

TRIBUNALE DI TREVISO**- Sezione Esecuzioni Immobiliari -****Esecuzione immobiliare R.G. n. 63/2017**
G.E. Dott. MARCO SARAN

promossa da

TRE G DI GANEO MARINO, E RUDI S.N.C.

Creditore esecutante

Rappresentato e difeso da Avv. Giampaolo Mardegan del Foro di Treviso

AQUILEIA CAPITAL SERVICES SRL per EAGLE SPV SRL

Creditore iscritto intervenuto

Rappresentato e difeso da Avv. Gianluca Toppan del Foro di Treviso

Contro

“ESECUTATO”

Rappresentato e difeso da Avv. Giorgio Spadotto del Foro di Treviso

Custode immobiliare IVG Treviso

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Esperto incaricato **Arch. Marco Gianni**
- Nomina in data 18/01/2019
- Accettazione incarico e giuramento presso Cancelleria telematica del Tribunale di Treviso in data 15/02/2019
- Invio rapporto di stima alle Parti in data 06/11/2019
- Termine per invio eventuali note di osservazione 25/12/2019
- **Udienza (10/07/2019) – proroga al 08/01/2020**
- Deposito telematico effettuato nei termini in data – 29/12/2019



1. QUESITO/CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. (modello marzo 2018)	4
2. OPERAZIONI PERITALI	5
2.1. Controllo documenti depositati art. 567 c.p.c.	5
2.2. Svolgimento delle OO.PP.	6
3. DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI	7
4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE	9
4.1. Ubicazione	9
4.2. Identificazione catastale aggiornata	9
4.3. Coerenze – confini	9
5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	10
5.1. Estremi dell'atto di pignoramento	10
5.1.1 <i>Conformità tra i dati catastali del bene con quelli contenuti nel pignoramento</i>	10
5.2. Descrizione del contesto di zona (intero compendio pignorato)	10
5.3. Descrizione immobiliare analitica	11
5.4. Descrizione Lotto n° 1 (Barchessa Ovest - Hotel Relais - Particella N. 112 Foglio 4, Sub 5)	11
5.4.1 <i>Stato di conservazione del cespite - Lotto n° 1 (Barchessa Ovest - Hotel Relais - Particella N. 112 Foglio 4, Sub 5)</i>	13
5.4.2 <i>Conclusioni - Lotto n° 1 (Barchessa Ovest - Hotel Relais Barco Zonca S.r.l. - Particella N. 112 Foglio 4, Sub 5)</i>	14
5.5. Descrizione Lotto n. 2-3 (Barchessa Est – unità residenziale + unità in corso di definizione)	14
5.5.1 <i>Descrizione - Lotto n. 2 (Particella N. 111 Foglio 2, sub 8, abitazione)</i>	15
5.5.2 <i>Stato di conservazione del cespite - Lotto n. 2 (Particella N. 111 Foglio 2, sub 8, abitazione)</i>	15
5.5.3 <i>Conclusioni - Lotto n. 2 (Particella N. 111 Foglio 2, sub 8, abitazione)</i>	16
5.6.1 <i>Descrizione - Lotto n. 3 (Particella N. 111 Foglio 2, sub 5, unità in corso di definizione)</i>	16
5.6.2 <i>Stato di conservazione del cespite - Lotto n. 3 (Particella N. 111 Foglio 2, sub 5, unità in corso di definizione)</i>	17
5.6.3 <i>Conclusioni - Lotto n. 3 ((Particella N. 111 Foglio 2, sub 5, unità in corso di definizione)</i>	17
5.7 Misurazione delle consistenze	17
5.7.1 <i>Misurazione delle consistenze - Lotto n° 1</i>	17
5.7.2 <i>Misurazione delle consistenze - Lotto n°2</i>	17
5.7.3 <i>Misurazione delle consistenze - Lotto n°3</i>	18
5.8. Classificazione energetica	18
6. STATO DI POSSESSO	18
6.1. Titolo legittimante il possesso	18
6.2. Libertà degli immobili	19



7.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
7.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
7.1.2 <i>Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità</i>	20
7.1.3 <i>Vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche)</i>	20
7.1.4 <i>Usi civici</i>	20
7.1.5 <i>Servitù</i>	20
7.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	21
7.2.1 <i>Iscrizioni / trascrizioni</i>	21
7.2.2 <i>Pignoramenti</i>	22
7.2.3 <i>Aggiornamenti ispezioni ipotecarie</i>	22
8.VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE	22
9. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	22
9.1. Destinazione urbanistica nell'area ove ricade il bene pignorato	22
9.2 Accertamento della Conformità urbanistico-edilizia del bene pignorato	23
9.3 Accertamento della Conformità catastale del bene pignorato	25
10. STIMA IMMOBILIARE DEI LOTTI	25
10.1 Criteri di stima	25
10.1.1 <i>Criteri di stima - LOTTO N°1</i>	26
10.1.2 <i>Criteri di stima - LOTTO N°2</i>	27
10.1.3 <i>Criteri di stima - LOTTO N°3</i>	27
10.3 Valore al mq delle consistenze Lotto n°2	30
10.4 Fonti di informazione	30
10.5 Determinazione del valore dei lotti	30
11. VERIFICA DI ESISTENZA DI ISTANZE DI INTERVENTO SUCCESSIVE ALL'INCARICO DEL 18/01/2019	32
12. ELENCO ALLEGATI	32
13. OSSERVAZIONI DELLE PARTI	33
13.1 Nota di osservazione dell'Avv. Giampaolo Mardegan	34
13.1.1 <i>Risposta alla nota di osservazione dell'Avv. Giampaolo Mardegan</i>	40
13.2 Nota di osservazione dell'Avv. Gianluca Toppan	41
13.2.1 <i>Risposta alla nota di osservazione dell'Avv. Gianluca Toppan</i>	44
14. NOTE CONCLUSIVE	44



1. QUESITO/CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. (modello marzo 2018)

In data 14/02/2019 per mezzo di comunicazione e-mail pec dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari veniva emesso atto di chiarimenti al ctu per redazione perizia, che qui di seguito si riporta:

CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. Tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015. (modello marzo 2018)

L'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) **ritirare** la documentazione in Cancelleria;
- 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; 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 **ipocatastali** storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o dell'acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art.567 cpc – e l'attualità;
- 3) **descrivere**, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'aglie immobile/li pignorato/ti, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini catastali e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) **procedere**, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene) ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) **verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 8) **verificare** l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- 9) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;
- 10) qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, **stabilire** se esso sia divisibile in natura;
- 11) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire**



- il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;
 - 13) **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;
 - 14) **STIMA: determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.
 - 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;
 - 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 rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione,
 - 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 edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota (1);
 - 18) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
 - 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 a carico della procedura.

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

2. OPERAZIONI PERITALI

2.1. Controllo documenti depositati art. 567 c.p.c.



*Dal quesito 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.*

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I., ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c., la quale risultava completa con la presenza del Certificato Notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 14/04/2017 dal Dott. Paolo Talice notaio con studio in Treviso (TV). Procedo poi con lo svolgimento dell'incarico come di seguito sintetizzato.

2.2. Svolgimento delle OO.PP.

In data 15/03/2019 procedo al reperimento della documentazione catastale ritenuta necessaria presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati a mezzo portale telematico Sister: le visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie. (allegato n°03)

In data 03/04/2019, lo scrivente otteneva copia autentica in carta libera degli atti di provenienza (atti di compravendita) a firma del Dott. Enrico Fumo, Notaio iscritto al ruolo nel distretto di Treviso, gli stessi venivano anticipati via e-mail in data 28/03/2019. (allegato n°01)

In data 28/03/2019 lo scrivente provvedeva a fare richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Arcade (TV) con comunicazione scritta a mezzo pec. In data 14/04/2019, lo scrivente ha visionato e ottenuto copia digitale della documentazione Urbanistico - Edilizia richiesta presso gli Uffici preposti del Comune di Arcade (TV). (allegato n°04)

Concordava con il Custode Giudiziario nominato IVG Treviso il sopralluogo presso gli immobili in oggetto. In data 23/04/2019, alle ore 09.20 alla presenza dell'incaricato rappresentante del Custode Giudiziario IVG Treviso di Treviso, e del "SOGGETTO 3", (personale di turno alla reception) che ci ha aperto i locali del fabbricato denominato "Barchessa Ovest" Hotel Relais Barco Zonca. Veniva effettuato il sopralluogo presso i luoghi oggetto di stima e relativi accessori situati al civico n°29 di Via Traversi in Arcade, limitatamente al solo albergo, in quanto non è stato possibile accedere al fabbricato denominato "Barchessa Est" poiché il personale della reception non era in possesso delle chiavi. Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati, sia il fabbricato che le unità immobiliari con le pertinenze, rilevandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico-catastale e lo stato dei luoghi, inoltre venivano effettuate misurazioni di massima a campione e rilievo fotografico, (allegato n°07). Si precisa che il sopralluogo dell'immobile è stato parziale in quanto non è stato possibile accedere a tutte le camere dell'albergo. Ultimato il sopralluogo veniva redatto il verbale che si allega alla presente relazione (allegato n°11).

Concordava con il Custode Giudiziario nominato IVG Treviso il secondo sopralluogo presso gli immobili in oggetto. In data 06/05/2019, alle ore 14.00 alla presenza dell'incaricato rappresentante del Custode Giudiziario IVG Treviso di Treviso, e del "SOGGETTO 4" (personale di turno alla reception) che ci ha aperto i locali del fabbricato denominato "Barchessa Ovest" Hotel Relais Barco Zonca, al fine di completare il sopralluogo relativo all'immobile presso i luoghi oggetto di stima e relativi accessori situati al civico n°29 di Via Traversi in Arcade. Nel corso del sopralluogo venivano attentamente



esaminati, sia il fabbricato che le unità immobiliari con le pertinenze, rilevandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico-catastale e lo stato dei luoghi, inoltre venivano effettuate misurazioni di massima a campione e rilievo fotografico, (allegato n°07). Ultimato il sopralluogo veniva redatto il verbale che si allega alla presente relazione (allegato n°11). Non è stato possibile effettuare il sopralluogo anche al fabbricato denominato “Barchessa Est” in quanto il personale della reception non era in possesso delle chiavi, pertanto in sede di sopralluogo, veniva concordato con il custode un ulteriore accesso ai locali relativi al fabbricato denominato “Barchessa Est” per il giorno 16/05/2019.

In data 16/05/2019, alle ore 9.00 alla presenza dell'incaricato rappresentante del Custode Giudiziario IVG Treviso di Treviso, del “SOGGETTO 4” (personale di turno alla reception) e del “SOGGETTO 1” che ci hanno aperto i locali del fabbricato denominato “Barchessa Est”, al fine di eseguire il sopralluogo relativo all'immobile presso i luoghi oggetto di stima e relativi accessori situati al civico n°51 di Via Madonnetta in Arcade. Nel corso del sopralluogo venivano attentamente esaminati, sia il fabbricato che le unità immobiliari con le pertinenze, rilevandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico-catastale e lo stato dei luoghi, inoltre venivano effettuate misurazioni di massima a campione e rilievo fotografico, (allegato n°08-09). Ultimato il sopralluogo veniva redatto il verbale che si allega alla presente relazione (allegato n°11).

In data 20/05/2019, il sottoscritto inviava istanza di proroga al G.E.

In data 09/10/2019 lo scrivente, inviava a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Provinciale Piazza delle Istituzioni, 4 - 31100 Treviso TV richiesta di verifica locazioni/comodato, ricevendo risposta in data 11/10/2019.

In data 05/11/2019 lo scrivente, in seguito a specifico accesso telematico presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, ha potuto accertare che non si sono costituiti nuovi soggetti intervenuti nella procedura esecutiva in epigrafe alla data di accesso.

In data 01/11/2019 sono state esperite le necessarie ispezioni ipotecarie di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso, Ufficio Provinciale – Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare. (allegato n°02).

Inoltre è stata verificata la libertà dell'immobile, e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari a dare risposta al quesito, lo scrivente ha potuto redigere il seguente rapporto di stima, che nelle pagine successive, dotato dei documenti allegati e puntualmente elencati in calce alla presente, si articola nei successivi paragrafi.

3. DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI

Quesito 9): *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di*



servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.

Il compendio immobiliare oggetto di stima fa parte del più vasto complesso denominato “Villa dalla Zonca e pertinenze”, dichiarato di interesse culturale e particolarmente importante a norma dell'art. 10 del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, come risulta dal Decreto dal “Ministero per i Beni e le Attività Culturali”, con sede in Roma (RM) del 27 luglio 2004 Rep. n. 4808/2004, trascritto a Treviso in data 30 marzo 2010 ai nn. 10872/6683 e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di Legge in materia.

Il compendio immobiliare pignorato comprende n.3 unità immobiliari situate nel Comune di Arcade (TV), rispettivamente una unità al civico n°29 di Via Traversi e due unità al civico n°51 di Via Madonnetta, così individuate e successivamente meglio descritte:

1. Unità immobiliare adibita ad uso ricettivo – alberghiero per solo pernottamento e prima colazione - Hotel Relais, realizzata all'interno della “Barchessa Ovest”, sviluppata su 2 livelli fuori terra, piano terra, piano primo con locale tecnico al piano interrato. Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 112, Sub. 5, Cat. D/2. Via Traversi n°29.
2. Unità immobiliare adibita ad uso abitazione sviluppata su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo., realizzata all'interno della “Barchessa Est”. Catasto Fabbricati Foglio 2, Particella 111, Sub. 8, Cat. A/2. Via Madonnetta n°51.
3. Unità immobiliare in corso di definizione sviluppata su un solo livello al piano terra, realizzata all'interno della “Barchessa Est”. Catasto Fabbricati Foglio 2, Particella 111, Sub. 5, Cat. In corso di definizione. Via Madonnetta n°51.

Le 3 unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono ubicate in n. 2 fabbricati distinti. Trattasi come già esposto nello specifico di n.2 Barchesse annesse al più vasto complesso denominato “Villa dalla Zonca e pertinenze”. I fabbricati sviluppano entrambi 2 piani fuori terra: piano terra e piano primo, di seguito più precisamente descritti.

In esito di un attento studio degli atti in causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini e alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita della consistenza immobiliare con la formazione di **3 lotti distinti** così formati:

LOTTO N. 1 - “Barchessa Ovest”

Unità immobiliare adibita ad uso ricettivo – alberghiero per solo pernottamento e prima colazione - Hotel Relais Barco - sviluppata su 2 livelli fuori terra, piano terra, piano primo con locale tecnico al piano interrato. Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 112, Sub. 5.

Ubicazione: Arcade (TV) – Via Traversi n°29

LOTTO N. 2 - “Barchessa Est”

Unità immobiliare adibita ad uso abitazione sviluppata su 2 livelli fuori terra, piano terra, piano primo. Catasto Fabbricati Foglio 2, Particella 111, Sub. 8.

Ubicazione: Arcade (TV) – Via Madonnetta n°51



LOTTO N. 3 - "Barchessa Est"

Unità immobiliare in corso di definizione sviluppata su un solo livello al piano terra Catasto Fabbricati Foglio 2, Particella 111, Sub. 5.

Ubicazione: Arcade (TV) – Via Madonnetta n°51

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE**4.1. Ubicazione**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di n. 3 unità immobiliari situate nel Comune di Arcade (TV), rispettivamente il Lotto n°1 al civico n° 29 di Via Traversi e il Lotto n°2 e il Lotto n. 3 al civico n°51 di Via Madonnetta.

4.2. Identificazione catastale aggiornata

La consistenza immobiliare sottoposta a pignoramento, è così censita all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale- – Territorio Servizi Catastali, Catasto Fabbricati, Comune Arcade (TV): (allegato n°03)

LOTTO N. 1 - "Barchessa Ovest"

Catasto Fabbricati						Comune di ARCADE			Provincia di TREVISO		
N.	SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo	
1		4	112	5	D/2				Euro 7.848,00	Via Traversi piano S1-T-1	
N.1 "ESECUTATO" in ditta per la piena proprietà: proprietà per 1/1											

LOTTO N. 2 - "Barchessa Est"

Catasto Fabbricati						Comune di ARCADE			Provincia di TREVISO		
N.	SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo	
1		2	111	8	A/2	2	6,5 vani	Tot 163 m² Tot. escluse aree esterne:155m²	Euro 621,04	Via Madonnetta piano T-1	
N.1 "ESECUTATO" in ditta per la piena proprietà: proprietà per 1/1											

LOTTO N. 3 - "Barchessa Est"

Catasto Fabbricati						Comune di ARCADE			Provincia di TREVISO		
N.	SU	Fg	Part.	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo	
1		2	111	5	In corso di definiz.					Via Madonnetta piano T	
N.1 "ESECUTATO" in ditta per la piena proprietà: proprietà per 1/1											

4.3. Coerenze – confini

Da esame degli elaborati agli atti e catastali acquisiti emerge che la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento sopra indicata è delimitata dai seguenti confini: ovvero:

- LOTTO N. 1 - "Barchessa Ovest" - Unità immobiliare adibita ad uso ricettivo – alberghiero per solo pernottamento e prima colazione - sviluppata su 2 livelli fuori terra, piano terra, piano primo con locale tecnico al piano interrato. Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 112, Sub. 5. Via Traversi n°29, confina con: mapp.1910 su tre lati e con Via Traversi su un lato, salvo confini più precisi, altri



o variati.

- LOTTO N. 2 Unità immobiliare adibita ad uso abitazione sviluppata su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo., realizzata all'interno della “Barchessa Est”. Catasto Fabbricati Foglio 2, Particella 111, Sub. 8, Cat. A/2. Via Madonnetta n°51, confina: al piano terra con il sub 4-5 e Mappali n. 16 e 22 e Via Madonnetta; al piano primo con il sub 6, salvo confini più precisi, altri o variati.
- LOTTO N. 3 Unità immobiliare in corso di definizione sviluppata su un livello fuori terra, piano terra, realizzata all'interno della “Barchessa Est”. Catasto Fabbricati Foglio 2, Particella 111, Sub. 5, Cat.in corso di definizione. Via Madonnetta n°51, confina con: il sub 4-6-7-8 salvo confini più precisi, altri o variati.

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

5.1. Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio - Provinciale di Treviso – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 09/02/2017 ai nn.5826/4197 - atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV) rep. n. 959/2017 del 17/02/2017.

A FAVORE della società TRE G di Ganeo Marino, Luca e Rudi s.n.c., con sede in Montebelluna (TV), C.F. 03206640264, a CARICO di “ESECUTATO”, del diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1 in capo alla medesima sui seguenti immobili (con ogni accessione, pertinenza e dipendenza):

1. Comune di Arcade (TV) Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 112, subalterno 5, Categoria D/2, Indirizzo Via Traversi, Piano S1-T-1;
2. Comune di Arcade (TV) Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 111, subalterno 5, Categoria F/4, Indirizzo Via Madonnetta, Piano T;
3. Comune di Arcade (TV) Catasto Fabbricati, Foglio 2, Particella 111, subalterno 8, Categoria A/2, Consistenza 6,5 vani, Indirizzo Via Madonnetta, Piano T-1;

5.1.1 Conformità tra i dati catastali del bene con quelli contenuti nel pignoramento

Quesito 4: *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati catastali sono conformi con quelli indicati nel pignoramento.

5.2. Descrizione del contesto di zona (intero compendio pignorato)

- *Caratteristiche di zona:* zona centrale del Comune di Arcade. È caratterizzata da edilizia residenziale di medio-bassa intensità oltre la quale verso Nord troviamo prevalentemente area agricola.
- *Servizi di zona:* la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. I fabbricati del



compendio sono raccordati alla viabilità comunale attraverso la stessa Via Traversi e Via Madonnetta. In un raggio di circa 1 km c.a. si raggiungono a piedi i alcuni servizi di zona, tra i quali: Chiesa Parrocchia di San Lorenzo in Arcade, sportello bancario, ufficio postale, Municipio, bar e altre attività commerciali.

- *Caratteristiche zone limitrofe:* l'immediato intorno è caratterizzato zone residenziali di medio-bassa intensità.
- *Collegamenti pubblici:* aeroporto di Treviso dista circa km.19, fermata autobus nella vicina piazza raggiungibile a piedi in pochi minuti. Treviso, capoluogo di provincia dista 16 km in direzione sud.

5.3. Descrizione immobiliare analitica

Quesito 3: descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'aglie immobile/li pignorato/ti, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini catastali e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Le unità immobiliari di tutto il compendio pignorato e suddivise dal sottoscritto in 3 lotti sono poste all'interno dei corpi di fabbrica denominati “Barchessa Est” e “Barchessa Ovest” facenti parte del più vasto complesso denominato “Villa dalla Zonca e pertinenze”. Il complesso monumentale comprende: la Villa Padronale e le due Barchesse est ed ovest, collegate lungo via Traversi dal monumentale muro di cinta con esedra di impianto cinquecentesco e riordino settecentesco; l'edificio ad ovest della Villa, di impianto secentesco e trasformazioni settecentesche ed ottocentesche, con recenti ampliamenti, già adibito a cantina ed ora a ristorante, compreso l'annesso giardino di pertinenza; il parco della Villa e le pertinenze delle barchesse; il giardino retrostante ed il brolo con i campi. Si riporta un estratto della relazione della Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio Veneto Orientale relativo alle barchesse: “(..) I due lunghi corpi di fabbrica delle barchesse, coperti da tetto a capanna, fronteggiano la villa in modo simmetrico. Entrambi gli edifici di fabbrica settecentesca, sono caratterizzati a nord da un portico ad archi a sesto ribassato su colonne in pietra e grandi aperture ovali al piano superiore, bordate da una cornice modanata di colore ocra intenso, che risalta lungo la facciata bianca. Le pareti del sottoportico sono decorate con motivi graffiti a losanghe di colore giallo e rosso (..) Sui fronti laterali, timpanati, in corrispondenza dell'asse mediano sporgono le canne fumarie dei camini, sormontati da importanti comignoli svasati. Sul prospetto sud le barchesse presentano tipici portali tamponati sormontati da timpani con occhio centrale oscurato e semplici aperture rettangolari con cornici di colore ocra. Elementi acroteriali lapidei adornano i vertici dei frontoni “. Per una descrizione più completa si rimanda a quanto riportato nelle relazioni storiche allegate al presente elaborato.

5.4. Descrizione Lotto n° 1 (Barchessa Ovest - Hotel Relais - Particella N. 112 Foglio 4, Sub 5)

L'immobile oggetto di pignoramento è posto all'interno dell'area scoperta del complesso monumentale di “Villa dalla Zonca e pertinenze” e accessibile pedonalmente da Via Traversi mediante servitù di passaggio carraio e pedonale come riportato nell'atto notarile di compravendita. La toponomastica del Comune di Arcade (TV) individua l'unità, con il numero civico 29 di Via Traversi.



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, di cui alla Particella N. 112 Foglio 4, Sub 5 fa parte del complesso monumentale di “Villa dalla Zonca e pertinenze, di cui fa parte la Barchessa ovest oggetto di stima del Lotto n°1. La barchessa edificata nella prima metà del Settecento, in origine conteneva la stanza dei buoi, un piccolo sottoportico, aperto sui due lati esterni e le stalle per i cavalli. È stata oggetto di diversi lavori di restauro, fino ad arrivare all'attuale configurazione con cambio di destinazione d'uso in albergo. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e piano primo con un locale tecnico al piano interrato. Le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, sono state edificate anteriormente al 01/09/1967 come riportato nell'atto notarile di compravendita e successivamente, lo stesso è stato oggetto di lavori di ristrutturazione per i quali sono stati rilasciati regolari titoli abilitativi urbanistico-edilizio, come meglio descritto al parag. 9.2.

Il cespite è così suddiviso e caratterizzato:

- Fabbricato – Barchessa Ovest: Come si evince anche dalla relazione di progetto del Permesso di Costruire n.10 del 16/02/2011 la Barchessa ovest è stata oggetto di un intervento di restauro conservativo, mantenendo inalterato l'organismo edilizio, sia nella struttura muraria che nell'apparato decorativo architettonico, proponendo il cambio di destinazione d'uso da attività residenziale e magazzini agricoli in disuso (con pesante grado di fatiscenza) ad attività ricettiva alberghiera per solo pernottamento con prima colazione. Il solaio del primo piano è in legno, la copertura è a due falde in legno con manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente le facciate congiuntamente al parco della villa sono mantenute inalterate e si presentano intonacate e tinteggiate, con cornici e modanature. I serramenti sono in legno con vetrocamera e scuri in legno. Le pareti perimetrali dei locali internamente presentano un contro-placcaggio in cartongesso, la suddivisione interna è realizzata con pareti sandwich di cartongesso. Per una descrizione più completa si rimanda alle relazioni tecniche e storiche in allegato alla presente relazione.
- Area esterna: Come già esposto, l'immobile oggetto di pignoramento è posto all'interno dell'area scoperta del complesso monumentale di “Villa dalla Zonca e pertinenze”, caratterizzata dal Parco monumentale le cui aree sono soggette a manutenzione ordinaria dell'esistente. In tali aree esterne che non fanno parte del compendio pignorato, immediatamente di fronte alla Barchessa trovano posto sugli spazi inghiaaiati 20 posti auto privati a servizio dell'attività alberghiera come previsto dalle N.T.A., (vedi allegato n.4 tav. 3). La pavimentazione della corte esclusiva di mq 9 dalla quale si accede alla Barchessa Ovest e il camminamento che porta all'ingresso è in cotto posato in diagonale con bordatura.
- Organizzazione distributiva piano terra: L'accesso alla Barchessa avviene per mezzo del portico vetrato adibito ad ingresso/hall, da qui si accede alla reception-bar e sala colazioni direttamente adiacente al locale preparazione colazione. A servizio della sala colazioni troviamo un bagno con anti-bagno. Un disimpegno distribuisce alle 7 camere dotate di bagno ubicate al piano terra. All'altezza del sottoscala troviamo un piccolo magazzino accessibile dal disimpegno e un locale wc



con antibagno ad uso del personale di servizio. Alla fine del disimpegno troviamo una zona con locali per il personale di servizio costituita da un piccolo magazzino, un locale spogliatoio con disimpegno dal quale si accede ad un anti-bagno con wc.

- Organizzazione distributiva piano primo: Una scala porta al piano primo sbarcando nel corridoio che distribuisce alle 13 camere dotate di bagno.
- Vano tecnico: il vano tecnico accessibile dal giardino mediante botola e scala, ospita i gruppi frigo e la centrale termica ed è realizzato in cls armato.
- Materiali: Le pareti perimetrali dei locali internamente presentano un contro-placcaggio in cartongesso, la suddivisione interna è realizzata con pareti sandwich di cartongesso. Controsoffitti in cartongesso altezza cm 220.
- Infissi - porte: Gli infissi esterni risultano in legno con vetrocamera in tutti i locali ad esclusione del piano terra ingresso/hall lato giardino, che risultano essere metallici. I fori finestra presentano sul lato di Via Traversi e facciata di testa a ovest inferriate metalliche interposte tra il serramento e gli oscuri esterni in legno. Le porte interne di accesso alle camere sono in legno laccato bianco, mentre nei disimpegni distributivi si rileva la presenza anche di porte metalliche tagliafuoco.
- Pavimenti e rivestimenti: Pavimenti in marmo all' ingresso/hall, reception sala colazioni, gres formato 45x45 e bordatura in marmo nel corridoio che porta alle camere al piano terra e piano primo. In tutti i bagni pavimenti e rivestimenti in gres tipo marmo. Pavimento in laminato nelle camere al piano primo. La scala è rivestita in marmo.
- Dotazione impiantistica: Lo smaltimento delle acque reflue avviene con scarico dopo chiarificazione di acque civili ad origine abitativa sul suolo mediante sub-irrigazione dopo accumulo in vasca a tenuta. Impianto elettrico con certificato di conformità del 20/04/2012. Impianto termico destinato al riscaldamento degli ambienti con unità esterne in pompa di calore elettriche ad espansione diretta con termoregolazione, ventilconvettori a pavimento e a soffitto e radiatori in acciaio nei bagni, sistema di ventilazione forzata con recupero di calore. Generatore DAIKIN MEGA ALTHERMA ERMQ16AAY1 Potenza nominale 45,0 kW con gas refrigerante come fluido termo-vettore, alimentato a energia elettrica. Produzione di acqua calda sanitaria mediante bollitori integrati dalla pompa di calore e distribuzione con sistema tradizionale ad una tubazione di adduzione dell'acqua calda con diramazione a ciascuna unità di utilizzazione. Impianto elettrico, antenna tv. (in allegato n.4 si riportano le relazioni tecniche e certificazioni impianti allegata alla C.E.).

5.4.1 Stato di conservazione del cespite - Lotto n° 1 (Barchessa Ovest - Hotel Relais - Particella N. 112 Foglio 4, Sub 5)

Per quanto riguarda il fabbricato esternamente si rileva: sulle facciate, il distacco di qualche porzione di intonaco e di dipintura con cavillature diffuse; gli oscuri in legno nel complesso risultano in discreto stato di conservazione, a parte qualche oscurio che necessita di manutenzione. Internamente le condizioni sono ottime.



5.4.2 Conclusioni - Lotto n° 1 (Barchessa Ovest - Hotel Relais Barco Zonca S.r.l. - Particella N. 112 Foglio 4, Sub 5)

Per quanto esposto al paragrafo 5.4.1 internamente l'immobile non necessita di manutenzioni, mentre per quanto riguarda il fabbricato esternamente, qualche oscura necessita di manutenzione. Le condizioni generali si ritengono buone.

5.5. Descrizione Lotto n. 2-3 (Barchessa Est – unità residenziale + unità in corso di definizione)

L'immobile oggetto di pignoramento è posto all'interno dell'area scoperta del complesso monumentale di “Villa dalla Zonca e pertinenze” e accessibile pedonalmente da Via Madonnetta mediante servitù di passaggio carraio e pedonale come riportato nell'atto notarile di compravendita. La toponomastica del Comune di Arcade (TV) individua l'unità, con il numero civico 51 di Via Madonnetta.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, e suddivise dal sottoscritto in Lotto n°2 e Lotto n°3 di cui alla Particella N. 111 Foglio 2, rispettivamente sub 8 e sub 5 come già esposto fanno parte del complesso monumentale di “Villa dalla Zonca e pertinenze, di cui fa parte la Barchessa Est. La barchessa edificata nella prima metà del Settecento, in origine era distinta in due moduli funzionali: il primo verso ovest comprendeva l'alloggio del gastaldo con al piano terra un disbrigo, una cucina e servizi e probabile magazzino al piano superiore; il secondo a est comprendeva l'alloggio del folador, stalla e probabile magazzino al sottotetto.

- Fabbricato – Barchessa Est: Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e piano primo. Le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, sono state edificate anteriormente al 01/09/1967 come riportato nell'atto notarile di compravendita e successivamente, è stata oggetto di un intervento di restauro conservativo, mantenendo inalterato l'organismo edilizio, sia nella struttura muraria che nell'apparato decorativo architettonico, per il quale sono stati rilasciati regolari titoli abilitativi urbanistico-edilizio, di cui l'ultimo P.C. N.04 del 31/01/2011 per riesame pratica edilizia prot. 1731 del 19/02/2008 per ultimazione lavori alla C.E. N. 62 DEL 26/11/1979” Barchessa di Villa dalla Zonca”. Allo stato attuale, tali lavori risultano non conclusi. In particolare per quanto riguarda l'unità di cui alla Particella N. 111 Foglio 2, sub 5, unità in corso di definizione - Lotto n°3, si riscontra che non sono state eseguite/completate le lavorazioni descritte nella relazione di progetto (allegato n°05) che prevedeva il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali posti a piano terra da magazzino ad ufficio con il ricavo di un servizio igienico. Per quanto riguarda l'unità i cui alla Particella N. 111 Foglio 2, sub 8, abitazione - Lotto n°2, non è stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità. Il solaio del primo piano è realizzato con travi in legno, la copertura è a due falde in legno con manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente le facciate congiuntamente al parco della villa sono mantenute inalterate e si presentano intonacate e tinteggiate, con cornici e modanature.
- Area esterna: Come già esposto, l'immobile oggetto di pignoramento è posto all'interno dell'area scoperta del complesso monumentale di “Villa dalla Zonca e pertinenze”. L'immediata porzione di area scoperta non facente parte del compendio pignorato è in ghiaino, mentre la



pavimentazione del portico delle unità sub 8 e sub 5 è in cotto posato a spina di pesce.

5.5.1 Descrizione - Lotto n. 2 (Particella N. 111 Foglio 2, sub 8, abitazione)

- Organizzazione distributiva: L'unità abitativa è sviluppata su due piani, piano terra e piano primo. L'accesso all'abitazione avviene per mezzo di porta d'ingresso posta nel portico a nord lato giardino. Al piano terra troviamo il soggiorno con travi a vista con altezza sotto trave di m 2.65 e altezza sotto tavolato m 2.81, cucina con controsoffitto ad altezza m 2,55, un disimpegno che distribuisce al vano scala e un bagno dotato di wc, lavabo. Al piano primo la scala sbarca in un disimpegno dal quale si accede: ad un bagno con controsoffitto, dotato di lavabo, wc, bidet e vasca; due camere doppie/matrimoniali con affaccio sul lato est, e una camera singola con affaccio su Via Madonnetta.
- Materiali: Le pareti perimetrali dei locali internamente presentano un contro-placcaggio in cartongesso. Nei locali al piano primo si riscontra un controsoffitto, al di sotto del quale si scorgono delle porzioni delle capriate formanti la struttura del tetto.
- Infissi - porte: Gli infissi esterni, risalenti alla metà del secolo scorso sono risultano in legno e risistemati con anche l'inserimento di vetrocamera, i fori finestra presentano, sul lato di via Madonnetta delle inferriate metalliche interposte tra il serramento e gli oscuri esterni in legno. Le porte interne risalenti anch'esse alla metà del secolo scorso risultano riverniciate e sistemate. La porta d'ingresso è in legno a due ante con specchiatura in vetro.
- Pavimenti e rivestimenti: risultano in gres al piano terra, mentre sono in laminato quelli nelle camere al piano primo. Nel bagno al piano terra e al piano primo i pavimenti e i rivestimenti sono in gres tipo marmo. Tutti i locali risultano tinteggiati e intonacati. La scala è in legno con balaustra in ferro e corrimano in legno verniciato. In cucina nella parte riservata ai mobili è stata realizzata una fascia di rivestita con piastrelle di ceramica.
- Dotazione impiantistica: L'impianto elettrico è dotato di un quadro elettrico ubicato nel locale wc al piano terra. L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia a gas metano, ubicata in cucina, i terminali risultano essere termosifoni in acciaio accoppiato. Mancando la documentazione relativa al sistema fognario si presume che lo smaltimento delle acque reflue possa essere lo stesso realizzato per la "Barchessa Ovest": scarico dopo chiarificazione di acque civili ad origine abitativa sul suolo mediante sub-irrigazione dopo accumulo in vasca a tenuta.

5.5.2 Stato di conservazione del cespite - Lotto n. 2 (Particella N. 111 Foglio 2, sub 8, abitazione)

Per quanto riguarda il fabbricato, in generale si riscontra uno scarso stato manutentivo generale: in particolare si riscontrano alle pareti distacchi di intonaco e di tinteggiatura, cavillature e fessurazioni, distacchi all'apparato decorativo modanature e cornicioni; si rileva presenza di vegetazione sulla copertura e/o sulle linee di gronda.

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato relativa alla *Particella N. 111 Foglio 2, sub 8, abitazione*, si ritiene che le strutture portanti dei solai di copertura e di interpiano in legno, visti anche i recenti lavori, siano in discrete condizioni manutentive. Internamente all'abitazione si riscontrano: nel soffitto del bagno



al piano primo macchie estese di muffa, con parte della superficie del soffitto e pareti ingiallite. Tale degrado è probabilmente dovuto ad una infiltrazione d'acqua proveniente dalla copertura. Si riscontra inoltre al piano terra, all'altezza del battiscopa traccia di umidità e sfarinamento d'intonaco, probabilmente dovuto ad umidità di risalita; si riscontra una normale usura del tempo per quanto riguarda sia i serramenti interni che esterni, oltre che per i pavimenti e rivestimenti. La qualità dei materiali presenti è di media qualità.

5.5.3 Conclusioni - Lotto n. 2 (Particella N. 111 Foglio 2, sub 8, abitazione)

Per quanto sopra esposto, si ritiene che l'unità necessiti: verifica delle le condizioni della copertura affinché sia garantita la necessaria impermeabilizzazione, tinteggiatura generale di pareti soffitti, e ripristino delle porzioni di soffitto e pareti ammalorate nel bagno del piano primo.

5.6.1 Descrizione - Lotto n. 3 (Particella N. 111 Foglio 2, sub 5, unità in corso di definizione)

- Organizzazione distributiva: L'unità in corso di definizione è sviluppata unicamente al piano terra e vi si accede dal sub 4 (BCNC portico e ingresso comune ai sub 5 e 6) per mezzo di porta d'ingresso posta nel portico a nord, lato parco monumentale. Attualmente l'unità immobiliare è composta da tre locali, e non risultano eseguiti i lavori di cui alla *P.C. N.04 del 31/01/2011 per riesame pratica edilizia prot. 1731 del 19/02/2008 per ultimazione lavori alla C.E. N. 62 DEL 26/11/1979” Barchessa di Villa dalla Zonca”* che prevedevano anche il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali posti a piano terra, da magazzino ad ufficio con il ricavo di un servizio igienico. Per comodità di descrizione i locali seguono la numerazione come riportato nella pianta del progetto del citato P.C (allegato n°5 estratto di progetto tav. n.7 pianta piano terra). Di questi tre locali, il locale n.1 risulta adibito ad ufficio funzionale all'attività ricettivo alberghiera, con controsoffitto ad altezza 2,62 m, nel locale n.2 si rileva un controsoffitto fatiscente fissato con chiodi, nel quale si vedono le vecchie travi in legno della struttura del solaio del piano primo, infine il locale n.3 non risulta rilevabile in quanto ingombro di vari materiali e oggetti accatastati, si riscontra comunque un controsoffitto fissato con chiodi.
- Infissi - porte: Gli infissi esterni sono in legno risalenti alla metà del secolo scorso con vetro singolo, porta d'ingresso a due ante con specchiature in vetro. I fori finestra presentano, sul lato di via Madonnetta delle inferriate metalliche interposte tra il serramento e gli oscuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno.
- Pavimenti e rivestimenti: Nel locale n.1 adibito a studio si rileva un pavimento in laminato, mentre nei locali 2 e 3 si rileva un seminato alla veneziana usurato. Intonaco e tinteggiatura in tutti locali.
- Dotazione impiantistica: nella stanza adibita a studio, locale n.1 si rileva la presenza di un impianto elettrico a vista. Si osserva che tale impianto si riscontra anche nel locale attualmente accatastato come sub 4 (BCNC portico e ingresso comune ai sub 5 e 6) e porzione nella porzione dove dovrebbe esserci il bagno, proseguendo sulla parete perimetrale lato nord. Si osserva però che manca il quadro elettrico e per quanto esposto non è chiara l'origine e la



distribuzione dell'impianto. Non si rilevano altri impianti.

5.6.2 Stato di conservazione del cespite - Lotto n. 3 (Particella N. 111 Foglio 2, sub 5, unità in corso di definizione)

Per quanto riguarda il fabbricato Barchessa Est, si veda quanto detto al paragrafo 5.5.2. Per quanto riguarda la porzione di fabbricato relativa alla *Particella N. 111 Foglio 2, sub 5, unità in corso di definizione* le condizioni dei locali versano in pessime condizioni manutentive, nello specifico si riscontrano: fenomeni di efflorescenza salina e polverizzazione della pittura, umidità di risalita alle pareti, pavimento seminato alla veneziana molto usurato, impianto di riscaldamento non presente, impianto elettrico presente solo nel locale 1 da verificare. Per quanto concerne la parte strutturale di questa porzione della Barchessa, si ritiene che debba essere eseguita accurata verifica strutturale.

5.6.3 Conclusioni - Lotto n. 3 ((Particella N. 111 Foglio 2, sub 5, unità in corso di definizione)

Non essendo stati eseguiti i lavori di ristrutturazione e risanamento con cambio di destinazione d'uso, ad oggi l'unità in corso di definizione risulta allo stato dei luoghi coincidente con lo stato di fatto legittimato con *P.C. N.04 del 31/01/2011 per riesame pratica edilizia prot. 1731 del 19/02/2008 per ultimazione lavori alla C.E. N. 62 DEL 26/11/1979" Barchessa di Villa dalla Zonca"* e non con il progetto. Pertanto riscontrato lo scarso stato manutentivo e per quanto sopra risulta necessario eseguire le lavorazioni previste dal citato P.C.

5.7 Misurazione delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si fa riferimento ai dettati del Manuale Banca dati Quotazioni Omi Allegato 5 realizzato dall'Agenzia del Territorio. Per la relazione in oggetto si utilizzano i seguenti concetti: *fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)*

5.7.1 Misurazione delle consistenze - Lotto n° 1

LOTTO N. 1 - "Barchessa Ovest"				
Unità immobiliare adibita ad <u>uso ricettivo – alberghiero</u> per solo pernottamento e prima colazione - sviluppata su 2 livelli fuori terra, piano terra, piano primo con locale tecnico al piano interrato. Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 112, Sub. 5. Ubicazione: Arcade (TV) – Via Traversi n°29				
Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Albergo	lorda	626	100%	626
Centrale termica	lorda	26	25%	6,5
Corte esclusiva	lorda	6	10%	0,6
Totale superficie commerciale				633,1

5.7.2 Misurazione delle consistenze - Lotto n°2

LOTTO N. 2 - "Barchessa Est"				
Unità immobiliare adibita ad <u>uso abitazione</u> sviluppata su 2 livelli fuori terra, piano terra, piano primo. Catasto Fabbricati Foglio 2, Particella 111, Sub. 8. Ubicazione: Arcade (TV) – Via Madonnetta n°51				
Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Abitazione	lorda	155	100%	155



Portico	lorda	24,45	35%	8,58
Totale superficie commerciale				163,58

5.7.3 Misurazione delle consistenze - Lotto n°3

LOTTO N. 3 - "Barchessa Est"				
Unità immobiliare in corso di definizione sviluppata su un solo livello al piano terra. Catasto Fabbricati Foglio 2, Particella 111, Sub. 5. Ubicazione: Arcade (TV) – Via Madonnetta n°51				
Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Unità in corso di definizione	lorda	56	100%	56
Totale superficie commerciale				56,00

5.8. Classificazione energetica

- LOTTO 1 (Unità immobiliare adibita ad uso ricettivo – alberghiero) L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. identificativo 100195/2016 valido fino al 04/10/2016 (allegato al contratto di locazione) classifica l'immobile in classe energetica G 522,40 Kwh/m² anno. Considerata la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse l'APE conferma per l'immobile in oggetto costi di gestione nella media ed indice di bassa qualità energetica.
- Unità relative a LOTTO 2 e LOTTO 3 Considerata la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione nella media ed indice di bassa qualità energetica. In conformità a quanto prescritto dal quesito non si è provveduto alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

6. STATO DI POSSESSO

Quesito 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore Esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

6.1. Titolo legittimante il possesso

Dalla storia ipotecaria riportata nel Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., del Dott. Paolo Talice Notaio in Treviso, iscritto presso il Collegio Notarile di Treviso, la consistenza immobiliare sopra descritta è venuta in capo all'esecutato, per la piena proprietà dell'intero, in forza dei seguenti titoli (allegato n.1):

- **LOTTO N. 1 ("Barchessa Ovest" – Hotel Relais Barco Zonca - Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 112, Sub. 5. Ubicazione: Arcade (TV) – Via Traversi n°29):** ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/11/2009 n° Repertorio 98399 del Notaio Dott. Enrico Fumo iscritto al Ruolo del Distretto di Treviso con studio in Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 23/11/2009 ai nn. 43508/26398, annotato di cancellazione di condizione sospensiva in data 5/05/2010 ai nn. 15462/2263, giusto atto in data 30/04/2010 Rep. 98914 del Notaio Enrico Fumo.



- **LOTTO N. 2 E LOTTO N. 3 (“Barchessa Est” - Catasto Fabbricati Foglio 2, Particella 111, Subb. 5-8 Ubicazione: Arcade (TV) – Via Madonnetta n°51):** ATTO DI COMPRAVENDITA del 01/03/2012 n° Repertorio 100640 del Notaio Dott. Enrico Fumo iscritto al Ruolo del Distretto di Treviso con studio in Treviso, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 02/03/2012 ai nn. 6709/5058, annotato di cancellazione di condizione sospensiva in data 15/05/2012 ai nn. 14495/1799, giusto atto in data 14/05/2012 Rep. 100810 del Notaio Enrico Fumo.

6.2. Libertà degli immobili

LOTTO N.1 (Barchessa Ovest – Catasto Fabbricati Foglio 4, Part. 112 Sub 5, Cat. D/2 Hotel Relais Barco Zonca S.r.l.): Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di locazione dal “SOGGETTO xx” che attualmente gestisce l'attività ricettivo alberghiera.

LOTTO N.2 (Barchessa Est – Catasto fabbricati Fg 2, Part. 111, Sub 8 Cat. A/2 abitazione): Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

LOTTO N. 3 (Barchessa Est – Catasto fabbricati Fg 2, Part. 111, Sub 5 Cat. in corso di definizione): Al momento del sopralluogo l'immobile risulta parzialmente occupato, nello specifico un locale risulta essere utilizzato come ufficio per l'attività dell'Hotel Relais Barco Zonca S.r.l. Inoltre un locale risulta essere utilizzato come deposito di mobilia varia.

Da verifica presso l'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Treviso – Ufficio Anagrafe Tributaria, risulta:

1. **CONTRATTO DI LOCAZIONE**, con scrittura privata tra “SOGGETTO 1” quale amministratore unico e legale rappresentante della OMISSIS ESECUTATA chiamata “affittante” e “SOGGETTO 5” procuratore speciale della OMISSIS “SOGGETTO 6” chiamato “affittuario”, **in data 28/10/2016, registrato a Treviso in data 25/11/2016 al n. 012364 serie 3T. Canone annuo di € 15.000,00 IVA esclusa – durata locazione anni 9 con inizio il 1° gennaio 2017 termine locazione 31/12/2025.** Nel contratto vengono dati in locazione gli immobili così censiti al N.C.E.U. Di Arcade (TV) Sezione Urbana: – Foglio 4, Part. 112, Sub 5 Cat. D/2, Rendita Catastale 7.848,00. **Si specifica che il contratto di locazione comprende solo l'unità immobiliare a destinazione ricettivo-alberghiera (Edificio denominato “Barchessa Ovest”) appartenente al Lotto n. 1.** L'unità immobiliare per quanto scritto risulta **occupata con titolo.** (allegato n°10)

Dalla documentazione inviata dal Custode Giudiziario risulta:

2. **CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA**, con scrittura privata tra “SOGGETTO 1” quale amministratore unico e legale rappresentante della OMISSIS ESECUTATA chiamata “affittante” e “SOGGETTO 5” procuratore speciale della OMISSIS “SOGGETTO 6” chiamato “affittuario” Atto notarile Dott. Maurizio Bianconi Notaio in Treviso del 12/12/2016 Rep. n. 110538 Racc. N. 34209 Reg. a Treviso il 14/12/2016 al n. 20312 serie 1T.

7.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



7.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Quesito 12): *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;*

7.1.2 Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità

VINCOLI DI TUTELA STORICO ARTISTICA: Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte del più vasto complesso denominato “Villa Dalla Zonca e pertinenze”, dichiarato di interesse culturale particolarmente importante a norma dell'art.10 del D.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, come risulta dal Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali” con sede in Roma (RM) del 27 luglio 2004 Rep. n. 4808/2004, trascritto a Treviso in data 30 marzo 2010 ai nn. 10872/6683, notificato al “SOGGETTO 1” in data 20 gennaio 2005. E quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel “Codice dei Beni Culturali del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002 n.137”, adottato con D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche da ultimo modificato con D.lgs. 26 marzo 2008 n. 62.

7.1.3 Vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche)

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione acquisita non si riscontrano vincoli demaniali.

7.1.4 Usi civici

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione acquisita non si riscontrano usi civici.

7.1.5 Servitù

- **LOTTO N. 1 (“Barchessa Ovest” – Hotel Relais):** Da quanto riportato nell'atto notarile di compravendita Rep. n.98399 all'art.2° risulta: *“ARTICOLO 2° La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti degli immobili in oggetto – i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, noto alla “OMISSIS” acquirente, libero da persone e cose. **SERVITU'**. Senza determinazione di corrispettivo alcuno, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del prezzo di vendita, vengono con il presente atto, costituite a favore dell'immobile oggetto di vendita (m.n. 112 del C.T.), ed a carico dell'area urbana individuata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Arcade foglio 4 con il m.n. 1910 sub 12 – Via Traversi area urbana di mq 930, rimasta di proprietà di “SOGGETTO 1”, le seguenti servitù:- **Tecnologiche per le erogazioni ed i servizi, come di fatto esistenti e per come verranno realizzate dalla OMISSIS acquirente con la ristrutturazione del fabbricato; - servitù di passaggio pedonale e carroio per tutti gli usi e con tutti i mezzi con possibilità perpetua di parcheggio, dei veicoli senza limitazioni di sorta, sull'area riservata alla sosta e parcheggio dei veicoli che verrà realizzata a servizio dell'immobile in oggetto a seguito dei lavori di restauro del fabbricato (cambio di destinazione d'uso) da eseguirsi secondo il progetto depositato in Comune di Arcade in data 19 ottobre 2009 n.ro.7953 di protocollo il cui permesso di Costruire è in fase di rilascio. Al riguardo la parte venditrice assume l'obbligo di addivenire a qualsiasi successivo atto che l'Amministrazione Comunale avesse a richiedere per il perfezionamento del rilascio del Permesso di Costruire. ===== Si precisa che l'area di cui al m.n. 1910 sub 12 risulta già gravata da servitù come da atti trascritti a Treviso in data 17 dicembre 2001 ai n.ri 51243/36405 ed in data 23 giugno 2004 ai n.ri***



26018/16769. La manutenzione dell'area sarà a carico della OMISSIS acquirente in concorso con gli altri utilisti. La parte venditrice dichiara che l'accesso all'area urbana m.n. 1910 sub 12 avviene attraverso la strada esistente in loco individuata catastalmente con il m.n. 1160 come dalla stessa fino ad oggi esercitato, e ne garantisce il passaggio per persone e cose compresi gli automezzi non pesanti (portata superiore a 35 q.li). La OMISSIS acquirente, sopra rappresentata, si impegna in concorso con gli altri utilisti, al mantenimento ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria del cancello di accesso dalla Via Traversi impegnandosi alla sorveglianza dello stesso ed alla sua chiusura al termine del suo utilizzo.”

- **LOTTE N. 02-03 (“Barchessa Est”):** Da quanto riportato nell'atto notarile di compravendita Rep. n. 100640 all'art.2° risulta: “ARTICOLO 2° La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti degli immobili in oggetto – i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, noto alla “OMISSIS” acquirente. La “SOGGETTO 1” dichiara e la OMISSIS acquirente ne prende atto, che l'accesso ed il recesso alle unità immobiliari compravendute avviene dal numero civico 51 di Via Madonnetta attraverso la porzione corrispondente sul m.n. 22, con possibilità di sosta, senza limite alcuno di orario o numero di veicoli limitatamente ad un area adiacente all'ingresso dal civico numero 51 di Via Madonnetta; pertanto si intende costituita la relativa servitù a carico della corrispondente porzione del m.n.22 del foglio 2 del Catasto Terreni del Comune di Arcade, di proprietà della parte venditrice ed a favore delle unità immobiliari oggetto di vendita con il presente atto, senza determinazione di corrispettivo alcuno essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del prezzo.”

7.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti: Relazione Notarile del Dott. Paolo Talice, Notaio in Treviso (TV), in data 14/04/2017 detto compendio immobiliare è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

7.2.1 Iscrizioni / trascrizioni

- Iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA di Euro 1.600.000,00= capitale Euro 1.000.000,00= concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/05/2010 ai nn. 15367/3452, atto del Notaio Enrico Fumo n. 98915 di Rep. del 30/04/2010, a FAVORE di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A., con sede in Udine (UD), C.F. 00269390308, a CARICO di “ESECUTATO” per la piena proprietà relativa ai “Beni A” (ovvero Comune di Arcade, Catasto Fabbricati, fg 4, Part. 112, Sub 5, Cat. D/2, Via Traversi, Piano S1-T-1.
- Iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA di Euro 352,00,00= capitale Euro 220.000,00= concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/09/2012 ai nn. 27101/3902, atto del Notaio



Marcellina Palladino n. 377 di Rep. Del 31/08/2012, a FAVORE di BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A., con sede in Udine (UD), C.F. 00269390308, a CARICO di “ESECUTATO” per la piena proprietà relativa al solo mappale 111 sub 8 dei “Beni B”.

- Iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE di Euro 130,00,00= capitale Euro 93.345,31= derivante da decreto ingiuntivo in data 14/08/2014 Rep. n. 88470 del Tribunale di Treviso, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/09/2014 ai nn.24094/3586, a FAVORE della SOCIETÀ TRE G di Ganeo Marino, Luca e Rudi S.n.c., con sede in Montebelluna (TV) C.F. 03206640264, a CARICO di “ESECUTATO” per la piena proprietà relativamente ai “Beni A” e “Beni B”, ovvero gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

7.2.2 Pignoramenti

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/02/2017 ai nn. 5826/4197, Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso n. 959/2017 di Rep. del 09/02/2017, a FAVORE della SOCIETÀ TRE G di Ganeo Marino, Luca e Rudi S.n.c., con sede in Montebelluna (TV) C.F. 03206640264, a CARICO di “ESECUTATO”, per la piena proprietà relativamente ai “Beni A” e “Beni B”, ovvero gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.

7.2.3 Aggiornamenti ispezioni ipotecarie

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

Dalle successive ispezioni esperite dallo scrivente in data 01/11/2019 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Ufficio Provinciale Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare **non risultano** ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo agli esecutati.

8.VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Quesito 13): accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1. Destinazione urbanistica nell'area ove ricade il bene pignorato

Quesito 6): indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dall'esame dello strumento urbanistico vigente, pubblicato sul sito web del Comune di Arcade lo scrivente ha potuto accertare che le consistenze immobiliari in oggetto di stima ricadono per quanto gli strumenti urbanistici vigenti e approvati (PAT – VARIANTE N. 4 PIANO DEGLI INTERVENTI elaborati adottati con la Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 20/04/2017) in “ZONA TERRITORIALE OMOGENE A “. (allegato n°06)

Di seguito vengono riportati gli elaborati più significativi allegati alla presente relazione del Piano di Assetto



del Territorio - PAT – *VARIANTE N. 4 PIANO DEGLI INTERVENTI*:

- PIANO DEGLI INTERVENTI – TAV.2 ZONIZZAZIONE FUNZIONALE scala 1:5000 “ZTO A zone di centro storico Art. 39 NTO – artt. 8-25-26 delle NTO edificio di interesse storico testimoniale con vincolo monumentale – Progettazione unitaria art.21 NTO.
- PIANO DEGLI INTERVENTI – TAV.3.1 MODALITA' DI INTERVENTO scala 1:2000 – artt. 8-25-26 delle NTO edificio sottoposto a vincolo monumentale e grado di tutela.

Principali Articoli di riferimento delle NTO:

- **ART.39** ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO - PARTI DEL TERRITORIO CON CARATTERE STORICO E DI PREGIO AMBIENTALE
- **ART.7** VINCOLO PAESAGGISTICO - Dlgs 42/2004 – articolo 142
- **ART.8** - VINCOLO MONUMENTALE - Dlgs 45/2004 – articolo 10
- **ART.25** - EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E CULTURALE – CATEGORIE DI INTERVENTO
- **ART.26** – DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE E RELATIVA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

9.2 Accertamento della Conformità urbanistico-edilizia del bene pignorato

Quesito 7), verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.

Le opere relative ai fabbricati di cui fa parte tutto il compendio oggetto di stima sono state edificate anteriormente al 01/09/1967 come riportato negli atti notarili di compravendita e successivamente gli stessi stati oggetto di lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso per i quali sono stati rilasciati regolari titoli abilitativi urbanistico-edilizio. Dalla documentazione ottenuta mediante accesso agli atti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arcade (TV), sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi (allegati n.6-7):

LOTTO N.1 BARCHESSA OVEST – Catasto Fabbricati Foglio 4, Part. 112 Sub 5, Cat. D/2 Hotel Relais Barco Zonca S.r.l.:

CONCESSIONE EDILIZIA n°10 del 16/02/2011 vista l'istanza presentata in data 04/10/2010 – Prot. 8427 da “*SOGGETTO N.7*” per il seguente intervento di RIESAME PRATICA EDILIZIA PROT. 7953 DEL 19/10/2006 PER PROGETTO DI RESTAURO “BARCHESSA OVEST DI VILLA DALLA ZONCA “-CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ n°14 del 14/09/2012 vista l'istanza presentata in data 09/05/2012 PROT: GEN: nr. 3288 a nome di “ESECUTATO” – Per opere: FABBRICATO AD USO ALBERGO – Lavori iniziati in data 16/02/2011 ed ultimati in data 02/05/2012.

LOTTI N.2-3 BARCHESSA EST – Catasto fabbricati Fg. 2, Part. 111, Sub 8 Cat. A/2 abitaz., sub. 5 Cat. in corso di definizione

C.E. N.62 del 20/11/1979 vista l'istanza presentata in data 16/10/1979 PROT N. 3873 DEL 22/10/1979- a nome di “*SOGGETTO I*” Per l'esecuzione dei lavori di: MODIFICHE INTERNE E FORMAZIONE SERVIZI APPARTAMENTO DELLA BARCHESSA NORD.

P.C. N.04 del 31/01/2011 vista l'istanza presentata in data 04/10/2010 - a nome di “*SOGGETTO I*”



Per: RIESAME PRATICA EDILIZIA PROT. 1731 DEL 19/02/2008 PER ULTIMAZIONE LAVORI ALLA C.E. N. 62 DEL 26/11/1979." BARCHESSA DI VILLA DALLA ZONCA".

LOTTO N.1 BARCHESSA OVEST Dal confronto/verifica dello stato di fatto dei luoghi e gli elaborati grafici relativi alla pratica edilizia ultima agli atti, effettuate misurazioni di massima a campione, per l'immobile così censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Uff. Prov. di TV, Comune di Arcade: **Foglio 4, Particella 112, Sub 5, Cat. D/2 UNITÀ RICETTIVO-ALBERGHIERA**, non si rilevano difformità rispetto allo stato legittimato. **Si dichiara la conformità urbanistico-edilizia.**

LOTTE N.2 BARCHESSA EST Dal confronto/verifica dello stato di fatto dei luoghi e gli elaborati grafici relativi alla pratica edilizia ultima agli atti, effettuate misurazioni di massima a campione, per l'immobile così censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Uff. Prov. di TV, Comune di Arcade: **Foglio 2, Particella 111, Sub 8, Cat. A/2, UNITÀ RESIDENZIALE**, non si rilevano difformità rispetto allo stato legittimato. **Si dichiara la conformità urbanistico-edilizia.**

Si osserva che i lavori per l'unità in oggetto sono stati portati a termine senza il rilascio del Certificato di Agibilità in riferimento al "P.C. N.04 del 31/01/2011 RIESAME PRATICA EDILIZIA PROT. 1731 DEL 19/02/2008 PER ULTIMAZIONE LAVORI ALLA C.E. N. 62 DEL 26/11/1979." BARCHESSA DI VILLA DALLA ZONCA". **Per ottenere il Certificato di Agibilità parziale (unità residenziale)** è necessario: inoltrare la relativa domanda presso il Comune di Arcade con un **costo di € 50,00 per diritti di segreteria**, relativamente al P.C. N.04 del 31/01/2011, salvo diversa determinazione del Responsabile del Procedimento presso l'Ufficio Tecnico. Il sottoscritto quantifica inoltre le **spese tecniche inerenti alla pratica per la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità in circa € 2.000,00 (IVA e accessori inclusi).**

LOTTE N.3 BARCHESSA EST Dal confronto/verifica dello stato di fatto dei luoghi e gli elaborati grafici relativi alla pratica edilizia ultima agli atti, effettuate misurazioni di massima a campione, per l'immobile così censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Uff. Prov. di TV, Comune di Arcade: **Foglio 2, Particella 111, Sub 5, Cat. UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE**, si rileva quanto segue: Si rilevano delle difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria ultima agli atti relativamente al P.C. N.04 del 31/01/2011, nello specifico distributivamente, al piano terra non risulta realizzato il bagno a servizio dell'unità ad ufficio ed il locale ingresso comune mediante la formazione di parete divisoria. Si osserva che allo stato attuale i lavori previsti che prevedevano anche il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali posti a piano terra, da magazzino ad ufficio con il ricavo di un servizio igienico, non risultano eseguiti, mantenendo di fatto l'assetto murario originario invariato.

Considerato la difformità di cui sopra, il sottoscritto ha verificato che per la regolarizzazione è necessario ultimare i lavori con la richiesta di un nuovo Permesso di Costruire per ultimazione lavori al fine di riaprire i termini ormai scaduti. **Costi per diritti di segreteria € 70,00, costi attuali per il successivo Certificato agibilità diritti di segreteria € 50,00**, salvo diversa determinazione del



Responsabile del Procedimento presso l'Ufficio Tecnico. Il sottoscritto quantifica inoltre le **spese tecniche inerenti alla pratica per il nuovo P.C. in circa € 1.800,00 (IVA e accessori inclusi)** Tali costi saranno da considerarsi a carico dell'aggiudicatario. **N.B. Si veda Par.14 note di aggiornamento a questo paragrafo.**

9.3 Accertamento della Conformità catastale del bene pignorato

LOTTO N.1 BARCHESSA OVEST Dalla verifica dei luoghi, effettuate misurazioni di massima a campione, e confrontati i dati catastali ultimi agli atti, per l'immobile così censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Uff. Prov. di TV, Comune di Arcade: **Foglio 4, Particella 112, Sub 5, Cat. D/2 UNITÀ RICETTIVO-ALBERGHIERA,** non si rilevano difformità. **Si dichiara la conformità catastale.**

LOTTE N.2 BARCHESSA EST Dalla verifica dei luoghi, effettuate misurazioni di massima a campione, e confrontati i dati catastali ultimi agli atti, per l'immobile così censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Uff. Prov. di TV, Comune di Arcade: **Foglio 2, Particella 111, Sub 8, Cat. A/2, UNITÀ RESIDENZIALE,** non si rilevano difformità. **Si dichiara la conformità catastale.**

LOTTE N.3 BARCHESSA EST Dalla verifica dei luoghi, effettuate misurazioni di massima a campione, e confrontati i dati catastali ultimi agli atti, nello specifico dimostrazione grafica dei subalterni, per l'immobile così censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Uff. Prov. di TV, Comune di Arcade: **Foglio 2, Particella 111, Sub 5, Cat. UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE,** a seguito dei lavori non eseguiti/completati, si rileva la non corrispondenza con lo stato dei luoghi. Per ottenere la documentazione per la fine lavori sarà necessaria una pratica di variazione catastale (modello Docfa) comprendente elaborato planimetrico ed elenco subalterni, planimetria rappresentante gli spazi interni **Costi per diritti di catastali € 50,00.** Il sottoscritto quantifica inoltre le **spese tecniche inerenti alla pratica per il nuovo accatastamento in circa € 700,00 (IVA e accessori inclusi)** Tali costi saranno da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, è da precisarsi che quanto indicato nel presente elaborato è da intendersi in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale; ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali e per tanto tali assunzioni possono essere soggette a possibili modificazioni.

10. STIMA IMMOBILIARE DEI LOTTI

Quesito 14): STIMA: *determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.*

10.1 Criteri di stima

Considerate la diversa natura e tipologia degli immobili che formano il compendio oggetto di



pignoramento, per il presente rapporto di stima di seguito si utilizzano i criteri di seguito espliciti.

10.1.1 Criteri di stima - LOTTO N°1

Barchessa Ovest – Catasto Fabbricati Foglio 4, Part. 112 Sub 5, Cat. D/2 Hotel Relais Barco Zonca

S.r.l.: Si ritiene che il metodo sintetico comparativo non sia adatto per la determinazione del più probabile valore di mercato, in quanto nella zona di Arcade e limitrofi non esiste un mercato attivo di immobili simili tale da giustificare la scelta. Per quanto attiene al Lotto n°1 Hotel Relais Barco Zonca S.r.l, si ritiene pertanto che il metodo più corretto sia il metodo per **valore di capitalizzazione dei redditi**.

Il **valore di capitalizzazione dei redditi** si basa su un procedimento matematico-finanziario che consiste nell'accumulazione iniziale del reddito costante, posticipato e illimitato che il bene produrrà in condizioni ordinarie, che determina l'ammontare del capitale, il **valore di mercato**, dividendo il **reddito netto** che il capitale produce Rn per un saggio r che definiremo **saggio di capitalizzazione**. Tale valore viene espresso dalla formula: $Vm=Rn/r$. Si tratta di un criterio basato su due assunzioni:

- Il valore di mercato di un bene immobile è in funzione del reddito che può esprimere.
- Il valore di mercato di un bene immobile è pari all'accumulazione di annualità illimitate posticipate e costanti prodotte dal bene in oggetto di valutazione.

Da un punto di vista economico il valore di capitalizzazione riduce il valore di mercato dei beni immobili alla stessa maniera dei capitali finanziari, per questo si può considerarlo anche “*valore di reddito*” ed è utilizzato quando risulti altrimenti difficile procedere alla determinazione del valore, una ridotta trasparenza del mercato e tutte le volte che assume preminenza l'aspetto reddituale per il concetto che “*un acquirente non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei redditi che il bene sarà in grado di produrre*”. Il reddito capitalizzabile o reddito netto viene ottenuto per differenza fra il reddito lordo ordinario dell'immobile tutte le spese a carico della proprietà. $Rn=RI-S$. Il reddito lordo annuo corrisponde a l'**affitto annuale** dell'immobile.

La tabella di seguito riportata riporta i valori percentuali delle spese riportate nei principali manuali.

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24	26	43	34,5

Al fine di definire il *reddito lordo annuo* e quindi l'affitto annuale si riportano i seguenti *Valori OMI* (Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari) negozi in ottimo stato_aggiornate a primo semestre 2019 valori locazione €/mq x mese: 4,5/6,7.



Dalle verifiche effettuate con operatori del settore immobiliare, e considerati i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), considerate le caratteristiche intrinseche degli immobili e le particolari caratteristiche del contesto in cui ricade il compendio immobiliare e per quanto espresso nella presente relazione, fatte le opportune valutazioni, il sottoscritto ritiene che si possa ritenere congruo il seguente valore di locazione mensile: €/mq x mese: 5,5

Canone di locazione mensile = (Superficie utile lorda 543 mq) x (5,5€/mq) = € 2.986,00

Canone di locazione mensile arrotondato = € 2.900,00

Canone di locazione annuale – Reddito Lordo = € 34.800,00

Le spese sono stimate in base alle tabelle di sopra riportate e fatte le opportune valutazioni sono stimate al **30%**.

Reddito netto Rn = € 34.800,00 – 30%= € 24.360,00

Il saggio di capitalizzazione viene stimato in via prudenziale e di seguito definito

Saggio di capitalizzazione r=2%

Per quanto sopra esposto:

Valore di mercato Vm = Rn (€ 24.360,00) /r 2%= € 1.218.000,000

Si riporta al parag. 10.5 tabella riassuntiva per la determinazione del valore del lotto.

10.1.2 Criteri di stima - LOTTO N°2

“Barchessa Est” - Particella N. 111 Foglio 2, sub 8, abitazione, sub 5 unità in corso di definizione:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo **sintetico-comparativo**, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercato su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione: dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona ed il contesto in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, la specifica destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Arcade, il contesto circondante il fabbricato.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore. Ai fini della determinazione del valore di stima si è poi tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale. Si riporta al parag. 10.5 tabella riassuntiva per la determinazione del valore del lotto.

10.1.3 Criteri di stima - LOTTO N°3



“Barchessa Est” - Particella N. 111 Foglio 2, sub 5 unità in corso di definizione: Per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo di stima per **valore di trasformazione**.

Il valore di trasformazione di un bene è pari alla differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e il costo necessario per compiere la trasformazione: $VdT = Vdt - \Sigma Kt$. Si ritiene di usare la formula semplificata in quanto si stimano le tempistiche per la sola realizzazione delle lavorazioni in circa 90 gg, considerando le modeste dimensioni dell'unità immobiliare e l'entità delle lavorazioni da eseguire per ottenere la trasformazione.

L'applicazione di questo criterio trova la sua ragion d'essere nel caso in cui l'immobile da stimare non sia in condizioni di ordinarietà, pur essendo suscettibile di legittima trasformazione secondo il principio di ordinarietà, e con la nuova destinazione che sia valutabile sin da subito come migliorativa dello stato attuale.

La trasformazione deve essere:

- tecnicamente possibile;
- economicamente conveniente;
- legalmente ammissibile.

Il valore di trasformazione viene generalmente utilizzato nei seguenti casi:

- stima di aree edificabili;
- stima di immobili a destinazione speciale (ospedali, caserme, edifici scolastici, etc);
- stima di immobili da ristrutturare
- stima di immobili non ultimati
- stima di opifici con elevata obsolescenza e degrado
- stima a “sito e cementi”

La trasformazione dei locali dell'unità in oggetto da magazzino ad ufficio con il ricavo di un servizio igienico tiene conto di eventuali problematiche strutturali, parti edili e di rifiniture, impianto idrico, elettrico, fognario, climatizzazione e riscaldamento etc. Dal sopralluogo effettuato e da un'attenta ispezione presso l'immobile in oggetto, considerando la percentuale dei lavori fatti, e l'assetto murario e strutturale esistente, in riferimento anche a quanto descritto nella relazione tecnica di progetto di cui al P.C. N.04 del 31/01/2011, si sono dedotte le categorie di massima di opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione. Si riportano di seguito le opere da realizzare e/o completare:

SERVIZIO IGIENICO:

- ricavo vano con parete divisoria
- pavimento in gres ceramico e rivestimento
- completamento intonaci
- completamento impianto elettrico
- realizzazione impianto idrosanitario
- posa e manutenzione serramenti
- esecuzione impianto termico
- tinteggiatura

UFFICIO Locale n°1:



- pavimento in gres ceramico e battiscopa (compresa la rimozione del pavimento laminato esistente)
- completamento intonaci
- completamento impianto elettrico
- posa controsoffitti
- posa e manutenzione serramenti
- manutenzione oscuri
- esecuzione impianto termico
- tinteggiatura

UFFICI Locale n°2-3:

- pavimento in gres ceramico e battiscopa
- completamento intonaci
- realizzazione impianto elettrico
- posa controsoffitti
- posa e manutenzione serramenti
- manutenzione oscuri
- esecuzione impianto termico
- tinteggiatura

Per quanto esposto sopra il valore dell'immobile sarà dato dal valore di mercato ottenibile dopo la trasformazione e il costo necessario per compiere la trasformazione: $VdT = Vdt - \Sigma Kt$

VdT = Valore di trasformazione

Vdt = Valore di mercato ottenibile dopo la trasformazione

Σkt = sommatoria dei costi di trasformazione

Per la determinazione del più probabile *Valore di mercato ottenibile dopo la trasformazione*, lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, come già descritto per il Lotto n.2, considerando i valori di mercato per categorie simili nella zona, e contestualizzando il confronto alla particolarità dell'immobile e al pregevole contesto monumentale in cui è inserito. Per quanto esposto il sottoscritto stima il **Valore di mercato ottenibile dopo la trasformazione in € 1300,00/mq.**

Pertanto il **Valore di mercato dopo la trasformazione** è così ottenuto: $(€ 1300,00/mq) \times 56 mq = € 72.800,00$

Per la determinazione dei *Costi di trasformazione* si stimano:

Costo stimato lavorazioni da eseguire = $(€ 550,00/mq) \times 56 mq = € 30.000,00$

Costo tecnico abilitato per Direzione Lavori in percentuale sul costo stimato delle lavorazioni da eseguire. = $4\% = € 1232,00$.

Σkt = *sommatoria dei costi di trasformazione* = **€ 32.032,00**

VdT **Valore di Trasformazione** = $€ 72.800,00 - € 32.032,00 = € 40.768,00$

Si precisa che i costi relativi alle spese complessive stimate, per la pratica edilizia necessaria per ottenimento di nuovo P.C., agibilità finale e accatastamento per fine lavori come già esplicitato al par.9.2-9.3 sono a carico dell'acquirente e verranno detratti dal valore finale dell'immobile.

Si riporta al par. 10.5 tabella riassuntiva per la determinazione del valore del lotto.



10.3 Valore al mq delle consistenze Lotto n°2

In riferimento all'individuazione del valore al mq dell'immobile oggetto della presente perizia, il sottoscritto riporta i seguenti valori attuali di riferimento:

- *Valori OMI* (Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari) **abitazioni civili** in stato conservativo OTTIMO aggiornate a primo semestre 2019: 1050/1.150 Euro/mq
- *Valori Borsino Immobiliare* (Servizi & valutazioni Immobiliari Nazionali) per **abitazioni civili** in stato conservativo OTTIMO aggiornate a ottobre 2019: 999/1.129 Euro/mq

Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di perizia e dell'attuale congiuntura economica è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debbano essere assunti i seguenti prezzi unitari per quanto riguarda il compendio immobiliare con riferimento alla superficie convenzionale opportunamente ragguagliata:

LOTTO N°2 Unità immobiliare adibita ad uso abitazione sviluppata su 2 livelli fuori terra, piano terra, piano primo. Catasto Fabbricati Foglio 2, Particella 111, Sub. 8. Ubicazione: Arcade (TV) – Via Madonnetta n°51. Valore unitario = € 1.100,00 (1.100/00) metro quadrato di superficie commerciale lorda.

10.4 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari;

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI);

Borsino Immobiliare Provincia di Treviso.

10.5 Determinazione del valore dei lotti

Sulla base delle considerazioni sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

LOTTO N. 1 - “Barchessa Ovest”				
Unità immobiliare adibita ad uso ricettivo – alberghiero per solo pernottamento e prima colazione - sviluppata su 2 livelli fuori terra, piano terra, piano primo con locale tecnico al piano interrato. Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 112, Sub. 5. Ubicazione: Arcade (TV) – Via Traversi n°29				
Metodo per valore di capitalizzazione del reddito $Vm=Rn/r$				
Destinazione d'uso	Sup. paramet	%	Valore €/mq	Valore di capitalizzazione
Albergo	626			
Centrale termica	6,5			
Corte esclusiva	0,6			
Totale superficie parametrata	633,1			
Reddito lordo Rl annuale				€ 34.800,000
Reddito netto Rn annuale				€ 24.360,000
Saggio di capitalizzazione		2		



Totale valore di stima per capitalizzazione				€ 1.218.000,000
---	--	--	--	-----------------

Detrazioni	%	importo
<i>Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura. Vedi parag. 6.2</i>	20	
Totale detrazioni		€ 243.600,00
Valore al netto delle detrazioni		€ 974.400,00
LOTTO N°1 VALORE DI STIMA ARROTONDATO		€ 970.000,00 dicinsi Euro novecentosettantamila/00

LOTTO N°2 – “Barchessa Ovest”			
Unità immobiliare adibita ad uso abitazione sviluppata su 2 livelli fuori terra, piano terra, piano primo. Catasto Fabbricati Foglio 2, Particella 111, Sub. 8. Ubicazione: Arcade (TV) – Via Madonnetta n°51			
Metodo sintetico-comparativo			
Destinazione d'uso	Sup. paramet	Valore €/mq	Valore
Abitazione	155		
Portico	8,58		
Totale valore di stima	163,58	€ 1.100,00	€ 179.938,00

Detrazioni	%	importo
<i>Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura</i>	0%	
<i>Spese complessive stimate per ottenimento di agibilità parziale</i>		€ 2.050,00
Totale detrazioni		€ 2.050,00
Valore al netto delle detrazioni		€ 177.888,00
LOTTO N° 2 VALORE DI STIMA ARROTONDATO		€ 177.800,00 dicinsi Euro centosettantasettemilaottocento/00

LOTTO N. 3 - “Barchessa Est”			
Unità immobiliare in corso di definizione sviluppata su un solo livello al piano terra Catasto <u>Fabbricati</u> Foglio 2, Particella 111, Sub. 5. Ubicazione: Arcade (TV) – Via Madonnetta n°51			
Metodo per costo di trasformazione $VdT = Vdt - \Sigma Kt$			
		%	Vdt =Valore di mercato stimato



		ottenibile dopo la trasformazione		
	Sup. paramet		Valore €/mq	Vdt
<i>Unità in corso di definizione</i>	56		1300,00	€ 72.800,00
%				
Σkt = sommatoria dei costi di trasformazione				
	Sup. paramet		Valore €/mq	Σkt
<i>Costo stimato lavorazioni da eseguire</i>	56		550,00	€ 30.800,00
<i>Costo stimato percentuale tecnico abilitato per la Direzione Lavori</i>		4		€ 1.232,00
Totale costi di trasformazione				
				€ 32.032,00
LOTTO N° 3 TOTALE VALORE DI STIMA				€ 40.768,00

Detrazioni	%	importo
<i>Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura</i>	0%	
<i>Spese complessive stimate per ottenimento di nuovo P.C. e agibilità finale</i>		€ 1920,00
<i>Spese complessive catastali stimate per ottenere la fine lavori</i>		€ 750,00
Totale detrazioni		
		€ 2.670,00
VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI		€ 38.098,00
LOTTO N° 3 VALORE DI STIMA ARROTONDATO		€ 38.000,00 diconsi Euro trentottomila/00

11. VERIFICA DI ESISTENZA DI ISTANZE DI INTERVENTO SUCCESSIVE ALL'INCARICO DEL 18/01/2019

A seguito di specifico accesso telematico dello scrivente presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso portale Telematico REGINDE effettuato in data 05.01.2019, lo scrivente ha potuto accertare, che nella procedura esecutiva in epigrafe **non risultano** soggetti intervenuti successivamente alla data di conferimento d'incarico allo scrivente.

12. ELENCO ALLEGATI

1. Titoli di provenienza - Lotto 1 "Barchessa Ovest" - Lotto 2-3 "Barchessa Est"
2. Ispezioni ipotecarie di aggiornamento
3. Documentazione catastale Lotti n° 1-2-3



4. Titoli abilitativi, agibilità/abitabilità, estratto di progetto, certificazioni impiantistica/autorizzazioni Lotto n°1
5. Titoli abilitativi, agibilità/abitabilità, estratto di progetto Lotto n°2-3
6. Destinazione urbanistica Lotti n° 1-2-3
7. Documentazione fotografica - Lotto n°1 “Barchessa Ovest”
8. Documentazione fotografica - Lotto n°2 “Barchessa Est”
9. Documentazione fotografica - Lotto n°3 “Barchessa Est”
10. Verifica locazioni registrate
11. Verbali di sopralluogo
12. Scheda sintetica - Lotti n° 1-2-3
13. Corrispondenze nominativi (pagina a parte)

Treviso, 05/11/2019

L'Esperto stimatore

Arch. Marco Gianni

13. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 06/11/2019 il sottoscritto, inviava a mezzo PEC la presente relazione completa degli allegati per l'invio di eventuali note di osservazione a:

Avv. Giampaolo Mardegan del Foro di Treviso per la Parte creditrice esecutante,

Avv. Gianluca Toppan per il Creditore iscritto intervenuto,

al Custode Giudiziario nominato IVG di Treviso,

Avv. Giorgio Spadotto per la Parte esecutata.

Assegnando termine per l'invio delle eventuali note entro il giorno 25/12/2019. In data del 23/12/2019 al sottoscritto, pervenivano le note di osservazione da parte dell'Avv. Giampaolo Mardegan in qualità di procuratore del Creditore precedente e da parte dell'Avv. Gianluca Toppan per conto di Aquileia Capital Services.



13.1 Nota di osservazione dell'Avv. Giampaolo Mardegan



AVV. GIAMPAOLO MARDEGAN
C.F. MRD GPL 64S10 L706I
31100 TREVISO - PIAZZA RINALDI, 7
TEL.: + 39/0422585111- FAX: + 39/0422419344

TRIBUNALE DI TREVISO

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G. n. 63/2017** - G.E. Dr. Marco Saran, promossa da:

TRE G di Ganeo Marino e Rudi S.n.c. (c.f., numero di iscrizione al registro delle imprese tenuto presso la CCIAA di Treviso - Belluno e p. iva: 03206640264 - numero REA TV-227507) con sede legale in 31044 - Montebelluna (TV), Via Paradiso n. 7, in persona dei soci illimitatamente responsabili e legali rappresentanti Marino Ganeo (C.F. GNA MRN 65A10 F443G), nato a Montebelluna (TV) il 10.01.1965 e residente in 31040 - Trevignano (TV), Via De Faveri n. 47 e Rudi Ganeo (C.F. GNA RDU 70A20 F433P), nato a Montebelluna (TV) il 20.01.1970 ed ivi residente in Via Paradiso n. 6/A, rappresentata e difesa dall'Avv. Giampaolo Mardegan del Foro di Treviso (C.F. MRD GPL 64S10 L706I, il quale dichiara di voler ricevere avvisi, comunicazioni e notificazioni al numero di fax 0422-419344 ed al proprio indirizzo PEC giampaolomardegan@pec.ordineavvocatitrevise.it), con domicilio eletto presso lo studio del medesimo in 31100 - Treviso, Piazza Rinaldi n. 7, in forza della procura alle liti a margine dell'atto di precetto datato 11.11.2016;

- *creditrice esecutante* -

contro

Hotel Relais Barco Zonca S.r.l. in liquidazione, con l'Avv. Giorgio Spadotto del Foro di Treviso;

- *debitrice esecutata* -

e con

Aquileia Capital Services S.r.l., quale mandataria con rappresentanza di **Eagle SPV S.r.l.**, con l'Avv. Gian Luca Toppan del Foro di Treviso;

- *creditrice intervenuta* -

**NOTE DI OSSERVAZIONE ALLA BOZZA DI RELAZIONE DI STIMA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**



Il sottoscritto procuratore della creditrice esecutante **TRE G di Ganeo Marino e Rudi S.n.c.**, in persona dei suoi soci illimitatamente responsabili e legali rappresentanti Marino Ganeo e Rudi Ganeo, letta la bozza del rapporto di stima del compendio immobiliare, osserva quanto segue.

1) **Quanto ai contratti di locazione**

Il Custode nominato ha dato atto, nel primo Rendiconto depositato, datato 1.07.2019 (**doc. 1**), che (solo) l'immobile adibito ad albergo risulta occupato dalla società Edmi S.r.l. ed ha tuttavia allegato a detto Rendiconto un contratto di locazione, datato 28.10.2016, apparentemente stipulato tra la debitrice (in qualità di locatrice) ed Edmi S.r.l. (in qualità di locataria) avente ad oggetto tutti e tre gli immobili pignorati¹: **è stato appurato che tale contratto non è mai stato registrato e pertanto esso è totalmente irrilevante rispetto alla presente esecuzione immobiliare.**

L'esperto stimatore ha verificato che **è stato registrato** in data 25.11.2016 un contratto di locazione, sempre datato 28.10.2016 e sempre stipulato dalla debitrice (in qualità di locatrice) ed Edmi S.r.l. (in qualità di locataria) avente ad oggetto **il solo immobile adibito a struttura ricettivo-alberghiera** (cfr. allegato 10 alla bozza di rapporto di stima del compendio immobiliare).

Riguardo a tale contratto registrato si osserva che:

- ✓ esso è **inopponibile ex art. 2923, terzo comma, c.c. in quanto è stato verificato dall'esperto stimatore che il prezzo convenuto dalle parti per la locazione è inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo** (nella relazione di verifica della congruità del canone di locazione l'esperto stimatore ha infatti indicato come congruo per la locazione dell'albergo un canone annuale pari ad € 34.800,00/36.000,00; mentre il canone indicato nel contratto di locazione di data 28.10.2016 è pari ad € 15.000,00 annui).

¹ Si segnala peraltro che i dati catastali dell'immobile adibito ad albergo - in particolare "Foglio" e "Particella" - non risultano correttamente indicati nel contratto di locazione del 28.10.2016.



In primis, si chiede, dunque e fin d'ora, che - previa dichiarazione dell'inopponibilità del contratto di locazione registrato il 25.11.2016 per canone inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo - venga ordinata, anche nei confronti della conduttrice e/o comunque di terzi, la liberazione ex art. 560 c.p.c. del compendio pignorato, compreso l'immobile adibito ad albergo.

- ✓ Poiché come dichiarato dal Custode nel secondo Rendiconto depositato, datato 11.11.2019 (doc. 2), **nessun canone di locazione è mai stato versato da Edmi S.r.l. al Custode**, nonostante questi abbia, a più riprese, in tal senso diffidato la conduttrice, si chiede in ogni caso, fin d'ora, che il G.E. ordini, anche nei confronti della conduttrice e/o comunque di terzi, l'immediata liberazione del compendio pignorato, compreso l'immobile adibito ad albergo, ai sensi dell'art. 560, commi terzo e quarto, c.p.c. ovvero che comunque il Custode venga autorizzato ai sensi dell'art. 560, comma quinto, c.p.c. a promuovere qualsivoglia azione, anche nei confronti della conduttrice e/o comunque di terzi, volta a conseguire la disponibilità e dunque la liberazione del compendio pignorato, compreso l'immobile adibito ad albergo.

Sulla scorta di quanto precede si chiede pertanto che l'esperto stimatore provveda a **rideterminare il valore dell'immobile** adibito a struttura ricettivo – alberghiera (Lotto 1) senza applicazione di detrazioni dovute alla sussistenza del contratto di locazione.

2) **Quanto alla liberazione dell'intero compendio pignorato.**

Fermo quanto sopra, si evidenzia come lo stesso Giudice dell'esecuzione, nel proprio provvedimento ex art. 569 c.p.c. di data 18.01.2019, abbia considerato che la debitrice non ha osservato gli obblighi su di essa incombenti omettendo di depositare il rendiconto e di richiedere l'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile.

Risulta che il Custode e l'esperto stimatore abbiano riscontrato difficoltà ad accedere ai Lotti 2 e 3 ("Barchessa Est"), vedendosi costretti ad effettuare più sopralluoghi, posto che i soggetti presenti in occasione dei tentativi di accesso non erano in possesso delle



chiavi.

Non solo. L'esperto stimatore ha pure verificato che parte della Barchessa Est, in particolare il Lotto n. 3, risulta parzialmente occupato dalla debitrice che ha adibito uno dei locali a proprio ufficio; mentre altro locale risulta ingombro di mobilia, vari materiali e oggetti ivi accatastati. Ciò che ha reso oltremodo difficoltosi anche all'esperto stimatore i rilievi.

Si chiede, pertanto e fin d'ora, che il Giudice dell'Esecuzione disponga la liberazione, oltre che del Lotto 1, anche dei Lotti 2 e 3 e lo sgombero di tutti i locali, con consegna delle chiavi al Custode nominato, onde consentire un più celere svolgimento della procedura esecutiva.

3) **Quanto alla determinazione del valore dell'immobile in corso di definizione/Barchessa Est.**

Si chiede, con riguardo al Lotto n. 3 ("Barchessa Est/immobile in corso di definizione"), che l'esperto stimatore ridetermini in misura migliorativa il valore di tale immobile essendo stati considerati, ai fini dell'abbattimento del valore di stima, costi per lavorazioni da eseguire (che non possono definirsi come necessarie e/o indispensabili), costi per tecnico abilitato per la Direzione dei Lavori e spese per ottenimento di nuovo P.C. e agibilità e per fine lavori in misura che si considera sproporzionata.

È infatti lo stesso esperto stimatore ad evidenziare che le tempistiche per l'effettuazione delle lavorazioni sono di circa soli tre mesi e che le dimensioni dell'unità immobiliare sono modeste (56 mq): un costo stimato per le lavorazioni (considerato la tipologia delle stesse, per come indicate dallo stesso stimatore, che non attengono profili strutturali) di oltre 30.000,00 appare eccessivo. Anche perché trattasi di lavorazioni non necessarie.

4) **Quanto al contratto d'affitto d'azienda.**

Da ultimo e per mero scrupolo di difesa si osserva, quanto al contratto d'affitto



d'azienda datato 12.12.2016 rinvenuto dal Custode, di cui si dà atto nella relazione di stima, che detto contratto nulla ha a che vedere con il compendio pignorato posto che lo stesso ha ad oggetto soltanto beni mobili costituenti l'azienda alberghiera sita in Via Traversi (**doc. 3**).

Esso deve in ogni caso considerarsi inopponibile alla procedura non essendo prevista da alcuna disposizione normativa l'opponibilità alla procedura espropriativa immobiliare di un contratto d'affitto d'azienda avente ad oggetto beni mobili.

Si allegano:

- doc. 1) primo rendiconto Custode di data 1.7.2019;
- doc. 2) secondo rendiconto Custode di data 11.11.2019;
- doc. 3) contratto d'affitto d'azienda.

Salva e riservata ogni ulteriore deduzione, osservazione, eccezione ed istanza.

Con osservanza

Treviso, li 23 dicembre 2019

Avv. Giampaolo Mardegan



13.1.1 Risposta alla nota di osservazione dell'Avv. Giampaolo Mardegan

Letto e preso atto di quanto osservato il sottoscritto risponde in merito per quanto di propria competenza:

1. Per quanto riguarda **l'inopponibilità del contratto di locazione** registrato in data 25/11/2016 avente oggetto il solo immobile adibito a struttura ricettivo alberghiera e la **rideterminazione del valore dell'immobile (Lotto n. 1)**, senza l'applicazione di detrazione dovute alla sussistenza del contratto di locazione, il sottoscritto rimanda al Giudice dell'Esecuzione ogni considerazione e disposizione in merito. Se il G.E. riterrà inopponibile il suddetto contratto di locazione basterà fare riferimento a quanto riportato nella relazione di stima e al paragrafo relativo alla determinazione del valore del Lotto1: Totale valore di stima per capitalizzazione pari a € 1.218.000,000. Si precisa pertanto che tale valore non tiene conto della detrazione del contratto di locazione.
2. Per quanto attiene alla **determinazione del valore dell'immobile in corso di definizione Barchessa Est Lotto n.3**, (*..*) *“che l'esperto ridetermini il in misura migliorativa il valore di tale immobile...”*, non è accoglibile in quanto la stima dei costi delle lavorazioni da eseguirsi è ritenuta dal sottoscritto congrua, si considera che tali lavorazioni siano comunque necessarie viste le pessime condizioni manutentive in cui i locali versano. Inoltre per quanto concerne la parte strutturale, come già riportato nella relazione, si ritiene debba essere eseguita accurata verifica strutturale che necessariamente dovrà comprendere anche le strutture dei solai al piano primo e appartenenti ad altra unità non oggetto di pignoramento. Tali verifiche strutturali dovranno quindi coinvolgere in toto la porzione di questa Barchessa, con possibili lavorazioni e costi al momento non stimabili.
3. Per quanto attiene al contratto d'affitto d'azienda di cui si dà atto nella relazione di stima, il sottoscritto specifica che per le già ben dette ragioni non ne ha tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile.



13.2 Nota di osservazione dell'Avv. Gianluca Toppan

AVV. GIAN LUCA TOPPAN
 C.F.: TPPGLC71A30L407A
 Via Toniolo n. 1 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422 420097 – Fax 0422 300081
 pec gianlucatoppan@pec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 63/2017 promossa da:

Tre G Di Ganeo Marino E Rudi Snc con l'avv. Giampaolo Mardegan di Treviso

- creditore esecutante -

e con

Aquileia Capital Services Srl con l'avv. Gian Luca Toppan

- creditore interveniente -

contro

Hotel Relais Barco Zonca Srl. con l'avv. Giorgio Spadotto

- debitrice esecutata -

OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA

DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'esponente, letta la perizia di stima, osserva quanto segue.

L'esecutata risulta aver sottoscritto con la società EDMI Srl due contratti, entrambi datati 28.10.2016, di cui:

- i) il primo, relativo all'intero compendio pignorato, è irrilevante nell'esecuzione in oggetto, non essendo stato registrato (**doc. 1**);
- ii) il secondo, relativo al solo immobile ad uso ricettivo-alberghiero di cui al Lotto 1, è stato registrato il 25.11.2016 (**doc. 2**, già allegato alla perizia dell'arch. Gianni).

Tale secondo contratto = che riporta la denominazione di "contratto di affitto di albergo", ma che risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate come contratto di locazione (cfr. **doc. 3**, p. 1) e come tale è qualificato in perizia = è inopponibile all'esecuzione *de qua*.

Pertanto, dovrà essere rideterminato il valore dell'immobile ad uso ricettivo-



alberghiero di cui di cui al Lotto n. 1 ai fini della vendita, tenendo conto di tale inopponibilità.

Ed invero:

A) ove il contratto registrato fosse qualificabile come affitto di azienda, sarebbe totalmente inopponibile all'epigrafata esecuzione, non essendo stato neppure iscritto nel Registro Imprese (cfr. visura storica dell'esecutata, doc. 4¹; qui soggiunto che in ogni caso l'iscrizione dell'affitto di azienda al Registro Imprese non ha valenza in relazione ai conflitti relativi agli immobili, valendo, al più, a regolamentare i rapporti inerenti i beni mobili).

➤ In tal caso andrebbe quindi rideterminato il valore dell'immobile di cui al Lotto n. 1 ai fini della vendita, senza considerare la sussistenza di alcun contratto opponibile alla presente esecuzione;

B) ove sia qualificato come contratto di locazione (come già in perizia), detto contratto è inopponibile all'esecuzione immobiliare de qua, ai sensi dell'art. 2923, III comma, c.c., in ragione della non congruità del canone contrattualmente stabilito.

Invero:

i) il canone pattuito non è congruo rispetto ai corretti valori di mercato, come risulta dal raffronto tra tale canone (pari ad Euro 15.000,00 annui,) e quello ritenuto congruo dal perito del Tribunale (pari ad Euro 34.880,00/36.000,00 annui ovvero Euro 2.900,00/3.000,00 mensili: cfr. doc. 3 cit.);

ii) il canone pattuito è inferiore di oltre un terzo rispetto al canone congruo.

È dunque pacifica l'inopponibilità del citato contratto di locazione ai sensi

¹ L'unico affitto d'azienda iscritto nel Registro Imprese è altro e diverso rapporto contrattuale, sottoscritto in data 12.12.2016.



dell'art. 2923, III comma, c.c. (pacificamente applicabile in sede di esecuzione immobiliare), attesa la non congruità del canone concordato, inferiore di oltre un terzo rispetto ai corretti valori di mercato.

Ulteriormente osservato che la conduttrice EDMI Srl non ha neppure mai corrisposto il canone pattuito, almeno a decorrere dalla nomina del Custode (cfr. doc. 6).

- Pertanto, si insiste affinché il perito provveda a rideterminare il valore dell'immobile di cui al Lotto n. 1 ai fini della vendita, senza considerare la sussistenza di alcun contratto di locazione opponibile alla procedura.

Da ultime, si insiste fin d'ora affinché il Giudice adito dichiari l'inopponibilità, ex artt. 2923, III comma, c.c. e 560 c.p.c., del citato contratto di locazione registrato il 25.11.2016, con conseguente liberazione del compendio pignorato, incluso il Lotto 1, da disporsi anche nei confronti di eventuali conduttori e comunque dei terzi.

Si allegano:

- 1) contratto 28.10.2016 non registrato;
- 2) contratto 28.10.2016 registrato;
- 3) verifica di congruità 11.10.2019;
- 4) visura storica Hotel Barco Zonca;
- 5) rendiconto Custode 11.11.19.

Con osservanza.

Treviso, li 23.12.2019

Avv. Gian Luca Toppan



13.2.1 Risposta alla nota di osservazione dell'Avv. Gianluca Toppan

Letto e preso atto di quanto osservato il sottoscritto risponde in merito per quanto di propria competenza:

1. Per quanto riguarda **l'inopponibilità del contratto di locazione** registrato in data 25/11/2016 avente oggetto il solo immobile adibito a struttura ricettivo alberghiera e la **rideterminazione del valore dell'immobile (Lotto n. 1)**, senza l'applicazione di detrazione dovute alla sussistenza del contratto di locazione, il sottoscritto rimanda al Giudice dell'Esecuzione ogni considerazione e disposizione in merito. Se il G.E. riterrà inopponibile il suddetto contratto di locazione basterà fare riferimento a quanto riportato nella relazione di stima e al paragrafo relativo alla determinazione del valore del Lotto1: Totale valore di stima per capitalizzazione pari a € 1.218.000,000. Si precisa pertanto che tale valore non tiene conto della detrazione del contratto di locazione.

14. NOTE CONCLUSIVE

Il sottoscritto precisa in aggiunta (in grassetto) a quanto scritto al Par.9.2 pag. 43 LOTTO N.3 BARCHESSA EST Foglio 2, Particella 111, Sub 5, Cat. UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE:
"(..)Considerato la difformità di cui sopra, il sottoscritto ha verificato che per la regolarizzazione è necessario ultimare i lavori con la richiesta di un nuovo Permesso di Costruire per ultimazione lavori al fine di riaprire i termini ormai scaduti, **con inoltro/presentazione di nuova pratica per la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Veneto (tale pratica non ha costi)**.
Costi per diritti di segreteria € 70,00, costi attuali per il successivo Certificato agibilità diritti di segreteria € 50,00, salvo diversa determinazione del Responsabile del Procedimento presso l'Ufficio Tecnico. Il sottoscritto quantifica inoltre le spese tecniche inerenti alla pratica per il nuovo P.d.C. e **pratica per la Soprintendenza** in circa € 1.800,00 (IVA e accessori inclusi) Tali costi saranno da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che i costi indicati per le spese tecniche sono indicativi e pertanto suscettibili a variazioni.

Certo per aver completamente espletato l'incarico conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Treviso, 29/12/2019

L'Esperto stimatore

Arch. Marco Gianni



TRIBUNALE DI TREVISO

Tribunale Civile di Treviso Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare **R.G. n. 63/2017** – **G.E. Dott. Marco Saran****ALLEGATI RAPPORTO DI STIMA**

1. Titoli di provenienza - Lotto 1 “Barchessa Ovest” - Lotto 2-3 “Barchessa Est”
2. Ispezioni ipotecarie di aggiornamento
3. Documentazione catastale Lotti n° 1-2-3
4. Titoli abilitativi, agibilità/abitabilità, estratto di progetto, certificazioni impiantistica/autorizzazioni Lotto n°1
5. Titoli abilitativi, agibilità/abitabilità, estratto di progetto Lotto n°2-3
6. Destinazione urbanistica Lotti n° 1-2-3
7. Documentazione fotografica - Lotto n°1 “Barchessa Ovest”
8. Documentazione fotografica - Lotto n°2 “Barchessa Est”
9. Documentazione fotografica - Lotto n°3 “Barchessa Est”
10. Verifica locazioni registrate
11. Verbali di sopralluogo
12. Scheda sintetica - Lotti n° 1-2-3
13. Corrispondenze nominativi (pagina a parte)

