STUDIO DI INGEGNERIA

STUDIO DI INGEGNERIA PIVETTA ING. RENZO
Viale Matteotti 29/4 – 31044 MONTEBELLUNA (TV)
Tel. +39 0423 765207 - Email: info@studiopivetta.com

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

ex. art. 173bis disp. att. c.p.c.
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 245/2019 di R.E.
Promossa da:
ANGERA SECURITISATION SRL E PER ESSA DOBANK SPA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA

Trevignano, lì 24/10/2021

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Renzo Pivetta

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1209930388860ab3b3c38812abf6eb92

Sommario

PREMESSA **3**

QUESITO **3**

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE **6**

1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI **6**

2 VERIFICHE ED ISPEZIONI **6**
2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE 6
2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 6
2.3 DITTA INTESTATARIA 8

3 DESCRIZIONE DEI BENI **8**
3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA' 8
3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE 9
3.3 CONFINI 10
3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 11
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA M.N. 207 SUB. 6 ..... *12*
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI CUI AL M.N. 207 SUB. 11 ..... *13*
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI CUI AL M.N. 207 SUB. 12 ..... *13*
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI CUI AL M.N. 207 SUB. 20 e 21 ..... *14*
3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI 14

4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO **15**

5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI **15**

6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE **16**

7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA **18**

8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE **19**

9 FORMAZIONE DEI LOTTI **20**

10 DIVISIBILITÀ DEL BENE **21**

11 STATO LOCATIVO DEL BENE **21**

12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI **21**

13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE **22**

14 STIMA **22**

ALLEGATI

Allegato 1 : Documentazione fotografica
Allegato 2 : Documentazione catastale
Allegato 3 : Aggiornamento ispezioni ipotecarie
Allegato 4 : Atto di acquisto della proprietà
Allegato 5 : Documentazione di progetto e agibilità
Allegato 6 : Certificato di morte dell'Esecutato
Allegato 7 : Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI
Allegato 8: Scheda sintetica

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Renzo Pivetta, con studio in Signoressa di Trevignano (TV), via Alcide De Gasperi n. 6, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2295 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribuna di Treviso, è stato nominato con decreto del G.E. in data 29/01/2020 per la relazione di stima ex art. 173-*bis* disp. att. c.p.c. nella procedura in epigrafe. In data 7 febbraio 2020, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il sottoscritto, una volta acquisita la documentazione agli atti, ha esperito tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere ai quesiti di cui alle istruzioni impartite dal G.E..

La presente relazione di stima viene suddivisa in capitoli strutturati per dare piena risposta ai quesiti posti.

QUESITO

Di seguito si riportano le istruzioni impartire dal G.E. per la redazione della perizia di stima.

"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 allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure apocatastasi storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;*
3) *descrivere, previo necessario accesso concordato con ii custode - se nominato, all' /agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
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*

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1209930388860ab3b3c38812abf6eb92

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 canto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo ii 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 e 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 e 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. I73 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 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con*

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

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 de) 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 rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso al legato 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, necessita di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, 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 ii certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta 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.

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito del controllo telematico eseguito alla data della presente, risulta che nell'esecuzione immobiliare n. 245/2019, oltre all'esecutato, sono coinvolti i seguenti soggetti

PARTE	TIPO	AVVOCATO
ANGERA SECURITISATION SRL E PER ESSA DOBANK SPA	Creditore	STERNINI LORENZO

1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Lo scrivente, dopo aver depositato in Cancelleria con modalità telematica, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, ha estratto copia della documentazione agli atti del procedimento N. 245/2019.

2 VERIFICHE ED ISPEZIONI

Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni:

- accertamenti c/o il Comune di Salgareda (TV), per la verifica della regolarità dei beni *de quo*
- ispezione c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI, per ottenere copia delle mappe censuarie
- ispezione c/o la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa
- ispezione c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE per verificare la presenza di eventuali contratti di locazione in essere
- sopralluogo c/o i beni oggetto del procedimento per accertarne l'effettiva consistenza e lo stato manutentivo.

2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il creditore richiedente ha allegato al ricorso la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c.. In particolare, risulta depositato il certificato notarile comprensivo della storia ipotecaria dei beni.

2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base dei documenti in atti si espone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

fallimento) relative ai beni oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto ha acquisito le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile e l'attualità (**Allegato 3**), riscontrando che per i beni in oggetto non sono intervenute nuove formalità.

Viene appresso riportata la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali:

- 1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo economico sito nel Comune dì SALGAREDA (TV) Piazza A. M. Colombo, **Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207, Sub. 6**, consistenza 8 vani, piano 1;
- 1/1 Piena Proprietà su Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito nel Comune di SALGAREDA (TV) Piazza A. M. Colombo, **Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207, Sub. 11**, consistenza 23 metri quadri, piano T;
- 1/1 Piena Proprietà su Magazzini e locali dì deposito sito nel Comune di SALGAREDA (TV) Piazza A. M. Colombo, **Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207, Sub. 12**, consistenza 79 metri quadri, piano T;
- 1/1 Piena Proprietà su Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito nel Comune di SALGAREDA (TV) Piazza A. M. Colombo, **Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207, Sub. 20**, consistenza 12 metri quadri, piano T;
- 1/1 Piena Proprietà su Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito nel Comune di SALGAREDA (TV) Piazza A. M. Colombo, **Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207, Sub. 21**, consistenza 12 metri quadri, piano T.

NEL VENTENNIO IN ESAME GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI HANNO FORMATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1. ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione N. 2195/313 del 18/01/2017, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale Di Treviso con sede in Treviso (TV) in data 10/01/2017 rep. n. 114 a favore di UNlCREDIT S.P.A., sede ROMA, C.F. 00348170101 contro l'Esecutato. Importo capitale euro 121.856,11, importo totale euro 125.000,00.

2. TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione N. 28280/19990 del 18/07/2019, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO di Treviso (TV) in data

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1209930388860ab3b3c38812abf6eb92

23/05/2019 rep. n. 4681/2019, a favore di ANGERA SECURITISATION S.R.L, sede ROMA, C.F. 14521971003 contro l'Esecutato.

2.3 DITTA INTESTATARIA

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, competente per il territorio, risulta che gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Salgareda, sezione urbana B, foglio 4, mappale n. 207 sub. 6, 11, 12, 20, 21, risultano tutti intestati per l'intera proprietà al debitore esecutato.

La proprietà è stata acquisita in forza del seguente titolo:

- atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del notaio Pierotti Helio di Oderzo (TV), in data 26/01/1990, rep. n. 15500, e trascritto il 07/02/1990 ai n.ri 3495/2684.

  N.B. Il presente rettificava l'atto trascritto in data 18/03/1980 ai nn.6542/5450, per la mancante indicazione di onere dettagliatamente descritto nel titolo della presente nota, ed il cui inadempimento avrebbe comportato la risoluzione della Donazione, risoluzione mai avvenuta.

Si è riscontrato che l'Esecutato è deceduto in data 29/03/2020 a Oderzo (TV) (**allegato 7**).

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'Esecutato (**allegato 4**).

3 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'

I beni immobili oggetto di stima ricadono all'interno del territorio comunale di Salgareda nella frazione di Campo di Pietra.

Il compendio consta di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta prevalentemente al piano primo di un più ampio complesso immobiliare, di un garage ed un magazzino posti al piano terra e n. 2 posti auto coperti da tettoia.

L'abitazione si trova al civico n. 22 di Piazza A. M. Colombo. L'accesso agli immobili avviene dalla piazza, attraverso un'area scoperta interna.

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

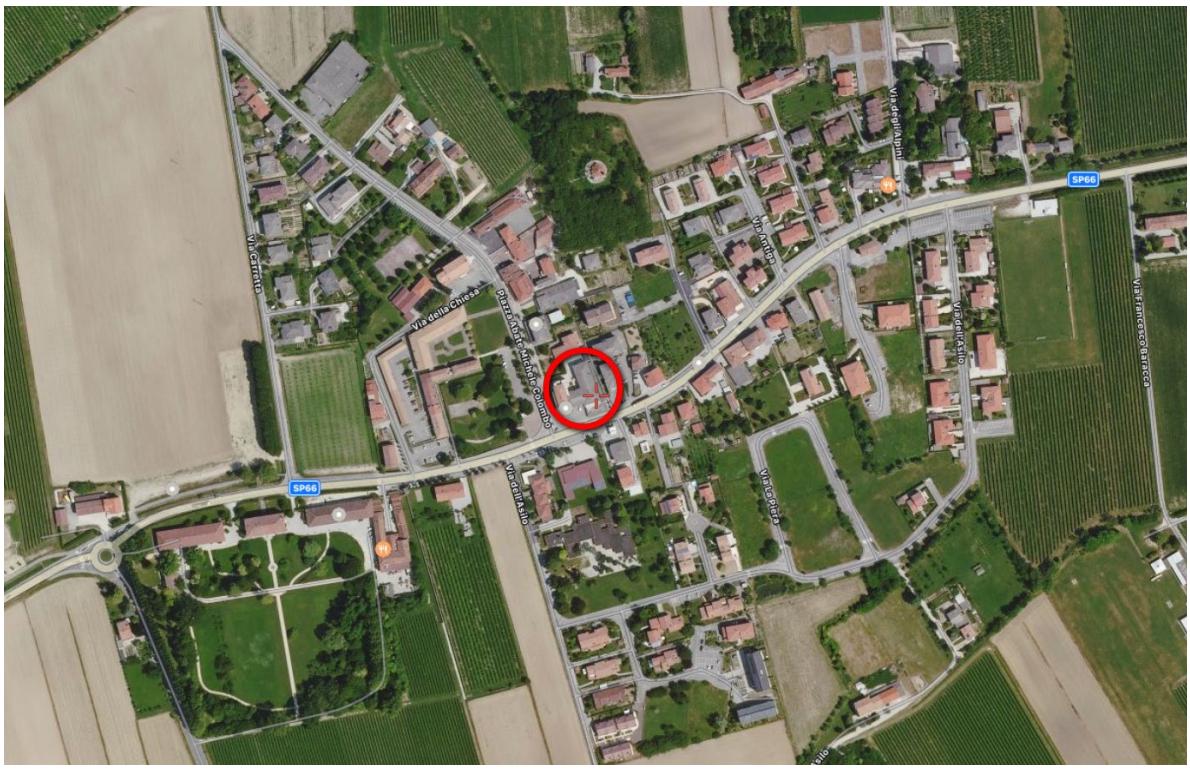


Figura 1- Localizzazione di beni

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Treviso risultano censiti come segue:

Comune di SALGAREDA - Sezione Urbana B - Foglio 4

Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo / Annotazioni
207	6	A/3	8 vani	161 m²	Euro 495,80	PIAZZA A. M. COLOMBO piano: 1;
207	11	C/6	23 m²	23 m²	Euro 65,33	PIAZZA A. M. COLOMBO piano: T
207	12	C/2	79 m²	77 m²	Euro 134,64	PIAZZA A. M. COLOMBO piano: T
207	20	C/6	12 m²	12 m²	Euro 34,09	PIAZZA A. M. COLOMBO piano: T
207	21	C/6	12 m²	12 m²	Euro 34,09	PIAZZA A. M. COLOMBO piano: T

Gli immobili sopra descritti risultano intestati all'Esecutato.

Si rileva la presenza di un vano tecnico identificato al sub. 39 che è un B. C. N. C. ai sub. **6** - 9 - 10 - 13 - 14 - 15 - 42 - 36 - 37 – 38.

Le visure catastali degli immobili, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione in **allegato 2**.

Ai soli fini catastali si precisa che l'area in cui insistono gli immobili è identificata al Catasto Terreni del Comune di Salgareda, al Foglio 17, mappale 207, Ente Urbano di 2.109 m².

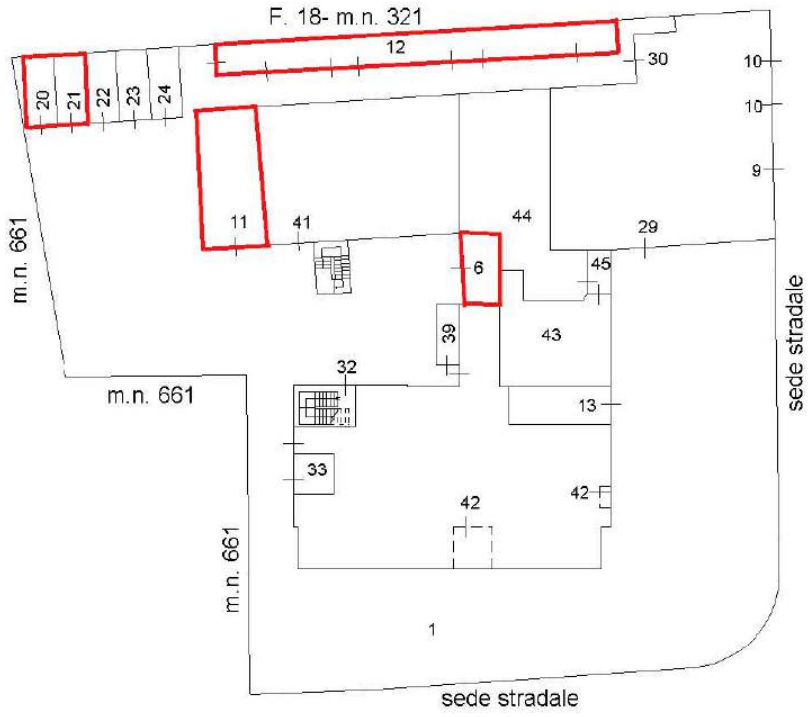
Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

3.3 CONFINI

Con riferimento all'elaborato grafico dei subalterni (**allegato 2**) del Catasto Terreni, i confini sono i seguenti:

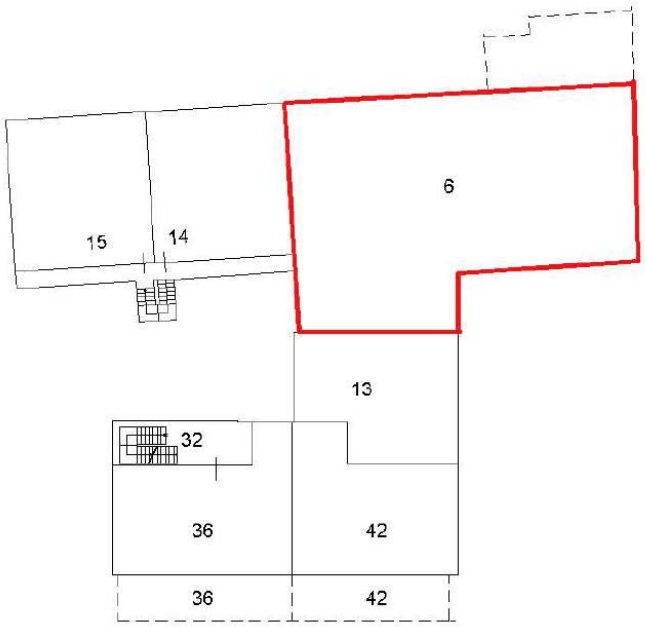
- l'**abitazione sub. 6** confina al piano terra con: a nord con il sub 44, a est con i sub. 43 e 44, a sud con il sub 42, a ovest con l'area scoperta di cui al sub 1.

  Al piano primo confina con: a nord con il M.N. 321, a est con la pubblica via, a sud con il sub. 13 e a ovest con il sub. 14.
- Il **garage sub. 11** confina a est con il sub 41 e per i restanti lati con l'area scoperta di cui al sub 1.
- I **locali deposito sub. 12** confinano a nord con il M.N. 321 e per i restanti lati con l'area scoperta di cui al sub 1.
- il **posti auto coperti sub. 20 e 21** a nord con il M.N. 321 e per i restanti lati con l'area scoperta di cui al sub 1.



PIANTA PIANO TERRA

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92



PIANTA PIANO PRIMO

3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni pignorati sono ubicati in Comune di Salgareda in località Campo di Pietra. Gli immobili sono costituiti da: un'unità abitativa (identificata al **sub. 6**) posta al civico n. 22 di Piazza A. M. Colombo, da un garage al piano terra (identificato al **sub. 11**), da dei locali destinati a magazzino (identificati al **sub. 12**) e da due posti auto coperti (identificati ai **sub. 20 e 21**). L'unità abitativa si trova al piano primo con accesso autonomo da vano scale di proprietà. L'unità fa parte di un più ampio complesso immobiliare ad uso residenziale-commerciale che si sviluppa su più piani fuori terra. Il fabbricato di cui è parte è stato realizzato nel 1974 e presenta una struttura in elevazione del tipo misto, in muratura e c.a., con orizzontamenti in laterocemento.

La copertura del complesso è a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio, e sporti in laterocemento

Il fabbricato presenta esternamente pareti intonacate con grondaie e pluviali in buono stato di conservazione.

Lo stato manutentivo delle facciate è mediocre e si rende necessaria una nuova tinteggiatura.

Lo stato di fatto degli immobili e dei luoghi è stato ampliamente documentato nelle foto scattate nel corso del sopralluogo avvenuto in data 18 settembre 2017.

Per i dettagli si rimanda alla relazione fotografica in **allegato 1**.

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA M.N. 207 SUB. 6

LOCALI E FINITURE

L'unità abitativa è inserita in un più ampio fabbricato che comprende altre unità immobiliari non costituite in condominio.

L'accesso all'abitazione è posto sul lato nord ed avviene da Piazza A. M. Colombo, direttamente al piano terra dall'area esterna comune. È anche possibile accedere all'abitazione dal piano primo attraverso una scala esterna.

L'unità abitativa si sviluppa prevalentemente al piano primo, in quanto al piano terra trova posto il solo vano scala.

Con riferimento agli elaborati progettuali in **allegato 5** e alla planimetria catastale, gli ambienti interni del piano primo risultano partizionati con il ricavo dei seguenti locali: soggiorno, ingresso, cucina, cucinino, corridoio zona notte, bagno con antibagno, 2 camere normali ed una camera con bagno e antibagno.

L'altezza utile dei locali è di circa 2,95 metri. Sono presenti 2 terrazze nel lato sud ed una sul lato est.

I locali della zona "giorno" presentano pavimentazioni in piastrelle, mentre le camere sono pavimentate con listoni di legno (parquet). La pavimentazione dei bagni è costituita da piastrelle in ceramica che si estende anche alle pareti quasi fino al soffitto.

Il battiscopa è in legno ed è presente in tutte le stanze.

Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Le finestre sono in legno e dotate di vetro singolo ed avvolgibili in materiale plastico.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate con finitura a civile e tinteggiate con pittura a tempera bianca. Lo stato manutentivo richiede una nuova tinteggiatura di tutti i locali.

Il bagno principale comprende la seguente dotazione: wc, bidet, lavabo a colonna, vasca da bagno e doccia.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Nell'unità abitativa è presente la seguente dotazione impiantistica:

- impianto elettrico;
- impianto termico costituito da caldaia murale per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento ambientale. La caldaia è installata nella terrazza della camera posta ad

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

est con scarico fumi in copertura. I terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a parete, presenti in ogni stanza e da un ventilconvettore nel locale soggiorno. Nel corridoio d'ingresso è altresì presente una stufa a pellet;

- impianto idrico sanitario;
- impianto fognario;
- impianto televisivo;
- impianto telefonico;

Alla data del sopralluogo gli impianti risultavano sostanzialmente funzionanti. Necessitano comunque di verifiche di funzionalità approfondite e di accertamenti per verificarne la conformità alle disposizioni normative vigenti. In tal senso non è stato possibile acquisire nessun documento attestante la conformità degli impianti alla regola dell'arte.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A seguito delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda si è constatato che, per l'edificio in questione, non risulta essere stato depositato alcun attestato o certificato di prestazione energetica.

Visto lo stato attuale ed il periodo di costruzione è ragionevolmente prevedibile che l'immobile sia da ascrivere ad una classe energetica media.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI CUI AL M.N. 207 SUB. 11

Si tratta di una garage/magazzino ubicato a nord dell'unità abitativa di cui al sub. 6. L'accesso avviene da Piazza A. M. Colombo, direttamente dall'area esterna comune.

L'unità è costituita da un unico locale di forma rettangolare in pianta, delle dimensioni di 4,80x4,85 metri. Il portone d'ingresso è del tipo scorrevole ed ha una larghezza di 2,50 metri. L'altezza utile interna è di 3,10 metri.

La pavimentazione è in calcestruzzo lisciato. Le pareti sono in muratura intonacata tinteggiata di bianco.

Per i dettagli si rimanda alle foto in **allegato 1**.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI CUI AL M.N. 207 SUB. 12

Si tratta di una serie di magazzini e locali di deposito posti sul lato est del fabbricato principale. La larghezza utile interna dei locali è di circa 2,50 metri con lunghezze variabili. L'altezza media dei locali è di circa 1,80 metri.

La struttura portante è costituita da muratura ad una testa intonacata. La copertura è ad una

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

falda leggermente inclinata, realizzata con arcarecci ad omega e lastre di eternit.

Sommariamente non si rilevano lastre deteriorate o rese friabili dal tempo. Sarà comunque necessario far eseguire le opportune analisi necessarie ad appurare l'assenza di situazioni di pericolo per la salute e, se del caso, far effettuare gli opportuni test per rilevare l'eventuale presenza di amianto nell'aria e la sua quantità.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres. I serramenti esterni sono prevalentemente in metallo con qualche finestra in legno con vetro singolo.

Lo stato di conservazione è mediocre.

Per i dettagli si rimanda alle foto in **allegato 1**.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ DI CUI AL M.N. 207 SUB. 20 e 21

Le unità immobiliari sono costituite da n. 2 posti auto coperti e contigui, all'interno di una tettoia ubicata a nord dell'unità abitativa di cui al sub. 6. L'accesso avviene da Piazza A. M. Colombo, direttamente dall'area esterna comune asfaltata.

La tettoia è realizzata con struttura mista: pilastri in calcestruzzo armato e travi reticolari in acciaio a sbalzo con arcarecci ad omega. La pavimentazione è in calcestruzzo lisciato.

Da segnalare che il manto di copertura è costituito da lastre di eternit a vista. Sommariamente non si rilevano lastre deteriorate o rese friabili dal tempo. Sarà comunque necessario far eseguire le opportune analisi per appurare l'assenza di situazioni di pericolo per la salute e, se del caso, far effettuare gli opportuni test per rilevare l'eventuale presenza di amianto nell'aria e la sua quantità.

Per i dettagli si rimanda alle foto in **allegato 1**.

3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

UNITÀ ABITATIVA M.N. 207 SUB. 6

Facendo riferimento alle superfici indicate negli elaborati progettuali recuperati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda (TV) ed i rilievi effettuati in loco, emerge che la superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- Appartamento al piano primo …… ……circa 167,50 m²
- Appartamento al piano terra …… ……circa 10,30 m²

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ……circa 177,80 m²

Per l'appartamento consta altresì di n. 3 terrazze con le seguenti caratteristiche:

- Terrazza scoperta sul lato sud di circa 62 m²

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

- Terrazza coperta sul lato sud di 7,28 m²
- Terrazza coperta sul lato est di 9,90 m²

La superficie lorda commerciale convenzionale, intesa come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, quote percentuali delle superfici degli ambienti accessori e pertinenze, risulta come da prospetto seguente:

- Appartamento al piano primo ……circa 178,00 m² x 1,00 = 178,00 m²
- Appartamento al piano terra…….. circa 11,00 m² x 0,6 = 6,60 m²
- Terrazza scoperta lato sud (primi 25 m²)…… circa 25 m² x 0,25 = 6,25 m²
- Terrazza scoperta lato sud (eccedenza)…….. circa 37 m² x 0,10 = 3,70 m²
- Terrazza coperta lato sud …… circa 7,28 m² x 0,35 = 2,54 m²
- Terrazza coperta lato est …… circa 9,92 m² x 0,35 = 3,47 m²

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE……..197,56 m²

UNITÀ IMMOBILIARE M.N. 207 SUB. 11

La superfice lorda commerciale dell'unità immobiliare è di circa 26 m²

UNITÀ IMMOBILIARI M.N. 207 SUB. 12

La superfice lorda commerciale dell'unità immobiliare è di circa 83 m²

UNITÀ IMMOBILIARI M.N. 207 SUB. 20-21

La superfice lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è di circa 24 m²

4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Dall'esame dei documenti agli atti si rileva la piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI

Al fine di meglio identificare i beni pignorati, lo scrivente ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili.

Dalle verifiche effettuate, rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, si riscontra quanto segue.

UNITÀ IMMOBILIARE M.N. 207 SUB. 6

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato realizzato. Nel complesso non sono state riscontrate difformità che incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe dell'immobile che rimane comunque chiaramente e univocamente identificato.

UNITÀ IMMOBILIARE M.N. 207 SUB. 11

La planimetria catastale risulta lievemente difforme allo stato realizzato come meglio specificato nel capitolo 8. L'immobile rimane comunque chiaramente e univocamente identificato.

UNITÀ IMMOBILIARI M.N. 207 SUB. 12

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato realizzato. Si riscontra solamente una differenza nelle forometrie del lato ovest.

UNITÀ IMMOBILIARI M.N. 207 SUB. 20-21

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato realizzato.

6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In base alla zonizzazione dello strumento di programmazione urbanistica vigente nel Comune di Salgareda, l'area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento ricade in zona territoriale omogenea del tipo "C1 / Residenziali".

Tale zona è disciplinata dall'articolo 41 delle Norme Tecniche Operative di cui nel seguito si riporta un estratto.

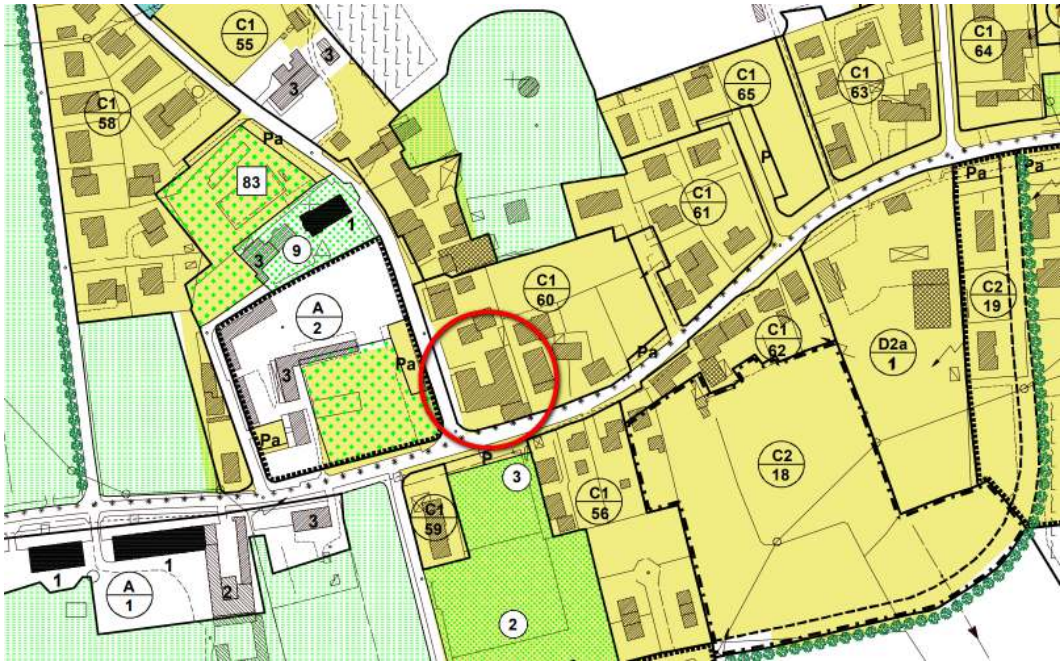


Figura 2- Estratto dalla tavola della zonizzazione del P.I. del Comune di Salgareda

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

Art. 41 – Zone Territoriali Omogenee "C1/ Residenziali"

Sono le parti del territorio limitatamente edificate con caratteristiche sufficientemente definite da integrare con opportuni completamenti edilizi e di infrastrutture, il cui limite della superficie coperta é pari a 7,5% della Superficie Fondiaria ed il limite della densità territoriale é non inferiore a 0,5 mc/mq.

41.1 – Strumenti di attuazione

L'attuazione é diretta o indiretta attraverso la predisposizione di un Piano Attuativo.
Il titolo abilitativo diretto può riguardare:

a - costruzione per nuovi edifici;
b - progetti di ampliamenti o ristrutturazione di edifici esistenti.

La nuova edificazione in tale zona si riferisce esclusivamente ai lotti liberi su cui ricade la specifica indicazione di repertorio C/nr., tali indicazioni sono anche riportate sulle tavole alla scala 1:2000.
Le volumetrie indicate nel repertorio si considerano al netto delle superfici porticate se di uso pubblico indipendentemente dalla loro altezza progettuale, mentre le logge fanno volume, ad eccezione di quelle rientranti fino a 1,40 mt. senza sovrastanti corpi chiusi.

Per quanto riguarda gli ampliamenti degli edifici esistenti essi sono consentiti "una tantum" nella misura del 20% della volumetria satura del lotto (volume esistente alla data di adozione del previgente P.R.G. e misurato con le norme del presente strumento urbanistico), fino ad un massimo di 150 mc. per unità edilizia (edificio), ai fini di adeguare la ricettività abitativa, la funzionalità distributiva e la funzionalità tecnica.
Nel caso di edifici non residenziali, che non si prestino alla riconversione e alla riutilizzazione prevista dalla destinazione di P.I., la demolizione parziale o totale di edifici esistenti é ammessa; la loro ricostruzione dovrà rispettare i seguenti indici urbanistico-edilizi:

If. min. 1,00 mc/mq.
If. max. 1,20 mc/mq.
H max 10,50 ml., H max 9,00 (lotti 15, 16 e 17 Z.T.O. C1/4 P.E.E.P. CAMPODI- PIETRA per E.R.P.).
Distanza dai confini e dalle strade 5,00 ml.
Distanza tra pareti finestrate di lotti contigui 10.00 ml.
Q= 0,40
Distanza minima dai confini laterali e dal confine posteriore: se l'edificio non supera l'altezza di 3 ml. per le parti non finestrate min. 3 ml., se l'edificio supera l'altezza di 3 ml. min. 5 ml.

Qualora le condizioni lo consentano é ammesso l'allineamento dell'edificio ai confini, escluso quello verso strada ed altri edifici fatti salvi i diritti di terzi.
Nel caso di demolizione con ricostruzione, la nuova edificazione risponderà agli indici sopra definiti.
Nel caso di due o più lotti contigui le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario.
E' ammesso, al fine di costituire un tessuto edilizio, che le nuove costruzioni possano addossarsi ad edifici esistenti, anche di altra proprietà, fatti salvi i diritti di terzi, in tal caso tra gli elaborati presentati per il rilascio del titolo abilitativo dovranno figurare anche gli elaborati tecnici relativi all'edificio adiacente a cui viene addossata la nuova costruzione, idonei alla valutazione dell'insieme.

Tipi edilizi ammessi: edifici unifamiliari
edifici bifamiliari
edifici in linea
edifici a blocco
edifici a corte

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1209930388860ab3b3c38812abf6eb92

Per quanto riguarda le concessioni per la demolizione e ricostruzione di più edifici, dovrà essere oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo, sempre nel rispetto degli indici del presente articolo.
Nelle nuove costruzioni come anche nei lotti edificati é sempre consentito senza il computo del relativo volume la realizzazione in sottosuolo anche all'esterno del sedime del fabbricato, di locali per il ricovero di automezzi, cantine e simili.
La superficie totale esterna di tali locali non dovrà in ogni caso superare il 50% di tale lotto.
Sulla copertura di tali locali dovrà essere esteso un manto di terreno di riporto dello spessore di almeno 50 cm. e comunque inerbato. Nel caso di rampe di accesso ai posti macchina, queste dovranno portarsi al livello della strada a 5 ml. prima dell'uscita sull'area pubblica.
Tutti gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia costruttiva dell'edificio principale ed essere addossati all'edificio principale.

41.2 – Destinazioni d'uso ammesse
- Piano interrato o seminterrato
(1) Cantine
(2) Depositi e magazzini
(3) Autorimesse
(4) Attività commerciali compatibili
(5) Area di parcheggio scoperto, autorimesse
(6) Orti, giardini, aree di transito
(7) Residenza
(8) Attività commerciali al minuto, bar, ristoranti
(9) Attività ricettiva
(10) Depositi e magazzini
(11) Attività artigianali, produttive e di servizio con esclusione di quelle nocive dal punto di vista igienico-sanitario purché compatibili con le destinazioni d'uso precedenti
(12) Uffici pubblici e privati, banche e istituti di credito
(13) Attrezzature e servizi di interesse collettivi sia pubblici che privati
(14) Residenza
(15) Attività direzionali
(16) Attività ricettive
(17) Depositi e magazzini

7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Lo scrivente, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Salgareda, ha estratto copia della documentazione degli stati progettuali autorizzati e del certificato di agibilità di parte degli immobili (**allegato 5**).

In base a quanto appreso, il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi legittimanti.

UNITÀ IMMOBILIARI M.N. 207 SUB. 6 e 11

- Licenza di costruzione N. 761 del 1/3/1973
- Licenza di costruzione N. 847 del 16/5/1974

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

E' stata recuperata copia del collaudo statico del fabbricato depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Treviso in data 2 maggio 1974 al n. 1278.

Non vi è stato riscontro della presenza del certificato di abitabilità.

UNITÀ IMMOBILIARI M.N. 207 SUB. 12, 20 e 21

- Concessione edilizia in sanatoria N. 106 del 25/5/1990

Per questi immobili è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 25/5/1990.

8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

Sulla scorta della documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico dal Comune di Salgareda è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo stato di progetto autorizzato.

Con riferimento alle singole unità immobiliari si rileva quanto segue.

UNITÀ IMMOBILIARE M.N. 207 SUB. 6

La distribuzione interna dei locali corrisponde allo stato autorizzato. Sono state rilevate delle leggere divergenze nelle dimensioni dei locali, le quali possono rientrare nelle tolleranze costruttive.

Si riscontrano alcune difformità nelle forometrie esterne, in particolare: nella camera posta a sud, in luogo di un'unica portafinestra sono state realizzate una porta e due finestre; nel vano scala a nord è stata realizzata una finestra.

La terrazza a servizio della camera posta a est è stata chiusa con un serramento che dovrà essere rimosso.

Per la regolarizzazione di quanto sopra sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria e provvedere al pagamento della sanzione amministrativa di € 516,00.

Ai soli fini della stima del valore dell'immobile si quantificano in € 2.500,00 le spese tecniche per il la SCIA in sanatoria ed in € 700,00 la rimozione del serramento a chiusura della terrazza est.

Come già evidenziato nel capitolo 7, non vi è stato riscontro della presenza del certificato di abitabilità. Sarà pertanto necessario presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità che attesti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati. Trattasi di un'operazione complessa che interessa anche l'accertamento della conformità degli impianti per i quali non è escluso servano degli interventi di adeguamento.

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

Per tenere conto delle spese incognite necessarie per acquisire il certificato di agibilità, il valore dell'immobile sarà opportunamente decurtato di una percentuale pari al 15%.

UNITÀ IMMOBILIARE M.N. 207 SUB. 11

Rispetto alla Licenza di Costruzione N. 847 del 16/5/1974 sono state riscontrate delle misure interne del locale che differiscono di poco dallo stato autorizzato. In particolare, si è misurata una profondità del vano di 4,90 m al posto di 4,80 ed una larghezza di 5,02 al posto di 4,85 m autorizzati. Tali misure superano di poco gli scostamenti ammessi dalla legge per le tolleranze costruttive. Trattandosi di opere interne possono essere sanate mediante la presentazione di una CILA in sanatoria e con il pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00. Ai soli fini della presente stima le spese tecniche per la presentazione della CILA e l'aggiornamento della planimetria catastale sono stimate in € 1.200,00.

Anche in questo caso non risulta presente il certificato di agibilità. Analogamente al sub. 6, il valore dell'immobile sarà opportunamente decurtato di una percentuale pari al 15%.

UNITÀ IMMOBILIARE M.N. 207 SUB. 12

Rispetto all'elaborato allegato alla concessione edilizia in sanatoria N. 106 del 25/5/1990 risulta che sono stati ricavati dei nuovi fori porta/finestra nella parete ovest.

Per la regolarizzazione di quanto sopra sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria e provvedere al pagamento della sanzione amministrativa. Tali oneri, ai soli fini della stima del valore dell'immobile, si quantificano in € 1.500,00.

Trattandosi di variazioni che non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe non si ritiene sussista l'obbligo della variazione della planimetria catastale.

UNITÀ IMMOBILIARE M.N. 207 SUB. 20 e 21

L'opera risulta sostanzialmente conforme allo stato autorizzato.

9 FORMAZIONE DEI LOTTI

Valutato che i beni pignorati sono ineriti in un unico contesto edificatorio e costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione, un'unità ad uso magazzino, un'unità ad uso autorimessa/magazzino, due un'unità uso posto auto coperto, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

Fatto salvo il rispetto della dotazione parcheggi dell'unità abitativa di cui al sub. 6, è comunque possibile alienare i beni in più lotti.

Il lotto unico risulta composto dai seguenti beni immobili:

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

1. **unità immobiliare ad uso civile (piena proprietà)**

   Abitazione di tipo economico sito nel Comune dì SALGAREDA (TV) Piazza A. M. Colombo n. 22, identificata al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207, **Sub. 6**, categoria A/3, consistenza 8 vani, superficie catastale 161 m², RC Euro 495,80 piano 1;

2. **unità immobiliare ad uso rimessa, autorimessa (piena proprietà)**

   sita nel Comune di SALGAREDA (TV) Piazza A. M. Colombo, identificata al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207, **Sub. 11**, categoria C/6, consistenza 23 m², RC Euro 65,33, piano T;

3. **unità immobiliare ad uso magazzini e locali dì deposito (piena proprietà)**

   sito nel Comune di SALGAREDA (TV) Piazza A. M. Colombo, identificata al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207, Sub. 12, categoria C/2, consistenza 79 m², RC Euro 134,64 piano T;

4. **unità immobiliare ad uso ad uso rimessa, autorimessa (piena proprietà)**

   sito nel Comune di SALGAREDA (TV) Piazza A. M. Colombo, identificata al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207, Sub. 20, categoria C/6, consistenza 12 m², RC Euro 34,09, piano T;

5. **unità immobiliare ad uso ad uso rimessa, autorimessa (piena proprietà)**

   sito nel Comune di SALGAREDA (TV) Piazza A. M. Colombo, identificata al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 4, Particella 207, Sub. 21, categoria C/6, consistenza 12 m², RC Euro 34,09, piano T.

10 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà e non necessitano di essere divisi in natura.

11 STATO LOCATIVO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 7 luglio 2021 congiuntamente al Custode Giudiziale, gli immobili risultavano occupati dalla moglie dell'esecutato. Non risulta vi siano contratti di locazione in essere.

12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI

Fatto salvo quanto già esposto nei capitoli precedenti ed in particolare i vincoli di natura

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

urbanistica indicati al punto 6, sui beni pignorati non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità immobiliari oggetto di stima, pur facenti parte di un complesso edilizio comprendente altre unità, non risultano costituite in condominio.

Non è pertanto presente una situazione amministrativa di cui tenere conto ai fini della perizia di stima.

14 STIMA

La stima viene resa adottando il criterio economico del più probabile valore di mercato, basandosi sui concetti come la "comparazione" e l'"ordinarietà" che varia secondo l'esistenza di "comodi" o "scomodi" presenti nel bene che si deve valutare. L'immobile viene comparato ad altri immobili della stessa zona di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

Al fine di determinare questi valori è stata esperita una ricerca presso gli intermediari immobiliari della zona per ottenere i valori unitari riferibili a fabbricati similari nel Comune di Salgareda.

Si è inoltre preso a riferimento quanto desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per le varie zone territoriali omogenee e tipologie edilizie (**allegato 7**).

Nella valutazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, dello stato manutentivo degli impianti, dell'ubicazione e dell'accessibilità, della destinazione urbanistica, dello stato di disponibilità e della peculiarità del bene, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Alla luce delle indagini e valutazioni effettuate, si espongono le seguenti precisazioni:

- Per l'unità ad uso abitativo si individua in € 1000,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie commerciale dello stesso;
- Per l'autorimessa si individua in € 565,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie commerciale dello stesso, pari al valore medio delle quotazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- Per i posti auto coperti si individua in € 300,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie commerciale dello stesso.

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

- Per i magazzini si individua in € 240,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie commerciale dello stesso. Tale valore è giustificato dall'altezza ridotta dei locali e dalla presenza del tetto in eternit.
- Il valore delle parti comuni condominiali, viene incluso implicitamente nel valore unitario attribuito alla singola unità.

Sulla base di quanto sopra emerso, lo scrivente, assegna agli immobili del lotto individuato al punto 9 della relazione, il valore come da prospetto seguente:

DESCRIZIONE LOTTO UNICO		**VALORE**
ABITAZIONE (mappale 207 sub. 6) Intera proprietà,		
m² 197 x €/m² 1000	= € 197.000,00	
Oneri per mancata cert. abitabilità (15% valore)	= € -29.550,00	
Oneri e spese per regolarizzazione urbanistica	= € - 3.716,00	
Totale valore di mercato	= € 163.734,00	€ 163.734,00
GARAGE PIANO TERRA (mappale 207 sub. 11) - Intera proprietà.		
m² 26 x €/m² 565	= € 14.690,00	
Oneri per mancanza cert. Agibiltà (15% valore)	= € -2.203,50	
Oneri e spese per regolarizzazione urbanistica	= € - 2.200,00	
Totale valore di mercato	= € 10.286,50	€ 10.286,50
MAGAZZINI (mappale 207 sub. 12) - Intera proprietà.		
m² 83 x €/m² 240	= € 20.750,00	
Oneri e spese per regolarizzazione urbanistica	= € - 1.500,00	
Totale valore di mercato	= € 19.434,00	€ 19.434,00
POSTO AUTO COPERTO (mappale 207 sub. 20) - Intera proprietà.		
m² 12 x €/m² 300	= € 3.600,00	
Totale valore di mercato	= € 3.600,00	€ 3.600,00
POSTO AUTO COPERTO (mappale 207 sub. 21) - Intera proprietà.		
m² 12 x €/m² 300	= € 3.600,00	
Totale valore di mercato	= € 3.600,00	€ 3.600,00
TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO		**€ 200.654,50**

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 120993038886 0ab3b3c38812abf6eb92

Calcolato il valore di mercato dei beni immobiliari, si introduce un coefficiente di procedura pari a 0,88 che riduce di un 15 % il valore stimato per tenere conto del deprezzamento dettato dalla vendita forzosa.

Per quanto sopra, il valore base per vendita forzata del lotto unico viene così determinato:

€ 200.654,50x0,85 = € 170.556,30 che si arrotondano ad **€ 170.500,00.**

Pertanto il sottoscritto, in esito al mandato conferitogli, stima che i beni individuati come lotto unico al punto 9 della perizia, alla data della presente abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi **€ 170.500,00 (diconsi euro centosettantamilacinquecento,00)**.

S.E. & O.

Trevignano, lì 24/10/2021

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Renzo Pivetta

Firmato Da: PIVETTA RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1209930388860ab3b3c38812abf6eb92