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

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. ANTONELLO FABBRO

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

Procedura Esecutiva R.G.E. n° 156/2011

creditore procedente:

UNICREDIT Spa

debitore:

Sig. [redacted]

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

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Atto di Pignoramento 07/03/2011

Udienza Ex Art. 569 c.p.c. 01/07/2015

Esperto Stimatore ing. Remo Davanzo

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

INDICE DEL CONTENUTO

- INCARICO PAG. 2
- ESPLETAMENTO DELL'INCARICO PAG. 3
- RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. PAG. 5
  - ATTIVITÀ COMUNI PAG. 6
  - UNITÀ IMMOBILIARI LOTTO "A" PAG. 10
- ELENCO ALLEGATI PAG. 41

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

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

ing. Remo Davanzo
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - remo.davanzo@ingpec.eu

INCARICO

In data 05/02/2015 il sottoscritto ing. Remo Davanzo, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso, con studio in Montebelluna (TV) via S. Caterina n° 70, prestava giuramento di rito avanti l'ill.mo G.E. dott. Fabbro, ricevendo incarico di esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. attenendosi alle istruzioni allegate al verbale d'incarico, con autorizzazione ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento dell'incarico stesso, oltre ad esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

L'oggetto peritale essendo costituito dai beni immobili così individuati nell'atto di pignoramento trascritto in data 07/03/2011:

Unità "A"

Debitore: **sig.** [redacted]

Pignoramento: piena proprietà (apparentemente)

Immobili:

COMUNE DI VIDOR

Catasto Urbano – Sezione A - Foglio 4

M.N. 384 sub 1 – Nat. T – Mq. 832 – Via Scandolera n. 64

M.N. 384 sub 2 – Nat. A/7 – Vani 10 – P. T-1 – Via Scandolera n. 64

COMUNE DI VIDOR

Catasto Terreni – Foglio 4

M.N. 374 – Nat. T – Ha 10.30

Si osserva che la "*certificazione notarile, prevista dall'art. 567, comma 2 c.p.c.*" in atti (**Allegato n° II**), redatta dallo studio notarile del dott. Antonio D'Urso

di Mogliano Veneto (TV) con data 23/05/2011, riporta, fra le varie cose, quanto segue:

" ... I beni sopra indicati risultano di proprietà del signor: - [redacted]

in forza del seguente titolo: - atto di donazione a rogito del Notaio Antonio Dussin già di Montebelluna (TV) in data 20 dicembre 1983, repertorio numero 15245, trascritto a Treviso in data 17 gennaio 1984 ai numeri 1399/1161 e successiva riunione del diritto di usufrutto in morte del signor [redacted]

Si precisa che dalla visura catastale emerge che l'intestazione degli stessi è errata in quanto il signor [redacted] *risulta nudo proprietario ed il signor* [redacted] *risulta ancora usufruttuario ... ".*

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

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, ed effettuate le attività preliminari di verifica della documentazione disponibile (**Allegati n° I e II**), lo scrivente Esperto Stimatore prendeva contatto con il Custode designato (I.V.G. di Treviso), al fine di appurare le modalità di accesso all'immobile oggetto di stima.

La disponibilità d'accesso veniva in seguito fornita dall'Esecutato, con la supervisione del Custode, ed in data 07/04/2015 veniva effettuata ispezione del compendio in oggetto, alla presenza della sig. [redacted] che consentiva di analizzarne le caratteristiche, effettuando rilievi tecnici e

fotografici (**Allegato n° A11**), ed alla presenza dell'arch. Angelo Coletto in qualità di collaboratore dello scrivente.

Successivamente, in data 20/04/2015, veniva eseguita una seconda ispezione del compendio, al fine di effettuare la rilevazione topografica di dettaglio dello scoperto e del terreno attiguo (mappale n° 374), anche in relazione alla constatata coltivazione di parte di quest'ultimo a vigneto.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, venivano inoltre effettuate le seguenti attività:

- accesso presso l'Archivio del Notaio dott. Dussin, per ottenere copia dell'Atto di Provenienza (**Allegati n° A1**);
- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili, eventualmente non presenti nei documenti di fascicolo, e/o per verificare lo stato di aggiornamento della documentazione (se) presente in fascicolo (**Allegato n° A2**);
- visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso, per la verifica delle note di trascrizione ed iscrizione attualmente presenti (**Allegato n° A3**);
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna, per ottenere informazioni relativamente all'eventuale esistenza di contratti di locazione ivi registrati;
- accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vidor (TV) per verificare lo stato di residenza dell'esecutato e relativo stato famiglia

(**Allegato n° A4**);

- accessi agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vidor (TV), per esame delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di riprese fotografiche dei documenti tecnici a corredo, e colloqui/comunicazioni con il personale tecnico al fine di analizzare le non conformità riscontrate (**Allegati n° A6** e **A9.c**);
- richiesta ed ottenimento presso il Comune di Vidor (TV) di Certificato di Destinazione Urbanistica per gli scoperti ed i terreni oggetto di pignoramento (**Allegati n° A7**);
- accesso al sito Internet Comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile (**Allegati n° A8**);
- richiesta ed ottenimento presso l'agenzia AVEPA dei dati inerenti all'impianto del vigneto presso il terreno oggetto di pignoramento (**Allegati n° A9.a**);
- ottenimento, presso servizi Internet (tipo Bing Mappe o Google Maps o Google Street View), di immagini satellitari ed esterne riferite alla localizzazione geografica ed urbanistica dei fabbricati in oggetto (**Allegati n° A10**);
- ottenimento delle quotazioni tipiche reperibili presso il servizio Internet "Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio" (**Allegato n° A12**).

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

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

RISPOSTA AL QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

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

ing. Remo Davanzo
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - remo.davanzo@ingpec.eu

Gli immobili pignorati, oggetto della presente perizia di stima, vengono così considerati:

- Lotto "A": **civile abitazione di tipo monofamiliare con vani dedicati a cantina, ubicata in Colbertaldo di Vidor (TV) via Scandolera n° 102 e 104 (mapp. 384 sub 2), con relativo scoperto pertinenziale (mapp. 384 sub 1), oltre a terreno attiguo in parte coltivato a vigneto (mapp. 374).**

Si riporta nel seguito, per ogni lotto come sopra individuato, la risposta ai singoli quesiti e disposizioni poste dall'ill.mo G.E. in sede d'incarico.

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

Attività Comuni

*** *** ***

1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.

La documentazione inerente all'oggetto è stata ritirata dallo scrivente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e viene allegata alla presente (**Allegati n° I e II**).

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

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

2c) Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di

destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta.

2d) Acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti).

2e) Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.

Risulta disponibile in atti la "*certificazione notarile, prevista dall'art. 567, comma 2 c.p.c.*" (**Allegato n° II**), redatta dallo studio notarile del dott. Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV) con data 23/05/2011, a cui si rimanda per tutti i dettagli relativi alla certificazione di:

- descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento;
- descrizione catastale;
- descrizione dell'intestazione della proprietà;
- descrizione delle formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili di cui trattasi;
- osservazioni inerenti alla presenza di una servitù di passaggio e di acquedotto, di cui all'atto in data 06/07/1972 repertorio n. 28456, a rogito del Notaio Banchieri di Valdobbiadene, trascritte nei RR. II. di Treviso in data 27/07/1972 ai nn. 14150/12486 e 14151/12487;
- osservazioni inerenti alla presenza di una convenzione edilizia ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale 12 gennaio 1982 n. 1 per ampliamento di fabbricato, di cui all'atto a rogito del Notaio Pietro

Pellizzari di Valdobbiadene in data 30/12/1987, repertorio numero 33400, trascritto a Treviso il 22/01/1988 ai numeri 2155/1793; specificando che detta convenzione non limita né pregiudica la libera disponibilità degli immobili oggetto del certificato notarile; dalle successive analisi ed approfondimenti, è poi emerso che l'intervento edilizio cui era collegata la convenzione non è mai stato attuato, e la relativa concessione edilizia è stata ritirata.

Si evidenzia che lo scrivente ha effettuato visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso, per la verifica attuale delle recenti note di trascrizione ed iscrizione (**Allegati n° A3**). Per ogni eventuale utilità, si osserva che non vi sono integrazioni da segnalare dopo l'ultimo evento descritto nel certificato notarile (verbale di pignoramento del 07/03/2011), mentre si ritiene che la seguente trascrizione sia già stata adeguatamente vagliata in sede di redazione della suddetta relazione notarile (pertanto non è stata sviluppata):

- Trascrizione n° 9962/13501 del 05/05/1997 – Pubblico ufficiale Giudice Istruttore repertorio 6580 del 22/04/1997 - Atto giudiziario – Decreto di sequestro conservativo – Immobili siti in Vidor (TV) – Documenti correlati: Annotazione n° 5209 del 15/11/2001 (restrizione dei beni).

*** *** ***

14) 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

quarantacinque 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.

Copia del presente elaborato peritale è stata consegnata, non entro i termini sopra stabiliti (a causa principalmente della tempistica richiesta per l'ottenimento di tutte le informazioni necessarie, con riscontro dell'Ente AVEPA pervenuto solo in data 03/06/2015), ma comunque con sensibile "anticipo" rispetto all'udienza ex art. 569 c.p.c., al Creditore Procedente, agli eventuali Creditori Intervenuti (se risultanti dalle segnalazioni di Cancelleria), al Debitore ed al Custode designato, tramite consegna brevi manu di supporto digitale Cd/Dvd-Rom o di stampa, o tramite spedizione via posta raccomandata, o tramite spedizione via posta elettronica agli indirizzi resi disponibili dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, assegnando termine per l'eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente tramite posta elettronica, all'indirizzo remo.davanzo@ingpec.eu, o tramite fax o tramite posta ordinaria.

*** *** ***

15) Depositare telematicamente, 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 di tutti gli 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.

Il presente elaborato peritale è stato depositato telematicamente, entro il

termine indicato, tramite PCT.

Viene inoltre depositata copia di cortesia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, assieme alla duplice copia dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

UNITA' LOTTO "A"

Mapp. 384 sub 1 – Mapp. 384 sub 2 – Mapp. 374

*** *** ***

A2f) In ogni caso il C.T.U. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Lo scrivente ha ottenuto, presso l'Archivio del Notaio Antonio Dussin di Montebelluna (TV), copia dell'atto di provenienza della proprietà all'Esecutato (Rep. n° 15245, Racc. n° 3567, trascritto a Treviso il 17/01/1984 ai n° 1399/1161), citato nella relazione notarile, allegandolo alla presente relazione peritale (**Allegato n° A1**).

Si riprendono alcuni punti dell'Atto:

... Il sig. [redacted] riservandosi il totale usufrutto vitalizio, dona al figlio sig. [redacted] che accetta ed acquista la nuda proprietà del seguente immobile sito in:

Comune di Vidor – Foglio 4° (quarto)

Catasto Terreni – Partita 2731

Mapp. 374/a – ha. 0.10.30 – 59,22 – 19,05

Mapp. 384 (ex 374/b) – ha. 0.10.25 – 58,94 – 18,96 ...

Il mapp. 374/a deriva dal tipo di frazionamento n. 15 approvato il 25/05/1972 allegato all'atto in data 06/07/1972 n. 28456 di rep. Not. Banchieri ...

Detto immobile … viene donato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova … in particolare colle servitù di passaggio e di acquedotto di cui al citato atto 06/07/1972 n. 28456 di rep. Not. Banchieri …

avvertendosi che sul mapp. 384 sorge una casa di civile abitazione in due piani fuori terra, non ancora censita in Catasto …

Come sopra detto, la "*certificazione notarile*" in atti (**Allegato n° II**) specifica, fra le varie cose, quanto segue:

" … I beni sopra indicati risultano di proprietà del signor: - [redacted]

in forza del seguente titolo: - atto di donazione a rogito del Notaio Antonio Dussin già di Montebelluna (TV) in data 20 dicembre 1983, repertorio numero 15245, trascritto a Treviso in data 17 gennaio 1984 ai numeri 1399/1161 e successiva riunione del diritto di usufrutto in morte del signor [redacted]

*** *** ***

A3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

Trattasi di una civile abitazione con vani dedicati a cantina costituita da un fabbricato di tipo monofamiliare, ubicata in Colbertaldo di Vidor (TV) via Scandolera n° 102 e 104 (mapp. 384 sub 2), con relativo scoperto

pertinenziale (mapp. 384 sub 1), e con adiacente terreno agricolo in parte coltivato a vigneto (mapp. 374).

Il compendio risulta catastalmente individuato come segue (**Allegato n° A2**).

Catasto Fabbricati:

1) Comune di Vidor - Sezione Urbana A - Foglio 4

Particella n° 384 sub 2 - cat. A/7 Classe 1 – Consistenza 10 vani - Rendita € 929,62 – Via Scandolera n. 64 – Piano T-1-2.

Si tratta dell'abitazione sviluppata ai piani terra, primo e secondo.

2) Comune di Vidor - Sezione Urbana A - Foglio 4

Particella n° 384 sub 1 - cat. Area Urbana – Consistenza 832 mq - Via Scandolera n. 64.

Si tratta dello scoperto pertinenziale.

Catasto Terreni:

3) Comune di Vidor - Foglio 4

Particella n° 374 – qualità Prato Arboeo – classe 3 – superficie 1030 mq – reddito dominicale € 3,99 – reddito agrario € 2,66.

Si tratta del terreno agricolo attiguo.

Intestazione : [redacted]

Diritto: Usufrutto per 1/1

Intestazione : [redacted]

Diritto: Nuda proprietà per 1/1

Confini: L'unità abitativa e relativo scoperto pertinenziale (mapp. 384) confinano, a nord con la strada provinciale Via

Scandolera, ad est con stradina privata servitù di passaggio e quindi con i mapp. 478-479, a sud con il mapp. 385, a ovest, con il mapp. 374.

Il tererno attiguo (mapp. 374) confina, a nord con la strada provinciale Via Scandolera, ad est con il mapp. 384, a sud con il mapp. 435, ad ovest con il mapp. 468.

Salvo altri e/o variati.

La relazione notarile cita pure il sedime ove risultano eretti i fabbricati di cui trattasi, individuato dal mappale n° 384 di 1025 mq.

Attualmente detto sedime risulta così identificato:

Catasto Terreni:

4) Comune di Vidor - Foglio 4

Particella n° 384 – qualità Ente Urbano – superficie 1025 mq.

L'atto di provenienza non segnala ulteriori elementi d'interesse catastale, oltre a quanto sopra desumibile.

Segnala altresì la presenza di una servitù di passaggio e di acquedotto insistente sui beni in oggetto.

Si ritiene che detta servitù si configuri con la presenza della stradina privata posta in corrispondenza al confine est del mappale n° 384, con il 50% circa del sedime della stessa stradina che viene indicativamente a posizionarsi all'interno del suddetto mappale n° 384 (vedi **Allegato n° A9.b**), interessando una larghezza di circa 3 metri lungo tutto il succitato confine.

Non si rileva, presso il compendio in oggetto, la presenza di beni comuni, con relativa definizione di scritture e/o tabelle e/o convenzioni che ne determini le modalità ed i limiti di godimento.

Per quanto concerne la determinazione delle superfici, si riportano i seguenti dettagli stimati dall'esame delle planimetrie catastali (**Allegato n° A2**) e delle planimetrie presenti presso gli elaborati grafici depositati in Comune (**Allegato n° A6**), eventualmente rettificati sulla base delle misurazioni effettuate in sopralluogo e dello stato di fatto rilevato:

- Superficie calpestabile attuale "abitazione" PT: circa 165 mq;
- Superficie calpestabile legittimata "abitazione" PT: circa 135 mq;
- Superficie calpestabile "abitazione" P1: circa 133 mq;
- Superficie calpestabile attuale "abitazione" P2: circa 53 mq;
- Superficie calpestabile legittimata "abitazione" P2: circa 49 mq;
- Superficie calpestabile "abitazione" totale attuale: circa 351 mq;
- Superficie calpestabile "abitazione" totale legittimata: circa 317 mq;
- Superficie calpestabile portico: circa 29 mq;
- Superficie calpestabile terrazze: circa 19 mq;
- **Superficie calpestabile complessiva attuale: circa 399 mq;**
- **Superficie calpestabile complessiva legittimata: circa 365 mq;**
- Superficie lorda attuale "abitazione" PT: circa 191 mq;
- Superficie lorda legittimata "abitazione" PT: circa 155 mq;
- Superficie lorda "abitazione" P1: circa 156 mq;
- Superficie lorda attuale "abitazione" P2: circa 68 mq;
- Superficie lorda legittimata "abitazione" P2: circa 56 mq;
- Superficie lorda "abitazione" totale attuale: circa 415 mq;
- Superficie lorda "abitazione" totale legittimata: circa 367 mq;
- Superficie lorda portico: circa 29 mq;
- Superficie lorda terrazze: circa 21 mq;

- **Superficie lorda complessiva attuale: circa 465 mq;**
- **Superficie lorda complessiva legittimata: circa 417 mq;**
- Superficie catastale mappale n° 384: 1025 mq
- Superficie catastale coperta mappale n° 384: 193 mq

(sostanzialmente congruente al dato effettivo di circa 191 mq)
- Superficie catastale scoperto pertinenziale mappale n° 384: 832 mq;
- Superficie effettiva "utile" scoperto pertinenziale (dedotta a seguito di misurazione diretta e sottraendo il sedime occupato dalla stradina privata/servitù di passaggio): circa 678 mq
- **Superficie convenzionale/commerciale "legittimata" della parte del lotto riferibile alla civile abitazione con proprio scoperto pertinenziale** (valutata secondo le indicazione delle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso del 10/06/2013):

155 x 0.5 + 156 x 1.0 + 56 x 0.7 + 29 x 0.35 + 21 x 0.25 + 417 x 0.09 + (678 – 417) x 0.015 = **circa 330 mq**;
- Superficie catastale terreno mappale n° 374: 1030 mq;
- Superficie effettiva terreno mappale n° 374 (dedotta a seguito di misurazione diretta e per sovrapposizione con estratto di mappa catastale): circa 985 mq;
- Superficie del terreno mappale n° 374 destinata in scheda AVEPA ad impianto vigneto (**Allegato n° A9.a**): **378 mq**;

consistenza risultata sostanzialmente congruente alle rilevazioni e misurazioni effettuate in sede di sopralluogo (**Allegato n° A9.b**);
- Superficie effettiva (dedotta) parte residuale terreno mappale n° 374 (destinata a vialetto accesso, cortile, prato, ecc.): **circa 607 mq**.

Questi dati vengono sostanzialmente confermati a seguito delle rilevazioni e misurazioni di verifica effettuate in sopralluogo, essendo eventuali deviazioni dovute anche alla tolleranza dei sistemi di misura adottati (lo scarto dovrebbe comunque risultare di entità limitata e/o complessivamente non particolarmente rilevante), fatte salve le eventuali difformità riscontrate a livello edilizio e/o urbanistico (verifica stato legittimato), che saranno oggetto degli approfondimenti nei capitoli successivi.

Si riporta una descrizione delle principali caratteristiche morfologiche.

Abitazione – Mapp. 384 Sub 2

Il fabbricato ad uso abitazione si sviluppa su n° 3 piani fuori terra.

Esso presenta strutture portanti apparentemente in muratura e/o in calcestruzzo armato, solai interpiano con struttura in latero-cemento, coperture con strutture in latero-cemento e manti di rivestimento in coppi di laterizio (in condizioni decisamente non ottimali), tramezzature in muratura/laterizio, finiture pareti interne/esterne con intonaco ed eventuali pitture murali, scala di accesso ai piani con struttura in muratura e/o calcestruzzo armato e rivestimento in ceramica (tipo "cotto"), serramenti esterni con tapparelle avvolgibili e finestrature in legno con vetrocamera, soglie in marmo, serramenti interni con struttura in legno.

Pavimentazioni con le seguenti caratteristiche: principalmente in cemento lisciato in corrispondenza ai vani al piano terra, in piastrelle ceramiche (tipo "cotto") in corrispondenza alla zona giorno del piano primo, in legno (tipo "parquet") e ceramica (tipo "cotto") in corrispondenza alla zona notte del piano primo, in piastrelle ceramiche (tipo "cotto") in corrispondenza al piano secondo, in piastrelle ceramiche (con rivestimenti anche alle pareti) in

corrispondenza ai bagni.

Per quanto appurabile, non appaiono chiaramente presenti elementi di consistente isolamento termico.

L'ingresso principale, con dimensioni limitate, si inserisce in posizione centrale del piano terra. In esso trova inizio la scala di accesso ai piani superiori, oltre che l'accesso a n° 3 ampi vani dedicati a cantina/magazzino (di cui n° 1 con altezza di circa 310 cm e gli altri con altezza circa 245 cm).

Il piano terra accogli inoltre un vano dedicato a ripostiglio (con presenza anche di un caminetto/focolare in muratura), un vano dedicato a centrale termica, un vano dedicato a servizio wc con doccia. Vi sono anche n° 2 portoni di accesso dall'esterno in corrispondenza ad altrettanti vani dedicati a cantina, ed un portoncino a struttura metallica in corrispondenza alla centrale termica. Sulla base degli approfondimenti esposti nei capitoli successivi, uno dei vani cantina, il vano centrale termica ed il vano servizio/wc risulterebbero non legittimati dal punto di vista edilizio e/o urbanistico. Lo stato di conservazione complessivo del piano risulta sostanzialmente mediocre, non ottimale (vedi foto).

Al piano primo trovano collocazione: n° 1 vano dedicato a cucina, n° 1 vano dedicato a soggiorno con caminetto, n° 1 vano dedicato a disimpegno zona giorno con accesso principale esterno sul fronte nord del fabbricato, n° 1 vano dedicato a corridoio/disimpegno zona notte (su posizione altimetrica sfalsata/rialzata, quindi accessibile tramite n° 4 gradini), n° 1 vano dedicato a bagno (con lavello, wc, bidet, vasca), n° 1 vano dedicato a ripostiglio, n° 3 vani dedicati a camera. Il tutto con altezze di circa 275/280 cm. Il disimpegno zona giorno accoglie internamente i condotti di scarico di una

stufa a legna (plausibilmente utilizzata per il riscaldamento invernale), con configurazione impiantistica evidentemente censurabile. Sul fronte nord, in corrispondenza all'accesso principale al piano abitabile, risulta esternamente posizionato un ampio fabbricato. In corrispondenza al vano cucina e ad un vano camera sono altresì disponibili delle terrazze pavimentate con parapetto a struttura metallica apparentemente non completamente adeguato (mancanza di tamponamenti regolamentari). Lo stato di conservazione complessivo del piano risulta ancora mediocre, non ottimale (vedi foto).

Al piano secondo si aprono sostanzialmente due vani totalmente connessi, confinati superiormente dalla struttura a falde del tetto ove si aprono n° 2 abbaini. In corrispondenza ad un angolo dello spazio comune risulta realizzato un vano ad uso bagno/servizi (con lavello, wc e bidet, mentre sulla parete esterna sono pure provvisti attacco/scarico per lavatrice ed un lavatoio). Dallo stesso spazio comune si accede inoltre ad una terrazza esterna pavimentata e, tramite una porta interna rialzata, al vano sottotetto adiacente non praticabile. Lo spazio comune ha altezze interne variabili da circa 90 cm (all'imposta del tetto) a circa 300 cm (al colmo più sporgente). Sulla base degli approfondimenti esposti nei capitoli successivi, parte dei vani in oggetto risulterebbe non legittimata dal punto di vista edilizio e/o urbanistico. Lo stato di conservazione complessivo del piano risulta ancora mediocre, non ottimale (vedi foto).

Il fabbricato presenta allacciamenti alla rete idrica (acquedotto comunale) ed alla rete elettrica. L'impianto fognario dovrebbe essere ancora realizzato tramite vasche settiche ed accessori perdenti, anche se risulta autorizzato l'allacciamento alla fognatura pubblica. L'impianto elettrico ed i relativi

accessori sono in condizioni evidentemente non ottimali, oltre che obsoleti.

Risultano inoltre presenti corpi scaldanti metallici (tipo termosifone) presso i vari locali. Questo impianto dovrebbe essere collegato alla centrale termica, probabilmente alimentata a legna, ma con condizioni di conservazione che fanno seriamente dubitare sulla funzionalità. Viene comunque riferita dal sig. Bottarel la presenza di una cisterna interrata per combustibili liquidi, con caratteristiche non verificabili.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (**Allegato n° A11**).

Scoperto Strettamente Pertinenziale – Mapp. 384 Sub 1

Si posiziona nell'interno del fabbricato ad uso abitazione e risulta principalmente attrezzato a cortile (anche per supporto cisterne/tini di stoccaggio prodotti enologici) ed a giardino, tuttavia in condizioni di conservazione e di cura evidentemente non ottimali, ovvero trascurate.

Risulta recintato in corrispondenza ai lati nord, est e sud, con zoccoli in calcestruzzo e soprastanti reti metalliche.

Parte dello scoperto sul lato est costituisce in realtà il sedime parziale della stradina comune/servitù di passaggio in precedenza citata.

Proprio su quest'ultima si registra la presenza di un cancello carrabile ad apertura manuale (ove è posizionata la targhetta con il civico n° 104) e di un cancello pedonale (ove è posizionata la targhetta con il civico n° 102) che dovrebbe consentire di raggiungere il porticato e quindi l'ingresso principale della zona abitabile.

Il fronte ovest, che volge verso il terreno adiacente, non presenta recinzioni.

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (**Allegato n° A11**).

Terreno – Mapp. 374

ing. Remo Davanzo
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - remo.davanzo@ingpec.eu

Posto in adiacenza allo scoperto precedente, sul lato ovest dello stesso, risulta in parte coltivato a vigneto, con impianto che risulta censito presso AVEPA per un'estensione di 378 mq e n° 75 ceppi di vitigno Glera.

La zona risulta peraltro notoriamente conosciuta per la produzione vinicola di qualità di vini Prosecco, ponendosi immediatamente a ridosso dell'area normalmente definita DOCG.

Il vigneto in oggetto si estende peraltro, in soluzione di continuità, anche presso i fondi confinanti sui fronti sud ed ovest del terreno in oggetto.

La parte rimanente del terreno risulta altresì attrezzata a cortile e prato, accogliendo pure un vialetto di passaggio che collega l'abitazione ad un ulteriore accesso collegato alla strada provinciale ubicata sul fronte nord del lotto. Su questo lato si registra pure la presenza di una recinzione con zoccolo in calcestruzzo e rete metallica.

I rimanenti lati del terreno (est, sud, ovest) risultano altresì sprovvisti di recinzioni e/o confinamenti, che dovranno pertanto essere opportunamente tracciati sulla base delle mappe catastali (mancando elementi univoci che ne consentano un riconoscimento intrinseco).

Ulteriori dettagli nella documentazione fotografica (**Allegato n° A11**).

*** *** ***

A4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento,

pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Il pignoramento riporta solamente la descrizione catastale degli immobili in oggetto, ed essa risulta sostanzialmente conforme alla descrizione attualmente rilevabile.

Unica anomalia riguarda l'identificazione del civico, che nei dati catastali viene segnalato come "64", mentre le targhette in corrispondenza agli accessi riportano le indicazioni "102" e "104". Si tratta comunque di elementi di dettaglio ritenuti apparentemente non fondamentali ai fini della univoca identificazione dei beni.

*** *** ***

A5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., 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.

Il confronto fra lo stato di fatto (**Allegati n° A9.c**) ed i dati/planimetrie catastali disponibili (**Allegati n° A2**) consente di rilevare la presenza di alcune "incongruenze" e/o "difformità".

In particolare, si rileva una sensibile non rispondenza allo stato di fatto attuale e, soprattutto, allo stato "legittimato" (vedi capitoli successivi), della planimetria catastale relativa al piano terra dell'abitazione (vedi per confronto **Allegati n° A9.c2** e **A9.c5**) e della planimetria catastale relativa al piano secondo dell'abitazione (vedi per confronto **Allegati n° A9.c7, A9.c8**

e **A9.c9**). In entrambi i casi, le consistenze catastali risultano apparentemente maggiori, rispetto allo stato "legittimato" dal punto di vista edilizio e/o urbanistico.

Si ritiene pertanto necessario un adeguamento in merito, con riferimento allo stato "legittimato" (come sarà esplicato nei capitoli successivi), poiché si tratta di elementi non marginali.

Mancherebbe poi anche l'aggiornamento dell'intestazione catastale degli immobili, poiché il decesso dell'usufruttuario sig. [redacted] così come segnalato nella relazione notarile (**Allegato n° II**), ha portato alla riunione della nuda proprietà e del diritto di usufrutto in capo all'esecutato sig. [redacted] ma questo evento non risulta ancora essere stato "volturato".

Si ritiene non necessario attivare i suddetti aggiornamenti nella presente sede, rimandando l'incombenza a carico dell'eventuale acquirente.

Si ritiene di poter stimare i relativi costi complessivi di "allineamento" e/o "aggiornamento" e/o "adeguamento" catastale in **circa € 1.000,00**.

*** *** ***

A6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili di cui trattasi comprendono "terreni" con proprietà esclusiva (oltre allo scoperto propriamente pertinenziale del fabbricato), per cui non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area in oggetto (**Allegato n° A7**).

Dall'esame dello steso si rilevano le seguenti caratteristiche.

PRG

Mapp. 384 VIABILITA'

	E2 – Art. 34 zona agricola – Art. 42 z.t.o. E2 – Area in parte interessata da fascia di rispetto stradale
Mapp. 374	*E2 – Art. 34 zona agricola - Art. 42 z.t.o. E2 – Area in parte interessata da fascia di rispetto stradale*
PATI	
Mapp. 384	*ATO 3 (Art. 2 NT)*
	BUFFER ZONE (Art. 30 NT)
	Parte: Viabilità di progetto/fascia di rispetto
	Ambito piano di area (Art. 14 NT)
Mapp. 374	*Parte: ATO 3 (Art. 2 NT)*
	Parte: BUFFER ZONE (Art. 30 NT)
	Parte: VARCHI (Art. 30 NT)
	Parte: Viabilità di progetto/fascia di rispetto
	Ambito piano di area (Art. 14 NT)
PAT	
Mapp. 384	*ATO 4 (Art. 46)*
	Edificazione diffusa a nucleo (Art. 37)
	Parte: Viabilità/fascia di rispetto (Art. 20)
	Parte: Area di attenzione idraulica (Art. 32)
Mapp. 374	*ATO 4 (Art. 46)*
	ATO 2 (Art. 46)
	Parte: Edificazione diffusa a nucleo (Art. 37)
	Parte: Viabilità/fascia di rispetto (Art. 20)
	Parte: Area di attenzione idraulica (Art. 32)
Presso il sito Internet del Comune di Vidor (**Allegato n° A8**) risultano	

inoltre disponibili anche i riferimenti cartografici e di normativa che consentono di riscontrare le indicazioni sopra riprese.

In essi si rileva che il fabbricato in oggetto viene individuato come giacente in zona agricola e non più legato al fondo.

Si rileva in definitiva la presenza dei seguenti vincoli/limitazioni urbanistiche principali:

- l'esistenza di un fabbricato non legato al fondo in area agricola;
- l'esistenza della fascia di rispetto stradale;
- l'individuazione di area di attenzione idraulica.

*** *** ***

A7) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune ha consentito di esaminare le pratiche edilizie ivi depositate e competenti l'edificazione degli immobili in oggetto (**Allegato n° A6**).

Si rilevano pertanto i seguenti riferimenti fondamentali:

- Licenza n° 1352/74 del 01/10/1974, relativa alla costruzione di abitazione a due piani, con superficie coperta di 255 mq e volume totale di 907 mc; gli elaborati descrivono una configurazione edilizia in alcune parti diversa dallo stato attuale;

- Licenza per spostamento di ubicazione fabbricato del 07/04/1976;
- Richiesta di variante del 24/05/1977, con cui viene stabilito l'ampliamento di una camera al piano primo (+13 mc), la ricollocazione di fori al piano terra, la praticabilità del sottotetto (+109 mc); non è stata riscontrata la presenza di una corrispondente "licenza", ma i dati della scheda statistica e l'elaborato plausibilmente utilizzato in sede di rilascio dell'abitabilità sembrano dimostrare l'avvenuto assorbimento di tali varianti; gli elaborati descrivono ancora una configurazione edilizia in alcune parti diversa dallo stato attuale;
- Concessione n° 1763/78 del 25/01/1978, relativa alla costruzione della recinzione principale;
- Certificato di collaudo statico del 04/03/1978;
- Licenza di abitabilità del 29/11/1982; relativa ad un fabbricato con (sembra) superficie coperta di 255 mq e volume totale di 1100 mc (volume urbanistico 963 mc);
- Autorizzazione per allacciamento fognatura n° 06F/0953 del 16/10/2006, per "cantina di vinificazione"; descrive in realtà l'allacciamento fognario dell'intera abitazione; dalle informazioni riferite dall'esecutato sig. [redacted] tale allacciamento non è stato probabilmente realmente attuato.

Non sono disponibili altri documenti relativi a pratiche edilizie "chiuse", mentre risulta disponibile presso l'archivio comunale la documentazione relativa alla seguente pratica "annullata":

- Concessione edilizia n° 3242/87 del 31/12/1987, relativa a costruzione di nuovo fabbricato ad uso lavorazione vini ed ampliamento di quello esistente; la pratica risulta completa di specifica convenzione edilizia, di

parere favorevole della commissione edilizia, di autorizzazione del genio civile per edificazione in zona sismica, di documentazione inerente al contenimento dei consumi energetici, di dichiarazione di inizio lavori; si registra tuttavia, in data 29/09/2006, la "*restituzione polizza per annullamento Concessione*", in seguito alla "*mancata realizzazione dell'opera edilizia*".

Si evidenziano pertanto (sulla base esclusivamente della documentazione resa disponibile allo scrivente) le seguenti circostanze:

- il fabbricato risulta sprovvisto di documentazione tecnica relativa al contenimento dei consumi energetici, così come di Certificazione Energetica (Attestato di Prestazione Energetica), in quanto la normativa in vigore al momento delle concessioni edilizie non contemplava la definizione di tali requisiti;
- non sono disponibili Progetti e/o Relazioni Tecniche e Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate; si evidenzia che lo stato di effettiva funzionalità e conformità alle normative attualmente vigenti, per tali dotazioni, a maggior ragione non può essere stabilito e "certificato" nella presente sede (lo stato generale appare in ogni caso sensibilmente "precario"); in tal modo, è necessario che l'eventuale acquirente proceda, dopo il conferimento del bene, alla effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (se richiesti) adempimenti/adeguamenti di Legge (implicazioni che vengono già considerate incluse nella formulazione delle stime proposte);
- non sono disponibili Progetti e/o Relazioni Tecniche e Certificazioni relative alla prestazione antisismica dei fabbricati (che si pongono in

zona considerata di media sismicità – Grado 2 secondo la normativa attuale), in quanto la normativa in vigore al momento delle concessioni edilizie non contemplava la definizione di tali requisiti (ad esame sommario della tipologia delle strutture portanti, e senza disporre tuttavia di elementi di dettaglio, si può ipotizzare che tale prestazione non possa probabilmente risultare sostanziale e/o adeguata alle prescrizioni della normativa attuale);

- sono disponibili certificati di agibilità e/o abitabilità, anche se probabilmente riferiti ad una configurazione dei fabbricati "legittimata" sensibilmente differente rispetto allo stato attuale.

Con riferimento a quest'ultima implicazione, lo scrivente ha svolto una accurata analisi degli elementi di legittimazione edilizia/urbanistica del fabbricato in oggetto.

Si può pertanto notare la consistenza prevista nella Licenza n° 1352/74 (**Allegato n° A9.c1**), la consistenza prevista nella Richiesta di Variante 24/05/1977 e nella Licenza di Abitabilità 29/11/1982 (**Allegato n° A9.c2**), così come gli elementi specificati nella decaduta Concessione n° 3242/87 (**Allegato n° A9.c3**) oppure nella Autorizzazione n° 06F/0953 (**Allegato n° A9.c4**). In seguito si possono analizzare anche i dettagli delle planimetrie catastali del piano terra (**Allegato n° A9.c5**), piano primo (**Allegato n° A9.c6**) e piano secondo (**Allegato n° A9.c7**).

Le difformità più consistenti riguardano in effetti la consistenza del piano terra e del piano secondo.

Nel primo caso (piano terra), le planimetrie edilizie "legittimanti" del piano terra evidenziano dei "vuoti" in corrispondenza alla parte nord del vano

ing. Remo Davanzo
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - remo.davanzo@ingpec.eu

cantina ed in corrispondenza alla parte ora dedicata a centrale termica e servizio igienico (**Allegati n° A9.c1** e **A9.c2**), mentre tali vani risultano effettivamente presenti nello stato di fatto attuale (**Allegato n° A9.c5**). Evidenziano inoltre una conformazione dei divisori e della forometria sensibilmente differente rispetto allo stato attuale.

Nel secondo caso (piano secondo), lo scrivente ha provveduto ad effettuare una rilevazione sommaria dello stato di fatto attuale del piano secondo (**Allegato n° A9.c8**) confrontandola con i profili previsti nella Richiesta di Variante/Abitabilità e nella Planimetria Catastale (**Allegato n° A9.c9**). Proprio quest'ultimo elaborato consente di rilevare la consistenza della possibile difformità, laddove il volume effettivo del piano secondo della costruzione viene stimato in circa 135 mc, mentre la Richiesta di Variante specificava un ampliamento di 109 mc.

Lo scrivente ha interpellato il personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, e dalla analisi informale (il Comune non rilascia un responso "ufficiale") è emerso quanto segue (da intendersi come indicazione e valutazione plausibile e/o probabilmente possibile, sviluppata sulla base delle informazioni recepite e recepibili, con ciò non potendo garantire perentoriamente l'attuabilità di quanto segnalato):

- la situazione riprodotta negli elaborati collegabili alla Richiesta di Variante ed al rilascio dell'Abitabilità appare probabilmente come il riferimento attestante lo stato effettivamente "legittimato" (dal punto di vista edilizio e/o urbanistico) per il fabbricato (**Allegato n° A9.c2**);
- con riferimento a quanto sopra, le principali difformità dello stato attuale sono individuabili come segue (**Allegato n° A9.c2**):

ing. Remo Davanzo
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - remo.davanzo@ingpec.eu

- presenza di due vani in ampliamento presso il piano terra;
- conformazione dei divisori presso il piano terra;
- conformazione della forometria presso il piano terra;
- maggiore consistenza di superficie e volume relativi al piano secondo.

- la normativa urbanistica attualmente vigente (che vede il fabbricato inserito in zona agricola E2) imporrebbe un volume massimo edificato di 800 mc, ovvero il riconoscimento/accettazione di maggiori volumi eventualmente "legittimati" sulla base delle normative in vigore al momento della edificazione; nel caso in oggetto, il volume urbanistico massimo "legittimato" risulta pari a 963 mc (equivalenti ad un volume totale del fabbrica di 1100 mc); in tal modo, gli ampliamenti "difformi" al piano terra e la maggior consistenza del piano secondo non risultano "sanabili", dovendosi applicare il ripristino dello stato "legittimato";
- quest'ultimo appare fattivamente attuabile (senza alterare sostanzialmente la stabilità e la conformazione strutturale del fabbricato) nel seguente modo (si tratta esclusivamente della segnalazione di una possibile ipotesi):
  - demolizione delle pareti perimetrali ed interne che individuano i vani attualmente dedicati a centrale termica e servizio igienico al piano terra, e riconfigurazione della centrale termica (con conseguenti opere di adattamento e finitura);
  - demolizione delle pareti perimetrali che individuano il vano dedicato a cantina (con conseguenti opere di adattamento e finitura);
  - parziale realizzazione di pareti perimetrali arretrate (fodere) presso il

ing. Remo Davanzo
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - remo.davanzo@ingpec.eu

piano secondo, in modo da riportare la superficie ed il volume del vano alla consistenza "legittimata" (con conseguenti opere di adattamento e finitura).

L'intervento di cui sopra necessita pertanto dell'istruzione di una appropriata pratica edilizia, ove possono trovare inserimento anche l'aggiornamento della effettiva conformazione dei divisori e della forometria al piano terra (ritenuti plausibilmente "sanabili"), con plausibile versamento di sanzione pari a € 516,00.

Si individuano e si stimano i seguenti costi collegabili:

- per esecuzione degli interventi edilizi: **circa € 6.000,00**
- per spese tecniche e sanzioni: **circa € 3.000,00**

I costi per il conseguente aggiornamento catastale sono stati altresì già considerati e valutati nei capitoli precedenti (stimati in **circa € 1.000,00**).

*** *** ***

A8) 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.

I beni pignorati in oggetto potrebbero essere effettivamente considerati come due lotti distinti:

- abitazione con relativo scoperto pertinenziale;
- terreno agricolo parzialmente coltivato a vigneto.

Considerato che i suddetti immobili risultano comunque contigui, ai fini di conferire possibilmente la maggiore appetibilità si ritiene tuttavia opportuna la considerazione della vendita della presente Unità "A" in lotto unico

(abitazione con pertinenza + terreno), conferendo di fatto all'abitazione un unico "scoperto" con dimensioni generose e diversa opportunità di sfruttamento.

*** *** ***

A9) Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.

Gli immobili in oggetto, costituiti dalle unità catastali evidenziate nei dati identificativi, risultano complessivamente pignorati per l'intero.

Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione consentirebbe una divisione fra abitazione con relativo scoperto pertinenziale e terreno, ma viene ritenuto opportuno/favorevole considerarli in lotto unico, ai fini di garantire la maggiore appetibilità commerciale.

Ovviamente, in sede di disposizione della vendita potrà comunque essere considerata anche l'ipotesi di divisione in due lotti distinti (A1 - abitazione con scoperto / A2 - terreno).

*** *** ***

A10) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ave non vi provveda il custode, 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; l'Esperto dovrà indicare la

data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

In data 07/04/2015 veniva effettuata ispezione del compendio in oggetto. In tale occasione l'accesso veniva consentito direttamente dall'Esecutato sig. [redacted] (cosi qualificatasi), apparentemente risultante l'unico occupante e fruitore dei beni in oggetto.

Con verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vidor veniva in seguito appurato che lo stesso sig. [redacted] risultava l'unico residente al civico n° 102 (**Allegato n° A4**).

Da verifiche a terminale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna non emergerebbe peraltro la registrazione di contratti d'affitto o di comodato a nome dell'Esecutato (con lo stesso "dante causa"), chiaramente relativi al compendio in oggetto.

Per quanto finora constatato (e fatta salva l'eventuale esistenza di ulteriori aspetti al momento non rilevati), in definitiva, non emergerebbero elementi per stabilire che i beni in oggetto possano risultare "occupati" da soggetti diversi dall'Esecutato. Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente portate dal Custode incaricato.

*** *** ***

A11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o

riscatto.

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

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

Non risulta l'esistenza di servitù passive particolari, con il Comune o altri Enti Pubblici o Privati, appurata la costituzione della servitù di passaggio e di acquedotto segnalata nell'atto di provenienza e descritta nei capitoli precedenti della presente perizia, che interessa pressoché interamente il confine est del mappale n° 384 (fondo servente) per una larghezza di circa 3 metri (riportata su tutta la lunghezza del bordo est di proprietà).

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, si rimanda ai contenuti del Certificato di Destinazione Urbanistica e delle segnalazioni riportate nei capitoli precedenti, osservando che il fabbricato si pone in zona agricola E2 (con le relative implicazioni, vincoli e limitazioni). Non sono previsti vincoli di carattere paesaggistico, ma solo di attenzione idraulica.

Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rimanda ai contenuti della Certificazione Notarile ex art. 567 in atti (**Allegato n° II**), osservando che la stessa risulta sostanzialmente esaustiva e completa (confronto con lista note pubblicità immobiliare ex novo sviluppata).

Per quanto concerne l'esistenza di eventuali vincoli o oneri condominiali, tale elemento risulta inapplicabile nel caso in oggetto.

*** *** ***

A12) STIMA: determinare il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale

lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile e 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.

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione.

In particolare, nello stimare il valore dei fabbricati e relative pertinenze è stata considerata la plausibile età costruttiva, le probabili caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura, lo stato di conservazione generale, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione, il livello e la qualità di configurazione ed attrezzatura degli eventuali scoperti pertinenziali, il tutto come osservato ed osservabile allo stato attuale.

La valutazione della consistenza è stata determinata sulla base della c.d. "superficie commerciale" (determinazione delle superfici lorde, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso datate 10/06/2013).

Nello stimare il valore dei terreni è stata considerata la loro destinazione

attuale, la loro destinazione urbanistica, la loro ubicazione, la probabile tipologia e qualità delle eventuali colture presenti, l'eventuale capacità edificatoria (se applicabile), l'esistenza di eventuali vincoli e/o limitazioni.

La valutazione della consistenza è stata determinata, per quanto possibile, sulla base della superficie effettiva, così come risultata eventualmente rilevabile e/o misurabile in sede di sopralluogo. In caso di mancata e/o difficile determinazione della superficie effettiva/reale, è stata considerata come riferimento la consistenza catastale definita nella relativa documentazione.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipologia analoga, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**Allegati n° A12**).

Il prezzo medio di mercato per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "agricola" del Comune di Vidor, con stato conservativo ottimo e caratteristiche analoghe, viene attualmente indicato fra circa 900,00 e circa 1.100,00 €/mq.

Il valore medio agricolo per terreni coltivati a vigneto DOC nella zona di Vidor viene attualmente indicato in circa 15,00 €/mq.

Il valore medio agricolo per terreni coltivati a prato o seminativi viene altresì attualmente indicato fra circa 6,50 e circa 8,00 €/mq.

Nel caso in oggetto,

- esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia;
- considerata la plausibile età e le condizioni di conservazione, così

come descritte nella presente perizia;

- tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici (se presenti), della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati;
- considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche e della certificazioni energetica, così come illustrato nella presente perizia;
- considerata la disponibilità o meno di certificazioni di agibilità o abitabilità, e la loro eventuale pertinenza o meno allo stato di fatto attualmente osservabile;
- considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile);
- considerate le consistenze e le qualità delle eventuali colture presenti e/o delle destinazioni d'uso attuate per i terreni e/o gli scoperti (se applicabile);
- considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per immobili con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
- considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (se segnalate nel testo della presente perizia), con particolare riferimento a quanto indicato nei capitoli specifici della presente perizia;
- assunte tutte le possibili e disponibili informazioni del caso;

si determinano le seguenti stime.

Stima del Normale Valore di Mercato

- Civile abitazione e relativo scoperto pertinenziale, con superficie commerciale totale stimata in circa mq 330.0 al prezzo unitario di circa 650,00 €/mq = € 214.500,00

  Valore che viene arrotondato a: **€ 214.000,00**

- Terreno in parte coltivato a vigneto ed in parte attrezzato a prato con inserimento di elementi pertinenziali (cortile, vialetto di accesso, ecc.), individuando pertanto la parte coltivata a vigneto con consistenza pari a 378 mq al prezzo di circa 25,00 €/mq: € 9.450,00

  e la parte residuale con consistenza pari a circa 607 mq al prezzo di 10,00 €/mq: € 6.070,00

  così per un valore totale pari a: € 15.520,00

  Valore che viene arrotondato a: **€ 16.000,00**

Ne deriva un valore complessivo del lotto pari a: **€ 230.000,00**

Stima del Valore al Netto di Possibili Adeguamenti e/o Sanatorie

Si riprendono gli elementi essenziali Già specificati nel capitolo A7) della presente perizia:

- costi stimati per le operazioni di ripristino dello stato plausibilmente legittimato: € 6.000,00
- costi stimati per relative spese tecniche e plausibili sanzioni amministrative applicabili al caso in esame: € 3.000,00
- costi stimati per adeguamenti catastali: € 1.000,00

In definitiva, il costo complessivo di possibile "sanatoria" delle anomalie riscontrate, considerando tuttavia le premesse sopra enunciate in relazione

alla "probabilità" ma non "certezza" che le soluzioni segnalate risultino effettivamente integralmente perseguibili, viene stimato in larga massima in **circa € 10.000,00.**

In tal modo, i valori epurati da tutti gli oneri divengono:

- abitazione con pertinenze: € 204.000,00
- terreno: € 16.000,00
- valore complessivo del lotto: **€ 220.000,00**

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare, che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati presumibilmente nel prossimo futuro (stante l'instaurazione della nota crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere), nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La Circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto d'incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15-20%. Le Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi del 10/06/2013 indicano un abbattimento compreso fra il 15% ed il 30%.

Nel caso in oggetto "pesano" inoltre le considerazioni esposte al punto precedente, in relazione all'esistenza delle implicazioni descritte nei capitoli A5) ed A7) della presente perizia.

Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 25% circa:

- valore complessivo ridotto (arrotondato): **€ 165.000,00**

così suddivisibile (in ipotesi di considerazione di due lotti distinti):

- abitazione con pertinenze: € 153.000,00
- terreno: € 12.000,00

Detti valori risultano già al netto degli eventuali possibili oneri di adeguamento/regolarizzazione esposti in perizia (se indicati), sulla base delle sole ipotesi ivi formulate (e nella possibilità che le stesse si rivelino effettivamente perseguibili ed accettabili in sede di istruttoria di dettaglio), che pertanto rimangono a carico dell'eventuale aggiudicatario/acquirente.

*** *** ***

A13) Acquisire, se esistente, l'attestato di certificazione energetica; nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto provvederà alla sua redazione, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, unitamente alla perizia, sia in formato digitale che cartaceo. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08/10/2005, e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti nè l'Attestato di Qualificazione Energetica, nè l'Attestato di Certificazione Energetica, nè l'Attestato di Prestazione Energetica, riscontrando pure la mancanza di documentazione relativa all'eventuale rispetto di altre normative in tema di contenimento dei

consumi energetici (Legge 373/1976, Legge 10/1991).

Lo scrivente ha quindi conferito incarico all'Ausiliario arch. Fabio Brunello per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, sulla base delle sole informazioni desumibili e/o sommariamente determinabili in riferimento alla documentazione disponibile ed agli elementi rilevabili in sopralluogo. E' evidente che tali riferimenti non risultano particolarmente esaustivi e dettagliati, per cui consentono una valutazione solamente "sommaria e presuntiva" della possibile prestazione energetica. L'attestato viene inserito fra gli allegati della presente perizia (**Allegati n° 14**), e depositato pure in Cancelleria in doppio originale cartaceo.

Sulla base di tale analisi, il fabbricato abitativo in oggetto risulterebbe comunque in **Classe G**.

*** *** ***

A16) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.

In sede di sopralluogo è stata ripresa ampia documentazione fotografica digitale, sia interna che esterna, del compendio immobiliare di cui trattasi, che viene opportunamente allegata alla presente perizia (**Allegato n° A11**).

Per quanto concerne le riprese interne, queste si sono concentrate principalmente sui dettagli di finitura, limitando (per quanto possibile) l'inquadratura di suppellettili e beni personali della proprietà (se effettivamente presenti, appurato che risulta oggettivamente impossibile la loro completa "eliminazione" dalle inquadrature).

*** *** ***

A17) Allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per

l'ordinanza di vendita, relativi a:

descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizie; necessità di variazione catastale; il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, dati che riassumono sostanzialmente il contenuto della presente perizia di stima, viene riportata in allegato (**Allegato n° A13**).

*** *** ***

A18) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Le attività di accesso sono state concordate ed adeguatamente attivate con l'intervento del Custode designato.

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

ELENCO ALLEGATI

I) Copia atto di pignoramento

II) Copia relazione/certificazione notarile in atti

A1) Atto di provenienza unità immobiliari A

A2) Documentazione catastale unità immobiliari A

A3) Visura scritture pubblicità immobiliare attuali unità immobiliari A

A4) Documentazione eventuale occupazione unità immobiliari A

A6) Visura pratiche edilizie unità immobiliari A

A7) Certificazione destinazione urbanistica unità immobiliari A

A8) Normativa urbanistica di riferimento unità immobiliari A

A9) Documentazione particolare unità immobiliari A [a) Documentazione AVEPA - b) Analisi consistenza terreno - c) Analisi comparativa pratiche edilizie, documentazione catastale e stato di fatto]

A10) Immagini satellitari unità immobiliari A

A11) Rilievi fotografici unità immobiliari A

A12) Estratto quotazioni dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio

A13) Scheda dati per ordinanza di vendita unità immobiliari A

A14) Attestato prestazione energetica unità immobiliari A

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

Montebelluna (TV), lì 12/06/2015 L'Esperto Stimatore

ing. Remo Davanzo

ing. Remo Davanzo
via Santa Caterina, 70 – 31044 Montebelluna (TV) - ITALY
Tel/Fax +39-0423-600113 - Cell. +39-331-1394209 - remo.davanzo@ingpec.eu

Data presentazione:06/06/1985 - Data: 09/03/2015 - n. T202504 - Richiedente: CLTNGL69B15L407O

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 100

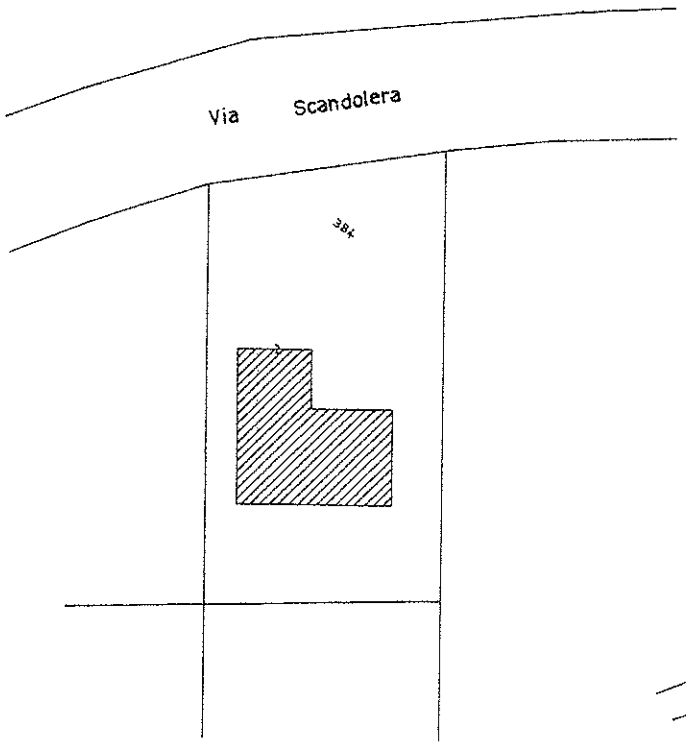
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

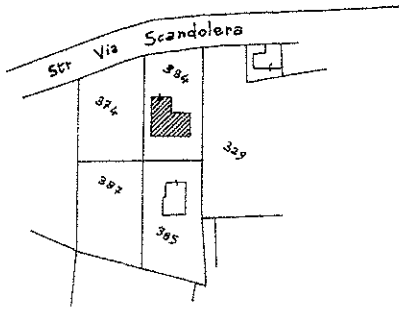
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VIDOR ***Via*** SCANDOLERA

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SUPERFICIE COPERTA	mq 193
SUPERFICIE SCOPERTA	mq 832
SUPERFICIE TOTALE	mq 1025



COMUNE DI VIDOR	
FOGLIO	4°
MAPP. N°	384
SCALA	1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

4 | 384 | 1

Compilata dall' ING. GIORGIO BEDIN
(*Titolo, nome e cognome del tecnico*)
c.f. BDN GRG 51T21 G408D

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI

della Provincia di TREVISO

DATA 29/05/85

Firma:

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2015 - Comune di VIDOR (L856) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 4 - Particella: 384 - Subalterno: 1 >
STRADA SCANDOLERA n. 64;

Data presentazione:06/06/1985 - Data: 09/03/2015 - n. T202504 - Richiedente: CLTNGL69B15L407O
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data presentazione:06/06/1985 - Data: 09/03/2015 - n. T202506 - Richiedente: CLTNGL69B15L407O

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

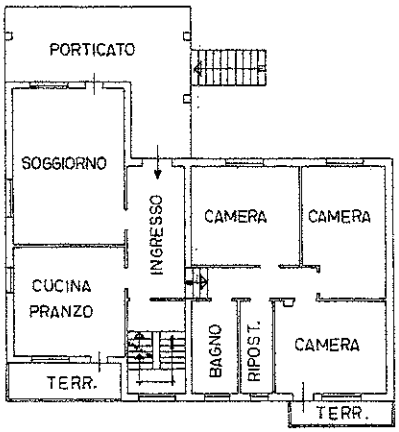
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

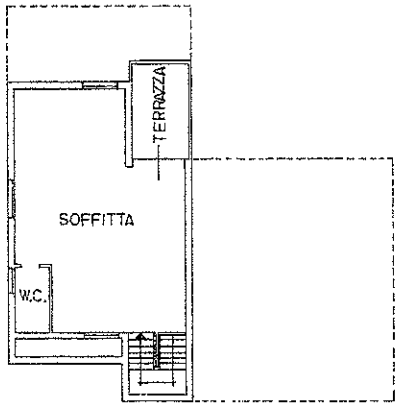
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VIDOR *Via* SCANDOLERA

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



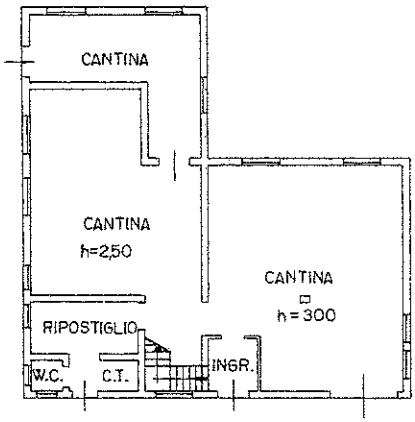
PIANO PRIMO
h = 2,70



SOTTOTETTO
h=2,00

PROPRIETA' DELLA DITTA SOPRA INTESTATA

PROPRIETA' DELLA DITTA SOPRA INTESTATA

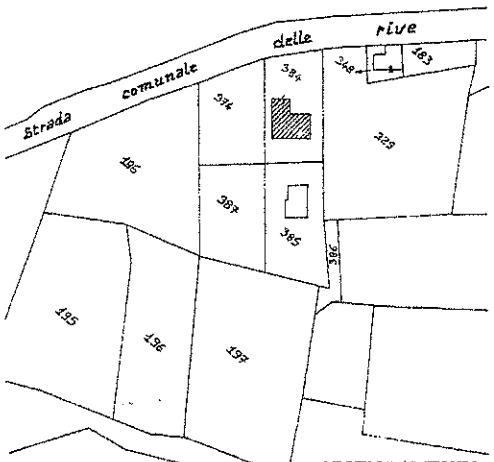


PROPRIETA' DELLA DITTA SOPRA INTESTATA

PROPRIETA' DELLA DITTA SOPRA INTESTATA

PROPRIETA' DELLA DITTA SOPRA INTESTATA

PIANO TERRA
h= 2,50/3,00



COMUNE DI VIDOR
FOGLIO 4°
MAPP. N. 384
SCALA 1:2000

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	h 384 2
PROT. N°	

Compilata dall' Ing. GIORGIO BEDIN
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

C.F. BDN GRG 51T21 G407D

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI

della Provincia di TREVISO

DATA 29/05/85

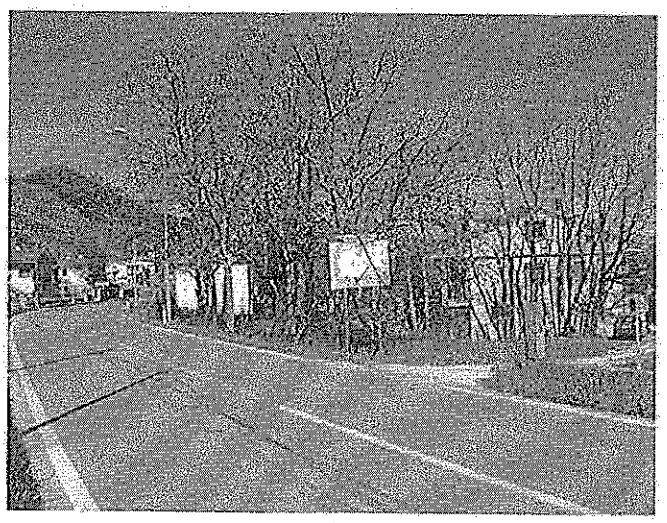
Firma: Bedin

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2015 - Comune di VIDOR (L856) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 4 - Particella: 384 - Subalterno: 2 >
VIA SCANDOLERA n. 64 piano: T-1-2;

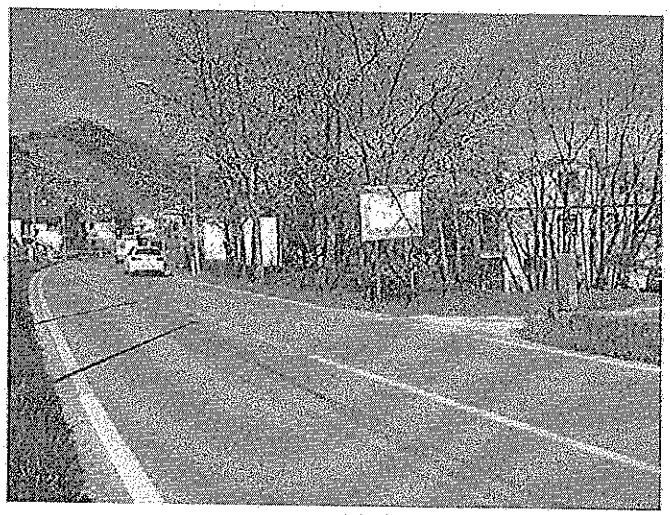
10 mm

Data presentazione:06/06/1985 - Data: 09/03/2015 - n. T202506 - Richiedente: CLTNGL69B15L407O
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

IMG_0457

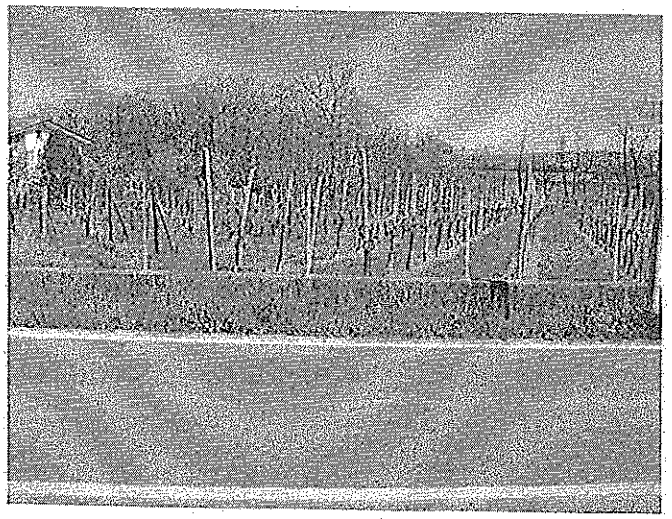


IMG_0458



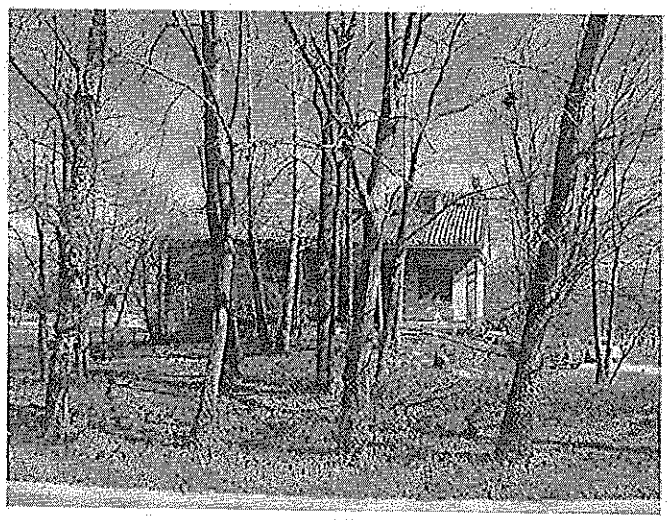
IMG_0459

IMG_0460

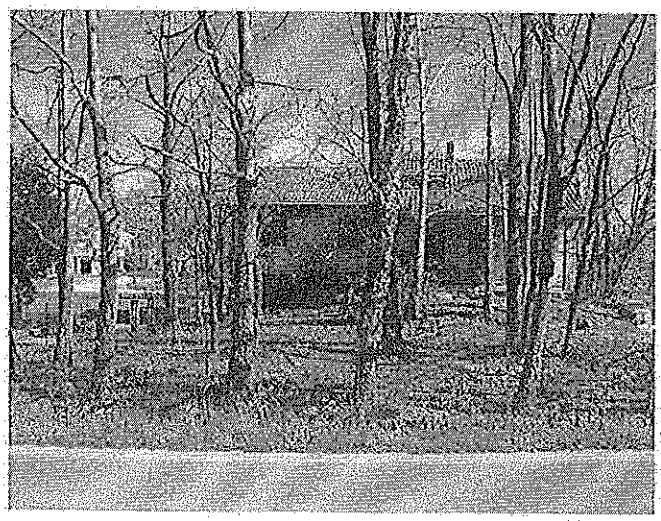


IMG_0461

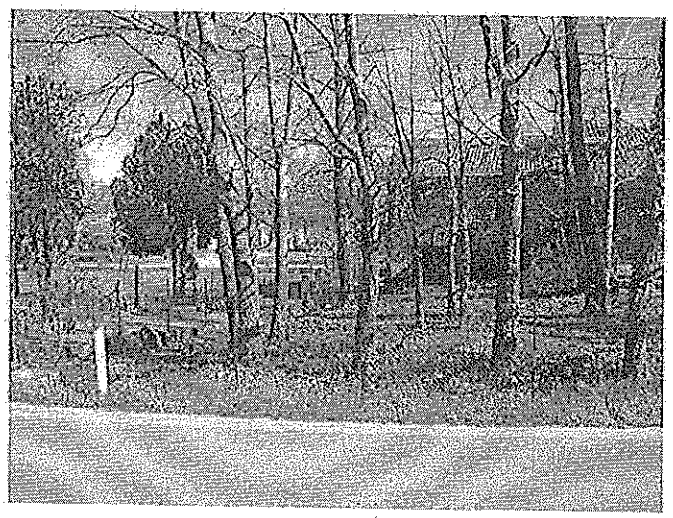
IMG_0462



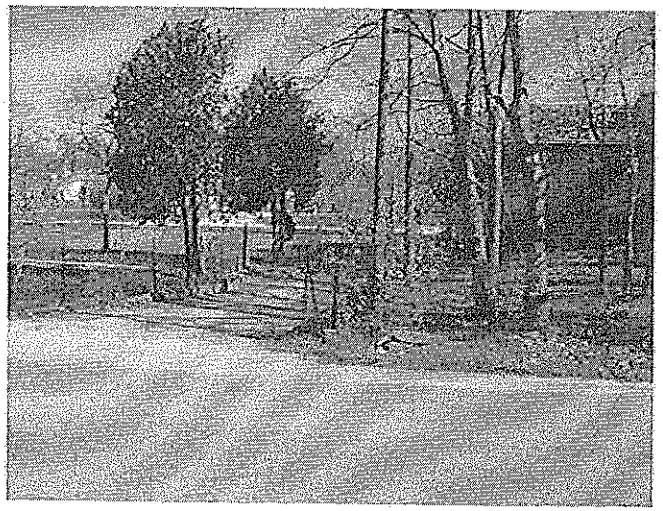
IMG_0469



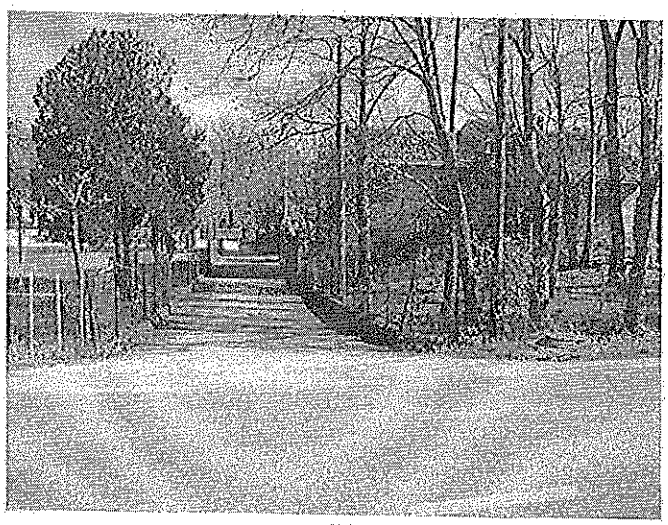
IMG_0470



IMG_0471

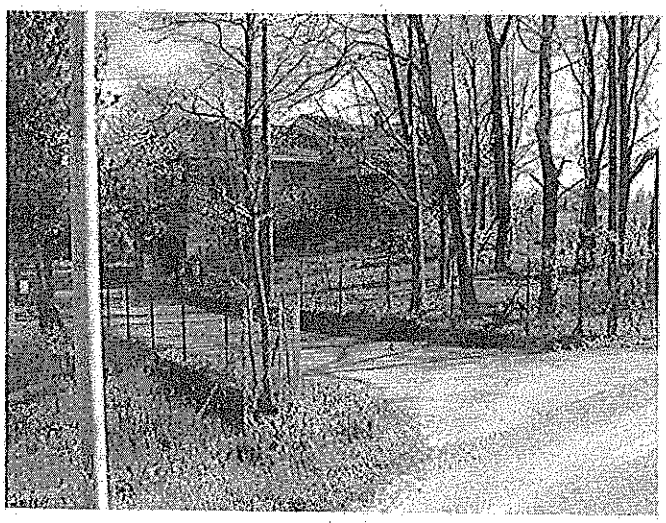


IMG_0472

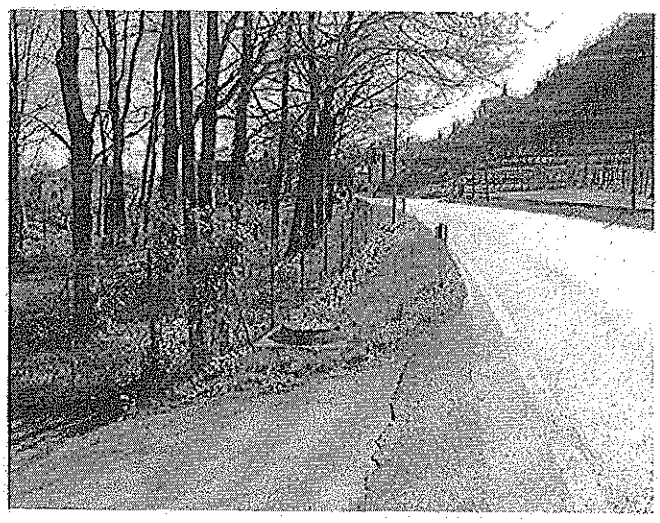


IMG_0473

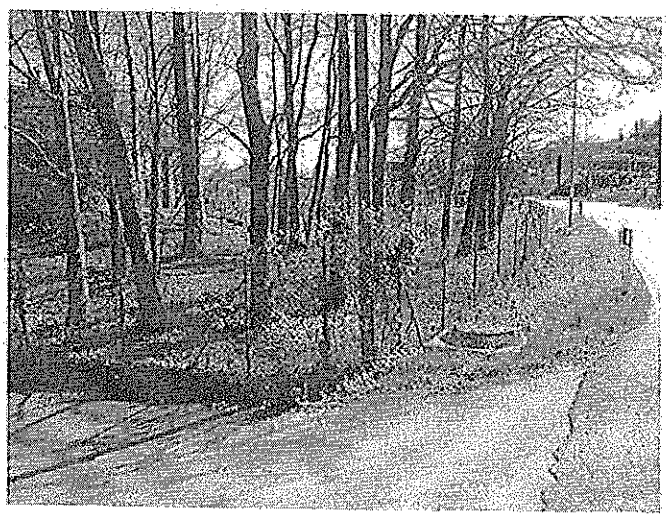
IMG_0474



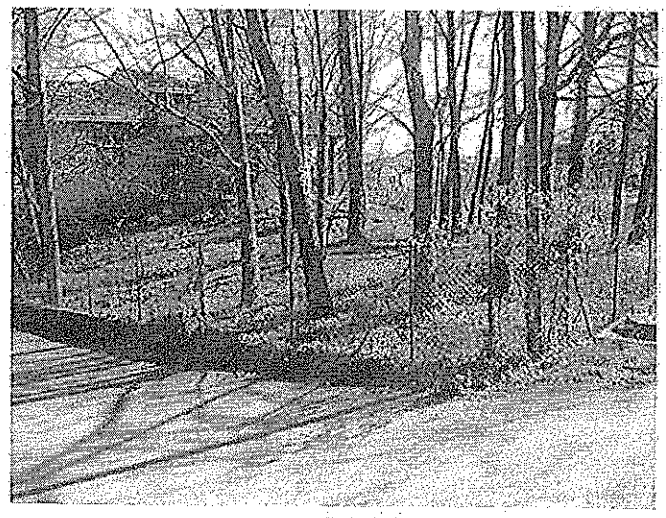
IMG_0475



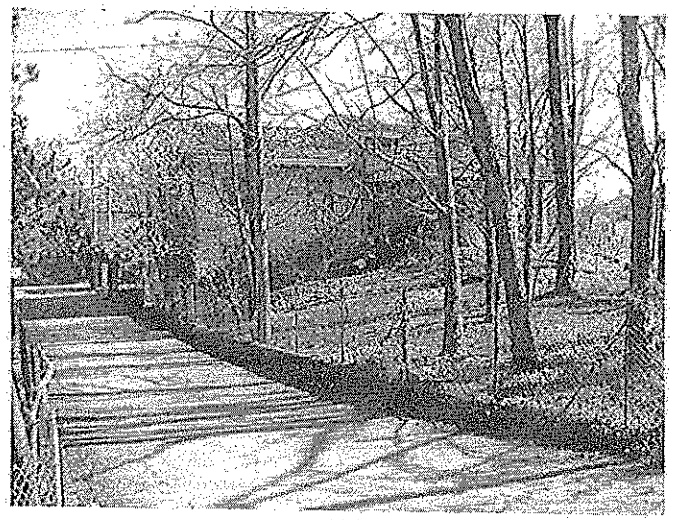
IMG_0476



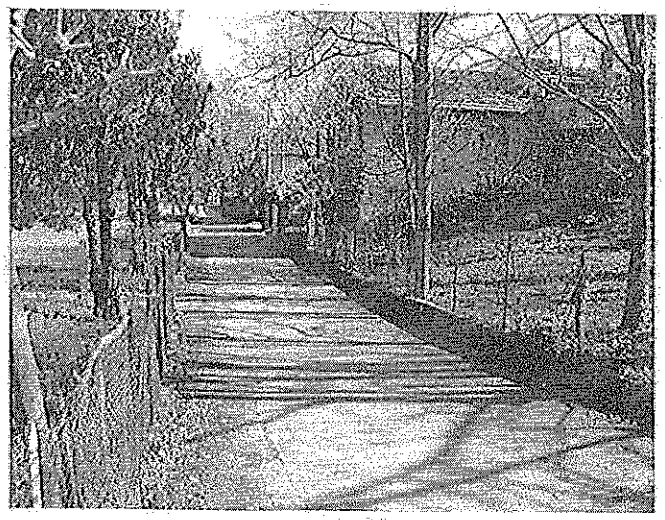
IMG_0477



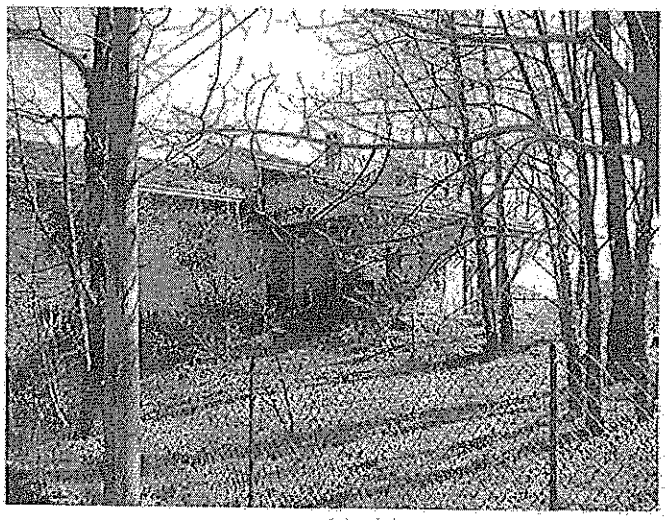
IMG_0478



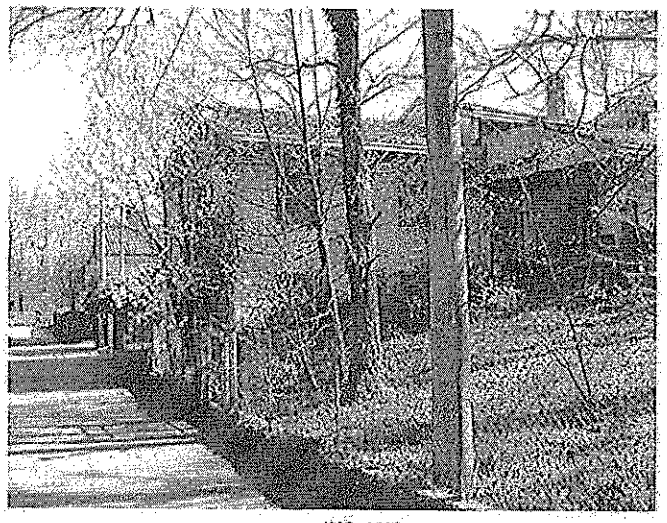
IMG_0479



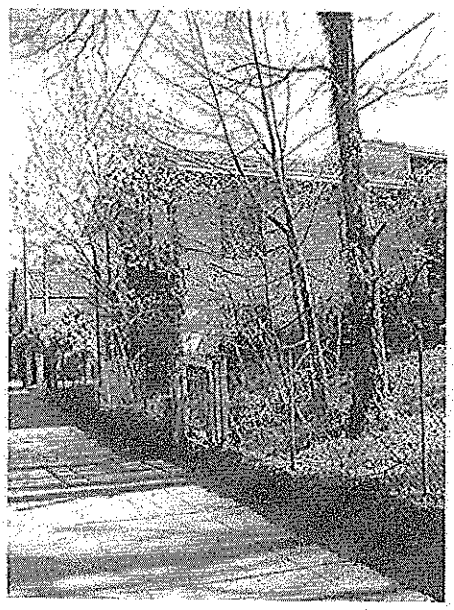
IMG_0480



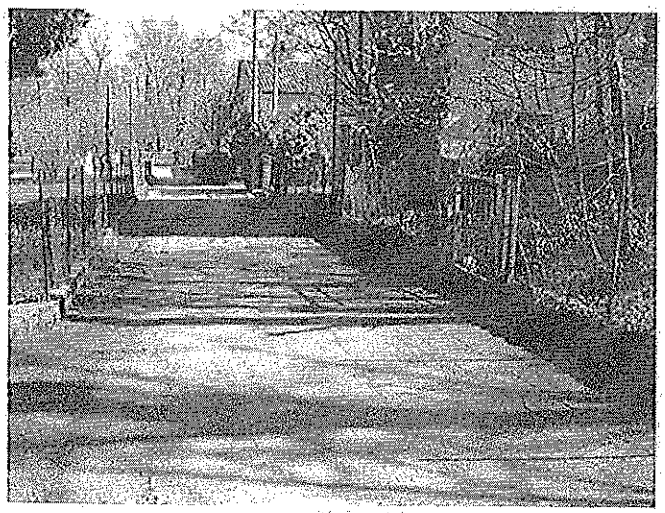
IMG_0481



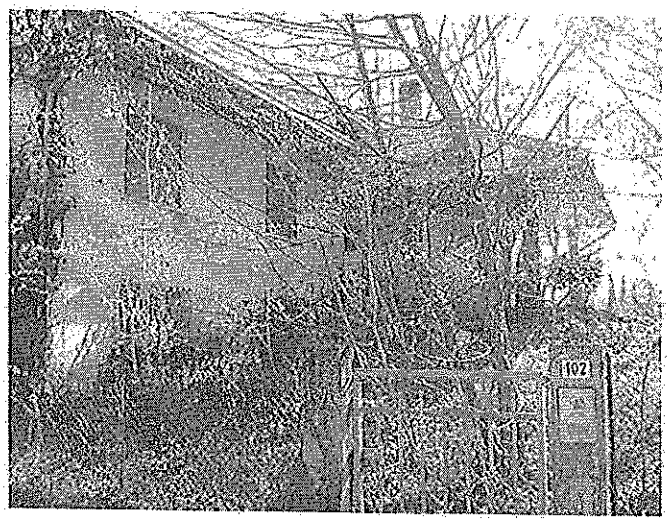
IMG_0482



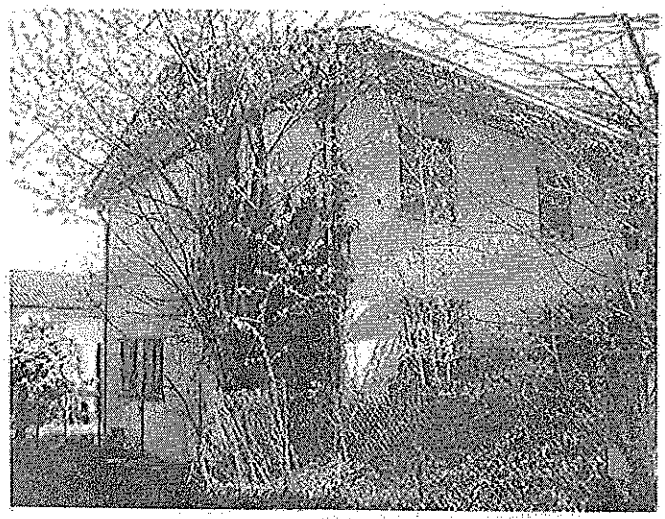
IMG_0483



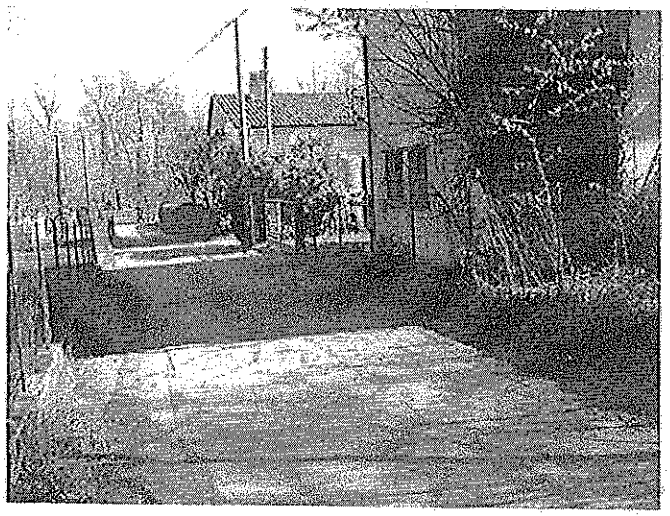
IMG_0484



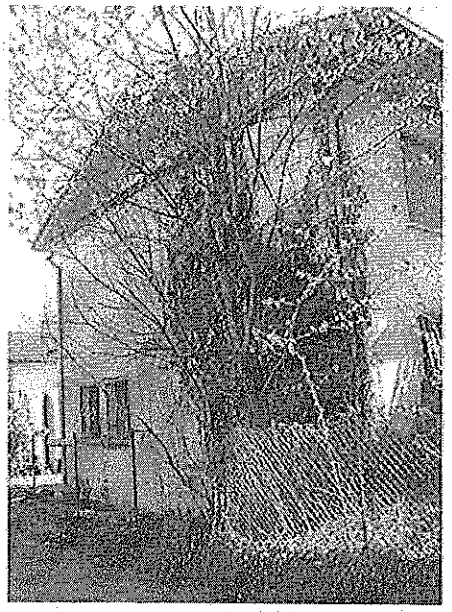
IMG_0485



IMG_0486



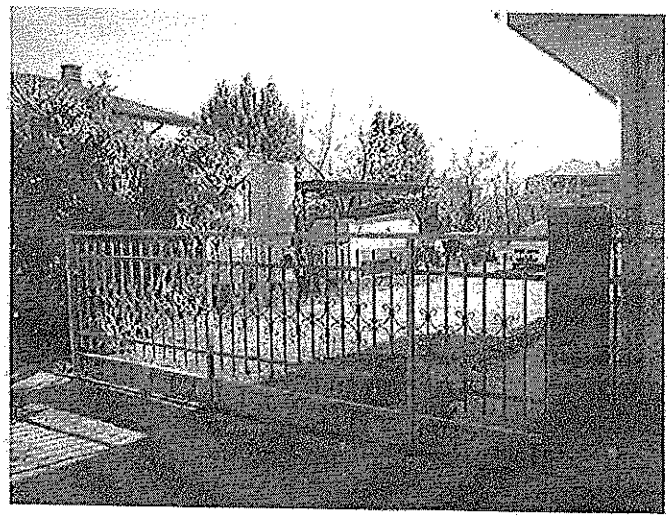
IMG_0487



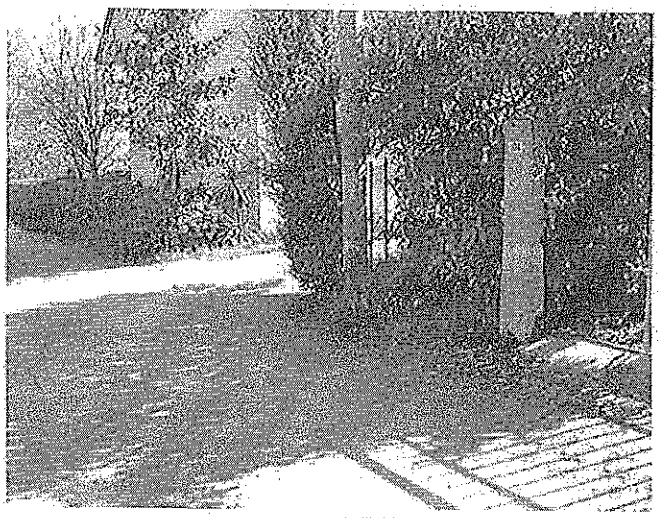
IMG_0488

IMG_0489

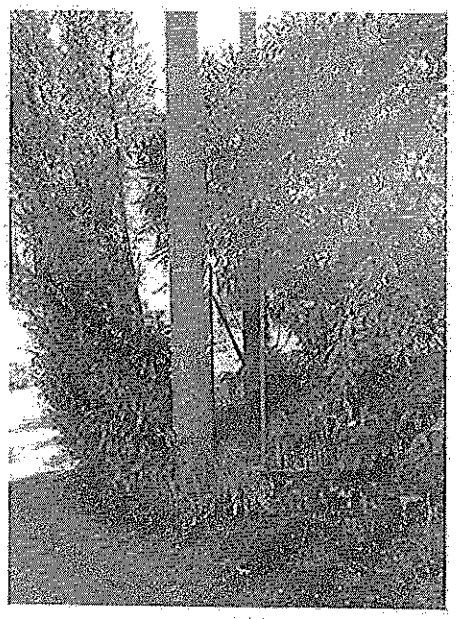
IMG_0490



IMG_0491

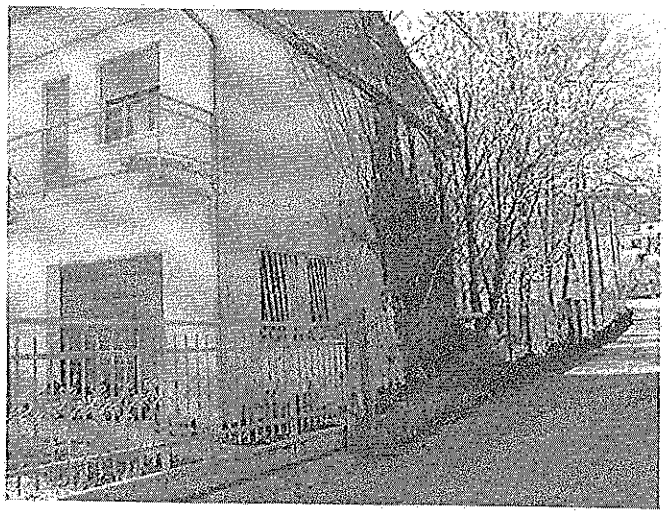


IMG_0492

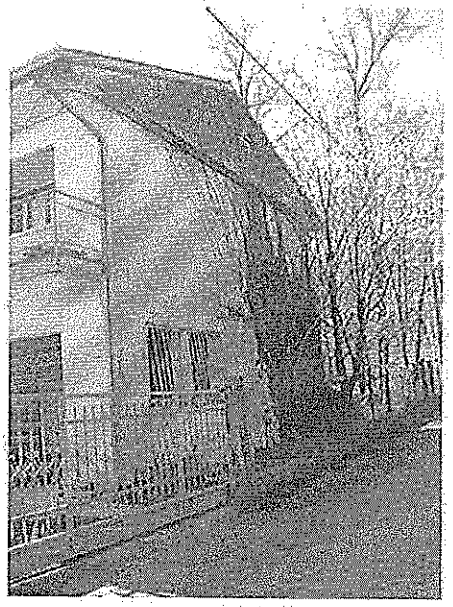


IMG_0493

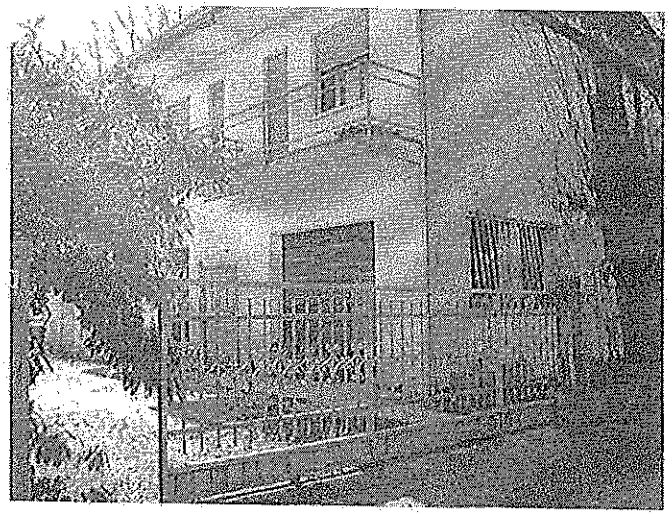
IMG_0494



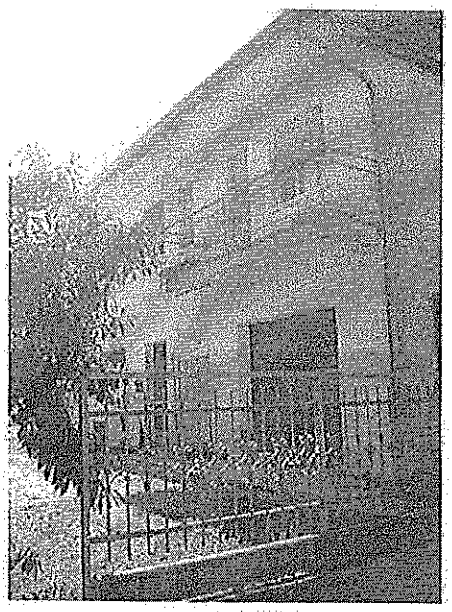
IMG_0495



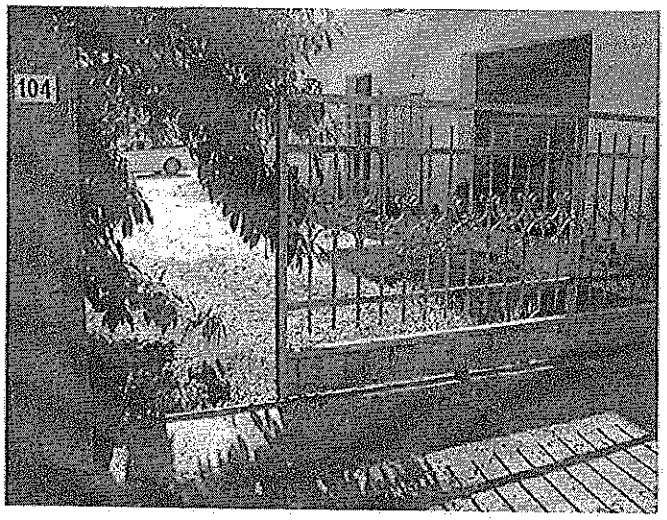
IMG_0496



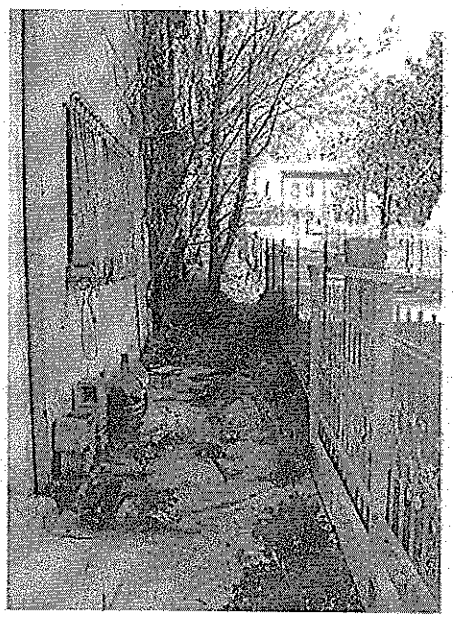
IMG_0497



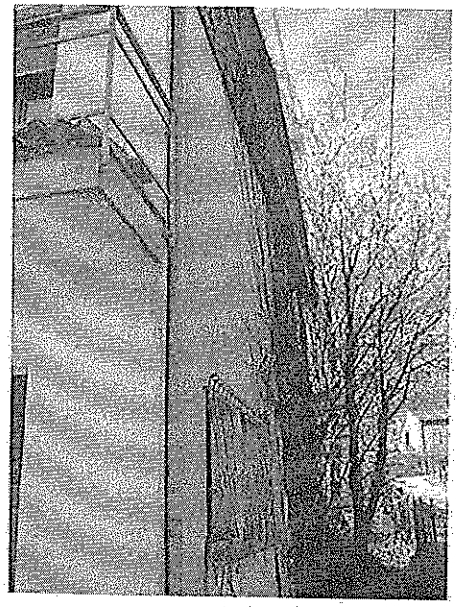
IMG_0498



IMG_0499



IMG_0500

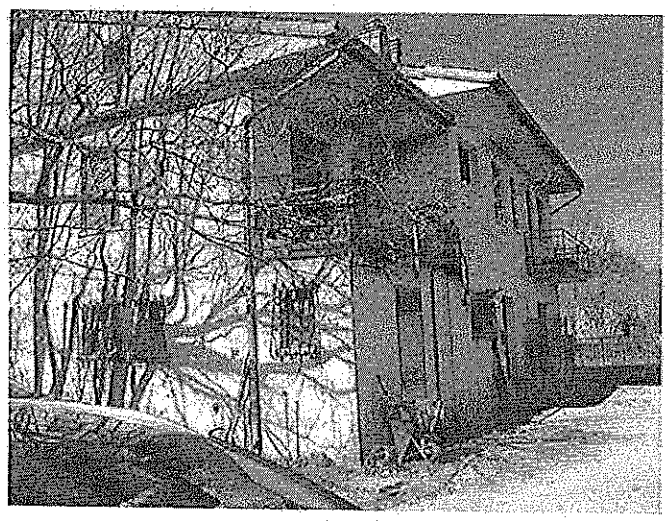


IMG_0501

IMG_0502

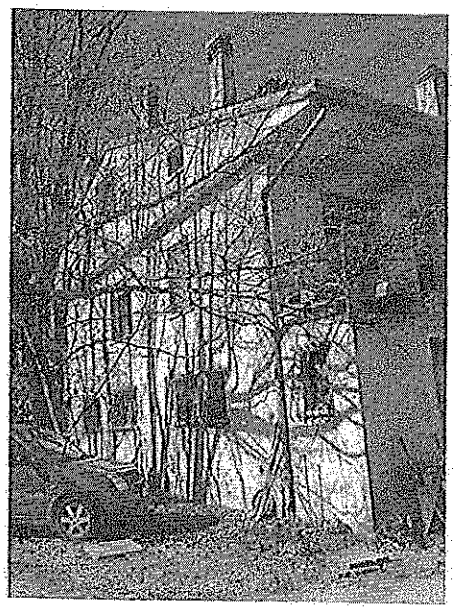
IMG_0503

IMG_0504

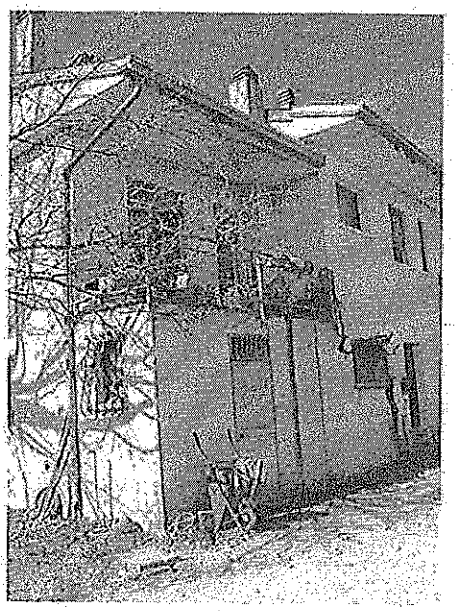


IMG_0517

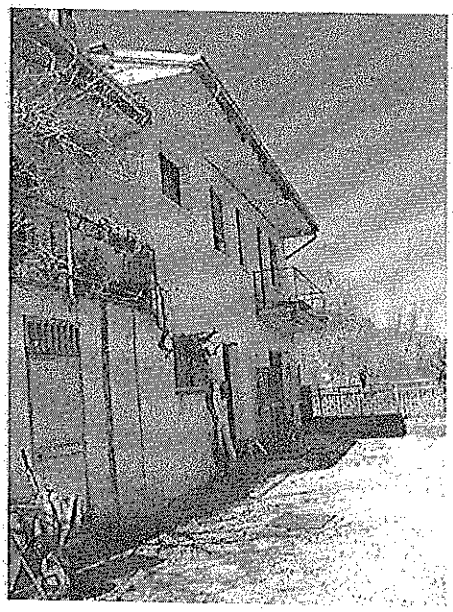
IMG_0518



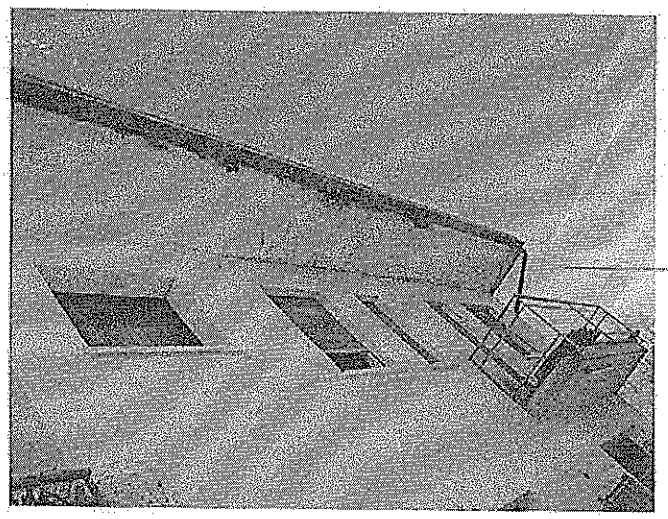
IMG_0519



IMG_0520

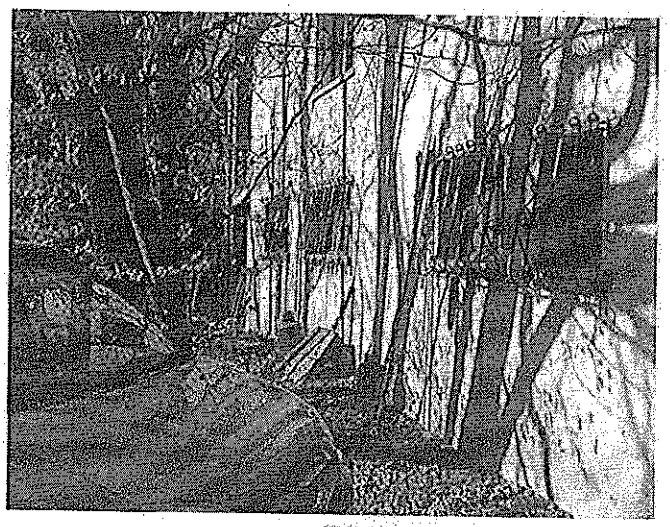


IMG_0521

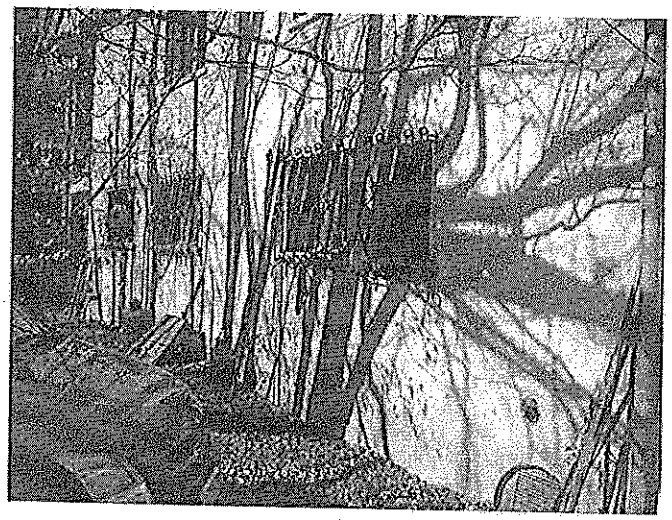


IMG_0522

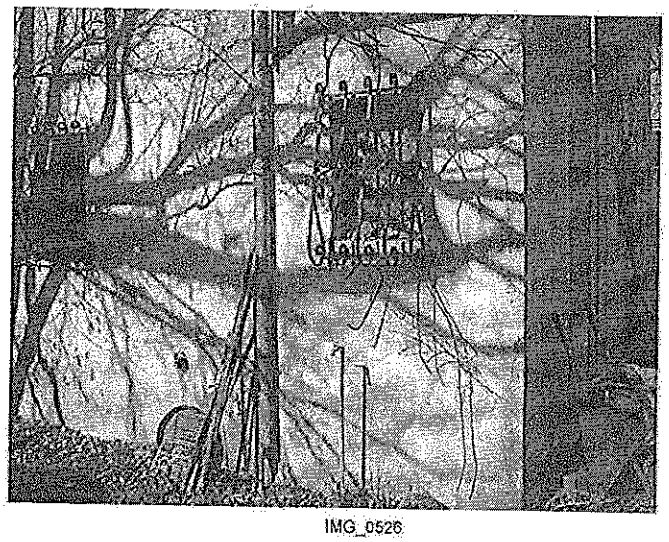
IMG_0523



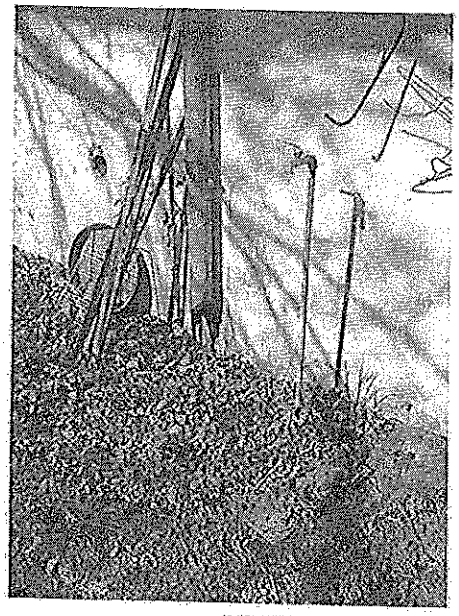
IMG_0524



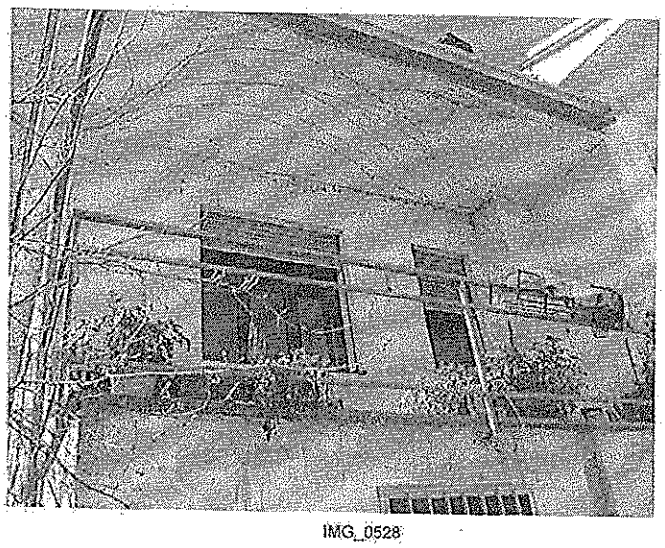
IMG_0525



IMG_0526



IMG_0527



IMG_0528