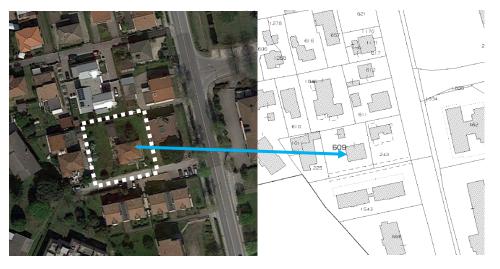


Fig. n. 1_ Inquadramento territoriale



Il compendio si trova all'interno di una zona residenziale posta a ovest di via Nazionale (S.S. n. 13 – *Pontebbana* –) in prossimità del centro di Spresiano e dispone di accesso dalla strada statale tramite il passaggio su un vialetto di proprietà privata, gravato da servitù di passaggio.

Il contesto urbanistico della zona è prettamente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici di varie tipologie monofamiliari e plurifamiliari per la maggior parte di vecchia realizzazione.

Per quanto visionato dallo scrivente, non sono presenti nelle vicinanze del bene pignorato aree a parcheggio e a verde pubbliche; mentre sono disponibili, nel vicino centro di Spresiano, i principali servizi di vicinato (negozi di alimentari, ufficio postale, sportello bancario, farmacia) e altre attività commerciali. La zona è inoltre servita da servizio di trasporto pubblico con pullman.

b) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare sopracitata è attualmente individuata all'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali come segue (vedi Allegato 2):

catasto fabbricati: Comune di Spresiano (TV) – via Nazionale n. 61/A

- Sez. A Foglio 6 Particella n. 609 sub. 1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6,5 vani Superficie catastale 112 m² (Totale escluse aree scoperte 106 m²) Rendita € 671,39 Piano S1-T;
- Sez. A Foglio 6 Particella n. 609 sub. 2 Categoria C/6 Classe 3 –
 Consistenza 18 m²– Superficie catastale 24 m² Rendita € 31,61 Piano T

Intestazione catastale:

ESECUTATO 1

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 1 in regime di separazione dei beni



Il compendio immobiliare confina a nord con i mappali 1846 e 611, a est con il mappale 243, a sud con il 1543 e a ovest con il mappale 225.

Si segnala inoltre che l'area esterna pertinenziale dell'edificio summenzionato, compresa nel lotto immobiliare oggetto di disamina, risulta censita al catasto fabbricati con i dati di seguito riportati, come bene comune non censibile e pertanto priva di intestazione catastale:

catasto fabbricati: Comune di Spresiano (TV) - via Nazionale n. 61/A

- Sez. A – Foglio 6- Particella n. 609 – Sub. 3 - Bene comune non censibile – partita speciale A.

c) DESCRIZIONE IMMOBILI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un edificio residenziale unifamiliare, comprensivo di garage, con la relativa area di pertinenza esterna di proprietà esclusiva.

Il fabbricato residenziale, riconducibile come epoca di realizzazione all'inizio degli anni '50 del secolo scorso, è sviluppato su due livelli di piano (piano rialzato e semi interrato), mentre il locale garage, posto in un corpo di fabbrica separato dall'abitazione, risulta essere stato edificato in epoca successiva, all'inizio degli anni '60.

Viene rappresentata in seguito (vedi Foto n. 1) la tipologia del fabbricato oggetto di valutazione estimativa:







Foto n. 1_ Inquadramento generale del compendio.

L'immobile, al momento del sopralluogo, versava in evidente stato di abbandono. L'accesso, sia pedonale che carraio, all'immobile pignorato avviene da via Nazionale attraverso il passaggio su un vialetto, con fondo in ghiaia, posto a sud del lotto oggetto di disamina. Trattasi nello specifico di un vialetto avente una larghezza pari a 4,5 m circa posizionato su terreno, in parte di proprietà di altra ditta, sul quale si affacciano gli ingressi pedonali e carrabili delle varie proprietà presenti sia a nord che a sud di tale vialetto. In merito a tale aspetto si segnala che dall'esame delle note di iscrizione delle ipoteche (sezione D) è emerso che sull'immobile grava una servitù di passaggio di cui all'atto in data 5.8.1951 rep. 1406 ai rogiti del notaio Ciro Telese di Spresiano, trascritto nei RR.II. di Treviso in data 30.8.1951 ai nn. 8721/8321.

Al fine di una migliore trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare, esaminando separatamente l'unità residenziale dalle relative pertinenze coperte e scoperte.

C. 1 - Unità residenziale (Mappale 609 - Sub. 1)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, costituita da un'abitazione



indipendente contornata da uno scoperto di proprietà esclusiva, è disposta su due livelli di piano (piano rialzato e seminterrato). Al piano rialzato, ove risultano presenti i locali abitabili, si accede tramite una scala esterna con sbarco su un terrazzo che contorna parzialmente il fabbricato sui fronti sud ed est, mentre per l'accesso al piano seminterrato, con il locale non abitabile, è presente una breve scala sul lato ovest del fabbricato.

L'unità possiede la seguente distribuzione funzionale: al piano rialzato zona ingresso comunicante a sinistra con il locale pranzo con cucinino e con una camera, a destra con un locale soggiorno e con una camera; posto tra le due camere e con accesso diretto dall'ingresso, è presente un bagno dotato di vasca. Al piano seminterrato sono presenti due locali di servizio con altezza interna netta inferiore a m 1,90.

Nella fig. 2 di seguito proposta, viene raffigurato un estratto della planimetria catastale dell'unità abitativa.

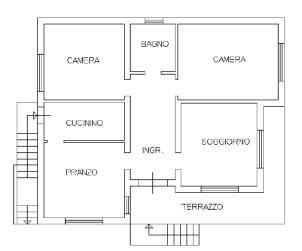


Fig. n. 2_Estratto planimetria catastale, relativa al piano rialzato

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano nel prosieguo le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- <u>lo stato di conservazione dell'intero immobile, nel suo complesso, è scadente</u>





sia dal punto di vista edilizio sia impiantistico e non risulta abitabile se non a seguito di un radicale intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione;

- l'accesso all'unità abitativa avviene dal giardino esterno, di pertinenza esclusiva, tramite una scala con sbarco nella terrazza al piano rialzato; sul lato ovest del fabbricato è presente un ingresso secondario con una scala esterna con sbarco in corrispondenza del cucinino;
- il fabbricato presenta struttura portante in muratura, intonacata a civile e tinteggiata sia internamente che esternamente, la copertura è a padiglione con manto di copertura in coppi, dalla quale si evidenziano diffusi e marcati fenomeni di infiltrazioni di acqua piovana che col passare del tempo possono accentuare lo stato di degrado dell'immobile;
- il fabbricato risulta edificato su di un vespaio aerato e ispezionabile con accesso da uno dei locali posti al piano seminterrato;
- in base a quanto riscontrato, l'immobile non risulta essere mai stato sottoposto a ristrutturazione e presenta ancora le finiture risalenti all'epoca della costruzione originaria. Il pavimento è in parte in marmo e in parte in parquet, i serramenti sono in legno con avvolgibili esterni;
- l'altezza netta dei locali abitabili al piano rialzato è pari a circa 2,78 m;
- le dotazioni impiantistiche dell'immobile consistono nell'impianto elettrico e idro-termo sanitario entrambi datati e bisognosi di interventi di radicale rifacimento;
- l'immobile, in base a quanto dichiarato dall'esecutato durante il sopralluogo, non risulta allacciato ai sottoservizi quali gas, fognatura, acquedotto, energia elettrica;
- si segnala che a vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare



nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente, sono presenti vari e diffusi fenomeni di degrado degli intonaci e dei soffitti per le evidenziate infiltrazioni d'acqua. Va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica strutturale per l'unità immobiliare oggetto di perizia;

- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito è stata riscontrata la non conformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento a causa della presenza di un locale, al piano seminterrato, non rappresentato nella planimetria catastale. Per maggiori ragguagli in merito alla conformità catastale dell'immobile, si rimanda alla successiva risposta al quesito 5).

Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità abitativa oggetto di disamina:













Foto n. 2 _ Panoramiche interne piano rialzato

C. 2 - Garage (Mappale 609 - Sub. 2)

L'abitazione dispone di un garage situato in un corpo di fabbrica separato dall'unità abitativa posto a nord del fabbricato residenziale in prossimità del confine del lotto. Nella fig. 3 di seguito proposta, viene raffigurato un estratto della planimetria catastale del garage depositata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali.

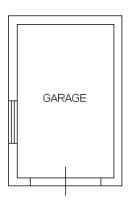


Fig. n. 3_ Estratto planimetria catastale, relativa al garage

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:





- l'accesso carraio al locale avviene direttamente dall'area esterna ed è dotato di serramento metallico a due ante;
- il fabbricato presenta struttura portante in muratura, intonacata a civile ma non tinteggiata;
- il solaio di copertura è piano, in latero cemento, internamente non risulta intonacato; a tal proposito, si segnala che non si conoscono lo stato e la tipologia del manto posto all'estradosso della copertura e bisognerà pertanto accedere alla stessa al fine di determinarne, previo campionamento e analisi chimica, la tipologia e la composizione della copertura per escludere la presenza di materiali tossici (p.e. amianto);
- il pavimento è in cemento e l'altezza netta interna è pari a circa 2,50 m;
- lo stato di conservazione/manutenzione dell'immobile, per quanto è stato possibile visionare, appare nel suo complesso scadente, si segnala, infatti, che a causa del materiale depositato nel locale (vedi doc. fotografica) non si è potuto valutare complessivamente lo stato di conservazione/manutenzione dell'immobile e l'eventuale presenza di vizi e/o eventuali problematiche;
- si segnala che, sempre da una analisi visiva limitata durante il corso del sopralluogo, sia esternamente che internamente non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito delle rilevazioni condotte in sito non sono emerse sostanziali difformità.





Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità immobiliare oggetto di disamina:





Foto n. 3 Panoramiche garage

Si precisa che gli oggetti presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile (qualora detti beni dovessero rimanere presso l'immobile, sarà cura dell'acquirente smaltirli, posto che nella stima si è anche tenuto conto anche di quest'ultima eventualità).

C. 3 – Corte esterna comune ai subb. 1 e 2 (Mappale 609 - Sub. 3)

Come indicato nelle premesse, le unità immobiliari dispongono di un'area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva, con accesso da pubblica via.

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'area:

- l'accesso all'area avviene da via Nazionale, tramite il passaggio su un vialetto posto a sud del fabbricato, in parte su proprietà di altra ditta;
- l'area esterna risulta essere completamente recintata, l'ingresso carraio è dotato di un cancello carraio/pedonale ad apertura manuale;
- nell'area esterna si segnala la presenza di un chiusino metallico apribile,
 probabilmente relativo ad un serbatoio interrato per lo stoccaggio del
 combustibile del generatore di calore. La presenza di acqua mista al





combustibile non rendeva possibile l'ulteriore ispezione al manufatto interrato. Nella stima dell'immobile si terrà conto del possibile costo per lo svuotamento e la bonifica del serbatoio;

- l'area è destinata per la maggior parte a giardino.

Si riporta in seguito un report fotografico dell'area esterna:





Foto n. 4 _ Panoramiche area esterna

Foto n. 5 _ Chiusino serbatoio combustibile

d) <u>DATI DIMENSIONALI</u>

Vengono di seguito riepilogate le superficie calpestabili, lorde e commerciali riguardanti l'immobile in esame:

A) SUPERFICI CALPESTABILI

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE			
		NETTA/CALPESTABILE			
rialzato	Ingresso	11,0			
rialzato	Pranzo	14,0			
rialzato	Cucinino	7,3			
rialzato	Soggiorno	14,5			
rialzato	Camera	12,9			
rialzato	Bagno	4,9			





rialzato	Camera	17,9		
rialzato	Terrazzo	15,9		
seminterr.	Cantina	16,9		
ТОТ	ALE abitazione	115,3		
Terra	Garage	18,6		
ТО	TALE garage	18,6		

Lo scrivente evidenzia che le superfici calpestabili sono state determinate dalle planimetrie catastali dell'unità immobiliare depositata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, con l'integrazione di misure acquisite durante il sopralluogo sul posto.

B) SUPERFICIE LORDA:

Il calcolo della superficie lorda viene determinato considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari:

- Superficie piano rialzato (esclusa terrazza): 98,7 mq

- Superficie piano seminterrato: 19,7 mq

- Superficie terrazza: 15,9 mq

Totale superficie lorda abitazione comprensiva di terrazza: 134,3 mq

- Superficie garage: 24,1 mq

Totale superficie garage: 24,1 mq

Totale superficie area scoperta: 771 mq

C) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale, condotto sulla base delle superfici lorde determinate al punto B), ha previsto il ragguaglio di dette superfici





attraverso l'adozione di coefficienti di ragguaglio o commerciali forniti all'interno delle linee giuda dell'Agenzia delle Entrate e dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di variazioni in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa. Nel caso di specie, sono stati adottati:

- Per il piano rialzato dell'abitazione il coefficiente "1":
 98,7 mq x 1 = 98,7 mq
- Per il piano seminterrato dell'abitazione il coefficiente "0,4": 19.7 mg x 0.4 = 7.88 mg
- Per la terrazza comunicante con l'unità abitativa il coefficiente "0,3": 15,9 mq x 0,3 = 4,77 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE: 111,35 mq

Per il garage, considerato che l'immobile viene mantenuto in un unico lotto con l'abitazione, si applica il coefficiente "0,5":
 24,10 mq x 0,5 = 12,05 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE: 12,05 mq

relativamente allo scoperto esclusivo di pertinenza, per una superficie pari a quella lorda dei locali abitabili è stato applicato il coefficiente "0,1", mentre per la parte eccedente è stato applicato il coefficiente "0,02":

98.7 mq x 0.1 + (771-98.7) x 0.02 = 23.32 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE SCOPERTO: 23,32 mq

SUPERFICIE TOTALE LOTTO "A" (111,35 mq + 12,05 mq + 23,32

mq): 146,72 mq

SUPERFICIE TOTALE LOTTO "A" ARROTONDATA: 146 mq





Pag. 27 di pag. 44

Quesito 4): CONFORMITA'

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 in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono

la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in 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.

Il pignoramento riporta la descrizione catastale degli immobili in oggetto, che risulta

conforme alla descrizione attualmente rilevabile.

Quesito 5): ALTRI PREGIUDIZI

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

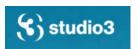
accatastate.

Come riportato nella risposta al punto 3) del quesito, a seguito dei sopralluoghi

condotti presso l'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità dello stato

di fatto rispetto alla distribuzione planimetrica riportata negli elaborati depositati

presso l'ufficio catastale di Treviso:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

- maggiore consistenza del piano seminterrato dovuto alla presenza di un ulteriore locale oltre a quello presente nella planimetria catastale;
- l'altezza dei locali al piano seminterrato è pari a circa 1,85 m anziché 2,30 come riportato nella planimetria.

Alla luce di quanto riscontrato in loco, al fine di regolarizzare la planimetria dell'unità immobiliare è necessario procedere, previa verifica urbanistica di sanabilità delle opere e previo deposito di un titolo edilizio in sanatoria, alla presentazione di una denuncia di variazione catastale per regolarizzare l'attuale stato di fatto dell'immobile. L'onere volto alla presentazione delle sole pratiche catastali viene stimato in circa € 1.000,00 oltre accessori di legge e spese.

Quesito 6) - 7) - 8): DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

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

Presso il sito Internet del Comune di Spresiano risultano disponibili i riferimenti che consentono di rilevare che lo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale è il Piano di Assetto del Territorio, P.A.T. e la variante n. 1 al Piano degli Interventi approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 15.6.2021 con le relative norme tecniche operative.

Secondo quanto prescritto dal Piano degli Interventi, l'area su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento ricade in zona -TCA- "tessuti consolidati aperti" ed è regolamentata dagli art. 66 delle norme tecniche operative. In merito alle ulteriori prescrizioni contenute nel Piano degli interventi, relative al bene pignorato, si segnala che l'intero immobile pignorato ricade all'interno di zona soggetta a vincolo cimiteriale regolamentata dall'art. 29 delle norme tecniche operative del quale nel prosieguo viene riportato un estratto:

"4. Sono zone nelle quali è previsto il vincolo assoluto di inedificabilità, compresa



quella interrata, fatti salvi gli interventi previsti dall'articolo 338, comma 5 del R.D. 27.07.1934, n.1265 e ss.mm.ii. e dalla L.R. 30 dicembre 2016, n. 30.

5. All'interno delle fasce di rispetto per gli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di recupero, ovvero, interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti al comma 1 dell'art. 3 – lett. a), b) c) e d) del DPR n. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii.. Omissis..."

Si rimanda all'Allegato 10 dove viene riportato un estratto dello strumento urbanistico.

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

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

In seguito si procederà, considerata la correlazione della risposta, a fornire riscontro ai punti 7) e 8) del quesito posto dall'Illustrissimo Giudice.

A seguito di deposito dell'istanza di accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Spresiano, l'Ente ha trasmesso allo scrivente le seguenti pratiche ivi depositate dalle quali è emerso che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1.9.1967 con:

- Nulla osta edilizio del 6.8.1951 relativo all'edificazione dell'abitazione;
- Autorizzazione per lavori edilizi 4/e del 23.2.1961 relativa all'edificazione del garage.

Non è stata fornita l'agibilità/abitabilità degli immobili (vedi Allegato 5).

A tal proposito, si evidenzia che il sottoscritto, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il Comune di Spresiano ed alle successive



pratiche ricevute come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia) depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente trasmesse allo scrivente dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A.; inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc., protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali.

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi summenzionati, che costituiscono l'ultimo stato legittimato relativo agli immobili, nello stato di fatto sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie:

Abitazione:

- a) variazioni del sedime e prospettiche del fabbricato con diminuzione della superficie coperta;
- variazione della distribuzione interna dei locali con spostamento della scala di accesso al piano seminterrato, prevista da progetto all'interno dell'edificio, all'esterno sul lato ovest del fabbricato;
- c) variazione della scala di accesso al piano rialzato dell'immobile;

Garage:

 a) variazioni del sedime e prospettiche del fabbricato con aumento della superficie coperta.

Si segnala inoltre che nella documentazione fornita, a seguito della richiesta di accesso atti, non sono presenti elaborati grafici relativi alla consistenza del piano seminterrato dell'abitazione, pertanto ai sensi dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. come stato legittimato del solo piano seminterrato dell'immobile residenziale oggetto di disamina, si considera la planimetria, di primo impianto, depositata





presso la banca dati catastale di Treviso in data 18.3.1954 (vedi Allegato 11).

Rispetto a tale planimetria, nello stato di fatto del piano seminterrato sono stati riscontrati i seguenti illeciti edilizi:

- a) maggiore consistenza di superficie del sedime del piano seminterrato e realizzazione di un secondo locale posto a nord di quello legittimato e comunicante con quest'ultimo attraverso un varco;
- altezza dei locali pari a circa 1,85 m anziché 2,30 come indicato nella planimetria catastale.

Non si esclude che, a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale, possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali, maggiori delle tolleranze previste per legge.

A seguito di colloqui con il personale tecnico dell'ufficio Edilizia Privata del comune di Spresiano, si è appurato che non tutte le difformità / abusi riscontrati sull'immobile potranno essere sanati; nel prosieguo, per una migliore trattazione si procederà ad analizzare separatamente le varie tipologie di illeciti edilizi e le eventuali modalità per la relativa regolarizzazione / mantenimento.

Abusi non sanabili ma che possono essere mantenuti:

rientrano in tale fattispecie gli interventi edilizi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo, che non rispettano in tutto o in parte i regolamenti edilizi e le norme tecniche. Tali abusi potranno essere mantenuti in quanto la demolizione della parte difforme non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e in particolare sono:

- a) maggiore consistenza di superficie del sedime del piano seminterrato;
- b) realizzazione di un secondo locale posto a nord di quello legittimato e comunicante con quest'ultimo attraverso un varco.

Tali illeciti edilizi, come premesso, potranno essere mantenuti, previo:



- rilascio di deroga dell'ASL competente in merito all'altezza dei locali non abitabili;
- richiesta di apposita istanza di "fiscalizzazione", da presentare all'ufficio
 Edilizia Privata comunale ai sensi dell'art. 34 del T.U. dell'edilizia.

La pratica di sanatoria edilizia, presentata sulla base dei requisiti previsti dalla legge, comporterà il pagamento di una sanzione, determinata dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio relativamente alla parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo. Si stima che gli oneri professionali volti alla presentazione della pratica di "fiscalizzazione" degli illeciti edilizi summenzionati ammontino a circa € 1.000,00 oltre accessori di legge, esclusi i diritti e la sanzione calcolata dall'ufficio tecnico comunale sulla base dei calcoli volumetrici forniti. In questa sede lo scrivente può fornire solo una valutazione di larga massima della sanzione per il mantenimento dell'abuso che, in base ai rilievi eseguiti e ai colloqui avvenuti con il personale tecnico dell'Ufficio Edilizia del comune, può essere stimata in circa € 1.500,00. L'importo esatto potrà essere determinato solo dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio edilizia a seguito della presentazione di apposita istanza, con allegato il rilievo strumentale dell'intero fabbricato completo dei calcoli volumetrici.

In ogni caso, si rileva che l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata potrà, secondo proprie valutazioni di merito (qui non precisamente determinabili), avanzare anche eventuali richieste di ulteriori pratiche integrative, con costi, quindi, non definibili nella presente perizia, determinabili esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di fiscalizzazione, sopra indicata, e nel mentre della successiva fase istruttoria condotta dalla P.A..

Illeciti edilizi sanabili previa acquisizione di parere di competenza:



Firmato Da: SCARAMEL MARTINO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1006bb1

rientrano in tale fattispecie gli interventi edilizi per i quali è possibile procedere ad una legittimazione *ex-post* in quanto rispettano in parte regolamenti edilizi e le norme tecniche, ma che necessitano di un parere di competenza specifico e in particolare sono:

a) altezza del locale al piano seminterrato pari a circa 1,87 m anziché 2,30 come indicato nella planimetria catastale.

Tale illecito edilizio, come premesso, potrà essere mantenuto, previo rilascio di deroga dell'ASL competente in merito all'altezza dei locali non abitabili.

Successivamente al rilascio della deroga si procederà con la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria secondo le modalità impartite dal Comune di Spresiano, per un costo stimabile in circa € 1.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 4.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica), l'importo esatto sarà determinato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio edilizia a seguito della presentazione di apposita istanza, con allegato il rilievo strumentale dell'intero fabbricato completo dei calcoli volumetrici.

In ogni caso, si rileva che l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata potrà, secondo proprie valutazioni di merito (qui non precisamente determinabili), avanzare anche eventuali richieste di ulteriori pratiche integrative, con costi, quindi, non definibili nella presente perizia, determinabili esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di fiscalizzazione, sopra indicata, e nel mentre della successiva fase istruttoria condotta dalla P.A..

Illeciti edilizi sanabili:

rientrano in tale fattispecie gli interventi edilizi per i quali è possibile procedere ad una legittimazione *ex-post*, in quanto rispettano i regolamenti edilizi e le norme tecniche e in particolare sono:





- a) variazioni del sedime e dei prospetti dei fabbricati (abitazione e garage);
- variazione della distribuzione interna dei locali con spostamento della scala di accesso al piano seminterrato all'esterno del fabbricato residenziale;
- c) variazione della scala di accesso al piano rialzato dell'immobile residenziale.

In merito alla regolarizzazione di tali difformità, si evidenzia che potranno essere sanate attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria secondo le modalità impartite dal Comune di Spresiano, per un costo stimabile in circa € 1.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 516,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica).

Quesito 9) -10): DIVISIBILITA' DEI LOTTI

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 costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.

Il bene pignorato di cui al lotto immobiliare oggetto di disamina, costituito da un edificio residenziale unifamiliare con un garage in corpo di fabbrica separato e la relativa area scoperta di pertinenza, non è divisibile e pertanto dovrà essere venduto in un unico lotto immobiliare.

Quesito 10): Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura.

Il compendio immobiliare in oggetto, costituito dalle unità catastali riportate nella sezione apposita, risulta essere stato pignorato per l'intero. Come riferito nel



capitolo precedente, la configurazione non consente una ulteriore divisione dell'immobile.

Quesito 11): STATO DI POSSESSO

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;

In data 16.5.2022 veniva effettuata ispezione al compendio immobiliare in oggetto, a seguito di un appuntamento concordato con il custode dei beni.

In tale occasione l'accesso veniva consentito dall'esecutato e <u>l'immobile risultava</u> essere libero da persone.

Lo scrivente provvedeva a richiedere alla Direzione Provinciale di Treviso - Agenzia delle Entrate informazioni circa la presenza di contratti di locazione e/o comodato in essere con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento.

In data 22.6.2022 l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate comunicava che sul suddetto immobile non vi è la presenza di alcun contratto in essere.

<u>Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente</u> riportate dal Custode incaricato.

Quesito 12) – 13): VINCOLI

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 era previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. Att. c.p.c.;

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, non risultano essere presenti sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

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.;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita un edificio residenziale unifamiliare privo di parti comuni. Pertanto, nei limiti di quanto appurato durante il corso dei sopralluoghi tecnici in loco, non risultano allo scrivente vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito 14): VALUAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILIARE

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 coniuge 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) non con riferimento al loro intero



R

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;

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore degli immobili è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare, la valutazione è stata basata sulla consistenza della "superficie commerciale" (determinata attraverso il calcolo delle superfici lorde in seguito ragguagliate attraverso l'adozione di appositi coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida dell'Agenzia dell'Entrate). È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, recentemente compravenduti con stato conservativo normale; da tale ricerca è stato ricavato il valore unitario a mq di sup. commerciale successivamente corretto per tener conto delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di disamina. Nel caso in oggetto, - esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia; - considerato l'anno di costruzione e le scadenti condizioni di conservazione, così come descritti nella presente perizia; - tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della presunta classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti installati; - considerata





la destinazione d'uso ed urbanistica attuale; - considerati anche i costi per la bonifica del serbatoio per il combustibile rinvenuto nell'area esterna; - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto; - considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (come segnalate nel testo della presente perizia);

stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto corrisponda a quanto nel seguito indicato:

 unità residenziale unifamiliare posta al piano rialzato, comprensiva di garage in corpo separato e di area scoperta di proprietà esclusiva per una superficie commerciale complessiva di 146 mq che a 450,00 €/mq corrisponde a:

VALORE DEL LOTTO			50.399,00

Sanatoria difformità urbanistiche e cat. riscontrate		€	-10.016,00
Bonifica cisterna per combustibile interrata		€	-2.000,00
Detrazioni per:			
VALORE COMMERCIALE DEL BENE		€	62.415,00
Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura:	0%	€	0,00
Stato di possesso:	0%	€	0,00
Assenza di garanzia, possibili vizi occulti:	-5%	€	3.285,00
Riduzioni per:			
VALORE DI MERCATO		€	65.700,00
■ Valore		€	65.700,00



VALORE DEL LOTTO (arrotondato)

R

50.000,00

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare, che nell'ultimo periodo presenta rilevanti segnali di stagnazione a causa della crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere, nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta. Nel caso in oggetto in considerazione delle indagini condotte e delle criticità descritte in perizia, lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 15% da applicarsi al valore del bene: € 50.000,00 x 0,85 = € 42.500,00 ovvero € **42.000,00** arrotondati per difetto.

Quesito 15) - 16): TRASMISSIONE ELABORATO E DEPOSITO

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 custodito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 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 osservazioni al proprio elaborato.

Copia del presente elaborato peritale veniva consegnata, entro i termini sopra stabiliti e comunque con sensibile "anticipo" rispetto all'udienza ex art. 569 c.p.c., al Creditore Procedente, agli eventuali Creditori Intervenuti (se risultanti dalle





segnalazioni di Cancelleria), al Debitore ed al Custode designato, tramite spedizione via posta elettronica agli indirizzi resi disponibili dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari o come nel caso dell'Esecutato, all'indirizzo di posta ordinaria indicato, assegnando termine per l'eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente tramite posta elettronica, all'indirizzo martino.scaramel@ingpec.eu o tramite posta ordinaria fornendo alle stesse il termine di 15 giorni (entro il 7 ottobre 2022) per la formulazione di eventuali osservazioni. Lo scrivente rileva che entro i termini concessi non sono pervenute osservazioni all'elaborato peritale.

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 esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

Il presente elaborato peritale è stato trasmesso alle parti per osservazioni dando un termine di n. 15 giorni (entro il 7 ottobre 2022). Alla scadenza di tale termine non sono pervenute osservazioni all'elaborato peritale. Il presente elaborato,





pertanto, viene depositato telematicamente entro il termine concesso dall'Ill.mo Giudice, tramite PCT. Viene inoltre depositata copia originale cartacea presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

Quesito 17): DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PERIZIA

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 apponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità 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, che si riporta in nota (1);

In sede di sopralluogo è stata ripresa ampia documentazione fotografica digitale, sia interna che esterna, del compendio immobiliare di cui trattasi e questa viene riportata nell'Allegato 8.

La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, dati che riassumono sostanzialmente il contenuto della presente perizia di stima, viene riportata nell'Allegato 7.

Quesito 18) – 19): SEGNALAZIONI

18) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

L'accesso all'immobile è stato coordinato dal custode stesso e pertanto alcuna



difficoltà è stata riscontrata in merito.

19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica.

Lo scrivente rimane a disposizione per l'eventuale richiesta, presso la P.A., del certificato di destinazione urbanistica relativamente al sedime dell'immobile, posto che nel caso di specie l'immobile in oggetto è provvisto di un terreno di pertinenza esclusiva e che la sua superficie è inferiore ai 5.000 mq.





4. ALLEGATI

Allegato 1: copia atto di provenienza immobile;

Allegato 2: visura catastale per soggetto, estratto di mappa catastale, elaborato

planimetrico con elenco sub. e copia delle planimetrie delle unità

immobiliari;

Allegato 3: elenco note Conservatoria aggiornato al 6.7.2022 ed estratto delle

note;

Allegato 4: copia del certificato contestuale anagrafico dell'esecutato;

Allegato 5: pratiche edilizie estratte dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del

Comune di Spresiano;

Allegato 6: relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;

Allegato 7: scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;

Allegato 8: documentazione fotografica;

Allegato 9: risultati ricerca presso AdE dei contratti di locazione e comodato;

Allegato 10: estratto zonizzazione e norme tecniche operative del piano degli

interventi vigente nel comune di Spresiano.

Allegato 11: planimetria catastale dell'unità abitativa di primo impianto.

** *** *** *** ***

Treviso, lì 10.10.2022

Il Perito Stimatore

ing. Martino Scaramel

