

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 117/2021

Udienza 15/05/2024 ore 10,00

Riunita con l'Esecuzione immobiliare n. 58/2024

Creditore Procedente:

- [REDACTED] con sede a Bolzano, Via del Macello n°55, c.f. [REDACTED] rappresentata dagli Avv.ti **GIUSEPPE MAIOLINO**, con studio a Bassano del Grappa (Vi) in via Schiavonetti 14 pec giuseppe.maiolino@ordineavvocaticivienza.it, e **SARA TELESE**, con studio a Treviso in via Benzi n° 80/3, pec saratelese@pec.ordineavvocatitrevise.it,

Creditori Interventuti:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED] rappresentato dall'Avv. **MARCO PAGLIARIN** con studio a Mogliano Veneto (Tv), via XXVIII Aprile 2/A;

- [REDACTED] c.f. [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore con sede a Brescia in via Cefalonia 70;

Creditore iscritto non intervenuto:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, e per essa al domiciliatario ipotecario Avv. **FEDERICO SCANFERLATO** con studio a Treviso, via Manin 54;

G. E.: Dott.ssa PAOLA TORRESAN

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. PIERLUIGI SARTOR

AGGIORNAMENTO - INTEGRAZIONE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DI BENI IMMOBILI



1



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

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

Accertato che nella documentazione ritirata telematicamente risulta allegato il Certificato Notarile (redatto ai sensi art. 567, comma 2 del c.p.c.) a cura del Notaio Giulia Messina Vitrano con studio a Corleone (Pa) redatto in data 06/05/2021, preso atto che tale certificazione risulta essere completa anche per la riunita Es. Imm. 58/2024, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere comunque alla verifica della correttezza dei dati presenti nello stesso, all'acquisizione delle mappe censuarie - planimetrie e visure catastali depositate (all. 1) e degli atti di provenienza della proprietà (all. 2).

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli è stato comunque redatto dallo scrivente e riportato nell'allegata scheda sintetica (all. 5).

3) PREMessa

A seguito sopralluogo in data 31/05/2022, preventivamente concordato e comunicato a mezzo del Custode, lo scrivente ha provveduto ad esaminare gli stati dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza dei beni, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con i titoli abilitativi rilasciati e con le planimetrie catastali (all. 1).

Complessivamente trattasi di due abitazioni residenziali originariamente costruite ante '67 ma di recente ristrutturazione più una terza vecchia abitazione con sottostante laboratorio (ex falegnameria) con annessi fabbricati accessori e terreni pertinenziali siti in Comune di Castelfranco Veneto (Tv) in via Caboto (civ. 64, 66), confinante con la linea ferroviaria Padova-Calalzo dalla quale le abitazioni distano poche decine di metri.



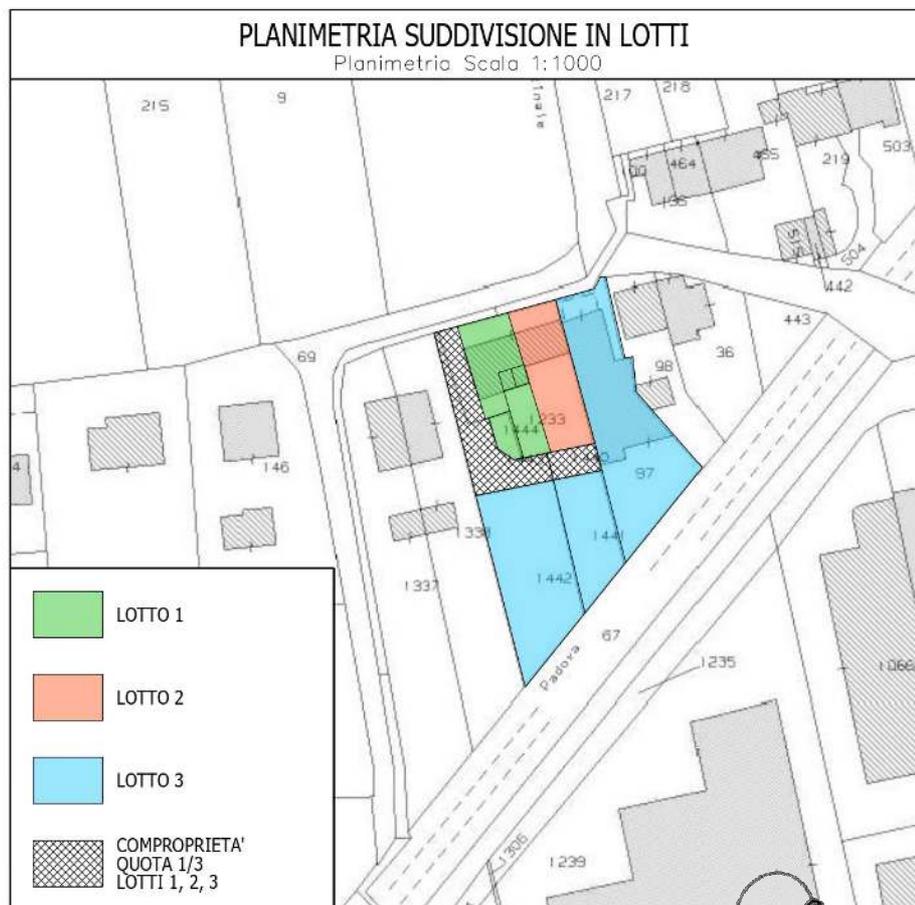
Data la tipologia, la consistenza e l'ubicazione, d'ora in avanti i beni saranno suddivisi in 3 lotti identificati, a seguito dei frazionamenti depositati in data 24/05/2023 ed all'estensione del pignoramento di cui alla riunita Es. Imm. 58/2024, come segue:

LOTTO "1": piena proprietà di un fabbricato residenziale censito al Catasto Fabbricati, Sez. F, Fg. 8°, mn 1233, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 7, sub. 9, più il terreno censito al Catasto Terreni Fg. 43° mappale 1444. Inoltre vi è la **quota di 1/3** della strada d'accesso censita al Catasto Fabbricati, Sez. F, Fg. 8°, mn 1233, sub. 8 ed al Catasto Terreni Fg. 43° mappali 1440 e 1443.

LOTTO "2": piena proprietà di un fabbricato residenziale censito al Catasto Fabbricati, Sez. F, Fg. 8°, mn 1233, sub. 6, sub. 10. Inoltre vi è la **quota di 1/3** della strada d'accesso censita al Catasto Fabbricati, Sez. F, Fg. 8°, mn 1233, sub. 8 ed al Catasto Terreni Fg. 43° mappali 1440 e 1443.

LOTTO "3": piena proprietà di un fabbricato residenziale e di un laboratorio con area scoperta censito al Catasto Fabbricati, Sez. F, Fg. 8°, mn 97, sub. 1, sub. 2, sub. 4, sub. 5, Catasto Terreni mn 1441 e mn 1442. Inoltre vi è la **quota di 1/3** della strada d'accesso censita al Catasto Fabbricati, Sez. F, Fg. 8°, mn 1233, sub. 8 ed al Catasto Terreni Fg. 43° mappali 1440 e 1443.

L'esatta planimetria con l'individuazione puntuale dei tre lotti risulta essere la seguente:



Geom. PIERLUIGI SARTOR
Albo Geometri
Prov. Treviso
N° 3049
Trevignano

LOTTO 1 - Piena proprietà di un fabbricato residenziale - mn 1233, sub. 2, 3, 4, 7, 9 e terreno mn 1444 più la quota di 1/3 strada - mn 1233 sub. 8 e dei terreni mn 1440 e 1443.

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

A seguito sopralluogo, eseguito in data 31/05/2022, lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza del bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con le planimetrie catastali (all. 1).

Trattasi della piena proprietà di una porzione di abitazione unifamiliare tipo "a schiera di testa" originariamente edificata ante '67 ma recentemente ristrutturata nel triennio 1999/2001 priva di agibilità e numero civico, sviluppata su due piani fuori terra, sita in Comune di Castelfranco Veneto (Tv) in via G. Caboto, in località Salvarosa, oltre alla comproprietà indivisa della quota di 1/3 della strada privata d'accesso che serve anche i restanti Lotti 2 e 3, posta in zona periferica ad est rispetto al centro storico di Castelfranco Veneto da cui dista circa 2,5 km. L'abitazione si trova a circa 50 mt dalla linea ferroviaria Padova-Calalzo.

I beni pignorati, a seguito dei frazionamenti depositati in data 24/05/2023 ed all'estensione del pignoramento di cui alla riunita Es. Imm. 58/2024, a sono catastalmente censiti come segue:

Piena proprietà, Comune di Castelfranco Veneto (Tv) censito al Catasto Fabbricati, Sez. F, Fg. 8°, **mn 1233**,

- **sub. 2**, area scoperta mq 80 - b.c.n.c. ai sub 3 e 4 ;
- **sub. 3**, A/2, classe 2°, vani 6,5, r.c. € 503,55, via Giovanni Caboto, piano T-1;
- **sub. 4**, C/6, classe 3°, 11 mq, r.c. € 27,84, via Giovanni Caboto, piano T;
- **sub. 7**, C/6, classe 3°, 12 mq, r.c. € 30,37, via Giovanni Caboto, piano T;
- **sub. 9**, F/1 area urbana di mq 116.

Inoltre vi è il terreno censito al Catasto Terreni Fg. 43° **mappale 1444**, seminativo cl. 2 mq 46, rd € 0,43 ra € 0,26.

Quota di 1/3 proprietà (comproprietà indivisa strada d'accesso): Comune di Castelfranco, Catasto Fabbricati, Sez. F, Fg. 8°, mn 1233, **sub. 8**, F/1 area urbana mq 58;

Inoltre, sempre per la quota di 1/3, vi sono i terreni censiti al Catasto Terreni Fg. 43°

- **mappale 1440**, prato irr. ar., cl. 1, mq 62, rd € 0,48 ra € 0,26;
- **mappale 1443**, seminativo cl. 2, mq 190, rd € 1,77 ra € 1,08;


5

Gli intestatari della piena proprietà del Lotto 1, così come sopra individuato, sono:

- **Relativamente al mn 1233 sub 2, 3 e 4 risulta essere l'Esecutato 1** in forza dell'Atto di Compravendita stipulato in data 24/09/2018, repertorio n. 18121 del Notaio Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto (Tv), che si riporta in allegato (all. 2);
- **Relativamente al mn 1233 sub 7, mn 1444 e 1440 e 1443 risulta essere l'Esecutato 2** in forza dell'Atto di Divisione stipulato in data 26/09/2012, repertorio n. 8351/4978 del Notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto (Tv), che si riporta in allegato (all. 2);
- **Relativamente mn 1233 sub 8 e 9 risultano essere in comproprietà indivisa tra gli Esecutati 1 e 2.**

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

Trattasi di una porzione di edificio disposto su due piani fuori terra, con relativi due posti auto pertinenziali, un'area scoperta di complessivi 242 mq, più la quota di 1/3 di un'area scoperta indivisa con i Lotto 2 e 3 adibita a strada d'accesso indivisa tra tutti i lotti.

Attualmente l'immobile risulta libero e non abitato.

L'edificio si presenta in uno stato di mantenimento insufficiente e sono evidenti i classici segni dovuti alle mancate manutenzioni ed all'apparente stato di abbandono in cui verosimilmente versa.

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo trattasi di un fabbricato unifamiliare avente una pianta di copertura quadrata con dimensione complessiva di ml 11,00x11,05. I piani terra e primo si presentano di forma rettangolare di ml 11,00x6,95 mentre il porticato a tutta altezza adibito in parte a posti auto ha una dimensione di ml 11,00x4,10 al netto degli sporti.

Le strutture sono in c.a. intelaiata, gli orizzontamenti intermedi e di copertura inclinata in legno a vista con copertura in coppi a canale in laterizio. La scala di collegamento tra i due livelli è in ferro e legno autoportante.

Tutte le finiture, verosimilmente di buon livello, sono riconducibili alla ristrutturazione del 1999/01 e si presentano in uno stato di conservazione insufficiente a causa delle mancate manutenzioni e, verosimilmente, dello stato di abbandono in cui l'immobile versa. Le pareti divisorie interne sono in tramezze di laterizio forato intonacate con finitura a civile e tinteggiati a tempera traspirante. Le pavimentazioni della zona giorno al piano terra sono in vecchie tavole di cotto opportunamente trattate e levigate, in ceramica monocottura sui bagni e in legno nella zona notte al piano primo tutto di buona qualità anche se in uno stato conservativo pessimo (vedi all. 3 relazione fotografica).

Il bagno posto al piano primo risulta incompleto e da ultimare (mancano pavimenti, rivestimenti sanitari e parte impiantistica).



I serramenti sono in legno, completi di vetrocamera, così come i balconi esterni, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Mancano le inferriate di protezione anticaduta sulle finestre al piano primo (davanzale posato a circa 45 cm dal pavimento).

Gli impianti tecnologici risultano realizzati e tutti verosimilmente funzionanti ed a norma di legge anch'essi risalenti alla ristrutturazione del 1999/01, completi degli allacciamenti a rete. In fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità in quanto le utenze risultavano staccate. Più in particolare l'edificio è dotato di impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, impianto di illuminazione esterna, impianto citofonico, impianto antenna-tv. Non risulta realizzato il cappotto esterno previsto nel progetto depositato all'Ufficio tecnico.

L'impianto termico è costituito da una rete di distribuzione collegata a dei termosifoni mediante tubazioni sottotraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria. La produzione di calore è garantita da una caldaia a gas posta nel bagno/lavanderia al piano terra. L'abitazione è completa di impianto di raffrescamento a split.

Infine sono presenti, nell'angolo sud-est del porticato, due posti auto di cui uno (mn 1233 sub 7) risulta di proprietà dell'Esecutato 2, che lo scrivente ritiene opportuno attribuire al Lotto 1 così come attualmente utilizzato (vedi foto all. 3).

Lo stato complessivo dell'abitazione è insufficiente a causa dello stato di degrado in cui versa anche se per quanto riguarda i materiali utilizzati, l'aspetto manutentivo, la tipologia costruttiva potrebbe essere facilmente recuperato a spese contenute (vedi foto all. 3).

L'abitazione, sviluppata su due piani fuori terra, è composta dai seguenti locali:

- Piano terra: soggiorno (mq 27,90 calpestabili), cucina (mq 13,86 calp.), disimpegno (mq 8,95 calp.), lavanderia (mq 8,32 calp.), portico (20,19 calp.), due posti auto (rispettivamente di mq 11,00 e 12,00 calp.);
- Piano primo: due camere (rispettivamente di mq 27,90 e di mq 14,48 calp.), disimpegno (mq 5,91 calp.), un bagno (di mq 9,03), poggiatesta (9,80 calp.); per un totale complessivo di **superficie calpestabile pari a mq 169,34.-**

La **superficie commerciale di vendita**, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C risulta essere di **mq 170,88.-**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che, dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerati, quindi la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, i lavori di coibentazione non realizzati (cappotto) si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio alti, indice di una scarsa qualità energetica.



Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Dal punto di vista commerciale trattasi di una casa monofamiliare a schiera con due camere posta su due livelli fuori terra che, come caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

Alla data odierna l'abitazione pignorata confina, da nord in senso orario, con: canale demaniale (adiacente a strada comunale via G. Caboto), mn 1233 sub 6 e sub 10, mn 1440. 1143, mn 1233 sub 8 salvo altri, variati e/o più precisi.

4.1) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati 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;

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione degli immobili, anche a seguito dei frazionamenti depositati in data 24/05/2023 ed all'estensione del pignoramento di cui alla riunita Es. Imm. 58/2024, è corretta. Per cui, in risposta al quesito, l'esperto dichiara che:

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

5.1) 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;

Dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, lo scrivente ha riscontrato alcune incongruenze tra il profilo catastale e quello urbanistico tutte meglio evidenziate al successivo punto 8.1 per la cui regolarizzazione necessita di pratica in sanatoria e successivo atto di aggiornamento catastale. La regolarizzazione e la corrispondenza potranno avvenire a seguito di pratica edilizia in sanatoria come meglio evidenziato al successivo punto 8.1 che potrà essere eseguita dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene.



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

Gli immobili ricadono, secondo la grafia adottata dall'attuale strumento vigente del Comune di Castelfranco Veneto, in zona residenziale di tipo C1/196.

In queste zone sono consentiti, oltre agli interventi sull'edilizia esistente, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.

Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:

- a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
- b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
- c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
- d) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti.

Le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza; attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi commerciali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni, immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizio; attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.; servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali; tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.

La zona ricade all'interno dello "schema direttore" denominato "Nodo Ferroviario" che interessa l'insieme delle aree poste in fregio al sistema ferroviario e nel circostante contesto infrastrutturale e insediativo. Si tratta in particolare di ambiti urbani, totalmente o parzialmente edificati, le cui caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali risultano inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate, tali da risultare strategiche nell'ambito della riqualificazione del tessuto edilizio esistente e del potenziamento delle dotazioni di servizi ed infrastrutture per la mobilità, nonché di quelle ambientali ed ecologiche. Tali aree sono soggette ad apposito studio (masterplan) che comporta variante al P.I. con la finalità di creare le condizioni per una progressiva ricomposizione dell'attuale tessuto incoerente e frammentato per uno nuovo ed omogeneo organizzato sugli allineamenti degli spazi pubblici e finalizzato alla definizione di una



struttura del tessuto insediativo. Fino alla definizione del Masterplan, all'interno degli Schemi direttori vale la disciplina delle zone.

L'intera area è individuata come "Aree esondabili o a ristagno idrico" (rif. art 50 N.T.O di P.I.). In queste zone devono essere adottate adeguate misure di mitigazione idraulica laddove vi siano già allo stato attuale condizioni di sofferenza dal punto di vista idraulico, al fine di sanare l'attuale condizione di sofferenza prima di qualsiasi ulteriore trasformazione

Infine vista la vicinanza della ferrovia si richiama quanto previsto dall'art. 42 delle N.T.O. di P.I. per le fasce di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/1980) quali: Gli ampliamenti e le nuove costruzioni non devono comportare avanzamenti verso la linea ferroviaria rispetto all'allineamento degli edifici finitimi, e la realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.

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

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

- 1) Edificazione originaria ante 1967;
- 2) Concessione Edilizia n. 298 del 19/07/1999 per "Ristrutturazione fabbricato con ricavo 2 alloggi";
- 3) Concessione Edilizia n. 178 del 12/04/2001 per "Ristrutturazione fabbricato con ricavo 2 alloggi - Variante c.o.";
- 4) Certificato di Agibilità n. 103 del 10/07/2001, limitatamente alla porzione individuata catastalmente ai sub 6 e 7;
- 5) Rilasciato "Parere favorevole condizionato", relativo alla richiesta di Permesso di Costruire per "Sanatoria per modifiche prospettiche unità immobiliare ad uso residenziale in via Caboto fg 43° mn 1233" - rif. Prat. 119 del 11/02/2013, prot. 4879/E.P. (il Permesso di Costruire non è mai stato emesso per cui risulta decaduto).

Non risultano disposti e/o richiesti ulteriori titoli abilitativi o autorizzazioni.

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

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



- risultano realizzate tutte le difformità individuate nella richiesta di Permesso di Costruire per “Sanatoria per modifiche prospettiche unità immobiliare ad uso residenziale in via Caboto fg 43° mn 1233” - rif. Prat. 119 del 11/02/2013, prot. 4879/E.P., per la quale è stato dato parere favorevole condizionato, ma che non è mai stato ritirato il titolo abilitativo (modifiche prospettiche, forometriche e dimensionali).

Inoltre sono state rilevate le seguenti difformità: Vi sono lievi modifiche sulla posizione delle pareti divisorie interne, sui gradini della scala, il poggiolo risulta più grande, il pilastro centrale del portico è leggermente traslato, il bagno è da completare, non risulta realizzato il cappotto esterno previsto da progetto, manca l'inferriata di protezione sui fori delle finestre al piano primo, le recinzioni del giardino esterno risultano difformi per posizione tipologia e accessi, il posto auto di proprietà del confinante (Esecutato 2 - sub 7) risulta all'interno della proprietà del Lotto 1 e accessibile ed utilizzabile solo da quest'ultimo.

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

Il costo presunto di tale pratica in sanatoria, comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici, ecc. è quantificabile in almeno € 6.000,00 (euro seimila/00).-

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme ne alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale, ne alle planimetrie catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

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

Lo scrivente ritiene che, come riportato nella premessa al punto 3, date le caratteristiche, le diverse tipologie, gli accessi, le dimensioni, le coltivazioni in atto ecc., i beni pignorati possono essere venduti in n° 3 lotti, di cui quello in oggetto di stima è identificato come LOTTO 1, come meglio specificato in precedenza.

Attesta inoltre che non sono necessarie ulteriori spese aggiuntive in quanto i lotti, così come individuati, risultano già identificati catastalmente in modo autonomo e quindi vendibili separatamente senza ulteriori costi.

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

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti e lo stato dei luoghi, dichiara che l'abitazione è stata pignorata per la piena proprietà (non pro quota) e che la stessa non è ulteriormente divisibile in natura.



11.1) 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.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero e non occupato da nessuno.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente, sia sul posto che presso gli uffici preposti, non risultano registrati ulteriori contratti di locazione e/o affitto o altri titoli opponibili e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21/03/1978 n. 59 convertito in L. 18/05/ 1978 n.191. All'uopo allegasi dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate attestante l'assenza di contratti in corso di validità (vedi all. 7).

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

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, nè di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.1.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi, nè diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici, ad eccezione della strada d'accesso privata, evidenziata nella planimetria della suddivisione in lotti, con la quale si andrà ad attribuire la comproprietà per la quota di 1/3 a ciascun lotto.

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

Dall'analisi documentale non risultano vincoli particolari di natura condominiale ad eccezione della comproprietà sulla strada privata meglio esplicitata al punto precedente.

14.1) 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) con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in



base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.

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

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

Gli elementi attinti dall'indagine risultano sufficienti per la formulazione di stima. Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato sul parametro "metro quadrato commerciale".

Il valore unitario attribuito al parametro è il risultato sintetico degli elementi informatori.

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

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

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, dei posti auto, portico e poggiali calcolati al 30 %) secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

➤ Abitazione piano terra	mq 77,49 x 100%	= mq 77,49
➤ Abitazione piano primo	mq 77,49 x 100%	= mq 77,49
➤ Portico/posti auto/poggiolo	mq 52,99 x 30%	= mq 15,90

totale superficie commerciale = mq 170,88

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale, è pari a €/mq 1.000,00 (valore in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2023, Comune di Castelfranco Veneto, zona periferica frazioni, destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, valore da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.500,00), per cui:

$$\text{mq } 170,88 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 170.880,00 \text{ (valore a nuovo)}$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato dall'ultima ristrutturazione, le difformità rilevate, l'insufficiente stato



conservativo ecc., lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

$$€ 170.880,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,74 = \underline{€ 126.451,20 \text{ (valore di mercato)}}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso come prezzo al quale potrà verosimilmente essere venduto alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi, dei costi di sanatoria e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

valore d'asta LOTTO 1 = € 90.000,00 (euro novantamila/00).

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "Geom. PIERLUIGI SARTOR", "Albo Geometri", "Prov. Treviso", "N° 3049", and "Trevignano".

LOTTO 2 – Piena proprietà di un fabbricato residenziale - mn 1233, sub. 6, 10, più la quota di 1/3 strada - mn 1233, sub. 8, e dei terreni mn 1440 e 1443.

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

A seguito sopralluogo, eseguito in data 31/05/2022, lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza del bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con le planimetrie catastali (all. 1).

Trattasi della piena proprietà di una porzione di abitazione unifamiliare tipo "a schiera centrale" con giardino esclusivo di circa 240 mq, originariamente edificata ante '67 ma recentemente ristrutturata nel triennio 1999/2001 comprensiva di agibilità, sviluppata su due piani fuori terra, sita in Comune di Castelfranco Veneto (Tv) in via G. Caboto nr 64, in località Salvarosa, oltre alla quota di 1/3 di comproprietà indivisa della strada privata d'accesso con i Lotti 1 e 3, posta in zona periferica ad est rispetto al centro storico di Castelfranco Veneto da cui dista circa 2,5 km. L'abitazione si trova a circa 50 mt dalla linea ferroviaria Padova-Calalzo.

I beni pignorati, a seguito dei frazionamenti depositati in data 24/05/2023 ed all'estensione del pignoramento di cui alla riunita Es. Imm. 58/2024, a sono catastalmente censiti come segue:

Piena proprietà, Comune di Castelfranco V., Catasto Fabbricati, Sez. F, Fg. 8°, mn 1233,
- **sub. 6**, A/7, classe 2°, vani 7,5, r.c. € 735,95, via Giovanni Caboto, piano T-1,
sub. 10, F/1 area scoperta di mq 240;

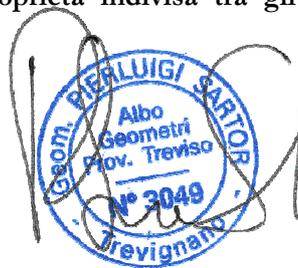
Quota di 1/3 proprietà (comproprietà indivisa strada d'accesso): Comune di Castelfranco, Catasto Fabbricati, Sez. F, Fg. 8°, mn 1233, **sub. 8**, F/1 area urbana mq 58.

Inoltre, sempre per la quota di 1/3, vi sono i terreni censiti al Catasto Terreni Fg. 43°

- **mappale 1440**, prato ir. ar. cl. 1, mq 62, rd € 0,48 ra € 0,26;
- **mappale 1443**, seminativo cl. 2, mq 190, rd € 01,77 ra € 1,08;

Gli intestatari della piena proprietà del Lotto 2, così come sopra individuato, sono:

- **Relativamente al mn 1233 sub 6 e 10 e m.n. 1440 e 1443 risulta essere l'Esecutato 2** in forza dell'Atto di Divisione stipulato in data 26/09/2012, repertorio n. 8351/4978 del Notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto (Tv), che si riporta in allegato (all. 2);
- **Relativamente mn 1233 sub 8 risulta essere in comproprietà indivisa tra gli Esecutati 1 e 2.**



Per l'esatta identificazione degli Esecutati 1 e 2 si rimanda alla lettura dell'allegato nr 8 "Elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia".

Trattasi di una porzione di edificio a disposto su due piani fuori terra, con relativa area scoperta di 240 mq circa ad uso esclusivo, più la quota di 1/3 di un'area scoperta indivisa con i Lotto 1 e 3 adibita a strada d'accesso indivisa tra tutti i lotti.

Attualmente l'immobile risulta occupato dall'Esecutato 2 e famiglia.

L'edificio si presenta in uno stato di mantenimento molto buono ben tenuto e mantenuto secondo i canoni abitativi standard. Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo trattasi di un fabbricato unifamiliare avente una pianta di copertura rettangolare avente dimensione complessiva di ml 10,15x7,90, mentre all'esterno sul lato sud risulta realizzato un porticato/pompeiana in legno avente dimensione 10,15x3,70 ed altezza massima mt 2,59 e minima mt 2,25 verosimilmente non autorizzata.

Le strutture dell'abitazione sono in c.a. intelaiata, gli orizzontamenti intermedi e di copertura inclinata in legno a vista con copertura in coppi a canale in laterizio. La scala di collegamento tra i vari livelli è in ferro e legno.

Tutte le finiture, di buon livello, sono riconducibili alla ristrutturazione del 1999/01 e si presentano in uno stato di conservazione molto buono. Le pareti divisorie interne sono in tramezze di laterizio forato intonacate con finitura a civile e tinteggiati a tempera traspirante e rasatura di calce (zona giorno). Le pavimentazioni della zona giorno al piano terra sono per la maggior parte in legno con inserti di tozzetti di marmo 10x10 in prossimità della cucina ed in ceramica monocottura sui bagni. Anche nella zona notte al piano primo le pavimentazioni sono in legno tutto di buona qualità in uno stato conservativo buono.

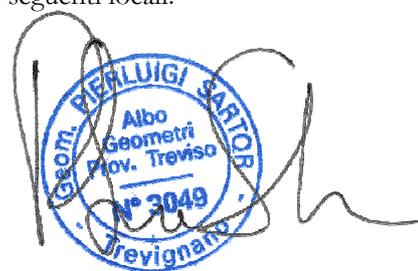
I serramenti sono in legno, completi di vetrocamera, così come i balconi esterni, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti tecnologici risultano realizzati e tutti verosimilmente funzionanti ed a norma di legge anch'essi risalenti alla ristrutturazione del 1999/01, completi degli allacciamenti a rete. Più in particolare l'edificio è dotato di impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, impianto di illuminazione esterna, impianto citofonico, impianto antenna-tv.

L'impianto termico è costituito da una rete di distribuzione collegata a dei termosifoni mediante tubazioni sottotraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria mentre la produzione di calore è garantita da una caldaia a gas posta nella lavanderia al piano terra (vedi foto all. 3).

Lo stato complessivo dell'abitazione è buono per quanto riguarda i materiali utilizzati, le finiture, l'aspetto manutentivo, la tipologia costruttiva (vedi foto all. 3).

L'abitazione, sviluppata su due piani fuori terra, è composta dai seguenti locali:



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "Geom. PIERLUIGI SARTOR", "Albo Geometri Prov. Treviso", "N° 3049", and "Trevignano".



- Piano terra: soggiorno (mq 31,10 calp.), cucina (mq 16,02 calp.), disimpegno (mq 2,10 calp.), bagno (mq 3,78 calp.), lavanderia (mq 8,54 calp.), pompeiana/portico (37,52 calp.);
- Piano primo: tre camere (rispettivamente di mq 15,73, 15,10 e 11,82 calp.), cabina armadio (mq 7,13 calp.), corridoio (mq 10,30 calp.) e bagno (di mq 6,49 calp); per un totale complessivo di **superficie calpestabile pari a mq 165,63.-**

La **superficie commerciale di vendita**, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C risulta essere di **mq 171,64.-**

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

Dal punto di vista commerciale trattasi di una casa monofamiliare a schiera con tre camere posta su due livelli fuori terra che come caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

Alla data odierna l'abitazione pignorata confina, da nord in senso orario con: canale demaniale (adiacente a via G. Caboto), mn 97, mn 1440, mn 1443 mn 1233, sub 9 sub 7 sub 3 e sub 2 salvo altri, variati e/o più precisi.

4.2) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati 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;

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione degli immobili, anche a seguito dei frazionamenti depositati in data 24/05/2023 ed all'estensione del pignoramento di cui alla riunita Es. Imm. 58/2024, è corretta. Per cui, in risposta al quesito, l'esperto dichiara che:

- a) I dati dell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento non sono erronei;



c) I dati indicati nell'atto di pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

5.2) 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;*

Dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, lo scrivente ha riscontrato alcune incongruenze tra il profilo catastale e quello urbanistico tutte meglio evidenziate al successivo punto 8.2 per la cui regolarizzazione necessita di pratica in sanatoria e successivo atto di aggiornamento catastale. La regolarizzazione e la corrispondenza potranno avvenire a seguito di pratica edilizia in sanatoria come meglio evidenziato al successivo punto 8.2 che potrà essere eseguita dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene.

6.2) Indicare *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Gli immobili ricadono, secondo la grafia adottata dall'attuale strumento vigente del Comune di Castelfranco Veneto, in zona residenziale di tipo C1/196.

In queste zone sono consentiti, oltre agli interventi sull'edilizia esistente, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.

Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:

- a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
- b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
- c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
- d) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti.

Le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza; attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi commerciali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni,



immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizio; attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.; servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali; tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.

La zona ricade all'interno degli "schema direttore" denominato "Nodo Ferroviario" che interessa l'insieme delle aree poste in fregio al sistema ferroviario e nel circostante contesto infrastrutturale e insediativo. Si tratta in particolare di ambiti urbani, totalmente o parzialmente edificati, le cui caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali risultano inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate, tali da risultare strategiche nell'ambito della riqualificazione del tessuto edilizio esistente e del potenziamento delle dotazioni di servizi ed infrastrutture per la mobilità, nonché di quelle ambientali ed ecologiche. Tali aree sono soggette ad apposito studio (masterplan) che comporta variante al P.I. con la finalità di creare le condizioni per una progressiva ricomposizione dell'attuale tessuto incoerente e frammentato per uno nuovo ed omogeneo organizzato sugli allineamenti degli spazi pubblici e finalizzato alla definizione di una struttura del tessuto insediativo. Fino alla definizione del Masterplan, all'interno degli Schemi direttori vale la disciplina delle zone.

L'intera area è individuata come "Aree esondabili o a ristagno idrico" (rif. art 50 delle NTO del P.I.). In queste zone devono essere adottate adeguate misure di mitigazione idraulica laddove vi siano già allo stato attuale condizioni di sofferenza dal punto di vista idraulico, al fine di sanare l'attuale condizione di sofferenza prima di qualsiasi ulteriore trasformazione

Infine vista la vicinanza della ferrovia si richiama quanto previsto dall'art. 42 delle NTO del P.I. per le fasce di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/1980) quali: Gli ampliamenti e le nuove costruzioni non devono comportare avanzamenti verso la linea ferroviaria rispetto all'allineamento degli edifici finitimi, e la realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.

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

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

- 1) Edificazione originaria ante 1967;



- 2) Concessione Edilizia n. 298 del 19/07/1999 per “Ristrutturazione fabbricato con ricavo 2 alloggi”;
- 3) Concessione Edilizia n. 178 del 12/04/2001 per “Ristrutturazione fabbricato con ricavo 2 alloggi - Variante c.o.”;
- 4) Certificato di Agibilità n. 103 del 10/07/2001, limitatamente alla porzione individuata catastalmente ai sub 6 e 7;

Non risultano disposti e/o richiesti ulteriori titoli abilitativi o autorizzazioni.

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

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

Risulta realizzata su lato sud una pompeiana in legno di circa 38 mq con copertura in telo di nylon, risulta aggiunto un pilastro a lato del vano scale al p.t., vi sono lievi difformità distributive delle pareti interne su entrambi i piani, i pianerottoli del vano scale risultano difformi dal progetto, alcune porte risultano leggermente spostate (camera e bagno p.p.), le recinzioni del giardino esterno risultano difformi per posizione tipologia e accessi oltre a non corrispondere con la proprietà, il posto auto di proprietà sub 7 risulta all'interno della proprietà del Lotto 1 e accessibile ed utilizzabile solo da quest'ultimo.

Per quanto riguarda le difformità interne si evidenzia che sono sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001, e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47, per quanto riguarda la pompeiana esterna in legno può essere regolarizzata con l'applicazione del nuovo Piano Casa, L.R. 14 del 04/04/2019 - Veneto 2050, previo assenso del confinante del Lotto 1 relativamente alle costruzioni a confine (diversamente dovrà essere arretrata di 5 mt dal confine ovest).

Il costo presunto di tale pratica in sanatoria, comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici, ecc. è quantificabile in almeno € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00), mentre l'eventuale costo della pratica per la regolarizzazione della pompeiana è pari ad € 9.200,00 (diversamente dovrà essere demolita).-

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme ne alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale, ne alle planimetrie catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.



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

Lo scrivente ritiene che, come riportato nella premessa al punto 3, date le caratteristiche, le diverse tipologie, gli accessi, le dimensioni, le coltivazioni in atto ecc., i beni pignorati possono essere venduti in n° 3 lotti, di cui quello in oggetto di stima è identificato come LOTTO 2, come meglio specificato in precedenza.

Attesta inoltre che non sono necessarie ulteriori spese aggiuntive in quanto i lotti, così come individuati, risultano già identificati catastalmente in modo autonomo e quindi vendibili separatamente senza ulteriori costi.

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

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti e lo stato dei luoghi, dichiara che l'abitazione è stata pignorata per la piena proprietà (non pro quota) e che la stessa non è ulteriormente divisibile in natura.

11.2) 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.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'Esecutato 2 e famiglia.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente, sia sul posto che presso gli uffici preposti, non risultano registrati ulteriori contratti di locazione e/o affitto o altri titoli opponibili e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21/03/1978 n. 59 convertito in L. 18/05/ 1978 n.191. All'uopo allegasi dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate attestante l'assenza di contratti in corso di validità (vedi all. 7).

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

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, ne di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.2.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi, ne diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici, ad eccezione della strada d'accesso privata, evidenziata nella



planimetria della suddivisione in lotti, con la quale si andrà ad attribuire la comproprietà per la quota di 1/3 a ciascun lotto.

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

Dall'analisi documentale non risultano vincoli particolari di natura condominiale ad eccezione della comproprietà sulla strada privata meglio esplicitata al punto precedente.

14.2) 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) con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.

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

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

Gli elementi attinti dall'indagine risultano sufficienti per la formulazione di stima. Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato sul parametro "metro quadrato commerciale".

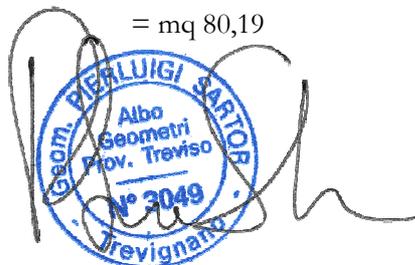
Il valore unitario attribuito al parametro è il risultato sintetico degli elementi informatori.

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

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

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, della pompeiana - portico calcolati al 30 %) secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

➤ Abitazione piano terra mq 80,19 x 100% = mq 80,19



➤ Abitazione piano primo	mq 80,19 x 100%	= mq 80,19
➤ Pompeiana/portico	mq 37,52 x 30%	= mq 11,26

totale superficie commerciale = mq 171,64

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale, è pari a €/mq 1.000,00 (valore in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2023, Comune di Castelfranco Veneto, zona periferica frazioni, destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, valore da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.500,00), per cui:

$$\text{mq } 171,64 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 171.640,00 \text{ (valore a nuovo)}$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato dall'ultima ristrutturazione (23 anni), lo stato conservativo buono ecc., lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

$$\text{€ } 171.640,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,84 = \text{€ } \underline{144.177,60} \text{ (valore di mercato)}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso come prezzo al quale potrà verosimilmente essere venduto alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi, dei costi di sanatoria e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

valore d'asta LOTTO 2 = € 110.000,00 (euro centodiecimila/00).



LOTTO 3 – Piena proprietà di un fabbricato residenziale + laboratorio - mn 97, sub. 1, 2, 4, 5 più la quota di 1/3 strada - mn 1233, sub. 8, e dei terreni mn 1440 e 1443.

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

A seguito sopralluogo, eseguito in data 31/05/2022, lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza del bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con le planimetrie catastali (all. 1).

Trattasi della piena proprietà di una abitazione unifamiliare originariamente edificata ante '67 (verosimilmente nel biennio 1963/64) e di un laboratorio artigianale con relativi manufatti annessi e terreni pertinenziali, il tutto sviluppato su due piani fuori terra più un modesto interrato, sita in Comune di Castelfranco Veneto (Tv) in via G. Caboto nr 66, in località Salvarosa, oltre quota di 1/3 della strada privata d'accesso che serve anche i restanti Lotti 1 e 2, posta in zona periferica ad est rispetto al centro storico di Castelfranco Veneto da cui dista circa 2,5 km. L'abitazione, il laboratorio ed i terreni pertinenziali si trovano a ridosso dalla linea ferroviaria Padova - Calalzo con cui confinano in piena fascia di rispetto ferroviario.

I beni pignorati, a seguito dei frazionamenti depositati in data 24/05/2023 ed all'estensione del pignoramento di cui alla riunita Es. Imm. 58/2024, a sono catastalmente censiti come segue:

Piena proprietà, Comune di Castelfranco V., Catasto Fabbricati, Sez. F, Fg. 8°, mn 97,

- **sub. 1**, F/1 area urbana;
- **sub. 2**, A/2, cl. 4, 6,5 vani, rc € 839,24, via G. Caboto 66, piano S1-T-1;
- **sub. 4**, F/5 lastrico solare;
- **sub. 5**, C/3, cl.3, 344 mq, rc € 1.723,31, via G. Caboto 66, piano T.

Inoltre vi sono i terreni censiti al Catasto Terreni Fg. 43°:

- **mappale 1441**, prato ir. ar. cl.1, mq 271, rd € 2,10 ra € 1,12;
- **mappale 1442**, seminativo cl.2, mq 598, rd € 5,56 ra € 3,40;

Quota di 1/3 proprietà (comproprietà indivisa strada d'accesso): Comune di Castelfranco, Catasto Fabbricati, Sez. F, Fg. 8°, mn 1233, **sub. 8**, F/1 area urbana mq 58;

Inoltre, sempre per la quota di 1/3, vi sono i terreni censiti al Catasto Terreni Fg. 43°

- **mappale 1440**, prato ir. ar. cl. 1, mq 62, rd € 0,48 ra € 0,26;
- **mappale 1443**, seminativo cl. 2, mq 190, rd € 01,77 ra € 1,08.



Gli intestatari della piena proprietà del Lotto 3, così come sopra individuato, sono:

- **Relativamente al mn 97 sub 1, 2, 4 e 5 risulta essere l'Esecutato 3** in forza dell'Atto di compravendita stipulato in data 21/11/1989, repertorio n. 97562 del Notaio Girardi Silvano di Castelfranco Veneto (Tv), che si riporta in allegato (all. 2), e prima di questo all'atto di compravendita stipulato in data 19/07/1963 rep. 23043 del Notaio Chiavacci di Castelfranco Veneto.

- **Relativamente ai m.n. 1440 e 1443 risulta essere l'Esecutato 2** in forza dell'Atto di Divisione stipulato in data 26/09/2012, repertorio n. 8351/4978 del Notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto (Tv), che si riporta in allegato (all. 2);

- **Relativamente mn 1233 sub 8 risulta essere in comproprietà indivisa tra gli Esecutati 1 e 2.**

Per l'esatta identificazione degli Esecutati 1 2 e 3 si rimanda alla lettura dell'allegato nr 8 "Elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia".

Trattasi di una serie di edifici contigui disposti su due piani fuori terra più un piccolo interrato, con relativa area scoperta ad uso esclusivo, più la quota di 1/3 di un'area scoperta indivisa con i Lotto 2 e 3 adibita a strada d'accesso indivisa tra tutti i lotti.

Attualmente gli immobili risultano occupati dall'Esecutato 3 e famiglia (abitazione e terreni) ed utilizzati dagli Esecutati 2 e 3 (laboratorio e terreni).

Gli edifici complessivamente si presentano in uno stato insufficiente dovuto alla vetustà dell'intero compendio ed alle poche manutenzioni eseguite negli anni.

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo trattasi di un laboratorio con sovrastante abitazione collegati tra di loro, costruiti in epoche e con modalità diverse. Il fabbricato originario è quello a nord, confinante con la strada comunale, di forma rettangolare, e risulta così suddiviso: al piano primo vi è l'abitazione residenziale, al piano terra l'ingresso all'abitazione attraverso il vano scale di comunicazione con il piano primo e con l'interrato dove vi è la cantina. Inoltre, sempre al piano terra, vi è l'ingresso agli uffici del laboratorio.

Nella parte a sud, sempre comunicante con il fabbricato originario, vi è il laboratorio a sua volta suddiviso in ulteriori vani ad uso uffici, laboratori, magazzini e servizi. Nell'area esterna a sud, nella fascia di rispetto ferroviario, risultano costruiti numerosi fabbricati fatiscenti da demolire. L'intera area scoperta risulta piena di materiali di risulta dalle lavorazioni, di ogni genere e dovrà essere bonificata e ripulita (vedi relazione fotografica).

L'intero compendio risulta avere due accessi: Il primo, quello principale, avviene direttamente da via G. Caboto ed è posto sul lato nord-est della proprietà ed è condiviso con gli accessi delle proprietà confinanti lato est; il secondo, quello secondario, avviene attraverso la comproprietà (quota di 1/3) della strada d'accesso esistente condivisa con Lotti 1 e 2.



Tutte le componenti dell'edificio (strutture e finiture) sono di pessimo livello e qualità, verosimilmente riconducibili alla costruzione originaria ed ai successivi titoli edilizi (puntualmente individuati al successivo punto 7.3) e si presentano in uno stato di conservazione insufficiente.

Le strutture dell'abitazione sono miste in laterizio ed in c.a. intelaiate con muratura di tamponamento e portanti ed orizzontamenti intermedi e di copertura in laterocemento tipo "bausta" (nell'edificio originario e parte del laboratorio), in lastre in c.a. preconfezionate tipo "predalles" e in lamiera coibentata tipo "sandwiches" con strutture portanti verticali ed orizzontali in acciaio zincato (nella restante parte laboratorio). La copertura è in coppi a canale in laterizio nell'edificio originario mentre è in guaina di poliestere saldata a caldo nel laboratorio. La scala di collegamento tra i vari livelli è in calcestruzzo rivestita in ceramica.

Le pareti divisorie interne dell'edificio originario sono per gran parte in tramezze di laterizio forato intonacate con finitura a civile e tinteggiati a tempera traspirante mentre le restanti (zona magazzino - laboratorio) sono in lamiera coibentata tipo sandwiches ed in cartongesso.

Le pavimentazioni della zona giorno al piano primo sono in ceramica monocottura (zona giorno, bagni e interrato), ed in legno (palquette) nella zona notte, mentre sono in battuto di calcestruzzo armato con finitura lisciata nel laboratorio magazzino. Anche nella zona uffici/wc del laboratorio la pavimentazione è in ceramica monocottura tutto di scarsa qualità e in uno stato conservativo pessimo.

I serramenti sono in legno con vetro singolo, completi di tapparelle e doppie finestre esterne in alluminio, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti tecnologici risultano appartenere alla costruzione originaria realizzati e tutti verosimilmente funzionanti completi degli allacciamenti a rete. In fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la conformità a norma di legge della parte impiantistica ne per l'abitazione ne per il laboratorio che, visto lo stato dei luoghi, è verosimile non esserci. Più in particolare l'edificio è dotato di impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, impianto di illuminazione esterna, impianto citofonico, impianto antenna-tv.

L'impianto termico dell'abitazione è costituito da una rete di distribuzione collegata a dei termosifoni mediante tubazioni sottotraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria mentre la produzione di calore è garantita da una caldaia a gas, mentre il laboratorio è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Lo stato complessivo dell'abitazione è del tutto insufficiente mentre quello del laboratorio è pessimo per quanto riguarda i materiali utilizzati, le finiture, l'aspetto manutentivo, la tipologia costruttiva (vedi foto all. 3).

Complessivamente l'intero compendio è composto dai seguenti locali:



- Abitazione piano interrato: magazzino/tinello (mq 19,98 calp.), cantina (mq 8,84 calp.);
- Abitazione piano terra: ripostiglio (mq 5,32 calp.), ingresso vano scale (mq 6,68 calp.);
- Abitazione piano primo: soggiorno (mq 18,04 calp.), cucina (mq 15,47 calp.), bagno (mq 5,27 calp.), due camere (rispettivamente di mq 17,19 e 16,91 calp.), disimpegno (mq 5,28 calp.), terrazzo nord (mq 1,81 calp.) veranda (mq 7,32 calp) e terrazzo sud sopra laboratorio (di mq 51,30 calp); per un totale di **superficie calpestabile pari a mq 179,41 per l'abitazione residenziale.-**

- Laboratorio piano terra: laboratorio (mq 242,06 calp.), ufficio (mq 33,48 calp.), due magazzini (rispettivamente di mq 32,08 e 19,99 calp.), wc-doccia (mq 14,63 calp.), per un totale di **superficie calpestabile pari a mq 342,24 per il laboratorio.-**

La **superficie commerciale di vendita**, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C risulta essere di **mq 139,70 per l'abitazione e mq 370,75 per il laboratorio.-**

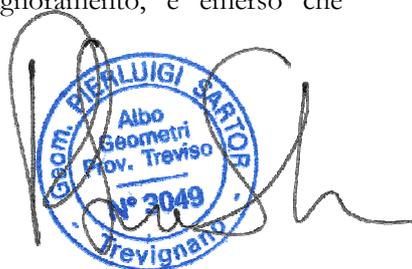
In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che, dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerati,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

Dal punto di vista commerciale trattasi di un edificio misto composto da un vecchio laboratorio con sovrastante abitazione che come caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

Alla data odierna l'edificio pignorato confina, da nord in senso orario, con: canale demaniale (adiacente a strada comunale via G. Caboto), mn 98, linea ferroviaria Padova - Calalzo (mn 67), mn 1338, 1443, 1440, 1233, salvo altri, variati e/o più precisi.

4.3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati 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;

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



Per cui, in risposta al quesito, l'esperto dichiara che:

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

5.3) 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.

Dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, lo scrivente ha riscontrato alcune incongruenze tra il profilo catastale e quello urbanistico tutte meglio evidenziate al successivo punto 8.3 per la cui regolarizzazione necessita di pratica in sanatoria e successivo atto di aggiornamento catastale. La regolarizzazione e la corrispondenza potranno avvenire a seguito di pratica edilizia in sanatoria come meglio evidenziato al successivo punto 8.3 che potrà essere eseguita dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene.

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

Gli immobili ricadono, secondo la grafia adottata dall'attuale strumento vigente del Comune di Castelfranco Veneto, in zona residenziale di tipo C1/196.

In queste zone sono consentiti, oltre agli interventi sull'edilizia esistente, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.

Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:

- a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
- b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
- c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
- d) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da stipulare per il titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti.



Le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza; attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi commerciali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni, immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizio; attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.; servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali; tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.

La zona ricade all'interno degli "schema direttore" denominato "Nodo Ferroviario" che interessa l'insieme delle aree poste in fregio al sistema ferroviario e nel circostante contesto infrastrutturale e insediativo. Si tratta in particolare di ambiti urbani, totalmente o parzialmente edificati, le cui caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali risultano inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate, tali da risultare strategiche nell'ambito della riqualificazione del tessuto edilizio esistente e del potenziamento delle dotazioni di servizi ed infrastrutture per la mobilità, nonché di quelle ambientali ed ecologiche. Tali aree sono soggette ad apposito studio (masterplan) che comporta variante al P.I. con la finalità di creare le condizioni per una progressiva ricomposizione dell'attuale tessuto incoerente e frammentato per uno nuovo ed omogeneo organizzato sugli allineamenti degli spazi pubblici e finalizzato alla definizione di una struttura del tessuto insediativo. Fino alla definizione del Masterplan, all'interno degli Schemi direttori vale la disciplina delle zone.

L'intera area è individuata come "Aree esondabili o a ristagno idrico" (rif. art 50 delle NTO del P.I.). In queste zone devono essere adottate adeguate misure di mitigazione idraulica laddove vi siano già allo stato attuale condizioni di sofferenza dal punto di vista idraulico, al fine di sanare l'attuale condizione di sofferenza prima di qualsiasi ulteriore trasformazione

Infine i terreni e gran parte del laboratorio ricadono nella fascia di rispetto ferroviario per la quale si applica quanto previsto dall'art. 42 delle NTO del P.I. per le fasce di rispetto ferroviario (D.P.R. 753/1980) quali: Gli ampliamenti e le nuove costruzioni non devono comportare avanzamenti verso la linea ferroviaria rispetto all'allineamento degli edifici finitimi, e la realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.

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



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

- 1) Edificazione originaria ante 1967 (verosimilmente biennio 1963/64);
- 2) Concessione per costruzioni edili, Prot. 15880, Spec. 309, Rep. nr 207/82 del 27/07/1982 per "Costruzione cantina interrata";
- 3) Concessione per costruzioni edili, Prot. 22817, Spec. 407, Rep. nr 207/82 del 26/10/1983 per "Costruzione cantina interrata";
- 4) Condono Edilizio, Prot. 10683 del 28/03/1966 (oblazione versata);
- 5) Concessione in Sanatoria Prot. 10683, Spec. 552, C. nr 690 del 04/08/1989 per "Ampliamento dell'abitazione e del laboratorio di falegnameria";
- 6) Concessione per costruzioni edili, Prot. 26207, Spec. 560, Rep. nr 391/88 del 22/08/1988 per "rifacim. laboratorio artigianale";
- 7) Concessione Edilizia, nr. 108 del 26/03/1999 per "ristrutturazione laboratorio artigianale";

Non risultano disposti e/o richiesti ulteriori titoli abilitativi o autorizzazioni.

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

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

Abitazione: La cantina interrata risulta essere più grande rispetto al progetto approvato (realizzata da mt 7,80x4,50 anziché mt 6,00x3,85), risulta realizzata una parete divisoria nell'interrato, altezza dell'interrato risulta maggiore di 10 cm, il lastrico solare a nord risulta essere più grande (come cantina); al piano primo risultano difformità forometriche esterne e distributive interne (pareti interne modificate/eliminate);

Laboratorio: Risultano realizzati una serie di ampliamenti abusivi del laboratorio su lato sud dentro la fascia di rispetto ferroviario, di circa 298 mq (mq 230 + 22 + 46) costruiti con struttura in ferro zincato e pannelli tipo "sandwiches" più una parte in muratura e legno. Vi sono difformità distributive interne e forometriche in tutte le zone del laboratorio compresa la realizzazione di nuove pareti per creazione locali uffici ecc.; le altezze dei vari locali sono difformi dall'autorizzato. Nell'area scoperta (mn 1441 e mn 1442), anch'essa ricadente nella fascia di rispetto ferroviario, vi sono dei manufatti abusivi (ricovero attrezzi di circa 50 mq, silos in ferro diam. cm 250, + altri manufatti fatiscenti minori) e svariati scarti di lavorazione sparsi un po' ovunque che dovranno essere demoliti e/o bonificati.



Per quanto riguarda le difformità distributive interne, forometriche e il modesto ampliamento dell'interrato si evidenzia che sono sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001, e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47, mentre per quanto riguarda l'ampliamento del laboratorio e, in generale, tutti i manufatti abusivi costruiti dentro la fascia di rispetto ferroviario non sono sanabili e dovranno essere demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi.

Il costo presunto della pratica in sanatoria delle difformità sanabili, comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici, ecc. è quantificabile in almeno € 6.600,00 (euro seimilaseicento/00), mentre la demolizione dell'ampliamento del laboratorio e dei manufatti abusivi realizzati dentro la fascia di rispetto ferroviario, comprensibile delle necessarie comunicazioni autorizzative, è preventivabile in € 15.400,00 (euro quindicimila quattrocento/00).-

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme ne alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale, ne alle planimetrie catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

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

Lo scrivente ritiene che, come riportato nella premessa al punto 3, date le caratteristiche, le diverse tipologie, gli accessi, le dimensioni, le coltivazioni in atto ecc., i beni pignorati possono essere venduti in n° 3 lotti, di cui quello in oggetto di stima è identificato come LOTTO 3, come meglio specificato in precedenza.

Attesta inoltre che non sono necessarie ulteriori spese aggiuntive in quanto i lotti, così come individuati, risultano già identificati catastalmente in modo autonomo e quindi vendibili separatamente senza ulteriori costi.

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

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti e lo stato dei luoghi, dichiara che i beni sono stati pignorati per la piena proprietà (non pro quota) e che gli stessi non sono ulteriormente divisibili in natura.

11.3) 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 coninge separato o dall'ex coninge 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.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato 3 e famiglia, mentre il laboratorio risulta utilizzato dai famigliari dell'esecutato.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente, sia sul posto che presso gli uffici preposti, non risultano registrati ulteriori contratti di locazione e/o affitto o altri titoli opponibili e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21/03/1978 n. 59 convertito in L. 18/05/ 1978 n.191. All'uopo allegasi dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate attestante l'assenza di contratti in corso di validità (vedi all. 7).

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

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, né di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.3.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi, né diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici, ad eccezione della strada d'accesso privata, evidenziata nella planimetria della suddivisione in lotti, con la quale si andrà ad attribuire la comproprietà per la quota di 1/3 a ciascun lotto.

L'accesso principale, posto su lato nord-est direttamente da via G. Caboto, risulta condiviso con la proprietà confinante ad est, proprietaria di una parte dello stesso (vedi estratto di mappa allegato 1).

Inoltre risulta trascritta una servitù reciproca in legittima deroga alle distanze al fine di consentire la ristrutturazione dei fabbricati residenziali esistenti, attraverso la sopraelevazione degli stessi per la realizzazione di un piano secondo, da eseguirsi all'interno della sagoma esistente, per un'altezza totale dell'edificio finito non superiore a mt 8,45 misurata alla linea di gronda, precisando che: l'ampliamento sul fabbricato confinante ad est sarà realizzato con il lato ovest arretrato, verso l'interno, per una misura pari allo spessore del muro, rispetto al filo esterno; mentre l'ampliamento da realizzarsi all'interno del Lotto 3 dovrà essere effettuato sulla porzione di edificio residenziale contraddistinto dal subalterno 2 della particella 97 prospiciente il lato ovest dell'edificio di proprietà confinante e con la medesima consistenza volumetrica dell'intervento che realizzerà quest'ultima.



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

Dall'analisi documentale non risultano vincoli particolari di natura condominiale ad eccezione della comproprietà sulla strada privata meglio esplicitata al punto precedente.

14.3) 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) con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.

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

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

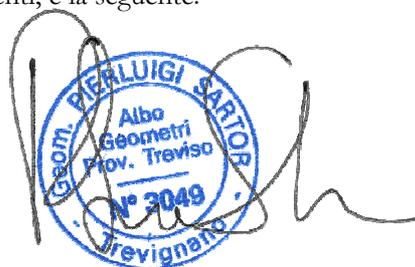
Gli elementi attinti dall'indagine risultano sufficienti per la formulazione di stima. Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato sul parametro "metro quadrato commerciale".

Il valore unitario attribuito al parametro è il risultato sintetico degli elementi informativi.

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

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

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C, comprensiva della quota parte delle murature dell'interrato, calcolato al 50%, delle terrazze e veranda calcolate in parte al 30 % ed in parte al 10% (terrazza sopra laboratorio al grezzo), considerando unitariamente tutti i locali del piano terra (laboratorio, magazzino, uffici) data la vetustà e le precarie condizioni dell'immobile, non considerando le porzioni di laboratorio ed i manufatti abusivi che dovranno essere demoliti, secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:



ABITAZIONE

➤ Abitazione piano terra	mq 17,26 x 100%	= mq 17,26
➤ Abitazione piano primo	mq 97,20 x 100%	= mq 97,20
➤ Abitazione piano interrato	mq 34,73 x 50%	= mq 17,37
➤ Terrazza + veranda	mq 9,13 x 30%	= mq 2,74
➤ Terrazza al grezzo	mq 51,30 x 10%	= mq 5,13

totale superficie commerciale = mq 139,70

LABORATORIO

➤ Laboratorio + magazzino e uffici	mq 370,75 x 100%	= mq 370,75
------------------------------------	------------------	-------------

totale superficie commerciale = mq 370,75

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale, è pari a:

- ABITAZIONE	€/mq 1.000,00
- LABORATORIO	€/mq 340,00

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale, è pari a €/mq 1.000,00 per l'abitazione e di €/mq 340,00 per il laboratorio (valori in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2023, Comune di Castelfranco Veneto, zona periferica frazioni, destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, valore da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.500,00, e destinazione produttiva - laboratori valore da €/mq 340,00 a €/mq 400,00) per cui:

- ABITAZIONE	mq 139,70 x €/mq 1.000,00	= € 139.700,00 (valore a nuovo)
- LABORATORIO	mq 370,75 x €/mq 340,00	= € 126.055,00 (valore a nuovo)

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato (60 anni), lo stato conservativo pessimo ecc., lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

- ABITAZIONE	€ 139.700,00 x coeff. vetustà 0,50	= € 69.850,00 (valore di mercato)
- LABORATORIO	€ 126.055,00 x coeff. vetustà 0,50	= € 63.027,50 (valore di mercato)
<u>totale a sommare</u>		<u>= € 132.877,50 (valore di mercato)</u>



Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso come prezzo al quale potrà verosimilmente essere venduto alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi, degli alti costi di sanatoria demolizione/bonifica e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

valore d'asta LOTTO 3 = € 90.000,00 (euro novantamila/00).

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "Geom. PIERLUIGI SARTOR", "Albo Geometri Prov. Treviso", and "N° 3049". The name "Trevignano" is partially visible at the bottom of the stamp.

CONCLUSIONI

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

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

16) Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare", con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più 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.;

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato a mezzo P.C.T. nei termini previsti.

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

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



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

L'esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato.

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

Per quanto sopra, qual ora si renda necessario la richiesta del CDU, si rinvia alla data di aggiudicazione restando a disposizione del delegato alla vendita.

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

Montebelluna li 05/04/2024

L'esperto Estimatore



Allegati:

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

Montebelluna li 05/04/2024

L'esperto Estimatore

