

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

ex. art. 173bis disp. att. c.p.c.

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 372/2021 di R.E.

Promossa da:

IQERA ITALIA SPA (PER AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA)



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LEONARDO BIANCO

Trevignano, li 10/10/2023

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Renzo Pivetta



Sommario

PREMESSA	3
QUESITO	3
INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	5
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	7
2.3 DITTA INTESTATARIA	8
3 DESCRIZIONE DEI BENI	8
3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'	8
3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
3.3 CONFINI	9
3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	10
3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	12
4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	13
5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI	13
6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	14
7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	19
8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE	19
9 FORMAZIONE DEI LOTTI	20
10 DIVISIBILITÀ DEL BENE	20
11 STATO LOCATIVO DEL BENE	20
12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI	20
13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	20
14 STIMA	21

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](#) : Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI
- [Allegato 7](#) : Scheda sintetica



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Renzo Pivetta, con studio in Montebelluna (TV), viale G. Matteotti n. 29/4, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2295 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, è stato nominato con decreto del G.E. in data 24/06/2022 per la relazione di stima ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. nella procedura in epigrafe. In data 25/06/2022, 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 impartite 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 allegnerà 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 il custode - se nominato, all'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*



- identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
 - 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*
 - 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
 - 9) dire se 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 è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
 - 12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;*
 - 13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;*
 - 14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 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 precedenti 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 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, 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 il 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.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito del controllo telematico eseguito alla data della presente, risulta che nell'esecuzione



immobiliare n. 372/2021, oltre all'esecutato, sono coinvolti i seguenti soggetti

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato	Codice Fiscale
IQERA ITALIA SPA (PER AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA)	Creditore	07710101002	MUNARI LAURA	MNRLRA66B51L407R
AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE	Creditore Intervento	13756881002	MASCHERA SIMONE	MSCSMN70

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. 372/2021.

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 Farra di Soligo (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 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:

Abitazione ai piani terra, primo e secondo, con pertinenti garage al piano terra e area tra coperta e scoperta della superficie catastale di mq. 162 (centosessantadue) riportati nel Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di Farra Di Soligo (TV) l'immobile riportato nel catasto di Treviso:

- Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via Fontana n. 124, di vani 6 riportato nel NCEU al Sezione Urbana A, Foglio 5, Particella 979, Subalterno 4, rendita € 387,34
- Area urbana riportata nel NCEU alla Sezione A, Foglio 5, particella 979, subalterno 3.

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato sopra descritto è riportata nel Catasto dei Terreni, foglio 5, M.N. 979, ente urbano di mq. 111.

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

1. TRASCRIZIONE CONTRO

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Barone Graziella del 28 ottobre 2010 repertorio n. 52780/11093 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 22 novembre 2010 al numero generale 41715 e al numero particolare 9337 a favore di Veneto Banca Spa con sede in Montebelluna (TV) C.F. 04167010265, domicilio ipotecario eletto in Montebelluna (TV), Piazza G.b. Dall'Armi N. 1, per capitale di € 170.000,00, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 306.000,00, durata 30 anni 1 mesi, a carico dell'Esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili siti nel comune di Farra Di Soligo (TV) oggetto della procedura.

2. TRASCRIZIONE CONTRO



Ipoteca Della Riscossione ruolo atto Equitalia Nord S.p.a. di Milano del 23 marzo 2016, repertorio n. 772/11916 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 30 marzo 2016 al numero generale 9489 e al numero particolare 1594 a favore di Equitalia Nord S.p.a. con sede in Milano C.F. 07244730961, domicilio ipotecario eletto in Via Torino, 180 Venezia, per capitale di€ 28.824,82 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 57.649,64, a carico dell'Esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili siti nel comune di Farra Di Soligo (TV) oggetto della procedura.

3. TRASCRIZIONE CONTRO

Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Presso il Tribunale Di Treviso del 21 agosto 2021 repertorio n. 4327 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 15 settembre 2021 al numero generale 37014 e al numero particolare 25599 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico dell'Esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili siti nel comune di Farra Di Soligo (TV) oggetto della procedura.

2.3 DITTA INTESTATARIA

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, competente per il territorio, risulta che gli immobili staggiti, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Farra di Soligo, risultano correttamente intestati per la piena proprietà al debitore esecutato. La proprietà è stata acquisita in forza del seguente titolo:

- atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Barone Graziella in data 28 ottobre 2010, repertorio n. 52779 /11092 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 22 novembre 2010, al numero di registro generale 41714 e numero di registro particolare 25989 ([allegato 4](#)).

3 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'

I beni immobili oggetto di stima ricadono in Comune di Farra di Soligo (TV) in via Fontana n. 124, in località Col San Martino.





Il compendio consta di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione su tre piani fuori terra, un'unità immobiliare ad uso garage e l'area urbana adiacente.

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Comune di FARRA DI SOLIGO - Sez. Urb. A, Foglio 9

Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo / Annotazioni
979	3	F/1	39 m ²	VIA FONTANA Piano T
979	4	A/3	6 vani	125 m ²	Euro 387,34	VIA FONTANA n. 124 Piano T - 1 - 2

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato sopra descritto è riportata nel Catasto dei Terreni, foglio 5, con il M.N. 979 ente urbano di mq. 111.

Gli immobili sopra descritti risultano correttamente intestati all'esecutato per la piena proprietà.

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](#).

3.3 CONFINI

Con riferimento all'estratto di mappa ([allegato 2](#)) del Catasto Terreni, i confini sono i seguenti:

- la particella 979 confina con particelle 2511, 41, 2268 1865.



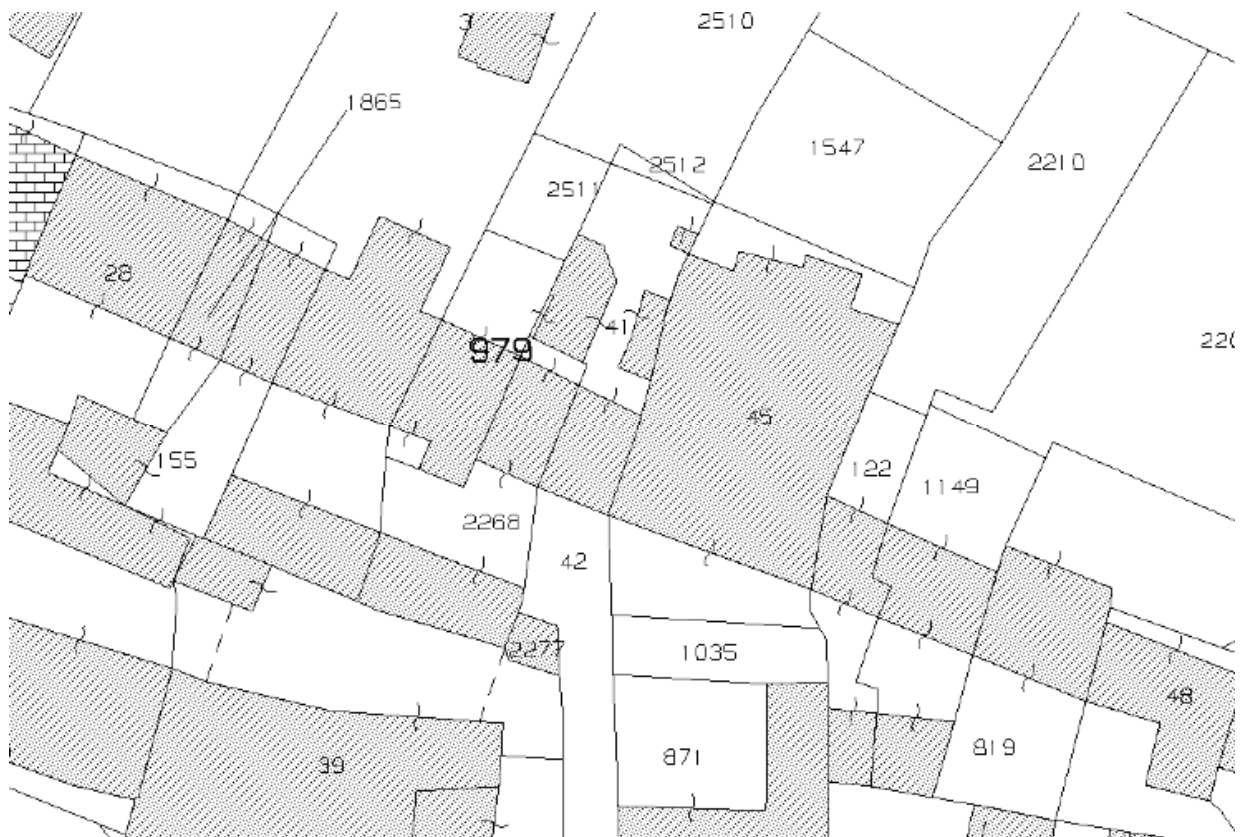


Figura 1 - Estratto di mappa

3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono costituiti da un'unità abitativa (identificata al mappale n. 979, sub. 4) posta al civico n. 124 di via Fontana e dall'area esterna scoperta di pertinenza.

L'unità abitativa è inserita in un più ampio agglomerato edilizio disposto in linea e si sviluppa in n. 3 piani fuori terra.

L'accesso avviene da via Fontana tramite la corte comune di cui al sub. 42 e il mappale 2268. A tal riguardo si rileva che nell'atto di provenienza non viene citata la servitù di passaggio che di fatto è costituita su detto mappale.

L'area esterna comprende una piccola porzione di terreno sul fronte sud ed una parte sul lato nord, a cui si accede solamente attraverso gli ambienti interni dell'abitazione.

La copertura del fabbricato è a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio, con grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

La struttura portante del fabbricato è prevalentemente in muratura con solai in legno.

La parete sud del fabbricato è intonacata, mentre la parete nord è in sassi e mattoni lasciati a vista.



Sul retro vi sono due locali adibiti a bagno e legnaia realizzati in blocchi di cemento lasciati a vista.

Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è mediocre, con necessità di rinnovamento delle pitture e sostituzione delle lattonerie. Si rilevano altresì problemi di umidità di risalita nei locali del piano terra.

Lo stato di fatto degli immobili e dei luoghi è stato ampiamente documentato nelle foto scattate nel corso del sopralluogo avvenuto in data 7 luglio 2021.

Per i dettagli si rimanda alla relazione fotografica in [allegato 1](#).

LOCALI E FINITURE

L'unità abitativa si sviluppa su tre piani fuori terra con ingresso principale lungo il lato sud.

Con riferimento alle planimetrie catastali [allegato 2](#), gli ambienti interni risultano partizionati con il ricavo dei seguenti locali: cucina, soggiorno, disbrigo e bagno (segnato come ripostiglio nella pianta catastale) al piano terra; disbrigo, bagno e n. 2 camere al piano primo; ambiente unico destinato a soffitta al piano sottotetto.

Nel lato nord è ricavato un locale destinato a legnaia il cui accesso avviene direttamente dall'area esterna.

L'altezza utile dei locali è di circa 2,68 metri al piano terra, 2,56 al piano primo, mentre al piano sottotetto le altezze sono variabili con un minimo di 2,35 metri ed un massimo di circa 3,60 metri.

I locali del piano terra presentano una pavimentazione in piastrelle, mentre i locali ai piani superiori hanno una pavimentazione costituita da tavole di legno.

La pavimentazione dei bagni è costituita da piastrelle in ceramica di colore chiaro e si estende anche alle pareti sino all'altezza di oltre 2 metri. La parete della zona cottura della cucina è rivestita in ceramica nelle zone a vista.

Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Le finestre dei primi due piani sono in legno e dotate di vetrocamera e scuri in legno. Lo stato degli infissi è mediocre.

Le pareti interne dell'abitazione sono intonacate e tinte di bianco. Sono presenti evidenti segni di umidità di risalita in tutte le pareti del piano terra. Il piano sottotetto ha tre pareti intonacate a grezzo ed una parete non intonacata. Lo stato manutentivo generale è pessimo come documentato dalle foto in allegato 2.



Il bagno al piano terra comprende la seguente dotazione: wc, bidet, lavabo a colonna e doccia priva di box. Il bagno al piano primo comprende la seguente dotazione: wc, bidet, lavabo a colonna e vasca da bagno.

Sul lato nord, con accesso dall'area esterna, è presente un locale adibito a legnaia. Il locale ha uno strato di finitura al grezzo, con pareti in blocchi di cemento a vista e copertura in lastre di eternit.

La superficie totale del lotto di terreno di cui al mappale n. 979 è di 111 m² e risulta così suddivisa: 39 m² di area scoperta e 72 m² di area coperta dal fabbricato.

L'area scoperta presenta una pendenza nord-sud e comprende una porzione antistante il fabbricato sul lato sud ed una piccola corte interna accessibile solo dall'interno del fabbricato. Per i dettagli si rimanda alle foto in [allegato 1](#).

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Nell'unità abitativa è presente la seguente dotazione impiantistica:

- Impianto elettrico che comprende illuminazione e forza motrice.
- Impianto termico costituito da uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria. Sono presenti dei radiatori soltanto al piano terra, mentre gli altri locali non risultano riscaldati.
- Impianto idrico sanitario
- Impianto fognario

Gli impianti necessitano di verifiche di funzionalità approfondite e di accertamenti per verificare 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 Farra di Soligo 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 molto bassa.

3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

Facendo riferimento planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati, risulta che la superficie netta calpestabile delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è la seguente:



- Cucina.....	~12,12 m ²
- Soggiorno.....	~7,07 m ²
- Disimpegno.....	~7,02 m ²
- Bagno P.T.....	~3,67 m ²
- Camera 1.....	~10,75 m ²
- Camera 2.....	~11,42 m ²
- Disbrigo+corridoio.....	~12,12 m ²
- Bagno P.1.....	~4,93 m ²
- Soffitta.....	~39,00 m ²
<u>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</u>	<u>108,10 m²</u>

La superficie calpestabile della legnaia è di circa 12 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 (arrotondata all'unità):

- Abitazione al piano terra e primocirca 92 m² x 1,00 = 92 m²
- Abitazione al piano sottotettocirca 46 m² x 1,00 = 46 m²
- Bagno piano primo.....circa 6,69 m² x 1,00 = 6,69 m²
- Legnaiacirca 14 m² x 0,25 = 3,5 m²

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....148 m²

La superficie commerciale, senza tenere conto dei locali non regolarizzati (bagno al piano primo e legnaia) risulta essere di 138 m².

L'area scoperta di pertinenza, in quanto indivisibile, è considerata implicitamente nel valore unitario attribuito all'unità abitativa e non viene pertanto aggiunta in proporzione al calcolo della consistenza.

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 si rileva che quanto rappresentato nelle planimetrie catastali è pressoché conforme allo stato accertato. Si riscontrano solamente alcune difformità nelle altezze dei locali, in particolar modo nel piano sottotetto l'altezza minima interna, in corrispondenza della parete sud, risulta essere di circa 2,43 metri rispetto ai 2,10 metri segnati nella planimetria catastale.

Visto lo stato dell'immobile è improbabile che la variazione sia avvenuta dopo la presentazione degli elaborati catastali. Tale difformità, a parere dello scrivente, è da ascrivere ad una errata trascrizione catastale.

Si rileva comunque che tali difformità non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe dell'immobile che rimane comunque chiaramente e univocamente identificato.

6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In base alla zonizzazione dello strumento di programmazione urbanistica vigente nel Comune di Farra di Soligo, l'area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento ricade in zona T1 - Tessuto storico¹. Il tessuto storico è considerato zona territoriale omogenea "A" ai sensi del DM 1444/1968 ed è normato dall'art. 22 delle Norme Tecniche Operative del Piano negli Interventi del Comune di Farra di Soligo.

L'area in cui è edificato il fabbricato rientra in quelle di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 e normate all'art. 61 delle NTO.

Il fabbricato presenta altresì un grado di protezione Cinque.

Si riporta di seguito un estratto dell'art. 22 delle NTO del Comune di Farra di Soligo.

Articolo 22 Il tessuto storico (T1)

DESCRIZIONE

1. Il tessuto storico è considerato zona territoriale omogenea "A" ai sensi del DM 1444/1968.

2. E' il tessuto storico del comune di Farra di Soligo, ovvero gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.



3. Costituiscono parte integrante di ciascun centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al primo comma, sono ad esse funzionalmente collegate, in quanto interessate da analoghi modi d'uso.

4. Coerentemente a quanto previsto dal PAT e alla LR n.11/2004, l'obiettivo del PI è quello di favorire la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, e di promuoverne la valorizzazione attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto.

5. Negli ambiti ex-legge 80/80 identificati dal previgente PRG come nuclei storici e che il PAT ha classificato come centro storico sono confermate le indicazioni puntuali cui precedente art.2 co.3/a per le parti non in contrasto con il PAT approvato. La modifica del grado di protezione è possibile attraverso il PI se motivata da opportuna analisi storico-morfologica, per un massimo di due gradi.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

6. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'articolo 14 delle presenti norme nonché quelle destinate all'insediamento dei servizi connessi, anche se in senso non strettamente funzionale con la stessa, quali attività commerciali, direzionali, turistico-ricettivo ed artigianali di servizio che non siano comunque fonte di emissioni inquinanti o nocivi per i residenti. E ammesso l'insediamento di attività commerciali di vicinato.

7. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:

- commerciale in medie e grandi strutture di vendita, come descritto nella LR n.50/2012;
- produttivo, salvo quanto previsto al precedente art.20 co.4;
- agricola.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

8. Il tipo d'intervento caratterizzante il tessuto è il risanamento conservativo, sono consentiti tutti gli interventi definiti all'articolo 10 delle presenti norme. I tipi d'intervento sull'edificato esistente di cui art. 3 del DPR n. 380/2001 sono stati di seguito disaggregati in sette gradi di protezione, secondo i due seguenti modelli d'intervento:

a) un modello restaurativo:

- volto alla tutela ed alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1 e 2);

b) un modello innovativo:

- inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (gradi di protezione 3-4-5-6-7).

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, con l'indicazione dei caratteri dell'edificio protetto e del relativo tipo d'intervento in riferimento agli elaborati cui precedente art.2 co.3/a in scala 1/1000 come previsto all'art.40 della LR.11/2004, sono:

1. GRADO DI PROTEZIONE UNO:

.... omissis...

5. GRADO DI PROTEZIONE CINQUE:



a) Caratteri dell'edificio: Edifici di nessun carattere intrinseco e/o ambientale, ma che non costituiscano motivo di disagio urbano.

b) Tipo di intervento: Demolizione con ricostruzione. Il volume demolito è recuperabile attraverso una ricomposizione che non preveda un aumento del volume e della superficie di calpestio superiore al 20% (venti per cento). Le autorizzazioni alla demolizione saranno rilasciate solo unitamente al rilascio della concessione edilizia relativa alla edificazione del nuovo fabbricato, sia nel tessuto "T1", sia in altri tessuti. È ammessa la realizzazione di piani interrati con esclusione di rampe e scale esterne.

... omissis...

9. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto, come definito all'articolo 4 delle presenti norme, in riferimento ai sette gradi di protezione indicati negli elaborati cui precedente art.2 co.3/a e normati dai gradi di protezione e nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile; fanno eccezione i casi codificati in cui l'attuazione del PI avviene:

- per concessione edilizia riferita all'unità minima di intervento (U.M.I.) appositamente individuate;
- per Piano di Recupero d'iniziativa pubblica;
- per Piano di Recupero d'iniziativa privata;
- per scheda norma;

10. È obbligatorio per tutte le unità minime d'intervento (U.M.I.) la presentazione di un progetto di massima unitario esteso a tutta l'unità minima d'intervento contenente le soluzioni architettoniche formali ed è poi consentita comunque l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato. Ogni stralcio dovrà riguardare comunque unità immobiliari ben definite e tali da non compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli interventi successivi.

11. Nel caso di inerzia di uno o più degli aventi titolo, si applicano, a seconda dei casi, le disposizioni di cui alla Legge n. 1150/1942 e all'articolo 21 della LR. n. 11/2004.

12. Sono ammessi comparti volontari di esecuzione comprendenti più U.M.I. purché ognuna sia compresa nella sua interezza.

13. Il perimetro dei centri storici coincide con le zone di degrado ed è quindi sempre possibile procedere attraverso l'uso di PUA di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

14. Nel caso di Piano di Recupero di iniziativa pubblica, in particolare, potranno essere previsti anche interventi di nuova edificazione nel limite del 10% della volumetria esistente all'interno di ciascun Centro Storico così come perimetrato negli elaborati cui precedente art.2 co.3/a.

15. Prima dell'approvazione dei PUA, sono ammessi soltanto, nel rispetto dei gradi di protezione indicati, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, senza cambio alcuno di destinazione d'uso.

16. L'utilizzo dei sottotetti è ammesso per usi accessori e/o residenziali alle seguenti condizioni:

- le caratteristiche di idoneità per il rilascio del Certificato di Abitabilità siano ottenibili nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui agli articoli precedenti;
- eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti potranno essere attuati mediante la conservazione degli abbaini e la realizzazione di lucernari.
- nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi, se l'accesso è garantito da una idonea distribuzione verticale già preesistente, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.
- la possibilità di trasformazione ed utilizzazione dei sottotetti, secondo le modalità del presente articolo, sono vincolate alla presentazione di documentazione planimetrica



catastale o altro documento probante (notarile, ipoteche, ecc.) dal quale risulti l'esistenza della "soffitta" in data antecedente al 28 Gennaio 1977, o successiva se regolarmente concessa.

17. Parcheggio ed autorimesse:

- negli edifici soggetti a disciplina di restauro il recupero di ambienti e strutture, non superfetative, per autorimessa è obbligatorio qualora le opere da eseguirsi, per tale fine siano compatibili con l'intervento di restauro.

- e' in ogni caso ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, nelle aree scoperte e di pertinenza, ove sia tecnicamente possibile senza snaturare il preesistente impianto statico delle murature interrato degli edifici e senza compromettere gli arredi a verde d'alto fusto.

- il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale.

PARAMETRI DI INTERVENTO:

18. Ai fini edificatori sono consentiti i volumi previsti all'art.20 co. 11 e 12 delle NTO. Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

19. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea e dovrà uniformarsi alle caratteristiche ambientali delle preesistenze
b) indice fondiario:	massimo 2,8 m ³ /m ² ; esistente per demolizione e ricostruzione;
c) standard:	art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme. Qualora tali superfici non possano tuttavia essere reperite lungo le strade aperte al transito o, a giudizio del Responsabile dell'UTC sentita la CEC, non ne venga ritenuta opportuna la realizzazione in rapporto alle caratteristiche ed all'assetto morfologico del sito o non raggiungano comunque almeno i 12,5 m ² , potrà esserne consentita la monetizzazione.
d) altezza dei fabbricati:	secondo previsioni particolareggiate del previgente piano centro storico;
e) distanza dai confini:	art. 9 - D.M. 2.4.68 n. 1444;
f) distanza dal ciglio stradale:	In allineamento o secondo prescrizioni particolareggiate previgente piano centro storico;



g) distacco tra fabbricati:	art. 9 D.M. 2.4.68 n. 1444, secondo sagome previste dal previgente piano centro storico e Codice Civile. La costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine e comunque con un'altezza minima pari a quella prevista per i vani accessori.
h) rapporto di copertura fondiaria:	massimo 30 %.

20. I fabbricati con portici ad uso pubblico, potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica con la viabilità.

21. All'interno dell'ambito assoggettato a Piano di Recupero, individuato dal Piano degli interventi nel Centro Storico di Cao de Villa, è consentito un complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica mediante la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un nuovo complesso edilizio nel rispetto delle tipologie tradizionali. Lo strumento attuativo, oltre al reperimento delle necessarie aree a standard nella misura stabilita all'articolo 14 delle presenti norme, dovrà prevedere anche l'allargamento della strada di accesso al borgo e dell'incrocio sulla strada provinciale

22. La superficie impermeabile massima realizzabile, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, deve essere pari al 70% della superficie territoriale.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

23. Sono ammesse le opere pertinenziali descritte all'art.21 co.1 delle NTO.

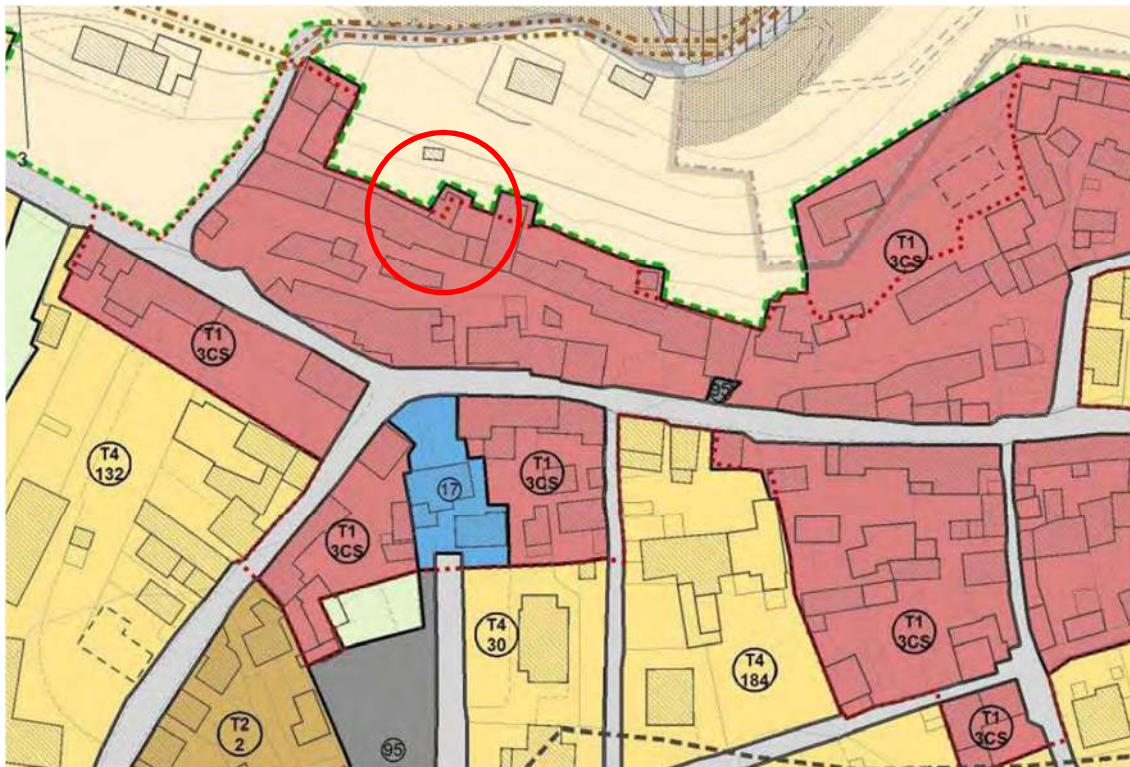
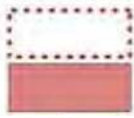


Figura 2- Estratto della zonizzazione del P.I.



DISCIPLINA DEL SUOLO

La città ed il sistema degli insediamenti

Centri storici

Il tessuto storico - T1



Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - ex 431/1985

Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. n.42/2004

7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Lo scrivente, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Farra di Soligo, ha estratto copia della documentazione degli stati progettuali autorizzati e del certificato di agibilità ([allegato 5](#)).

Nell'atto di compravendita si cita che il fabbricato in oggetto è stato edificato ed ultimato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Presso gli archivi comunali è stata reperita solo una pratica di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/85. Il condono interessa i locali posti a nord del corpo principale: il bagno al piano primo e la legnaia.

La pratica di condono non risulta essere stata conclusa e di fatto i due locali risultano abusivi.

8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

Come indicato nel precedente capitolo, il bagno al piano primo e legnaia risultano oggetto di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/85.

Vi è la possibilità di concludere la pratica ed acquisire la sanatoria dei volumi previo nulla osta della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio. Allo scopo va presentata opposita richiesta di autorizzazione paesaggistica. Visto lo stato realizzativo dei locali (blocchi di cemento a vista e copertura in eternit) è probabile che un eventuale parere positivo della Soprintendenza sia legato a prescrizioni di adeguamento estetico dei due locali.

Indicativamente si stima che il costo per la conclusione della pratica di condono sia dell'ordine di € 2.500, comprensivo di spese tecniche e diritti di segreteria. Tale cifra non comprende gli interventi edilizi per il ripristino estetico dei corpi di fabbrica da sanare. Tra gli interventi che potrebbero essere richiesti citiamo l'intonacatura delle pareti e la sostituzione della copertura in eternit.

Ai fini della presente stima, essendo incognite le determinazioni della Soprintendenza, i locali



attualmente abusivi non saranno presi in considerazione per la formazione del valore dell'immobile.

9 FORMAZIONE DEI LOTTI

Valutato che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione, e quota parte del terreno scoperto di pertinenza, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

Il lotto unico risulta composto dai seguenti beni immobili:

1. unità immobiliare ad uso civile (piena proprietà)

Comune di FARRA DI SOLIGO, Sez. Urb. A, Foglio 5, Particella 979, Subalterno 4, VIA FONTANA n. 124, Piano T-1-2, Rendita: Euro 387,34, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, superficie totale: 125 m², superficie totale escluse aree scoperte 125 m²

2. area urbana (piena proprietà)

Comune di FARRA DI SOLIGO, Sez. Urb. A, Foglio 5, Particella 979, Subalterno 3, VIA FONTANA Piano T, Categoria F/1, Consistenza 39 m²

10 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Gli immobili risultano pignorati per la piena proprietà. La consistenza dei beni li identifica come destinati ad un singolo nucleo familiare e per tale ragione non risulta opportuna la loro suddivisione.

11 STATO LOCATIVO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 16 dicembre 2022 congiuntamente al Custode Giudiziale, gli immobili risultavano liberi ed in stato di abbandono.

Dagli accertamenti effettuati non risultano registrati degli atti privati e/o contratti di locazione relativamente agli immobili staggiti.

12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI

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

Non vi sono oneri o vincoli condominiali.



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 simili nel Comune di Farra di Soligo. 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 e dell’editore privato Borsino Service Srl ([allegato 6](#)).

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:

- In base all’analisi di mercato per gli immobili in oggetto si individua in 600,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie commerciale dello stesso. Tale valore tiene conto del fatto che il fabbricato necessita di un intervento di ristrutturazione integrale.
- Il valore di quota parte delle proprietà dell’area scoperta, viene incluso implicitamente nel valore unitario attribuito alla singola unità.
- I locali attualmente abusivi (bagno al piano terra e locale legnaia) non vengono conteggiati nel valore di stima, ipotizzando che le opere di risanamento e gli oneri per la loro sanatoria pareggino il valore degli stessi.

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 PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO (Foglio 5, Particella 979, Subalterno 4) intera proprietà e AREA URBANA (Foglio 5, Particella 979, Subalterno 3) intera proprietà m ² 138.00 x €/m ² 600.....	€ 82.800,00
<u>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO</u>	<u>€ 82.800,00</u>

Calcolato il valore di mercato dei beni immobiliari, si introduce un coefficiente di procedura pari a 0,85 che riduce di un 15 % il valore stimato per tenere conto del deprezzamento dettato dalla vendita forzata.

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

€ 82.800,00x0,85 = € 70.380,00 che si arrotondano ad **€ 70.500,00**.

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 **€ 70.500,00 (diconsi euro settantamilacinquecento,00)**.

S.E. & O.

Trevignano, lì 10/10/2023

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Renzo Pivetta

