

TRIBUNALE DI TREVISO - G. E. dott. BIANCO LeonardoEsecuzione Immobiliare **R.E.G. 34-2021** con Udienza in data **08.06.2022** rinviata al **26.10.2022**Immobili ubicati in comune di **Mareno di Piave (TV)**

Parti nel procedimento

Esecutante:

doValue S.p.A.

con Avv.to Raffaella Moretti domiciliato in Bergamo

quale mandataria di **ISEO SPV S.R.L.**

con l'Avv.to Pietro Paolo Bosco domiciliato in Treviso

Esecutati:

Esecutato 1

Intervenuti:

PERIZIA IMMOBILIARE DI STIMAC.T.U.: **Marin ing. Oscar Augusto****INDICE**

PARAGRAFO	PAGINA
1.- INCARICO E RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA	2
2.- VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	6
3.- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI	7
4.- CONFORMITA' TRA SITUAZIONE ATTUALE E SITUAZIONE PIGNORAMENTO	15
5.- VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE	15
6.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	15
7.- VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIO E URBANISTICA E PRESENZA DI AGIBILITA'	16
8.- OPERE ABUSIVE	16
9.- POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	17
10.- PIGNORAMENTO PRO QUOTA E DIVISIBILITA' IN NATURA	17
11.- OCCUPAZIONE O LIBERTA' DELL'IMMOBILE	18
12.- PRESENZA DI VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	18
13.- VINCOLI E/O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	19
14.- STIMA	19
15.- INVIO DELL'ELABORATO PERITALE	25
16.- DEPOSITO TELEMATICO DELL'ELABORATO PERITALE	25
17.- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA E SCHEDA SINTETICA	25
18.- OSTACOLI ALL'ACCESSO	25
19.- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	26
ALLEGATI	26



1. INCARICO E RITIRO DOCUMENTAZIONE IN CANCELLERIA

Il giorno **03.12.2021** il sottoscritto Marin ing. Oscar Augusto, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A1346, con studio in 31029 Vittorio Veneto (TV) Via Carlo Forlanini n. 6, mediante pec veniva "NOMINATO CTU MARIN OSCAR AUGUSTO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. IN DATA 02/12/2021"

Il giorno **03.12.2021** il sottoscritto trasmetteva al Tribunale l'accettazione dell'incarico e il giuramento (accettato il 06.12.2021) e il **03.12.2021** acquisiva per vi telematica la documentazione nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 34/2021, al fine di rispondere al quesito del G.E.:

- 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio della detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure **ipocatastali** storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o 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 il custode – se nominato, all'/agli immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciabile, 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 identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 5) **procedere**, ove necessario e previa autorizzazione del G.E (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stessa possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) **verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
- 8) **verificare** l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.
- 9) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà il Giudice;
- 10) **dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota, **stabilire** se esso sia divisibile in natura,
- 11) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o sei sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8) disp. att. c.p.c.;



- 13) **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;
- 14) **STIMA: determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;
- 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'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di 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, esecutato 2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;



- 17) *allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione della 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 nota¹;*
- 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 la certificazione di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*

Il giorno **03.12.2021**, mediante pec avente per oggetto “**NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 02/12/2021**”, il sottoscritto riceve la comunicazione della nomina del “**Custode**” ed amministratore dei beni staggiti: **ASTE 33 SRL**

Il giorno **14.12.2021** il sottoscritto effettuava le ispezioni catastali.

Il giorno **17.12.2021** il sottoscritto inoltra richiesta di accesso agli atti al comune di Mareno di Piave.

Il giorno **02.01.2022** il sottoscritto trasmette istanza all’Agenzia Entrate per locazioni/comodati registrati.

I giorni **10.01.2022** e **03.04.2022** trasmetto richiesta copia atto notarili all’Archivio Notarile di Treviso.

Il giorno **14.01.2022** il sottoscritto riceve i documenti dell’accesso agli atti dal comune di Mareno di Piave.

I giorni **26.01.2022** e **12.04.2022** ricevo documenti di proprietà dall’Archivio Notarile di Treviso.

Il giorno **04.02.2022** il sottoscritto riceve risposta dall’Agenzia Entrate riguardo contratti registrati.

¹ Art. 1.8.7 Specifiche Tecniche PVP. – “Il soggetto legittimato alla pubblicazione allega uno o più documenti:

- Per le vendite giudiziarie è obbligatorio allegare l’ordinanza di vendita
- Per le vendite non giudiziarie è possibile allegare il provvedimento che dispone la vendita forzata
- Planimetrie
- Perizie
- Ogni altro allegato relativo alla vendita forzata
- Foto

La dimensione totale massima consentita per il caricamento degli allegati all’esperimento di vendita è pari a 50 Megabyte (i formati ammessi sono: doc, docx, pdf, tiff, jpeg, png, p7m, xls,xlsx, csv).

Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell’art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy – 07 febbraio 2008 [G.U. n. 47 del 25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l’identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all’interno della procedura.

Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate.”



Il giorno **17.03.2022** il sottoscritto concorda col Custode la data del sopralluogo per il 04.04.2022 ore 15:00 poi slittato a causa del detentore al 05.04.2022 e infine non si è potuto svolgere il sopralluogo.

Il giorno **05.04.2022** concordo col Custode la data del sopralluogo forzato per il 21.04.2022 ore 15:00.

Il giorno **21.04.2022** il sottoscritto, in presenza del Custode, alle ore 15:00 svolge il primo sopralluogo forzato presso i beni staggiati in Mareno di Piave (TV), Via Ungheresca Nord n. 171/B. Il sopralluogo di dettaglio comprende i rilievi tecnici, geometrici e fotografici sui beni.

Il giorno **24.04.2022** il sottoscritto effettuava le ispezioni ipotecarie.

Tutto ciò premesso si dà puntuale risposta ai quesiti posti dal G.E.

2. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

2.1. La documentazione acquisita in Cancelleria è completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

2.2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (al 24.04.2022 in ordine cronologico).

2.2.1. **ISCRIZIONE:** RG/RP 24549/6632, n. 18 del **23.05.2007**. Atto Notaio Ferretto Giuseppe del 17.05.2007, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, **sugli immobili pignorati** di proprietà 1/1. A favore: Banco di Brescia San Paolo CAB Società per Azioni con sede in Brescia codice fiscale 03480180177. Contro: **l'Esecutato;**

2.2.2. **TRASCRIZIONE:** RG/RP 23756/16244, n. 31 del **11.06.2021**. Atto Giudiziario dell'Ufficiale di Treviso del 25.02.2021 repertorio 6242. Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento **sugli immobili pignorati** di proprietà 1/1. A favore: ISEO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 05045600268. Contro: **l'Esecutato.**

2.3. Il sottoscritto ha acquisito:

2.3.1. gli estratti di mappa censuaria digitale, ultimo cartaceo e di primo impianto (**allegato n. 1**),

2.3.2. elenco degli immobili ed elaborati planimetrici che si allegano (**allegato n. 2**),

2.3.3. in relazione ai certificati di destinazione urbanistica per i terreni oggetto dell'esecuzione, come da punto 19) del quesito, dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, il sottoscritto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica (CDU),



2.3.4. le planimetrie catastali delle particelle (**allegato n. 3**),

2.3.5. le visure catastali storiche aggiornate (**allegato n. 9**),

2.3.6. copia degli atti di provenienza della proprietà sui beni pignorati (**allegato n. 4**):

2.3.6.1. **compravendita** del **17.05.2007** rep. n. **105411** raccolta n. **29313**, Notaio dott. **Ferretto Giuseppe**

in Conegliano (TV), registrato a Conegliano il 22.05.2007 al n. 1916 Serie 1°T, trascritto a Treviso il 23.05.2007 ai numeri RG/RP 24544/13932. Questo atto richiama dei diritti contenuti nel precedente atto di provenienza qui sotto individuato ed acquisito;

2.3.6.2. **compravendita** del **24.11.1999** rep. n. **88873** raccolta n. **25869**, Notaio dott. **Broli Marino** in

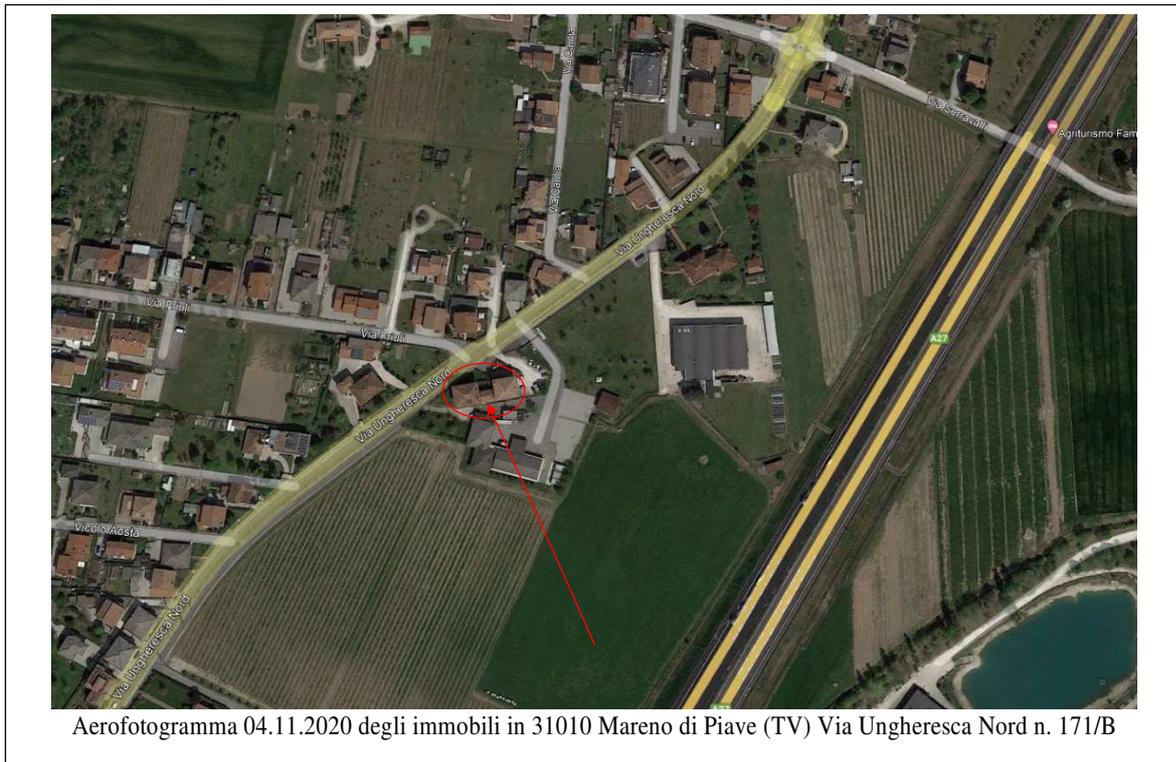
Conegliano (TV), registrato a Conegliano il 14.12.1999 al n. 2532 Serie 1V, trascritto a Treviso il 24.12.1999 ai numeri RG/RP 45660 1-2-3/29308 9-0-1.

3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

3.1. Ubicazione. Si tratta di una abitazione in porzione di fabbricato, ubicata in località Bocca di Strada del comune di Mareno di Piave (TV), in Via Ungheresca Nord n. 171/B, al piano primo di un fabbricato composto da più u.i., a quota 44 m s.l.m. e con coordinate 45°50'55,57" N e 12°19'20,34" E.

3.1.1. Viabilità: l'accesso agli immobili avviene da Via Ungheresca Nord (S.P. 165) tra i km 9 e 10, in località Bocca di Strada, che collega la località Ramera del comune di Mareno di Piave (Via Ungheresca Nord) alla località Santa Maria di Piave del comune di San Donà di Piave (Via Ungheresca Sud). L'immobile è ubicato in una località periferica del comune che dista circa 3 km ad Ovest dal centro, ad Ovest dell'autostrada A27 e la barriera autostradale di Conegliano dista circa 6 km. Rispetto ad altri comuni si trova in zona baricentrica, da Nord in senso orario, tra Conegliano, Vazzola, Santa Maria di Piave e Susegana. Verso Nord-Ovest si trova il Zoppas-Arena, verso Sud-Est il palazzetto dello sport e l'Oasi Campagnola di Mareno di Piave. Verso Nord in località Ramera si trova la zona industriale del comune di Mareno di Piave. La Via Ungheresca Nord è molto trafficata in quanto collega la zona industriale a Nord che le altre località e comuni, oltre alla zona residenziale che si trova a Nord-Est.





3.2. Caratteristiche esterne.

3.2.1. Descrizione generale. Si tratta di una abitazione al primo piano di una porzione di fabbricato di due piani fuori terra a sedime rettangolare che collega due fabbricati precedenti di tre piani fuori terra e sedime circa quadrato, tutto in zona pianeggiante. È ubicato al margine di Via Ungheressa Nord (A.P. 165) che separa le campagne circostanti a Sud-Est e altro centro abitato a Nord-Ovest. Nella parte retrostante possiede un'area scoperta di pertinenza comune, delimitata dalle coltivazioni finitime. Il fabbricato è sicuramente anteriore al 1967 e ha subito un intervento di ampliamento nel 1973 e presumibilmente un intervento di manutenzione straordinaria nel 1978. La foronomia rettangolare è di tipo tradizionale con davanzali per lo più in pietra sagomata. Le pareti esterne sono finite ad intonaco civile parzialmente tinteggiato. Infissi in legno provvisti per lo più di vetro camera e oscuri in parte in legno del tipo a doppia anta pieghevoli verso l'esterno e in parte costituiti da persiane in PVC. Mediocre e pessimo lo stato generale di manutenzione esterna.

Sull'area esterna recintata, sul lato Nord, insiste al piano terra una copertura in acciaio e copertura ondulina in pessimo stato di manutenzione che risulta non autorizzato.



- 3.2.2. Strutture. Le strutture sono in muratura portante e alcuni elementi in calcestruzzo armato (c.a.), con fondazioni di tipo a trave rovescia. I solai di piano sono in parte in legno e in parte in laterocemento. La copertura dei due edifici principali a tre piani è a quattro falde, mentre quella centrale a due falde, con strutture miste in legno e c.a. e manto di copertura in laterizio. Le strutture non sono conformi alla vigente normativa sismica (NTC 2018) e nemmeno alla precedente (NTC 2008).
- 3.2.3. Isolamenti termo-acustici. Il fabbricato non possiede un calcolo di consumo energetico e nemmeno l'A.P.E. con la classificazione energetica.
- 3.2.4. Grondaie e pluviali. Sono in lamiera zincata preverniciata a sezione quadrangolare, ancora funzionali ma in cattivo stato di manutenzione.
- 3.2.5. Interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Dalla documentazione acquisita con l'accesso agli atti si desume un intervento di manutenzione straordinaria nel 1978.



Foto n. 01: Via Ungherese Nord e fabbricato a dx



Foto n. 02: prospetto Ovest e accessi al n. 171/B



Foto n. 03: prospetto Nord e abitazione



Foto n. 04: prospetto Nord-Est





Foto n. 05: dettaglio prospetto Nord-Est



Foto n. 06: dettaglio prospetto Nord



Foto n. 07: prospetto Ovest e area d'accesso



Foto n. 08: prospetto Sud-Ovest abitazione

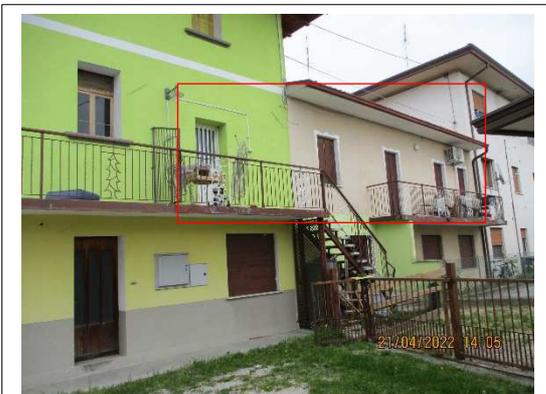


Foto n. 09: dettaglio prospetto Sud-Ovest abitazione



Foto n. 10: prospetto Sud-Ovest abitazione



Foto n. 11: dettaglio accesso da rampa scale



Foto n. 12: dettaglio accesso da rampa scale



3.3. Caratteristiche interne.

3.3.1. Piano primo (P1). Piano unico con accesso laterale sul lato Sud centrale del fabbricato, salendo una scala con due rampe (11+3=14 gradini) e pianerottolo su terrazza scoperta. Dalla porta di accesso in alluminio bianco si entra nell'ingresso, senza finestre, con di fronte l'accesso alla cucina-soggiorno e sulla sinistra il disimpegno fronte bagno e il corridoio notte lungo il lato Sud. Dal disimpegno si accede al bagno e dal corridoio alle due camere e alla terrazza scoperta abusiva. Le altezze utili sono 2,20 m per l'ingresso, 2,80 m per la cucina-soggiorno, 2,33 m per il disimpegno e il bagno, 2,92 m per il corridoio e le camere. Pavimenti in linoleum per tutti i locali tranne il bagno che è pavimentato e rivestito in piastrelle. Pareti intonacate e tinteggiate salvo l'ingresso che è parzialmente rivestito in perline di legno. Infissi in legno massello verniciati di bianco e con vetrocamera. Serramenti interni per lo più in legno tamburato. In tutti i locali sono presenti i termosifoni e possiedono aerea illuminazione diretta, tranne l'ingresso che possiede solo la porta di accesso. L'abitazione è piena di suppellettili da rimuovere e smaltire, le tinteggiature sono da rifare e lo stato di manutenzione è pessimo, tanto da poter affermare che i locali non sono più abitabili.

3.3.2. Impianti meccanici e tecnologici.

Impianto idrosanitario: presente impianto idrosanitario anche per ACS ma non funzionante.

Impianto termico: del tipo a termosifoni non funzionante e senza dichiarazione di conformità.

Centrale termica: a gas metano di potenza < 35 kW, ubicata nel locale cucina, ultima manutenzione 2021.

Impianto elettrico: presente impianto elettrico ma non funzionante e senza dichiarazione di conformità.

Impianto telefonico: non presente.

Impianto ricezione: presente antenna e parabola di ricezione.

Impianto fognario: scarica mediante vasca biologica e pozzo a tenuta.

Isolamenti termo-acustici: non presenti.

Condizionamento estivo: presente una macchina esterna e uno split interno zona notte ma non funzionanti.

Impianto antintrusione: non presenti.





Foto n. 13: ingresso



Foto n. 14: ingresso



Foto n. 15: cucina-soggiorno



Foto n. 16: cucina-soggiorno



Foto n. 17: disimpegno e corridoio



Foto n. 18: corridoio e disimpegno



Foto n. 19: corridoio, lato Sud



Foto n. 20: corridoio, lato Nord





Foto n. 21: bagno



Foto n. 22: bagno



Foto n. 23: camera doppia piccola



Foto n. 24: camera doppia piccola



Foto n. 25: camera doppia grande



Foto n. 26: camera doppia grande



Foto n. 27: terrazza scoperta abusiva



Foto n. 28: terrazza scoperta abusiva



- 3.4. Superfici. Il calcolo delle superfici fatto conformemente al Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. La modalità di calcolo è diversa nel caso di u.i. *singola abitazione* di un edificio oppure nel caso di un intero *edificio di tipo unifamiliare*. Nel caso in oggetto si tratta di una singola abitazione di un edificio.
- 3.4.1. Superficie catastale. Dalle ispezioni catastali la “*superficie catastale*” totale per l'u.i. censita alla sezione urbana B/3 particella n. 41 sub 9, categoria A/2 classe 2[^], consistenza 4,5 vani è pari a **103 m²** con una rendita di 429,95 €. Utilizzando il moltiplicatore 126 (non per *prima casa*) si calcola ad oggi un *valore catastale* dell'immobile abitativo pari a circa 54.173,70 €. Lo proprietà dell'u.i. abitativa è pervenuto all'Esecutato con atto del 17.05.2007 al valore dichiarato di **84.000,00 €**.
- 3.4.2. Superficie commerciale. Come stabilito dal DPR n. 138/1998 la *superficie commerciale* è equiparata alla *superficie catastale* (totale). In questo caso la situazione catastale, pur non rispecchiando lo stato di fatto, per quanto riguarda la superficie catastale invece è coerente e quindi la si assume come *superficie commerciale* che risulta pari a **103 m²**.
- 3.4.3. Superficie utile lorda. Si intende la superficie al netto dei muri perimetrali esterni ma al lordo dei muri interni e viene utilizzata **ai fini locativi**. Dal calcolo risulta essere pari a **94 m²**.
- 3.4.4. Superficie utile netta. Si intende la superficie al netto dei muri, sia perimetrali esterni che divisorii interni, e coincide con la *superficie calpestabile*. Dai rilievi e calcoli effettuati la **superficie calpestabile** risulta pari a **90 m²**.
- 3.4.4.1. **90 m²** per i vani principali e vani accessori diretti,
- 3.4.4.2. **0,00 m²** per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'u.i.,
- 3.4.4.3. **0,00 m²** per le pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i.
- 3.5. Confini: partendo da Nord del Foglio 10 particella 41 in senso orario, Via Ungheresca Nord e altri sub della particella 41 (a Nord, Est e Sud), particella n. 763 (a Ovest).
- 3.6. Dati catastali attuali. Gli immobili pignorati sono costituiti da **UNA u.i.** così censita:
- 3.6.1. Catasto **Fabbricati**, Sezione B, Foglio 3, particella **41 sub 9 (abitazione P1)**, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 103 m², rendita 429,95 €;



3.7. Pertinenze.

3.7.1. Pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i.: diritto all'uso esclusivo di porzione del mapp. 763 sub 2;

3.7.2. Pertinenze esclusive accessorie: pianerottolo a fine scala di accesso all'abitazione e terrazza scoperta abusiva esterna al corridoio notte.

3.8. Accessori.

3.8.1. Vani principali: cucina-soggiorno, due camere;

3.8.2. Accessori diretti: ingresso, disimpegno, corridoio, bagno, scala esterna di accesso;

3.9. Millesimi di parti comuni.

4. CONFORMITA' TRA SITUAZIONE ATTUALE E SITUAZIONE PIGNORAMENTO

4.1. Rilevata ed accertata la conformità:

la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento (indirizzo, piano, dati catastali e confini) e consentono di individuare univocamente il bene pignorato. Si precisa che il numero civico è il n. 171/B di Via Ungheresca Nord (S.P.165 o Strada Provinciale Ungaresca).

5. VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

5.1. Tenendo conto che, di regola, *non si procederà a regolarizzazioni qualora le eventuali difformità possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene:*

la situazione attuale non rispecchia la situazione catastale. In particolare:

5.1.1. elenco dei subalterni: l'ubicazione del sub 9 è indicata in Via Ungheresca Sud SNC e invece è Via Ungheresca Nord n. 171/B,

5.1.2. planimetria catastale:

5.1.2.1. l'altezza del disimpegno (tra ingresso e corridoio notte) non è indicata,

5.1.2.2. nel locale ingresso è indicato una porta di accesso ed una scala che non ci sono,

5.1.2.3. è indicata la terrazza scoperta in continuazione del pianerottolo di accesso come se fosse tutta dell'immobile in oggetto mentre non lo è,

5.1.2.4. nel locale disimpegno non sono indicati una porta di accesso alla terrazza scoperta (abusiva).



6. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Si allegano gli estratti dello strumento urbanistico vigente (**allegato n. 5**) che qui si elencano:

- 6.1. P.A.T.I. dell'Area Coneglianese Sud-orientale, dei comuni di S. Lucia di Piave, Mareno di Piave e Vazzola, approvato il 27.05.2015:
 - 6.1.1. Elaborato 1 scala 1:10000 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale: nessun vincolo, sismica di grado 3 (DPCM 3274/2003) passata a grado 2 (DGRV 244/2021), fuori dal *centro abitato*;
 - 6.1.2. Elaborato 4 scala 1:10000 – Carta delle trasformabilità: ATO 4 e urbanizz.ne consolidata-residenza;
- 6.2. P.A.T. variante 1 approvato il 02.11.2017:
 - 6.2.1. Tavola 4.1 Elaborato 01 scala 1:10000 – Ambiti di urbanizzazione consolidata: rientra;
 - 6.2.2. Tavola 04 Elaborato 33 scala 1:10000 – Carta delle trasformabilità: ATO 1, area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale, servizi di interesse comune di maggior rilevanza, linee preferenziali di sviluppo insediativo standard (verso Est);
 - 6.2.3. Tavola 01 Elaborato 30 scala 1:10000 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale: nessun vincolo
- 6.3. P.I. variante 2 approvato con DCC n. 7 del 31.03.2020 in vigore dal 18.04.2020:
 - 6.3.1. Elaborato 04 Tavola 2.2 – Zonizzazione Bocca di Strada scala 1:2000: Z.T.O. C1.2/056 residenziali di completamento (art. 21 NTO)

7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA E PRESENZA DI AGIBILITA'

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito prima del 1967. Nell'ultimo atto di trasferimento non sono stati richiamati provvedimenti autorizzativi ma soltanto dichiarato che erano legittimi e costruiti prima del 01.09.1967. Dall'accesso agli atti in comune ho acquisito i seguenti documenti:

- 7.1. 24.02.1973 prot. 649 domanda di L.E. per ampliamento del fabbricato;
- 7.2. 11.07.1973 N.P. provincia di Treviso prot. 4725 per ampliamento di cui alla precedente;
- 7.3. 11.07.1973 prot. 1527 L.E. per lavori di ampliamento fabbricato ad uso abitazione;
- 7.4. 15.06.1978 C.E. gratuita per manutenzione straordinaria pratica n. 235/78 rep. 928;



7.5. 15.06.1978 N.O. provincia di Treviso prot. 4404 per manutenzione straordinaria di cui sopra;

7.6. 25.06.1986 prot. 4327 domanda condono edilizio (L. 47/1985) progressivo 0672203710;

7.7. 29.02.1996 prot. 2487 interruzione condono 4327/1985 con richiesta di integrazioni.

Non è stata trovata alcun certificato di abitabilità/agibilità, si presume perché il fabbricato è dichiarato ante 01.09.1967 ed i successivi interventi non richiedevano, o sono stati dichiarati non richiedenti, nuova agibilità.

Non è stato trovato alcun documento relativo alle strutture e/o collaudi statici.

Il fabbricato non risulta conforme alle vigenti normative sismiche (NTC 2018 e nemmeno alle NTC 2008).

La pratica di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 è ancora non chiusa.

Non sono state trovate dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Non sono stati trovati documenti relativi al consumo/risparmio energetico e/o A.P.E.

Dallo stato pessimo degli immobili si può affermare che attualmente non sono abitabili, se non quanto meno dopo una sanificazione completa.

8. OPERE ABUSIVE

8.1. In riferimento al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., al momento del sopralluogo, **sono presenti** opere abusive sugli immobili oggetto di pignoramento. In particolare:

8.1.1. terrazza scoperta esterna a sbalzo adiacente al corridoio interno con relativa porta di accesso;

8.1.2. è in essere una pratica di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/1985 che attende integrazioni.

8.2. Sanabilità degli abusi riscontrati: gli abusi riscontrati sono tutti sanabili. La situazione dovrà essere definita dopo l'aggiudicazione e, una volta chiuse le pratiche edilizie in sanatoria e ottenuta la nuova agibilità, dovrà essere fatto l'aggiornamento catastale.

9. POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

9.1. I beni pignorati (tre unità immobiliari) **non possono** essere venduti in uno o più lotti.

10. PIGNORAMENTO *PRO QUOTA* E DIVISIBILITA' IN NATURA

10.1. Gli immobili **non sono** pignorati *pro quota* e ciascuna delle singole particelle pignorate **non sono** divisibili in natura.



11. OCCUPAZIONE O LIBERTA' DELL'IMMOBILE

11.1. Accertamento dell'occupazione o libertà degli immobili pignorati. Al momento dei sopralluoghi gli immobili erano liberi. È stato necessario procedere con l'accesso giudiziale.

11.2. Verifica registrazione di contratti di locazione e/o comodato c/o l'ufficio del registro. Il giorno **04.02.2022** con nota prot. 121/2022 l'**Agenzia Entrate** rileva la:

presenza di contratto di o comodato gratuito registrato e opponibile:

contratto di comodato gratuito del 01.03.2015;

data scadenza: durata annuale dal 01.03.2015 con tacito rinnovo;

data fissata per il rilascio: tacito rinnovo annuale in assenza di comunicazione di disdetta, da inviarsi

a mezzo lettera raccomandata A.R., almeno 3 mesi prima della scadenza;

pendenza di giudizio: nessuna pendenza;

l'occupazione deve essere autorizzata dal G.E.: immobile attualmente libero e sigillato da Custode.

12. PRESENZA DI VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Come da art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.

12.1. Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: **non sono** presenti;

12.2. Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e/o usi civici: **non sono** presenti, salvo la necessità di acquisire il Nulla Osta della provincia per qualsiasi intervento edilizio sugli immobili;

12.3. Altri vincoli, servitù o diritti. **Sono** presenti i seguenti vincoli a favore:

12.3.1. diritto di uso esclusivo – trasferibile a successori ed aventi causa a qualsiasi titolo – della porzione del mappale n. 763 sub 2, perimetrata in tinta rossa nella planimetria allegata come allegato G all'atto di provenienza degli immobili pignorati del 1999 (vedi **allegato n. 4**);

12.3.2. diritto prediale di passaggio pedonale e di transito di veicoli dalla Via Ungheresca Nord alla porzione immobiliare oggetto del presente pignoramento, a carico del mappale n. 763 sub 2, in conformità all'indicazione in tinta gialla nella planimetria allegata come allegato G all'atto di provenienza degli immobili pignorati del 1999 (vedi **allegato n. 4**).



13. VINCOLI E/O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- 13.1. Vincoli di natura condominiale: **non sono** presenti se quelli derivanti dal diritto alle rispettive quote proporzionali di comproprietà sulle parti e impianti comuni, sull'area coperta e scoperta di pertinenza e su quant'altro previsto dall'art. 1117 del c.c. in quanto sussistenti.
- 13.2. Oneri di natura condominiale: **non sono** presenti o noti.
- 13.3. Informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.: nessuna informazione.

14. STIMA

Il valore dell'immobile è determinato dal G.E. avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede a determinare il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima (aggiunte e/o riduzioni), ivi compresa la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Considerate le precedenti premesse di legge e:

- 14.1. esaminati i beni immobili nelle loro **caratteristiche intrinseche**: esposizione, panoramicità, orientamento, luminosità, tipologie dell'edificio o immobile, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezze degli stessi, distribuzione degli spazi interni, grado di finiture interne ed esterne, età/vetustà, interventi importanti di manutenzione e/o ristrutturazione, tipologia degli impianti tecnologici e loro condizione/obsolescenza/manutenzione, caratteristiche delle strutture portanti (saranno ritenute adeguate - nessuna riduzione - se conformi alle NTC 2008 e/o NTC 2018 e successive modifiche e integrazioni), isolamenti termo-acustici (presenza, assenza e obsolescenza), adeguamenti per la sicurezza e stato di conservazione/manutenzione;
- 14.2. esaminati i beni immobili nelle loro **condizioni giuridiche**: esistenza di servitù, usufrutto, ipoteche e vincoli, vincoli urbanistici ed eventuali ulteriori capacità edificatorie, condizione locativa e abusi;



- 14.3. esaminati i beni immobili nelle loro caratteristiche **estrinseche**: opere di urbanizzazione, viabilità e collegamenti con altre zone della città e con il centro, vicinanza di zone a verde e salubrità della zona, intensità del traffico e rumori, zona popolare, residenziale o di prestigio;
- 14.4. tenuto conto che l'attuale situazione del mercato immobiliare in loco (**allegato n. 6**);
- 14.5. rilevato che con data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:
- 14.5.1. contratti di locazione e/o comodato opponibili: **sono** presenti
- 14.5.2. provvedimenti di assegnazione al coniuge: **non sono** presenti
- 14.6. tenuto conto delle spese condominiali insolute che abatteranno il valore di stima:
- 14.6.1. spese opponibili (biennio 2020-2021 anteriore alla data perizia): non presenti.
- 14.6.2. spese prognosticate che resteranno a carico dell'aggiudicatario (biennio anteriore 2021-2022 alla data del decreto di trasferimento): non è possibile prognosticare.
- 14.7. considerando l'eventualità che risulti necessario una integrazione/esecuzione degli isolamenti termo-acustici, questi saranno valutati circa 40,00 ÷ 80,00 €/m² di superficie disperdente. Nel caso di impossibilità di esecuzione degli stessi, sarà valutato il maggior consumo energetico, in relazione alla classe energetica, per un periodo di 25 anni;
- 14.8. considerando che l'eventuale adeguamento strutturale alla normativa sismica, almeno alle norme NTC 2008, sarà valutato circa 40,00 ÷ 50,00 €/m³ di volume lordo VxP;
- 14.9. esponendo che si adotteranno i seguenti criteri e procedure di stima:
- 14.9.1. il criterio di stima del "*valore di mercato*" e le procedure
- 14.9.1.1. diretta (mono parametrica proporzionale) con informazioni da fonti dirette e indirette,
- 14.9.1.2. indiretta (capitalizzazione del reddito). Per questa procedura si adotteranno spese in detrazione medie pari al 27,5% (i valori riportati dai principali Manuali variano dal 20% al 35%) nonché un tasso di capitalizzazione 3% ÷ 5% (residenziale), 4% ÷ 5% (commerciale), 5% ÷ 6% (industriale), 1% ÷ 3% (terreni agricoli). Si assumono i valori più bassi per gli immobili meno deprezzabili più alti per quelli più deprezzabili e applicando eventuali incrementi/decrementi



variabili $\pm(0,04\% \div 0,36\%)$ in funzione delle caratteristiche che possono intervenire sul saggio (c.d. comodi e scomodi).

Successivamente, per determinare il “*valore commerciale*”, saranno applicate **riduzioni e/o aggiunte**.

In particolare le seguenti non sempre esaustive: età/vetustà, stato di conservazione/manutenzione, maggiori o minori redditi temporanei (esenzioni, fiscali, sfitti, ecc.), impianti tecnologici oltre la norma (videocitofono, condizionamento, pannelli solari e/o fotovoltaici, ecc.), assenza di impianti tecnologici (ascensore, riscaldamento autonomo, citofono, allarme, ecc.), finiture di pregio, presenza di diritti reali (stato di possesso, usufrutto, uso, abitazione) e/o servitù passive e/o vincoli, presenza di aree o strutture annesse (giardino, orto, piscina, campi sportivi, ecc.), presenza di debiti condominiali, conformità o meno alla normativa sismica (almeno alle NTC 2008), riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (dal 2% al 5% inversamente proporzionale al valore dell'immobile), regolarizzazioni edilizio-urbanistica e/o catastali.

Per quanto riguarda gli aspetti di **età/vetustà/obsolescenza** e di **conservazione/manutenzione/stato**, in funzione della qualità/categoria dell'immobile, assumendo come *vita* dell'immobile 75 anni (con valore residuo non nullo ma pari al 25%) e *vita* degli impianti tecnologici 25 anni (con valore residuo non nullo ma pari al 25%), si adatteranno le seguenti percentuali di riduzione.

Età/Vetustà/Obsolescenza: 0,75%/anno dall'anno di costruzione o ristrutturazione/manutenzione importante a fino a 25 anni e 0,50%/anno dal 26° fino a 75° anno. Massima riduzione pari al 75%;

Conservazione/Manutenzione/Stato: si adotta una delle seguenti percentuali **in aggiunta** alla precedente

Categoria	Tipo ↓	Stato ⇒	ottimo	buono/normale	mediocre	pessimo/scadente
A/1-A/9	Signorile-castelli-palazzi		0,50%	1,00%	1,50%	2,00%
A/7-A/8	Villini-ville		1,00%	1,50%	2,00%	2,50%
A/2-A/3	Civile-economico		1,50%	2,00%	2,50%	3,00%
A/4	Popolare		2,00%	2,50%	3,00%	3,50%
A/5-A/6	Ultra popolare-Rurale		2,50%	3,00%	3,50%	4,00%

14.10. assunte e valutate le informazioni in loco per fabbricati con similari/paragonabili caratteristiche,



14.11. assunte e valutate le informazioni (**allegato n. 6**) da **fonte diretta**:

14.11.1. **valori immobiliari dichiarati** in Agenzia Entrate da O.M.I., dati disponibili dal 01.01.2021 al 31.12.2021, per immobili categoria A/2, in zona E1 (suburbana frazione di Bocca di Strada), in un raggio di 600 m (per avere il n. minimo di atti visibili e anonimi) dall'immobile in oggetto.

Calcolando la media ponderale, considerando che un "vano" è corrispondente a, $15 \div 20 \text{ m}^2/\text{vano}$, in media $17,5 \text{ m}^2/\text{vano}$, e stralciando le pertinenze (garage in questo caso) a $1.250,00 \text{ €/m}^2$, si ottiene un *valore di mercato*:

n°	Pz (€)	V	A/2	C/6	Pzn (€)	PznxV	M (€/V)
1/E1	98.000,00	3,0	50	29	61.750,00	185.250,00	40.506,87
2/E1	135.000,00	5,5	95	30	97.500,00	536.250,00	22.094,66
3/E1	184.500,00	4,5	80	28	149.500,00	672.750,00	27.004,58
4/E1	236.800,00	6,5	112	29	200.550,00	1.303.575,00	18.695,48
5/E1	16.200,00	4,5	76	46	Non attendibile		
6/E1	224.396,00	6,0	106	45	168.146,00	1.008.876,00	20.253,44
7/E1	130.000,00	4,0	68	19	106.250,00	425.000,00	30.380,15
	$\Sigma V =$	34,0			$\Sigma PznxV =$	4.131.701,00	26.489,20
					$\Sigma PznxV / \Sigma V (\text{€}) =$	121.520,62	1.513,67

per la Zona E1 **1.500,00 €/m²** di superficie netta $\Rightarrow 1.500,00/1,15 \cong$ **1.300,00 €/m²** di superficie lorda

14.11.2. valori immobiliari da *www.borsinoimmobiliare.it* per Mareno di Piave (TV): dinamicità del mercato medio bassa, andamento vendite residenziali in ribasso - 14,7%, andamento quotazione immobili residenziali in leggero rialzo + 1,04%

Valori per abitazioni civili (categoria A/2) in **stabili di 2^a fascia (qualità inferiore alla media)**

per abitazioni civili (A/2) valori **minimo/massimo**, 806,00/899,00 Euro/m² e locazione 3,26 – 3,98 Euro/m²; media **853,00 Euro/m²** e locazione **3,62 Euro/m²**.

14.12. assunte e valutate le informazioni (**allegato n. 6**) da **fonte indiretta**:

14.12.1. valori immobiliari in Agenzia Entrate da O.V.I. per Mareno di Piave (TV), fascia/E1 (suburbana frazione Bocca di Strada), semestre 2-2021 che prevede **per superficie lorda**:

Fascia/zona E1 (suburbana frazione Bocca di Strada)

per abitazioni civili (A/2) in stato **normale**, minimo/massimo 870,00/1.300,00 Euro/m² e locazione 3,90 - 5,50 Euro/m²; media **1.085,00 Euro/m²** e locazione **4,70 Euro/m²**



14.12.2. valori immobiliari dal sito *www.immobiliare.it*, frazione di Bocca di Strada, prezzi **solo paragonabili** proposti nel 2022 per appartamenti, che **per superficie commerciale S** si rileva:

N.	Appartamenti	Pz (€)	S(m ²)	Gar.	anno	stato	Pzu (€/m ²)
1	Via Conti Agosti	152.000,00	115	SI	1995	buono/abitab.	1.321,74
2	Loc. Bocca di Strada	135.000,00	85	SI	2007	buono/abitab.	1.588,24
3	Mareno di Piave	210.000,00	250	SI		buono/abitab.	840,00
	ΣPz =	497.000,00	450	= St		Pz,medio	1.250,00

Tenuto conto delle caratteristiche delle proposte si adatterà una valutazione paria **1.250,00 €/m²**.

14.13. considerando che nella stima è compreso anche il valore delle eventuali pertinenze esclusive (che non siano u.i. indipendenti), sia di ornamento che a servizio dell’unità, sia comunicanti che non comunicanti, sia censite o non ancora censite, sia agibili o non ancora agibili, nonché le comproprietà delle eventuali parti comuni in caso di condominio;

14.14. calcolata la superficie commerciale, conformemente al Manuale della Banca Dati dell’O.M.I., che risulta pari ad arrotondati a **103 m²**, e la superficie utile lorda pari a **94 m²**, per l’u.i. abitativa in Via Ungherese Nord n. 171/B, in fascia/zona E1 (suburbana frazione Bocca di Strada), piano P1, Sezione B, Foglio 3, particella 41 sub 9, categoria A/2 (“abitazione civili”), classe 2[^], consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 103 m² e rendita catastale 429,95 €;



14.15. il sottoscritto **determina** che il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., in **stato normale** ed in condizioni di ordinarietà è il seguente:

14.15.1. **Lotto unico:** per l'u.i. abitativa particella n. **41 sub 9** della sezione urbana B/3, comprensiva delle proprie pertinenze, con *superficie commerciale* di **103 m²**, valore pari a

	Valore medio	1.300,00	853,00	1.085,00	1.250,00	= €/m ²	1.122,00
	Valore di mercato assunto	1.150,00	€/m ²	103,00	m ²	=	118.450,00 €
N.	riduzioni/aggiunte (-/+)	Parametri, fattori, percentuali, ecc.					(+/-)
1	età/vetustà/obsolescenza	0	44	0,75%	0,50%	-28,25%	-33.462,13 €
2	stato/conservaz./manutenz.	1,50%	2,00%	2,50%	3,00 %	-3,00%	-3.553,50 €
3	+/- redditi temporanei					0,00%	0,00 €
4	imp. tecnologici oltre norma					0,00%	0,00 €
5	imp. tecnologici mancanti	Obsoleti, non conformi e in pessimo stato				-15,00%	-17.767,50 €
6	finiture di pregio					0,00%	0,00 €
7	diritti reali/stato possesso					0,00%	0,00 €
8	libertà/occupazione immob.	Contratto comodato gratuito opponibile				-5,00%	-5.922,50 €
9	servitù attive/passive	uso esclusivo porzione area esterna				5,00%	5.922,50 €
10	vincoli giurico-urbanistici	Vincolo S.P. 165; no vincolo ambientale				0,00%	0,00 €
11	aree/strutture interne	rimozione e smaltimento suppellettili				-1,50%	-1.776,75 €
12	aree/strutture esterne	Verde, traffico, viabilità, centralità				-2,50%	-2.961,25 €
13	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione				0,00 €	0,00 €
14	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione				0,00 €	0,00 €
15	conformità sismica (-/+)	300,00	m ³ VxP	40,00	50,00	50,00	-15.000,00 €
16	isol.ti termo-acustici (-/+)	110,00	m ² esp.	40,00	80,00	60,00	-6.600,00 €
17	pratiche/sanatorie edilizie	Vedi punto inerente in relazione				7.500,00 €	-7.500,00 €
18	variazione catastale	Vedi punto inerente in relazione				2.500,00 €	-2.500,00 €
19	garanzie e vizi occulti			2,00%	5,00%	-5,00%	-5.922,50 €
20	tinteggiature interne	400,00	m ²	3,00	8,00	6,00	2.400,00 €
21	tinteggiature esterne	0,00	m ²	15,00	35,00	22,00	0,00 €
		TOTALE RIDUZIONI/AGGIUNTE					-94.643,63 €
	VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI						
	118.450,00 €	-94.644,00 €			23.806,00 €		



Praticamente allo stesso “*valore di mercato*” si giungerebbe attraverso il metodo della capitalizzazione di un probabile reddito annuale di locazione attuale, assumendo un canone in **C** in Euro /m² di **superficie lorda S** in m². Con il presupposto dell’”*ordinarietà*”, ipotizzando una situazione stazionaria di un assunto saggio di capitalizzazione medio $r_m\%$ ($r = 1,25\%$ è il saggio legale anno 2022) e detraendo una quota $\%S$ di *spese padronali*: manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione e imposte, si ottiene che il valore di mercato $V = [C \times S \times 12 \times (1 - \%S)] / r_m$. A conferma della bontà della stima il risultato è:

C (€/m ²)	S (m ²)	$r_m \%$	$\%S$	(1- $\%S$)	m (mesi)
3,80	94,00	2,50%	30,0%	70,0%	12
Canone mese lordo =		357,20 €	Canone annuo lordo =		4.286,40 €
Spese annue =		1.285,92 €	Canone annuo netto =		3.000,48 €
VALORE DI MERCATO			V =	120.019,20 €	

14.16. Cancellazione delle formalità pregiudizievoli **750,00 Euro**

15. INVIO DELL'ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto procederà all'invio del presente elaborato, a mezzo posta elettronica, ai creditori procedenti ed al Custode (ai debitori presso la Cancelleria), almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per il 08.06.2022 (rinviata al 26.10.2022). Si assegnerà alle parti un termine di **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire al sottoscritto note di osservazione all'elaborato peritale.

16. DEPOSITO TELEMATICO DELL'ELABORATO PERITALE

L'elaborato peritale sarà depositato telematicamente nella modalità deposito semplice, almeno **dieci giorni** prima rispetto alla data fissata per l'udienza del 08.06.2022 (rinviata al 26.10.2022) nonché depositato in Cancelleria un originale cartaceo (copia di cortesia) con gli allegati.

17. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA E SCHEDA SINTETICA

La documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato è in parte presente nell'elaborato e comunque completa è allegata (**allegato n. 7**). Si allega la scheda sintetica aggiornata (**allegato n. 8bis**) contenente le informazioni come da quesito.

18. OSTACOLI ALL'ACCESSO

Nessun ostacolo all'accesso degli immobili pignorati, salvo necessità di procedere con l'accesso giudiziale.



19. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

Il CDU non sarà necessario se i terreni (enti urbani) saranno inseriti come pertinenze, come di fatto sono, del fabbricato principale, come da necessaria variazione catastale dopo l'aggiudicazione.

ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa catastale: aggiornato digitale, ultimo cartaceo e di impianto;
- 2) Elenco degli immobili ed elaborato planimetrico;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Copia degli atti di acquisto della proprietà;
- 5) Estratti dello strumento urbanistico comunale vigente;
- 6) Fonti dirette e indirette di informazioni per la valutazione;
- 7) Documentazione fotografica completa esterna e interna dei beni oggetto del pignoramento;
- 8) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
- 9) Visure catastali storiche;
- 10) Titoli edilizio urbanistici di rilievo acquisiti con l'accesso agli atti;
- 11) Contratto di comodato gratuito acquisito dall'A.E.;
- 12) Osservazioni di parte esecutante (con scheda sintetica allegato 8bis).

Vittorio Veneto, lì 14.10.2022

L'Esperto stimatore

Marin ing. Oscar Augusto

Seguono osservazioni e contro deduzioni



Contro deduzioni del CTU alle osservazioni di parte esegutata

Il sottoscritto CTU ha inviato l’elaborato peritale, a mezzo pec, ai creditori precedenti, al Custode e all’Esecutato (oltre al deposito di copia cartacea in Cancelleria) in data 27.04.2022, chiedendo le eventuali osservazioni entro le ore 24:00 del 13.05.2022. Il giorno 12.05.2022 il sottoscritto ha ricevuto dall’Avv.to Raffaella Moretti una pec contenente proprie osservazioni per la parte esegutante, che qui si allegano integralmente (**allegato n. 12**).

Il sottoscritto riporta di seguito le contro deduzioni alle suddette osservazioni.

Dopo una attenta ed analitica lettura delle osservazioni di parte esegutata,

CONSIDERATO CHE

- 1. non sono arrivate altre osservazioni dalle parti coinvolte;
- 2. l’osservazione di parte esegutante;
- 3. la parte esegutante non ha trasmesso le attese altre osservazioni entro i termini di legge;

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene accoglibile l’osservazione di parte esegutante (allegato n. 12) perciò adegua il valore dell’immobile riportato in perizia nonché la scheda sintetica per l’ordinanza di vendita (**allegato n. 8bis**), qui di seguito riportati e aggiornati, e procede al deposito definitivo.

Vittorio Veneto, lì 14.10.2022

L’Esperto stimatore

Marin ing. Oscar Augusto



	Valore medio	1.300,00	853,00	1.085,00	1.250,00	= €/m ²	1.122,00
	Valore di mercato assunto	1.150,00	€/m ²	103,00	m ²	=	118.450,00 €
N.	riduzioni/aggiunte (-/+)	Parametri, fattori, percentuali, ecc.					(+/-)
1	età/vetustà/obsolescenza	0	44	0,75%	0,50%	-28,25%	-33.462,13 €
2	stato/conservaz./manutenz.	1,50%	2,00%	2,50%	3,00 %	-3,00%	-3.553,50 €
3	+/- redditi temporanei					0,00%	0,00 €
4	imp. tecnologici oltre norma					0,00%	0,00 €
5	imp. tecnologici mancanti	Obsoleti, non conformi e in pessimo stato				-15,00%	-17.767,50 €
6	finiture di pregio					0,00%	0,00 €
7	diritti reali/stato possesso					0,00%	0,00 €
8	libertà/occupazione immob.	Contratto comodato gratuito opponibile				-5,00%	-5.922,50 €
9	servitù attive/passive	uso esclusivo porzione area esterna				5,00%	5.922,50 €
10	vincoli giurico-urbanistici	Vincolo S.P. 165; no vincolo ambientale				0,00%	0,00 €
11	aree/strutture interne	rimozione e smaltimento suppellettili				0,00%	0,00 €
12	aree/strutture esterne	Verde, traffico, viabilità, centralità				-2,50%	-2.961,25 €
13	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione				0,00 €	0,00 €
14	insoluti condominiali	Vedi punto inerente in relazione				0,00 €	0,00 €
15	conformità sismica (-/+)	300,00	m ³ VxP	40,00	50,00	50,00	-15.000,00 €
16	isol.ti termo-acustici (-/+)	110,00	m ² esp.	40,00	80,00	60,00	-6.600,00 €
17	pratiche/sanatorie edilizie	Vedi punto inerente in relazione				7.500,00 €	-7.500,00 €
18	variazione catastale	Vedi punto inerente in relazione				2.500,00 €	-2.500,00 €
19	garanzie e vizi occulti			2,00%	5,00%	-5,00%	-5.922,50 €
20	tinteggiature interne	400,00	m ²	3,00	8,00	6,00	2.400,00 €
21	tinteggiature esterne	0,00	m ²	15,00	35,00	22,00	0,00 €
		TOTALE RIDUZIONI/AGGIUNTE					-92.866,88 €
	VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI						
	118.450,00 €	-92.867,00 €			25.583,00 €		

Vittorio Veneto, lì 14.10.2022

L'Esperto stimatore

Marin ing. Oscar Augusto



Allegato n. 8bis – scheda sintetica per l'ordinanza di vendita

SCHEDA SINTETICA PER L'ORDINANZA DI VENDITA	
E.I. REG 34/2021 - LOTTO UNICO	
	Appartamento al piano primo su porzione di fabbricato, in zona periferica, senza garage, con diritto di servitù prediale e uso esclusivo di piccola area esterna
Ubicazione	31010 Mareno di Piave (TV), frazione di Bocca di Strada, Via Ungherese Nord n. 171/B, piano 1°
Descrizione catastale	Urbano: Sezione B, Foglio 3, particella n. 41 sub 9.
Categoria, classe e rendita	Categoria A/2 (civile abit.), classe 2 ^a , consistenza 4,5 vani, s.c. 103 mq, rendita 429,95 €.
Descrizione tipologica	Fabbricato: appartamento al primo piano senza garage su porzione di fabbricato composto da più u.i., di pianta rettangolare. Fabbricato ante 01.09.1967 che ha subito un intervento di manutenzione straordinaria nel 1978. Non possiede isolamenti termici e sismicamente non è adeguato alla normativa vigente. Strutture portanti costituite muratura portante, elementi in c.a. e solai in laterocemento e in legno. Copertura in parte a 4 falde e in parte a 2 falde. Foronomia rettangolare con davanzali in pietra, infissi in legno con e senza vetro camera, oscuri in legno a due ante e persiane in PVC. Impianti tecnologici obsoleti, vetusti e non conformi, con CT autonome. Parziali tinteggiature esterne. Abitazione: si sale una rampa di scale esterna per arrivare al pianerottolo al primo piano davanti all'ingresso. Composto da ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, corridoio notte e due camere. Infissi in legno con vetro camera e oscuri in legno a due ante. Impianti tecnologici vetusti, non conformi e in degrado. Grondaie e pluviali in lamiera zincata prevennicata vetusti e in degrado ma ancora funzionali. Lo stato generale di manutenzione del fabbricato è pessimo.
Ispez. Conservatoria RR.II.	1) ISCRIZIONE: RG/RP 24549/6632, n. 18 del 23.05.2007. Atto Notaio Ferretto Giuseppe del 17.05.2007, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, sugli immobili pignorati di proprietà 1/1. A favore: Banco di Brescia San Paolo CAB Società per Azioni con sede in Brescia codice fiscale 03480180177. Contro: l'Esecutato; 2) TRASCRIZIONE: RG/RP 23756/16244, n. 31 del 11.06.2021. Atto Giudiziario dell'Ufficiale di Treviso del 25.02.2021 repertorio 6242. Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento sugli immobili pignorati di proprietà 1/1. A favore: ISEO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 05045600268. Contro: l'Esecutato.
Costi cancellazione	750,00 €
Confini	Partendo da Nord del Foglio 10 particella 41 in senso orario, Via Ungherese Nord e altri sub della particella 41 (a Nord, Est e Sud), particella n. 763 (a Ovest).
Superficie utile	Calpestabile: 90 mq vani principali e accessori
Servitù	NO
Diritti reali/personali	Compravendita del 17.05.2007 rep. n. 105411 raccolta n. 29313, Notaio dott. Ferretto Giuseppe in Conegliano (TV), registrato a Conegliano il 22.05.2007 al n. 1916 Serie 1°T, trascritto a Treviso il 23.05.2007 ai numeri RG/RP 24544/13932. Questo atto richiama dei diritti contenuti nel precedente atto di provenienza qui sotto individuato; Compravendita del 24.11.1999 rep. n. 88873 raccolta n. 25869, Notaio dott. Broli Marino in Conegliano (TV), registrato a Conegliano il 14.12.1999 al n. 2532 Serie 1V, trascritto a Treviso il 24.12.1999 ai numeri RG/RP 45660 1-2-3/29308 9-0-1.
Pignoramento pro quota	NO
Divisibile in natura	NO
Quota di proprietà	1
Valore di stima	25.600,00 €
Locazioni/comodati	SI
Abusi/irregolarità edilizie	SI
Altri costi	NO
Spese/oneri condominiali opponibili	0,00 €
Costi di sanatoria	7.500,00 €
Variazione catastale	SI
Costi variazione catastale	2.500,00 €

