
TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI

PROCEDIMENTO PER ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 407/2018

CON UDIENZA IN DATA 09.03.2022 ORE 9:10

ESECUTANTE:

UNICREDIT S.P.A. – (a mezzo doBank S.p.A.)

Con l'Avv. Marianovella Pignata

ESECUTATO:

ESECUTATO N. 1

MEMORIA TECNICA RELATIVA ALLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto Stimatore ing. Martino SCARAMEL



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

Pag. 1 di pag. 51



INDICE

1. INCARICO	3
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	3
3. RISPOSTA AI CHIARIMENTI/QUESITI RELATIVI ALL'EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.....	5
IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO	5
Quesito 1) – 2a): COMPLETEZZA DOCUMENTALE	6
Quesito 2b): VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE ..	6
Quesito 2c): INDIVIDUAZIONE DEI BENI	9
Quesito 2d): PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI COMPRAVENDITA	10
Quesito 2e): VISURE IPOCATASTALI	12
Quesito 3): DESCRIZIONE DEI BENI	13
Quesito 4): CONFORMITA'	29
Quesito 5): ALTRI PREGIUDIZI	29
Quesito 6) - 7) - 8): DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA	33
Quesito 9) -10): DIVISIBILITA' DEI LOTTI	42
Quesito 11): STATO DI POSSESSO	43
Quesito 12) – 13): VINCOLI	44
Quesito 14): VALUAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILIARE	44
Quesito 15) - 16): TRASMISSIONE ELABORATO E DEPOSITO	47
Quesito 17): DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PERIZIA	49
Quesito 18) – 19): SEGNALAZIONI	49
4. ALLEGATI	51



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 06.07.2021, 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 (porzione di edificio bifamiliare), situata nel territorio comunale di Preganziol (TV) in via Sambughè n. 66 nella frazione di Sambughè.

2. 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 14.12.2021 alle ore 11:00, coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Silvio Nena, un sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Al momento del sopralluogo tecnico, l'immobile risultava occupato senza titolo dal



Al fine di reperire tutta 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:

1. per quanto riguarda l'atto di provenienza dell'immobile, veniva richiesta e fornita una copia, "in formato digitale", dal notaio rogante l'ultimo 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);
2. visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili 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 note di trascrizione e di iscrizione (vedi Allegato 3). Nell'allegato proposto sono stati riportati tutti gli elenchi note relativi all'esecutato;
4. certificato contestuale trasmesso dall'ufficio anagrafe di Preganziol, a seguito di specifica richiesta, relativo alla residenza, stato civile e cittadinanza dell'esecutato e dell'occupante dell'immobile (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;
5. richiesta e ottenimento, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso Ufficio di Treviso della verifica dei contratti di locazione e/o comodato eventualmente stipulati relativi al bene oggetto di pignoramento (vedi Allegato 9);
6. accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Preganziol (TV) per l'esame delle pratiche edilizie istruite e l'ottenimento di copia dei



documenti tecnici a corredo (vedi Allegato 5).

7. richiesta e ottenimento dal certificatore della copia dell'attestato di prestazione energetica relativo all'unità abitativa (vedi Allegato 12).

Sono invece escluse, dal presente incarico, verifiche inerenti il raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto i sedimi di superficie catastale; 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 dall'Illustrissimo Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

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

3. RISPOSTA AI CHIARIMENTI/QUESITI RELATIVI 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 **Preganziol (TV) in via Sambughè n. 66** nella frazione di Sambughè, è caratterizzato da un unico lotto immobiliare, come di seguito indicato:

- **Lotto "A"**: lotto immobiliare composto da:

- un'unità abitativa indipendente (porzione di edificio bifamiliare) a destinazione residenziale (Sez. C – Fg. 5 – Particella 1113 – Sub. 13 – Cat. A/2) posta ai piani terra e primo;
- un garage (Sez. C – Fg. 5 – Particella 1113 – Sub. 14 – Cat. C/6) situato



all'interno del medesimo corpo di fabbrica che ospita l'abitazione;
l'area scoperta (Sez. C – Fg. 5 – Particella 1113 – Sub. 10) 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. Andrea Zuccarello Marcolini in data 25.07.2018 (vedi Allegato 6).

2a) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

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 24.07.2018, relativa alla certificazione del notaio dott. Andrea Zuccarello Marcolini (documento allegato agli atti – vedi Allegato 6), sono rilevabili i seguenti vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto di esecuzione:

ISCRIZIONI:

- ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del [REDACTED] di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Treviso in data 01.12.2005 con nota di iscrizione n. [REDACTED] Reg. gen. e n. [REDACTED] Reg. part.

Notaio: Dott. Massimo-Luigi Sandi

Sede: Venezia (VE)

Capitale: € [REDACTED]

Totale: € [REDACTED]

Durata: [REDACTED]

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Preganziol (TV)

Sez. C - Fg. 5 – Particella 1113 – Sub. 11– Natura A-appartamento;

Sez. C - Fg. 5 – Particella 1113 – Sub. 12– Natura G-garage o autorimessa;

Sez. C - Fg. 5 – Particella 1113 – Sub. 10– Natura EU-ente urbano

A Favore: BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede a Palermo (PA) (domicilio ipotecario eletto in Corso del Popolo, 56 – Mestre)

C.F./P.I.: 05102070827

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: ***ESECUTATO 1***

Diritto: Proprietà



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com



Quota: 1/1

TRASCRIZIONI:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del [REDACTED] al n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 11.07.2018 con nota di trascrizione n. [REDACTED] Reg. gen., n. [REDACTED] Reg. part.

Autorità emittente: Ufficiale giudiziario

Sede: Treviso (TV)

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Preganziol (TV)

Sez. C - Fg. 5 – Particella 1113 – Sub. 13 – Natura A/2 - abitazione civile;

Sez. C - Fg. 5 – Particella 1113 – Sub. 14– Natura C/6 - autorimessa;

Sez. C - Fg. 5 – Particella 1113 – Sub. 10– Natura E – ente comune.

A Favore: **UNICREDIT S.P.A.** con sede a Milano (MI)

C.F./P.I.: 00348170101

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: ***ESECUTATO 1***

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Ad integrazione delle note sopra riportate, lo scrivente, come richiesto dal quesito posto dall'Illustrissimo 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 13.10.2021. Da una



comparazione degli elenchi aggiornati al 13.10.2021 rispetto alla relazione notarile, risulta presente la seguente ulteriore nota da segnalare rispetto alla relazione notarile:

TRASCRIZIONI:

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del [REDACTED] al n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 01.04.2020 con nota di trascrizione n. [REDACTED] Reg. gen., n. [REDACTED] Reg. part.

Notaio: Dott. Giuseppe Rasulo

Sede: Spinea (VE)

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Preganziol (TV)

Sez. C - Fg. 5 – Particella 1113 – Sub. 13 – Natura A/2 – abitazione civile;

Sez. C - Fg. 5 – Particella 1113 – Sub. 14 – Natura C/6 - autorimessa;

Sez. C - Fg. 5 – Particella 1113 – Sub. 10 - Natura C/6 - autorimessa.

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: ***ESECUTATO 1***

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Un estratto dell'atto relativo alla summenzionata nota è stato riportato nell'allegato 11 della presente relazione di stima.

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 in data [REDACTED] n. [REDACTED] di reg. generale e n. [REDACTED] 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 disposizioni del Giudice al punto 19) del quesito, in quanto il compendio immobiliare è caratterizzato essenzialmente da un'unità abitativa (porzione di edificio bifamiliare), con le relative pertinenze scoperte. Le visure catastali menzionate sono riportate nell'Allegato 2 della presente perizia.

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

2d) L'esperto inoltre allegnerà 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 – copia dell'atto di compravendita):

- **ESECUTATO n. 1:**



ATTO DI COMPRAVENDITA: attraverso l'atto notarile pubblico, rogitato dal notaio Dott. Massino-Luigi Sandi in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] di registro generale e particolare, l'ESECUTATO acquistava gli immobili censiti al catasto fabbricati di Treviso come di seguito riportato:

catasto fabbricati: Comune di Preganziol (TV)

Sez. C - Fg. 5 – Particella 1113 – Sub. 11 – unità in corso di costruzione;

Sez. C - Fg. 5 – Particella 1113 – Sub. 12– unità in corso di costruzione;

Sez. C - Fg. 5 – Particella 1113 – Sub. 10 bene comune non censibile.

Annotazioni:

- a) Le unità immobiliari oggetto di compravendita alla data del rogito erano individuate in catasto come “*unità in corso di costruzione*” in quanto, come per altro specificato nell'atto, si trovavano allo stato “grezzo”. Successivamente in data 14.10.2005, a seguito di variazione catastale per “*ultimazione di fabbricato urbano*”, i subb. 11 e 12 sono stati soppressi e sono diventati rispettivamente i subb. 13 e 14 oggetto della presente relazione di stima.
- b) Viene riportato in seguito un estratto documentale riportato nell'atto di compravendita citato:

Art. 4):

La Società venditrice inoltre presta le garanzie del Costruttore come per legge: costituisce tutte le servitù necessarie per la vendita frazionata del fabbricato, ricordando che alcuni impianti tecnologici interrati corrono al disotto delle aree di pertinenza delle unità al piano terra.



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. Andrea Zuccarello Marcolini in data 25.07.2018. 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 sono emerse integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nel certificato notarile.

Si segnala infatti che con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di repertorio è stato sottoscritto tra l'esecutato e il sig. [REDACTED] un preliminare di cessione immobiliare avente per oggetto le unità immobiliari pignorate. Tale atto è stato trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 01.04.2020 con nota di trascrizione n. [REDACTED] Reg. gen., n. [REDACTED] Reg. part.



Un estratto del preliminare di cessione immobiliare è stato riportato nell'Allegato 11 della presente relazione di stima.

L'elenco completo delle note gravanti sull'immobile è stato riportato al quesito 2b) 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 13.10.2021.

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 posto dall'Illustrissimo Giudice, verranno descritti, sulla base delle specifiche richieste, i seguenti aspetti:

- **Inquadramento territoriale e identificazione del lotto**
- **Identificazione catastale**
- **Descrizione degli immobili**
- **Dati dimensionali**

a) INQUADRAMENTO TERRITORIALE E IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, situato a **Preganziol (TV) in**



via Sambughè n. 66 nella frazione di Sambughè, è caratterizzato da un unico lotto immobiliare, costituito da una porzione di edificio bifamiliare con le relative pertinenze scoperte.

Nel dettaglio il lotto immobiliare in oggetto è caratterizzato dalle seguenti tipologie edilizie:

- unità abitativa indipendente (porzione di edificio bifamiliare) posta ai piani terra e primo;
- pertinenza: garage collocato al piano terra del medesimo corpo di fabbrica con l'unità residenziale;
- pertinenza esterna: area scoperta comune alle due unità summenzionate destinata in parte per l'accesso alle unità immobiliari e in parte a giardino.

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

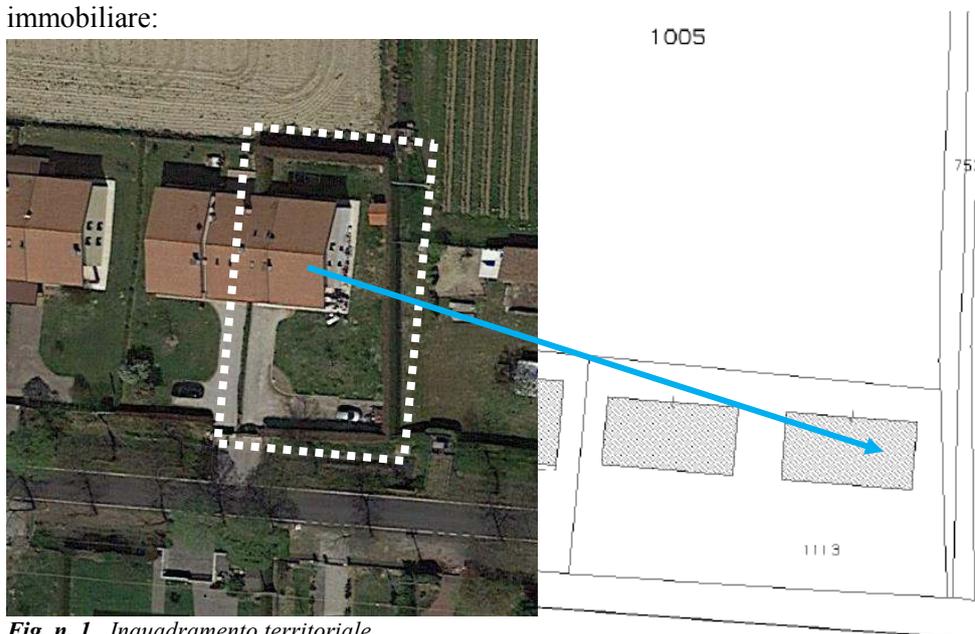


Fig. n. 1 _ Inquadramento territoriale

Il compendio si trova a circa un chilometro a est dal centro della frazione di Sambughè, si affaccia direttamente su via Sambughè sulla quale dispone di un accesso carraio; accesso che avviene attraverso il passaggio su un tombamento



parziale del fossato confinate con la proprietà.

Il contesto urbanistico della zona è prettamente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici ad uso agricolo di vecchia realizzazione, riadattati in epoche successive, e di edifici mono e bifamiliari realizzati in epoche recenti.

Non sono presenti nelle vicinanze del bene pignorato aree a parcheggio o a verde pubbliche. Nella zona non sono disponibili, per quanto visionato dallo scrivente, i principali servizi di vicinato (ufficio postale, sportello bancario, farmacie, ecc.) e altre attività commerciali, per i quali è necessario recarsi nel centro di Preganziol a circa tre chilometri di distanza. La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico mediante pullman, mentre a Preganziol è presente la stazione ferroviaria dei treni.

b) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

catasto fabbricati: Comune di Preganziol (TV) – via Sambughè n. 66

- Sez. C – Foglio 5- Particella n. 1113 – Sub. 13 - Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 11,5 vani – Superficie catastale 289 m² (Totale escluse aree scoperte 283 m²) - Rendita € 1.030,46 – Piano T-1;
- Sez. C – Foglio 5- Particella n. 1113 – Sub. 14 - Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 27 m²– Superficie catastale 30 m² - Rendita € 39,04 – Piano T;

Intestazione catastale:

ESECUTATO 1

Diritto: proprietà

Quota: 1/1

Confini:

Il compendio immobiliare confina a sud con la viabilità pubblica, a est con il



mappale n. 753, a nord con il mappale n. 1005 e a ovest con i subb. 7, 15, e 16 del mappale 1113.

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 Preganziol (TV) - **via Sambughè piano T**

- Sez. C – Foglio 5- Particella n. 1113 – Sub. 10 - Bene comune non censibile
– partita speciale A.

c) DESCRIZIONE IMMOBILI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, consistente in un'unità abitativa con garage comprensiva di pertinenza scoperta esclusiva, fa parte di un edificio bifamiliare e dispone di accesso indipendente dalla pubblica via.

Nel complesso il fabbricato, realizzato nel corso degli anni 2004 / 2005, è sviluppato su due livelli (piano terra e primo). L'unità oggetto di pignoramento è la porzione est del fabbricato bifamiliare ed è contornata su tre lati da uno scoperto esterno esclusivo, destinato in parte per l'accesso all'abitazione e in parte a giardino.

Viene rappresentata in seguito (vedi Foto n. 1) la tipologia del fabbricato in cui è collocato il lotto immobiliare oggetto di valutazione estimativa:





Foto n. 1_ Inquadramento generale del compendio.

L'accesso al lotto, e quindi all'abitazione, avviene da via Sambughè attraverso il passaggio su un tombamento parziale del fossato confinante a sud con la proprietà. Al fine di una migliore trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare, esaminando separatamente l'unità residenziale e le relative pertinenze coperte e scoperte.

C. 1 - Unità residenziale (Mappale 1113 - Sub. 13)

Si premette che, in accordo con il custode nominato dalla procedura, l'accesso all'immobile non è potuto avvenire in tutti i locali dell'abitazione a causa dalla presenza di un familiare del [REDACTED] che, a seguito di un contatto con un presunto positivo al virus SARS-CoV-2, si trovava in stato di isolamento fiduciario. Per tali ragioni non è stato possibile visionare, se non dall'esterno, due camere poste al piano primo dell'abitazione nelle quali soggiornava il familiare del [REDACTED]

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, costituita da una porzione di edificio bifamiliare disposta al piano terra e primo, possiede la seguente distribuzione funzionale: zona giorno, con accesso da un porticato, costituita da un ampio locale soggiorno comunicante con la sala da pranzo e la cucina posti sul lato nord del



fabbricato. Al piano terra sono presenti inoltre un bagno cieco con doccia, un ripostiglio, un locale tecnico e un guardaroba, tutti con accesso dal disimpegno comunicante con il soggiorno. Attraverso un vano scala aperto sul soggiorno, si accede al disimpegno della zona notte composta da quattro camere e da un bagno con vasca dotato di aera illuminazione naturale. Inoltre, da un pianerottolo intermedio alla rampa delle scale, si accede ad un sottotetto praticabile dove sono stati ricavati tre locali, di cui uno destinato a bagno con doccia.

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

- l'accesso all'unità abitativa avviene dal giardino esterno, di pertinenza esclusiva, tramite un portico;
- l'unità abitativa confina su tre lati con lo scoperto esterno di proprietà esclusiva, mentre sul lato ovest confina con un'altra unità abitativa realizzata in aderenza;
- la tinteggiatura esterna dell'immobile è al civile con colorazione generalmente avente cromia rosa, mentre all'interno la finitura delle pareti si presenta per la maggior parte di colore bianco. Si segnala che una vasta porzione di intonaco esterno del prospetto est del fabbricato risulta essere soggetta a fenomeni di degrado, che ne hanno comportato il distacco dal supporto murario;
- il livello delle finiture è da ritenersi molto buono;
- i rivestimenti dei pavimenti interni sono costituiti in marmo bianco per la zona giorno, ad eccezione del locale tecnico e del ripostiglio ove sono in piastrelle di gres, al piano primo invece il pavimento è rivestito da listoni in legno. I gradini delle scale sono rivestiti in marmo bianco. I bagni hanno il pavimento rivestito in piastrelle di gres e le pareti in parte rivestite da



- piastrelle e in parte da intonaco decorativo lavabile.
- l'immobile possiede serramenti esterni (finestre / portefinestre) in legno con vetrocamera e sistemi di oscuramento mediante scuri in legno ad eccezione di due aperture, in cucina e in sala da pranzo, che dispongono di un serramento alzante scorrevole interamente vetrato a due ante, privo di sistemi di oscuramento esterni. La porta di ingresso è vetrata con scuri esterni;
 - la copertura è a due falde con struttura in legno a vista e con manto di copertura in coppi;
 - l'altezza netta dei locali abitabili al piano terra è pari a 2,70 m, mentre per i locali di servizio (ripostiglio, bagno, locale tecnico, ecc.) è di 2,40 m. Al piano primo la zona notte dispone di un soffitto in legno inclinato con altezza variabile da un minimo di 2,90 m circa a un massimo di 4,00 m circa per le camere poste a sud; nelle camere poste a nord, per le motivazioni indicate nelle premesse del paragrafo, non è stato possibile accedere. I locali posti nel sottotetto praticabile hanno anch'essi un soffitto in legno inclinato con altezza variabile da un minimo di 1,30 m circa a un massimo di 2,20 m circa sul colmo della copertura;
 - il contatore relativo alla fornitura dell'energia elettrica è posizionato in una nicchia, accessibile dall'esterno della proprietà privata, presente nel muretto a lato dell'ingresso carraio;
 - l'impianto per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, come anche dichiarato durante il corso del sopralluogo tecnico in loco, è autonomo ed è caratterizzato da una caldaia a basamento e da pannelli radianti posti a pavimento. La caldaia, collocata all'interno del locale tecnico al piano terra e alimentata a gas metano, è di marca "Immergas" modello "Hercules condensing". I locali abitabili sono dotati inoltre di impianto di



raffrescamento, al piano terra mediante ventilconvettori e al piano primo mediante canalizzazioni e griglie di diffusione poste nelle pareti; tale impianto è collegato ad un'unità di refrigerazione esterna marca Aermec mod. AN0307HA**M installata su apposito basamento in giardino. In riferimento agli impianti installati si riferisce che non sono state rese disponibili, né dall'esecutato e né dall'occupante dell'immobile, le certificazioni obbligatorie per legge. Si rileva inoltre che, con riferimento alla caldaia citata, non è stato reso disponibile il relativo libretto di impianto e, pertanto, lo scrivente non è a conoscenza se lo stesso sia in regola con le manutenzioni periodiche obbligatorie;

- in base all'attestato di prestazione energetica, fornito dal tecnico certificatore, l'abitazione risulta possedere una classe energetica "E" (EPgl 167,20 Kw/m² anno). Tale certificato risulta valido fino al 13.12.2029.
- è presente un impianto centralizzato di aspirapolvere dei locali con la centrale aspirante posta al piano terra all'interno del locale tecnico;
- lo stato di conservazione/manutenzione dell'abitazione appare nel suo complesso buona, con necessità di alcuni interventi di manutenzione, in particolare sugli intonaci del prospetto est per gli evidenziati fenomeni di degrado;
- l'immobile, in base a quanto dichiarato dall'occupante durante il sopralluogo, è allacciato alla fognatura pubblica oltre che alla rete consortile dell'acquedotto;
- 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 emersa la sostanziale difformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in quanto la



distribuzione interna dei locali ai piani terra e primo è sostanzialmente variata rispetto a quanto riportato 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 terra





Foto n. 3 _ Panoramiche interne piano primo



Foto n. 4 _ Panoramiche interne sottotetto

Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.



C. 2 - Garage (Mappale 1113 - Sub. 14)

L'abitazione dispone di un garage con accesso dall'area esterna esclusiva e realizzato nel medesimo corpo di fabbrica dell'unità abitativa.

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

- l'accesso al locale avviene dallo scoperto esterno, tramite un serramento alzante scorrevole interamente vetrato a due ante privo di sistemi di oscuramento esterni; inoltre il locale comunica con l'unità abitativa attraverso una porta che immette nel salotto;
- i rivestimenti dei pavimenti interni sono costituiti in marmo bianco mentre le pareti laterali sono costituite da armadiature in legno su misura a tutta altezza;
- l'altezza interna del locale è pari a m 2,37;
- il locale è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento;
- al momento del sopralluogo il locale appariva destinato ad uso ufficio, con scrivania, tavolo riunioni, fotocopiatore, computer e una TV a parete;
- 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 emersa la sostanziale difformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in quanto l'immobile presenta una minore consistenza rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, oltre che ad una diversa destinazione d'uso. Per maggiori ragguagli in merito alla conformità catastale dell'immobile si rimanda alla successiva risposta al quesito 5).
- lo stato di conservazione/manutenzione del locale appare nel suo complesso buona.



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

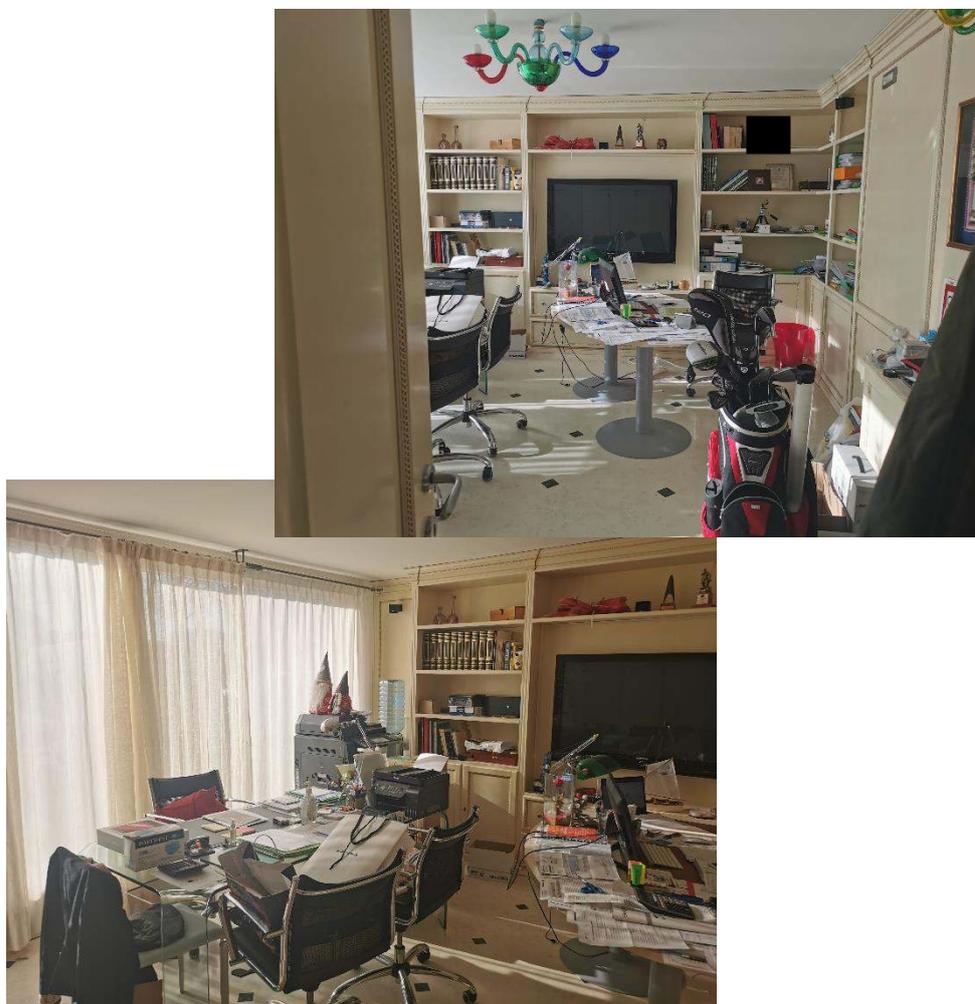


Foto n. 5 _ Panoramiche "garage"

Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto di pignoramento e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

C. 3 – Corte esterna comune ai subb. 13 e 14 (Mappale 1113 - Sub. 10)

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 avviene da via Sambughè, tramite il passaggio su un tombamento parziale del fossato presente a sud dell'area;
- l'area risulta completamente recintata e dotata di accesso carraio con cancello in ferro scorrevole apribile elettricamente a distanza; per tutta la lunghezza dei confini sud, est e nord è inoltre presente una folta siepe;
- l'area è in parte a verde alberato e in parte pavimentata in ghiaia, l'edificio risulta contornato da un marciapiede rivestito con lastre in pietra;
- in prossimità del confine est, all'interno di un'area recintata e dotata di cancelletto, è presente un manufatto in legno (c.d. casetta da giardino);
- nel giardino è presente una piscina interrata contornata da un'area pavimentata.

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





Foto n. 6 _ Panoramiche dell'area esterna

d) **DATI DIMENSIONALI**

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

A) **SUPERFICI CALPESTABILI**

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABILE
terra	Portico	19,24
terra	Soggiorno	60,05
terra	Pranzo	15,52
terra	Cucina	15,75
terra	Ripostiglio	9,15
terra	Bagno	6,30
terra	Rip.	4,87
terra	Disimpegno	8,00



primo	Camera	14,52
primo	Camera	14,40
primo	Camera	14,06
primo	Camera	17,79
primo	Disimpegno	5,96
primo	Bagno	7,36
primo	Sottotetto pratic.	53,97
	TOTALE abitazione	266,94
terra	Garage	26,98
	TOTALE garage	26,98

Lo scrivente evidenzia che le superfici calpestabili sono state determinate dalle planimetrie allegate all'ultimo titolo abilitativo, depositate presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Preganziol e visionabili nell'Allegato 5 della presente.

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 lorda abitazione (escluso portico e sottotetto): 247,8 mq
- Superficie portico: 19,8 mq
- Superficie sottotetto non abitabile: 64,1 mq

Totale superficie lorda abitazione comprensiva portico e sottotetto non abitabile: **331,7 mq**

- Superficie garage: 29,4 mq



Totale superficie garage: **29,4 mq**

Totale superficie area scoperta: **710 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 guida 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 l'abitazione il coefficiente "1":
 $247,8 \text{ mq} \times 1 = 247,8 \text{ mq}$
- Per il portico comunicante con l'unità abitativa il coefficiente "0,3": $19,8 \times 0,30 = 5,94 \text{ mq}$
- Per il sottotetto praticabile e non abitabile il coefficiente "0,4": $64,1 \times 0,40 = 25,64 \text{ mq}$

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE: 279,38 mq

- Per il garage, considerato che l'immobile viene mantenuto in un unico lotto con l'abitazione, si applica il coefficiente "0,5":
 $29,4 \text{ mq} \times 0,5 = 14,7 \text{ mq}$

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE: 14,7 mq

- relativamente allo scoperto esclusivo di pertinenza, per una superficie pari a quella dei vani principali dell'unità residenziale è stato applicato il coefficiente "0,1", mentre per la parte eccedente è stato applicato il coefficiente "0,02":



$$267,6 \text{ mq} \times 0,1 + (710-267,6) \times 0,02 = 35,61 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE SCOPERTO: 35,61 mq

**SUPERFICIE TOTALE LOTTO "A" (279,38 mq + 14,7 mq + 35,61 mq):
329,69 mq**

SUPERFICIE TOTALE LOTTO "A" ARROTONDATA: 329 mq

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 quesito 3), a seguito dei sopralluoghi condotti presso l'immobile sono state riscontrate sostanziali difformità dello stato di fatto rispetto alla distribuzione planimetrica catastale riportata negli elaborati depositati presso l'ufficio catastale di Treviso. Si ribadisce nuovamente che il sopralluogo, in accordo con il custode dei beni nominato dalla procedura, è stato condotto in maniera parziale, con l'esclusione di alcuni locali, a causa della presenza di un occupante in stato di isolamento fiduciario, a seguito di un contatto con un presunto positivo al virus SARS-CoV-2.

Al fine di una migliore trattazione, nel prosieguo si procederà ad elencare le difformità riscontrate, esaminando separatamente l'unità residenziale e le relative pertinenze coperte e scoperte.

Unità residenziale (Mappale 1113 - Sub. 13)

Piano terra:

- a) diversa distribuzione interna ai locali disimpegno e ripostiglio con variazione del perimetro del sedime interno dell'unità immobiliare;
- b) errata indicazione delle altezze interne dei locali;
- c) realizzazione nel locale soggiorno di una parete di separazione dalla sala da pranzo.

Al fine di fornire maggiori delucidazioni in merito, si riporta l'estratto planimetrico catastale del piano terra con rappresentata l'attuale configurazione planimetrica dell'unità residenziale (la raffigurazione riportata in Fig. 2 è da ritenersi meramente indicativa e non in scala).



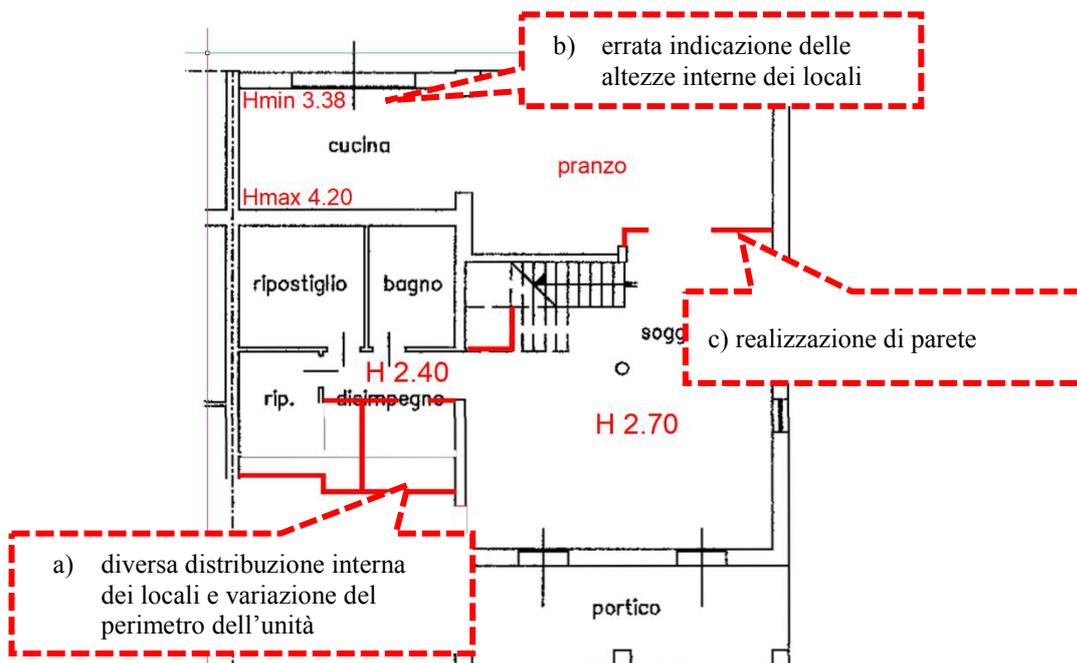


Fig. 2 Estratto planimetria catastale del piano terra con indicazione delle difformità

Piano primo:

- a) diversa distribuzione interna del locale sottotetto;

Al fine di fornire maggiori delucidazioni in merito, si riporta l'estratto planimetrico catastale del piano primo con rappresentata l'attuale configurazione planimetrica dell'unità residenziale (la raffigurazione riportata in Fig. 3 è da ritenersi meramente indicativa e non in scala).



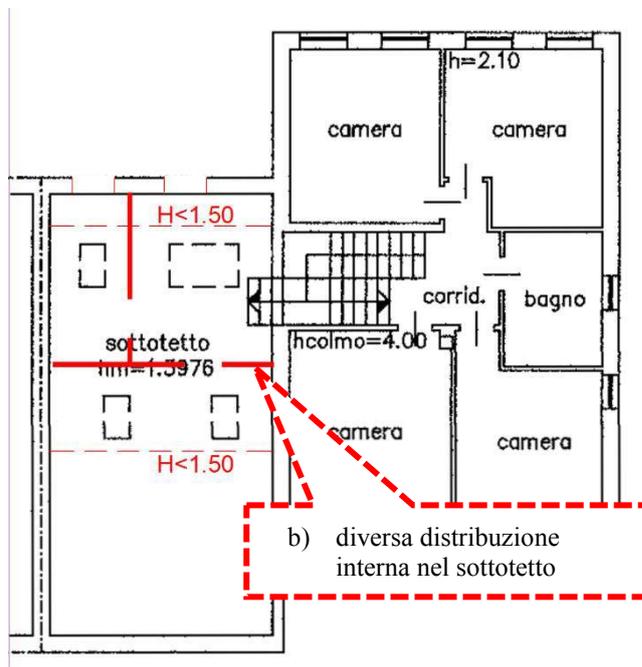


Fig. 3 Estratto planimetria catastale del piano primo con indicazione delle difformità

Garage (Mappale 1113 - Sub. 14)

- a) il locale garage presenta una minore consistenza rispetto a quella indicata nella visura catastale e nella planimetria, dovuta ad una variazione della distribuzione interna dei locali adiacenti dell’abitazione;
- b) diversa destinazione d’uso del locale rispetto alla categoria catastale presente in atti;

Nel prosieguo, al fine di fornire maggiori delucidazioni in merito, si riporta l’estratto planimetrico catastale del garage con indicate in colore rosso le difformità catastali riscontrate (la raffigurazione riportata in Fig. 4 è da ritenersi meramente indicativa e non in scala).



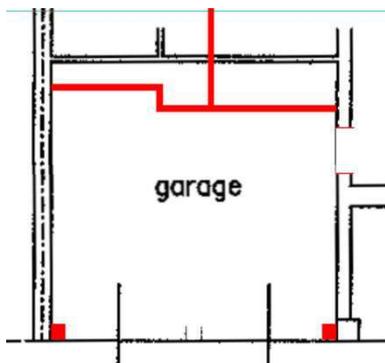


Fig. 4 Estratto planimetria catastale del garage con indicazione delle difformità

Corte esterna comune ai subb. 13 e 14 (Mappale 1113 - Sub. 10)

- a) presenza in prossimità del confine est di una piscina interrata.

Alla luce di quanto riscontrato in loco, al fine di regolarizzare la mappa catastale e le planimetrie delle unità immobiliari, è necessario procedere, previa verifica urbanistica di sanabilità delle opere condotte e previo deposito di un titolo edilizio in sanatoria, alla presentazione di un tipo mappale per l'introduzione in mappa del sedime della piscina e alla successiva denuncia di variazione catastale per regolarizzare l'attuale stato di fatto degli immobili. L'onere volto alla presentazione delle sole pratiche catastali viene stimato in circa € 2.500,00 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 Preganziol risultano disponibili tutti i riferimenti che consentono di rilevare che lo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale è il 2° Piano degli Interventi (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 17/12/2019), con relative norme tecniche operative. Secondo quanto prescritto dal 2° Piano degli Interventi, l'area ricade in zona "C3 di edificazione diffusa" ed è regolamentata dall'art. 26 delle norme tecniche operative. Da quanto si è potuto appurare, nei limiti della documentazione a disposizione, si



può stabilire che la costruzione sorge in zona urbanisticamente propria.

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 riferimento 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 Preganziol, l'Ente ha trasmesso allo scrivente le seguenti pratiche ivi depositate che hanno per oggetto l'immobile pignorato:

- Denuncia inizio attività n. 2003340/1 del 24/12/2003 prot. n. 028758 relativa alla costruzione originaria del fabbricato;
- Denuncia inizio attività n. 2003340/2 del 26/05/2005 prot. n. 0012242 per variante in corso d'opera alla DIA n. 2003340/1;
- Certificato di agibilità parziale del 18/11/2005 relativo all'abitazione (sub 13) e al garage (sub 14).

A tal proposito si evidenzia che il sottoscritto, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Preganziol 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.

Si segnala nuovamente che il sopralluogo, in accordo con il custode dei beni nominato dalla procedura, è stato condotto in maniera parziale, con l'esclusione di alcuni locali, a causa della presenza di un occupante in stato di isolamento fiduciario, a seguito di un contatto con un presunto positivo al virus SARS-CoV-2.

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi summenzionati, che costituiscono l'ultimo stato legittimato relativo all'immobile, nello stato di fatto, limitatamente ai locali visionati, sono state riscontrate le seguenti difformità/abusi:

Piano terra:

- a) diversa distribuzione interna ai locali disimpegno, ripostiglio e garage con la realizzazione di un locale guardaroba con accesso dal disimpegno, l'ampliamento del ripostiglio e la riduzione della superficie del locale garage;
- b) apertura di una porta sulla muratura di confine tra il locale garage e il soggiorno;
- c) cambio della destinazione del locale garage in stanza ad altro uso;
- d) nel garage, demolizione del pilastrino di separazione tra i portoni d'ingresso e sostituzione dei due portoni di ingresso con un unico serramento vetrato scorrevole a due ante;
- e) realizzazione di un vano chiuso nel sottoscala;
- f) l'altezza media rilevata nel locale cucina è risultata maggiore, in misura superiore alle tolleranze ammesse per legge, da quella riportata nella sezione B-B pari a 340;



- g) realizzazione di una parete di separazione tra il soggiorno e la sala da pranzo, dotata di un varco con porta scorrevole vetrata.

Al fine di fornire maggiori delucidazioni in merito, si riporta l'estratto planimetrico del piano terra con rappresentate in cromia rosso / gialla le difformità rispettivamente realizzate e/o demolite rispetto all'ultimo stato legittimato (la raffigurazione riportata in Fig. 5 è da ritenersi meramente indicativa e non in scala).

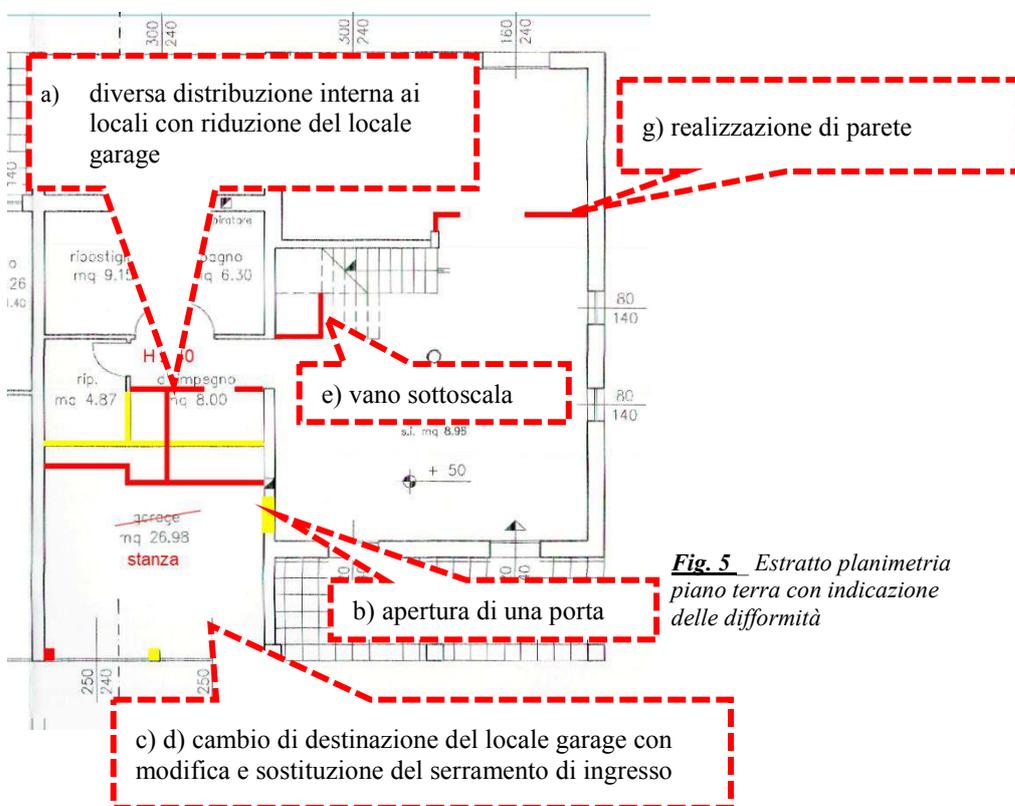


Fig. 5 Estratto planimetria piano terra con indicazione delle difformità

Piano primo:

- h) diversa distribuzione interna del locale sottotetto non abitabile con la realizzazione di tre locali, di cui uno destinato a bagno con doccia;
- i) l'altezza minima rilevata nelle camere poste a sud è risultata maggiore, in misura superiore alle tolleranze ammesse per legge, da quella riportata nella sezione A-A pari a 275;



- j) l'altezza rilevata nella parte nord del sottotetto è risultata maggiore, in misura superiore alle tolleranze ammesse per legge, da quella riportata nella sezione B-B pari a 120;
- k) variazione delle dimensioni delle finestre poste sulla copertura del sottotetto;
- l) apertura nella parete nord del sottotetto di due fori dotati di serramenti fissi vetrati; tali aperture non sono visibili dall'esterno e sono prospicienti sul locale cucina al piano terra;
- m) sul prospetto sud dell'edificio, in copertura è stato realizzato un camino in muratura, posto a confine con l'unità immobiliare confinante.

Al fine di fornire maggiori delucidazioni in merito, si riporta l'estratto planimetrico del piano primo con rappresentate con cromia rosso / gialla le difformità rispettivamente realizzate e/o demolite rispetto all'ultimo stato legittimato (la raffigurazione riportata in Fig. 6 è da ritenersi meramente indicativa e non in scala).

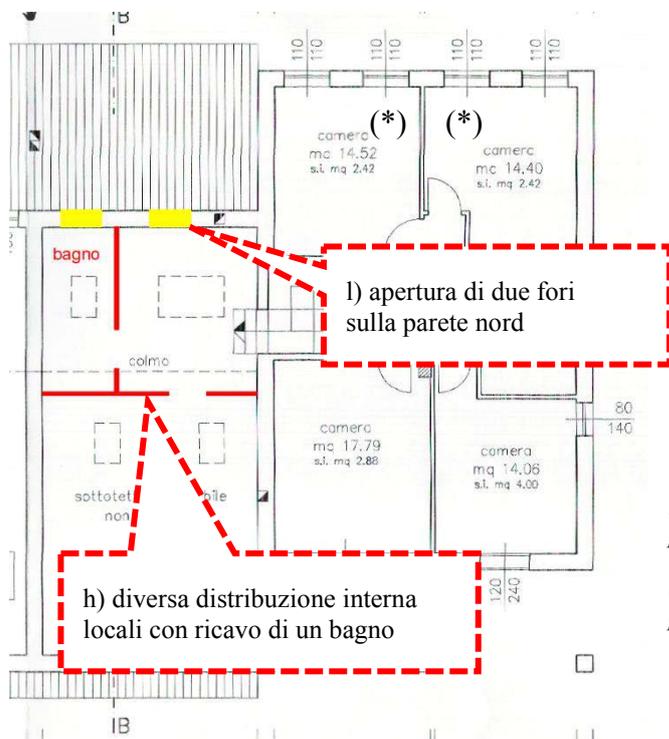


Fig. 6 Estratto planimetria piano primo con indicazione delle difformità (*) locali nei quali non è stato possibile accedere



Area esterna:

- n) installazione, in prossimità del confine est del giardino, di una casetta in legno;
- o) realizzazione, in prossimità del confine est del giardino, di una piscina interrata;
- p) modifica degli accessi carraio e pedonale legittimati, con spostamento dell'accesso carraio sul confine della proprietà e l'eliminazione dell'accesso pedonale previsto da progetto.

Al fine di fornire maggiori delucidazioni in merito, si riporta l'estratto planimetrico dell'area esterna con rappresentate con cromia rosso / gialla le difformità rispettivamente realizzate e demolite rispetto all'ultimo stato legittimato (la raffigurazione riportata in Fig. 7 è da ritenersi meramente indicativa e non in scala).

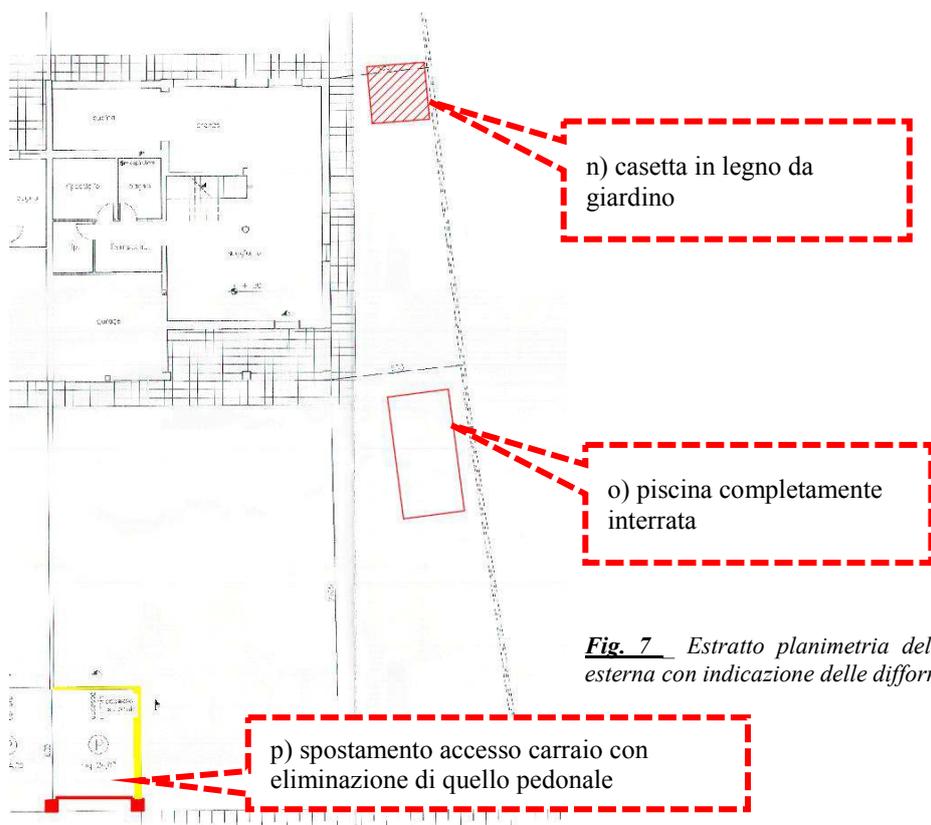


Fig. 7 Estratto planimetria dell'area esterna con indicazione delle difformità



A seguito di colloqui con il personale tecnico dell'ufficio Edilizia Privata del comune di Preganziol, 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:

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

- a) realizzazione, in prossimità del confine est del giardino, di una piscina interrata;
- b) installazione, in prossimità del confine est del giardino, della casetta in legno;
- c) ricavo nel sottotetto non abitabile di un locale destinato a bagno con doccia;
- d) cambio della destinazione del locale "garage" in stanza ad altro uso, con modifica delle dimensioni interne del garage.

Tali difformità pertanto dovranno essere rimosse e si dovrà procedere con il ripristino dello stato legittimato. Si stima per la demolizione delle opere summenzionate, oltre che per il ripristino dello stato legittimato, un costo complessivo a corpo di € 8.500,00 (iva esclusa).

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 altezza media della cucina in misura superiore alle tolleranze ammesse per legge;
- b) maggiore altezza minima nelle camere poste a sud del piano primo in misura superiore alle tolleranze ammesse per legge;
- c) maggiore altezza minima della parete nord del sottotetto in misura superiore alle tolleranze ammesse per legge.

Tali illeciti edilizi, come premesso, potranno essere mantenuti solo a seguito di apposita richiesta di “fiscalizzazione”, da presentare all’ufficio Edilizia Privata comunale, sulla base dei requisiti previsti dalla legge e a seguito del pagamento della relativa sanzione, determinata dal dirigente o dal responsabile dell’ufficio, pari al doppio del costo di produzione, stabilita ai sensi di legge, della parte dell’opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo. Si stima che l’onere volto al mantenimento degli illeciti edilizi summenzionati ammonti a circa € 5.000,00 oltre accessori di legge, esclusi i diritti e la sanzione calcolata dall’ufficio tecnico comunale sulla base dei calcoli volumetrici forniti. In questa sede il sottoscritto, anche a causa di un accesso non completo dell’immobile, 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 € 13.000,00. 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:

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, ma che necessitano di un parere di competenza specifico e in particolare sono:

- a) modifica degli accessi carraio e pedonale legittimati, con spostamento dell'accesso carraio sul confine della proprietà e l'eliminazione dell'accesso pedonale previsto.

Tale illecito edilizio potrà essere sanato solo previo rilascio del nulla osta del competente comando di Polizia Locale, a seguito di specifica richiesta. Qualora il comando di Polizia Locale non ritenesse di autorizzare la modifica all'accesso carraio irregolarmente realizzata, questo dovrà essere demolito e ripristinato come da progetto legittimato. In questa sede, vista l'incertezza dell'esito dell'istanza di regolarizzazione, si ritiene di considerare il maggiore degli oneri tra la regolarizzazione dell'attuale accesso carraio e la sua demolizione con la relativa messa in pristino dello stato legittimato; pertanto si stima un costo pari a circa € 4.000,00 (IVA esclusa) per il ripristino dello stato legittimato.

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) diversa distribuzione interna ai locali disimpegno e ripostiglio con la realizzazione di un locale guardaroba con accesso dal disimpegno;



- b) apertura di una porta sulla muratura di confine tra il locale garage e il soggiorno;
- c) realizzazione di un vano chiuso nel sottoscala;
- d) realizzazione di una parete di separazione tra il soggiorno e la sala da pranzo, tramite un varco dotato di porta scorrevole vetrata;
- e) diversa distribuzione interna del locale sottotetto praticabile con la realizzazione di tre locali non abitabili;
- f) variazione delle dimensioni delle finestre poste sulla copertura del sottotetto;
- g) apertura nella parete nord del sottotetto di due fori dotati di serramenti fissi vetrati; tali aperture non sono visibili dell'esterno;
- h) sul prospetto sud dell'edificio, realizzazione in copertura di un camino in muratura posto a confine con l'unità immobiliare confinante.

In merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, si evidenzia che potranno essere sanate attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria secondo le modalità impartite dal Comune di Preganziol, 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.

Si ritiene che il bene pignorato di cui al lotto immobiliare oggetto di disamina non



sia 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 14.12.2021 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'occupante degli immobili, in quanto l'immobile, alla data di accesso, risultava essere occupato senza titolo da persone e beni mobili. 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 agli immobili oggetto di pignoramento.

In data 26.10.2021 l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate comunicava che sui suddetti



immobili non vi è la presenza di alcun contratto in essere.

Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente 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 da un'abitazione indipendente priva 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 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 dell'unità abitativa 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 ragguagliata 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 una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, recentemente compravenduti con stato conservativo normale e caratteristiche analoghe. 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 condizioni di conservazione, così come



descritti nella presente perizia; - tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici (se presenti), della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati; - considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale; - considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia; - 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 abitativa di tipo civile posta al piano terra e primo con garage. L'unità abitativa, porzione di edificio bifamigliare, possiede una superficie commerciale complessiva di 329 mq che a 1.350,00 €/mq

▪ <i>Valore</i>	€	444.150,00
-----------------	---	------------

VALORE DI MERCATO	€	444.150,00
--------------------------	----------	-------------------

Riduzioni per:

<i>Assenza di garanzia, possibili vizi occulti:</i>	-5%	€	22.207,50
---	-----	---	-----------

<i>Stato di possesso:</i>	0%	€	0,00
---------------------------	----	---	------

<i>Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura:</i>	0%	€	0,00
--	----	---	------

VALORE COMMERCIALE DEL BENE	€	421.942,50
------------------------------------	----------	-------------------

Deduzioni per:

<i>Demolizione abusi e ripristino stato legittimato</i>	€	-12.500,00
---	---	------------

<i>Sanatoria/fiscalizzazione difformità urbanistiche riscontrate</i>	€	-22.016,00
--	---	------------



VALORE DEL BENE	€ 387.426,50
VALORE DEL BENE (arrotondato)	€ 387.000,00

*** **

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 20% da applicarsi al valore del bene (determinato in complessivi € 309.600,00) ovvero **€ 309.000,00** (€ 387.000,00 * 0,80).

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 e al Custode designato, tramite spedizione via posta elettronica agli indirizzi resi disponibili dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari; assegnando un 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 5 febbraio 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, esecutato2, 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 15 giorni (entro il 5 febbraio 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 in 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; si segnala a tal proposito che in data 09.12.2021 il sottoscritto, recatosi presso l'immobile pignorato, a seguito di un appuntamento coordinato dal custode nominato dalla procedura, veniva informato dal custode stesso che sarebbe stato necessario fissare un nuovo appuntamento per l'accesso all'immobile, in quanto l'occupante alle 20:02 del giorno lavorativo precedente aveva disdetto l'appuntamento fissato. Pertanto si è reso necessario coordinare un nuovo appuntamento per il giorno 14.12.2021 per l'accesso all'immobile per la prosecuzione delle operazioni peritali.

Ulteriori informazioni a riguardo potranno essere eventualmente riportate dal Custode incaricato.

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 subalterni e copia delle planimetrie delle unità immobiliari;
- Allegato 3: elenco note conservatoria aggiornato al 13.10.2021 ed estratto delle note;
- Allegato 4: copia del certificato contestuale anagrafico dell'esecutato e dell'occupante l'immobile;
- Allegato 5: pratiche edilizie trasmesse dall'Ufficio Tecnico del Comune di Preganziol;
- 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 Preganziol;
- Allegato 11: estratto del preliminare di compravendita del 31.03.2020;
- Allegato 12: attestato di prestazione energetica.

** ** ** ** **

Treviso, li 10.02.2022

Il Perito Stimatore

ing. Martino Scaramel

