

---

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO**

**ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT.SSA PAOLA TORRESAN**

**PROCEDIMENTO PER ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 479/2017**

**CON UDIENZA IN DATA 12/01/2022 ORE 9:30**

---

ESECUTANTE:

**PRISMA SPV S.R.L. – (a mezzo doValue S.p.A.)**

Con l'Avv. Flavio Panazzolo

ESECUTATI:

**ESECUTATO N. 1**

**ESECUTATO N. 2**

---

## **MEMORIA TECNICA RELATIVA ALLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Esperto Stimatore ing. Martino SCARAMEL**

---



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**

**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Pag. 1 di pag. 49



## INDICE

|   |    |
|---|----|
| 1. INCARICO .....   | 3  |
| 2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO .....   | 3  |
| 3. RISPOSTA AI CHIARIMENTI/QUESITI RELATIVI ALL'EX ART. 173<br>BIS DISP. ATT. C.P.C. .... | 5  |
| IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO .....   | 5  |
| Quesito 1) – 2a): COMPLETEZZA DOCUMENTALE .....   | 6  |
| Quesito 2b): VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE ..                              | 6  |
| Quesito 2c): INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....  | 9  |
| Quesito 2d): PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI<br>COMPRAVENDITA .....                    | 10 |
| Quesito 2f): VISURE IPOCATASTALI .....  | 11 |
| Quesito 3): DESCRIZIONE DEI BENI .....  | 12 |
| Quesito 4): CONFORMITA' .....   | 30 |
| Quesito 5): ALTRI PREGIUDIZI .....  | 31 |
| Quesito 6) - 7) - 8): DESTINAZIONE E REGOLARITA'<br>URBANISTICA .....                     | 34 |
| Quesito 9) -10): DIVISIBILITA' DEI LOTTI .....  | 41 |
| Quesito 11): STATO DI POSSESSO .....  | 41 |
| Quesito 12) – 13): VINCOLI .....  | 42 |
| Quesito 14): VALUAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILIARE .....                                      | 43 |
| Quesito 15) - 16): TRASMISSIONE ELABORATO E DEPOSITO .....                                | 46 |
| Quesito 17): DOCUMENTAZIONE DA ALLEGATE ALLA PERIZIA ....                                 | 47 |
| Quesito 18) – 19): SEGNALAZIONI .....   | 48 |
| 4. ALLEGATI .....   | 49 |



## **1. INCARICO**

Lo scrivente ing. Martino SCARAMEL, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A1500, con studio professionale a Treviso in viale N. Bixio 95, veniva nominato, in data 01/07/2021, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento in oggetto, ricevendo l'incarico di esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., tutto ciò sulla base delle istruzioni allegate al verbale d'incarico e con autorizzazione ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento dell'incarico stesso, oltre ad esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

L'oggetto del presente elaborato peritale riguarda la valutazione estimativa di un compendio immobiliare consistente in un'unità abitativa (porzione indipendente di edificio a schiera), situata nel territorio comunale di Mareno di Piave (TV) in via della Vittoria n. 15 nella frazione di Soffratta.

## **2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Esaminata la documentazione agli atti, acquisite le informazioni e i documenti utili per poter fornire una completa risposta al quesito posto, lo scrivente, a seguito di accordi intercorsi con il custode dei beni immobili nominato dalla procedura, conduceva in data 08/11/2021 alle ore 9:30, coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Silvio Nena, un sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di esecuzione. Al momento del sopralluogo tecnico l'immobile risultava occupato dagli esecutati. Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, venivano inoltre effettuate le seguenti attività:



1. per quanto riguarda l'atto di provenienza dell'immobile, veniva effettuato l'accesso presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso e estratta copia dell'atto di provenienza dell'immobile ivi depositata. La copia dell'atto, corredata dalla nota estratta dalla conservatoria dei pubblici registri, viene allegata al presente elaborato peritale (vedi Allegato 1);
2. visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili, in modo da poter verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente nel fascicolo (vedi Allegato 2);
3. visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso per la verifica e l'aggiornamento delle note di trascrizione e di iscrizione (vedi Allegato 3). Nell'allegato proposto sono stati riportati tutti gli elenchi note relativi a entrambi gli esecutati;
4. certificati contestuali trasmessi dall'ufficio anagrafe di Mareno di Piave, a seguito di specifica richiesta, relativi alla residenza e stato civile per gli esecutati n. 1 e n. 2 (vedi Allegato 4). L'associazione della locuzione indicata, ovvero esecutato n. 1 e n. 2, è stata riportata all'interno di un allegato che viene depositato, come da indicazioni poste dal giudice, separatamente alla perizia di stima;
5. accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mareno di Piave (TV) per l'esame delle pratiche edilizie istruite e l'ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo (vedi Allegato 5);
6. richiesta e ottenimento, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio di Treviso - della verifica dei contratti di locazione e/o comodato eventualmente stipulati relativi al bene oggetto di pignoramento (vedi Allegato 10).



Si fa presente che NON è stata oggetto di verifica e pertanto NON è esclusa la presenza, nel compendio immobiliare analizzato (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia. Pertanto, ai fini della presente stima, gli immobili sono stati considerati chimicamente compatibili con le destinazioni urbanistiche vigenti.

Tutto ciò premesso, si dà nel seguito puntuale risposta ai quesiti posti.

### **3. RISPOSTA AI CHIARIMENTI/QUESITI RELATIVI**

#### **ALL'EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.**

Viene nel seguito, prima di procedere alla risposta di ogni singola tematica posta dall'Illustrissimo Giudice, fornita l'identificazione del lotto oggetto di disamina:

#### **IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, situato a **Mareno di Piave (TV) in via della Vittoria n. 15** nella frazione di Soffratta, è caratterizzato da un unico lotto immobiliare, come di seguito indicato:

- **Lotto "A"**: lotto immobiliare composto da:

un'unità abitativa di tipo economico costituente una porzione indipendente di edificio a schiera a destinazione residenziale (Sez. C – Fg. 3 – Particella 325 – Sub. 1 – Cat. A/3) posta ai piani terra e primo;

un locale di deposito (Sez. C – Fg. 3 – Particella 468 – Sub. 4 – Cat. C/2)

situato su area esterna di proprietà esclusiva;

un garage (Sez. C – Fg. 3 – Particella 468 – Sub. 5 – Cat. C/6) situato su



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Pag. 5 di pag. 49



area esterna di proprietà esclusiva;

un'area scoperta (Sez. C – Fg. 3 – Particella 468 – Sub. 3 – Cat. Area urbana) di proprietà esclusiva e di pertinenza delle unità summenzionate.

Si rimanda ai successivi punti del presente elaborato peritale dove viene fornita puntuale risposta ai singoli quesiti indicati nelle disposizioni (vedasi verbale di nomina dello scrivente) poste dall'Ill.mo Giudice in sede di conferimento d'incarico dello scrivente.

### **Quesito 1) – 2a): COMPLETEZZA DOCUMENTALE**

#### ***1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.***

La documentazione inerente all'oggetto è stata ritirata dallo scrivente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, per mezzo del sistema telematico. La stessa è caratterizzata dall'Atto di Pignoramento Immobiliare e da una relazione notarile redatta dal notaio dott. Antonio Trotta in data 13/10/2017 (vedi Allegato 6).

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

I documenti presenti agli atti risultano completi ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

### **Quesito 2b): VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

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



Alla data del 11/10/2017, relativa alla certificazione del notaio dott. Antonio Trotta (documento allegato agli atti – vedi Allegato 6), sono rilevabili i seguenti vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto di esecuzione:

ISCRIZIONI:

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** del 16/09/2005 al n. 99808/24906 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Treviso in data 04/10/2005 con nota di iscrizione n. 44046 Reg. gen. e n. 10285 Reg. part.

Notaio: Dott. Giuseppe Ferretto

Sede: Conegliano (TV)

Capitale: € 120.000,00

Totale: € 240.000,00

Durata: 25 anni

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Marenò di Piave (TV)

Sez. C - Fg. 3 – Particella 325 – Sub. 1– Cat. A/3;

Sez. C - Fg. 3 – Particella 468 – Sub. 4– Cat. C/2;

Sez. C - Fg. 3 – Particella 468 – Sub. 5– Cat. C/6;

Sez. C - Fg. 3 – Particella 468 – Sub. 3– Cat. Area urbana;

A Favore: **UNICREDIT BANCA S.P.A.** con sede a Bologna (BO)

(domicilio ipotecario eletto in p.tta XVIII Luglio 1866, 7 – Conegliano TV)

C.F./P.I.: 12931320159

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: ***ESECUTATO 1***

Diritto: Proprietà



Quota: 99/100  
Contro: **ESECUTATO 2**  
Diritto: Proprietà  
Quota: 1/100

TRASCRIZIONI:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 05/07/2017 al n. 7263 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 14/07/2017 con nota di trascrizione n. 24457 Reg. gen., n. 16968 Reg. part.

Autorità emittente: Ufficiale giudiziario

Sede: Treviso (TV)

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Mareno di Piave (TV)

Sez. C - Fg. 3 – Particella 325 – Sub. 1– Cat. A/3;

Sez. C - Fg. 3 – Particella 468 – Sub. 4– Cat. C/2;

Sez. C - Fg. 3 – Particella 468 – Sub. 5– Cat. C/6;

Sez. C - Fg. 3 – Particella 468 – Sub. 3– Cat. Area urbana;

A Favore: **UNICREDIT S.P.A.** con sede a Roma (RM)

C.F./P.I.: 00348170101

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: **ESECUTATO 1**

Diritto: Proprietà

Quota: 99/100

Contro: **ESECUTATO 2**



Diritto: Proprietà

Quota: 1/100

Ad integrazione delle note sopra riportate, lo scrivente, come richiesto dal quesito posto dall'Ill.mo Giudice al successivo punto 2f), procedeva a richiedere ed estrarre, per i soggetti eseguiti, il relativo elenco note presso la conservatoria dei registri di Treviso con aggiornamento alla data del 12/10/2021. Da una comparazione degli elenchi aggiornati al 12/10/2021 rispetto alla relazione notarile, nei limiti del compendio immobiliare oggetto di disamina, non risultano presenti ulteriori note da segnalare.

### **Quesito 2c): INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

*2c) Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

Per la corretta identificazione del bene e per verificare eventuali aggiornamenti e/o variazioni rispetto ai dati indicati all'interno del verbale di pignoramento dei beni immobili trascritto il 14/7/2017 n. 24457 di reg. generale e n. 16968 di reg. particolare, venivano richieste ed estratte, presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Treviso, le mappe censuarie, le planimetrie catastali e le relative visure catastali per soggetto. Non veniva invece fatta richiesta del certificato di destinazione urbanistica, che verrà eventualmente richiesto in seguito come da disposizioni del Giudice al punto 19) del quesito, in quanto il compendio



immobiliare è caratterizzato essenzialmente da un'unità abitativa (porzione di edificio a schiera), con le relative pertinenze coperte e scoperte. Le visure catastali menzionate sono riportate nell'Allegato 2 della presente perizia.

### **Quesito 2d): PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI COMPRAVENDITA**

***2d) L'esperto inoltre allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati ...***

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è pervenuto all'ESECUTATO N. 1 e all'ESECUTATO N. 2 in virtù del seguente atto (vedi Allegato 1 – copia dell'atto di compravendita):

- **ESECUTATI n. 1 e n. 2:**

ATTO DI COMPRAVENDITA: attraverso l'atto notarile pubblico, rogitato dal notaio Dott. Giuseppe Ferretto in data 16/09/2005 al n. 99807/24905 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 28/09/2005 ai numeri 42939/25839 di registro generale e particolare, gli ESECUTATI acquistavano gli immobili censiti al catasto fabbricati di Treviso come di seguito riportato:

catasto fabbricati: Comune di Mareno di Piave (TV)

Sez. C - Fg. 3 – Particella 325 – Sub. 1 – Cat. A/3;

Sez. C - Fg. 3 – Particella 468 – Sub. 4– Cat. C/2;

Sez. C - Fg. 3 – Particella 468 – Sub. 5– Cat. C/6;

Sez. C - Fg. 3 – Particella 468 – Sub. 3– Cat. Area urbana;

*Annotazioni:*

Viene riportato in seguito un estratto documentale riportato nell'atto di compravendita citato:



**Art. 3:**

*Avviene la compravendita con riguardo allo stato e grado attuale di quanto oggi venduto considerati gli immobili a corpo e non a misura, con ogni annesso, infisso e pertinenza, con ogni azione, ragione e servitù attiva e passiva inerente, apparente e non, anche se non risultante dai pubblici registri o dai titoli di provenienza, ed in particolare con quelle venutesi a creare a seguito del frazionamento dell'edificio ad uso abitazione e stabilite e poste in essere dalla Legge a carico di ciascun condomino, ed inoltre con la servitù attiva di passaggio costituita all'art.5 dell'atto in data 19 novembre 1982, n.63.902 di Rep. del Notaio dr. Enrico Sartorio di Conegliano, registrato a Conegliano in data 9 dicembre 1982, al n.3452, Serie I, trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 17 dicembre 1982, ai nn.26707/22403*

**Quesito 2f): VISURE IPOCATASTALI**

**2f) ... 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;**

Risulta disponibile in atti la “certificazione notarile prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c.” (vedi Allegato 6) redatta dallo studio notarile del dott. Antonio Trotta in data 13/10/2017. All'interno della stessa sono contenuti i seguenti riferimenti:

- descrizione catastale dei beni contenuti nell'atto di pignoramento;
- descrizione dell'atto di provenienza dell'immobile;
- descrizione dell'intestazione della proprietà;
- descrizione delle formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili di cui trattasi.

Si evidenzia, inoltre, che lo scrivente ha effettuato delle nuove visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso al fine di verificare la presenza di eventuali variazioni rispetto a quanto riportato all'interno della relazione notarile presente agli atti. A seguito di tale verifica non sono emerse integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nel certificato notarile.

L'elenco delle note gravanti sull'immobile è stato riportato nella risposta al quesito



2b) alla quale si rimanda.

Si rimanda all'Allegato 3 della presente dove sono state riportate le visure ipotecarie presso la conservatoria aggiornate fino all'attualità ovvero fino alla data del 12/10/2021.

### **Quesito 3): DESCRIZIONE DEI BENI**

***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 commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).***

Nel prosieguo, al fine di fornire una puntuale risposta al quesito, verranno descritti, sulla base delle specifiche richieste poste dall'Ill.mo Giudice, i seguenti aspetti:

- **Inquadramento territoriale e identificazione del lotto**
- **Identificazione catastale**
- **Descrizione degli immobili**
- **Dati dimensionali**

#### **a) INQUADRAMENTO TERRITORIALE E IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

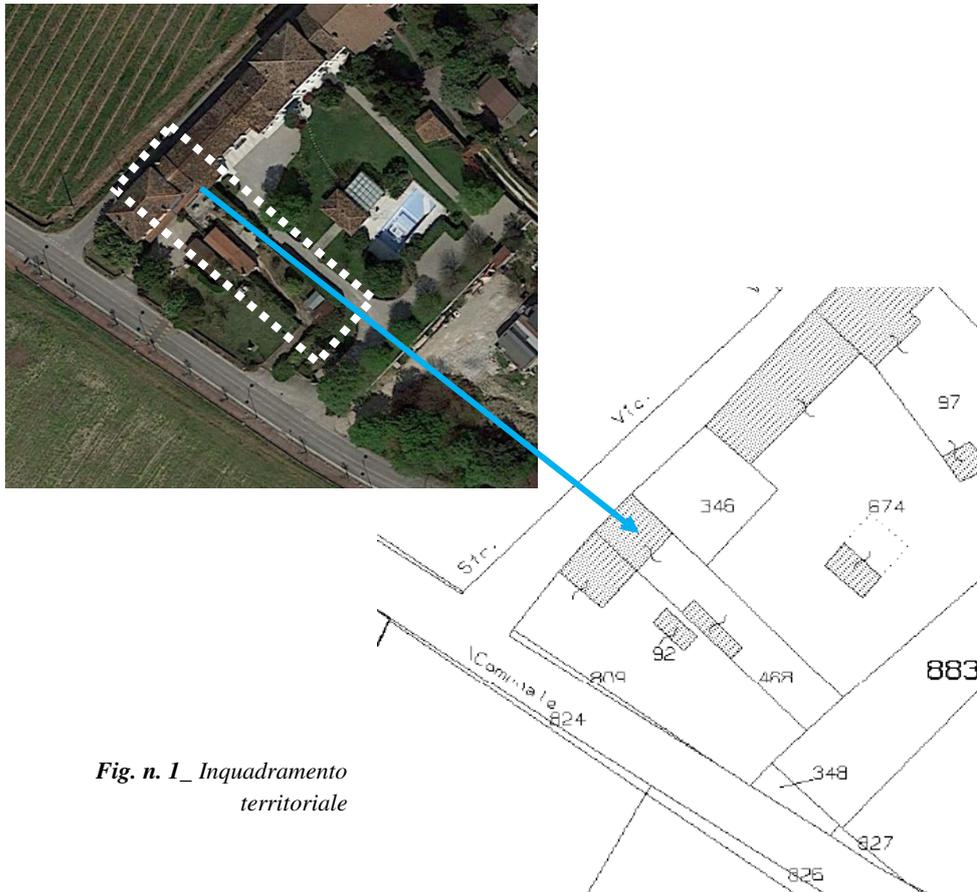
Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, situato a **Mareno di Piave (TV) in via della Vittoria n. 15** nella frazione di Soffratta, è caratterizzato da un unico lotto immobiliare, costituito da una porzione indipendente di edificio a schiera con le relative pertinenze coperte e scoperte. Il fabbricato a schiera, di cui fa parte la porzione oggetto di disamina, confina a nord/ovest direttamente su via Zanin.



Nel dettaglio il lotto immobiliare in oggetto è caratterizzato dalle seguenti tipologie edilizie:

- unità abitativa (porzione di edificio a schiera) posta ai piani terra e primo;
- pertinenza in corpo separato: garage collocato al piano terra su area esterna di proprietà esclusiva;
- pertinenza in corpo separato: magazzino collocato al piano terra su area esterna di proprietà esclusiva.

Nell'immagine che segue si riporta l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare:



*Fig. n. 1\_ Inquadramento territoriale*

Il compendio si trova in prossimità del confine del centro abitato della frazione di Soffrata e ha accesso da via della Vittoria che collega, anche tramite una pista



ciclopedonale, la frazione comunale di Soffratta con il capoluogo comunale.

Il contesto urbanistico della zona è prettamente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici di vecchia realizzazione riadattati in epoche successive e di edifici mono e bifamiliari realizzati in epoche recenti.

Non sono presenti nelle vicinanze del bene pignorato aree a parcheggio o a verde pubbliche. Nella zona non sono disponibili, per quanto visionato dallo scrivente, i principali servizi di vicinato (ufficio postale, sportello bancario, farmacie, ecc.) e altre attività commerciali, per i quali è necessario recarsi nel centro di Mareno di Piave a circa un chilometro di distanza. La zona non è servita da alcun servizio di trasporto pubblico.

#### **b) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare sopra citata è attualmente individuata all'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali come segue (vedi Allegato 2):

catasto fabbricati: Comune di Mareno di Piave (TV) – **via della Vittoria**

- Sez. C – Foglio 3- Particella n. 325 – Sub. 1 - Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale 127 m<sup>2</sup> (Totale escluse aree scoperte 127 m<sup>2</sup>) - Rendita € 255,65 – Piano T-1;
- Sez. C – Foglio 3- Particella n. 468 – Sub. 3 - Categoria area urbana – Consistenza 286 m<sup>2</sup>;
- Sez. C – Foglio 3- Particella n. 468 – Sub. 4 - Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 16 m<sup>2</sup>– Superficie catastale 19 m<sup>2</sup> - Rendita € 24,79 – Piano T;
- Sez. C – Foglio 3- Particella n. 468 – Sub. 5 - Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 12 m<sup>2</sup>– Superficie catastale 15 m<sup>2</sup> - Rendita € 17,97 – Piano T.



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Pag. 14 di pag. 49



**Intestazione catastale:**

***ESECUTATO 1***

**Diritto:** proprietà

**Quota:** 99/100

**Confini:**

Il compendio immobiliare confina a sud/ovest con il mappale 92, a sud/est con il mappale 883, a nord/est con mappali 346 e 674 e a nord/ovest con via Zanin.

***ESECUTATO 2***

**Diritto:** proprietà

**Quota:** 1/100

**c) DESCRIZIONE IMMOBILI**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, consistente in un'unità abitativa comprensiva di pertinenze coperte e scoperte di proprietà esclusiva, fa parte di un edificio a schiera e dispone di accesso indipendente dalla pubblica via.

Nel complesso il fabbricato, riconducibile ad un'epoca di costruzione risalente alla prima metà secolo scorso, è sviluppato su due livelli (piano terra e primo). L'unità oggetto di pignoramento dispone sul fronte sud/est di uno scoperto esterno ove si trova un corpo edilizio separato destinato in parte a garage e in parte a magazzino.

Viene rappresentata in seguito (vedi Foto n. 1) la tipologia del fabbricato in cui è collocato il lotto immobiliare oggetto di valutazione estimativa:





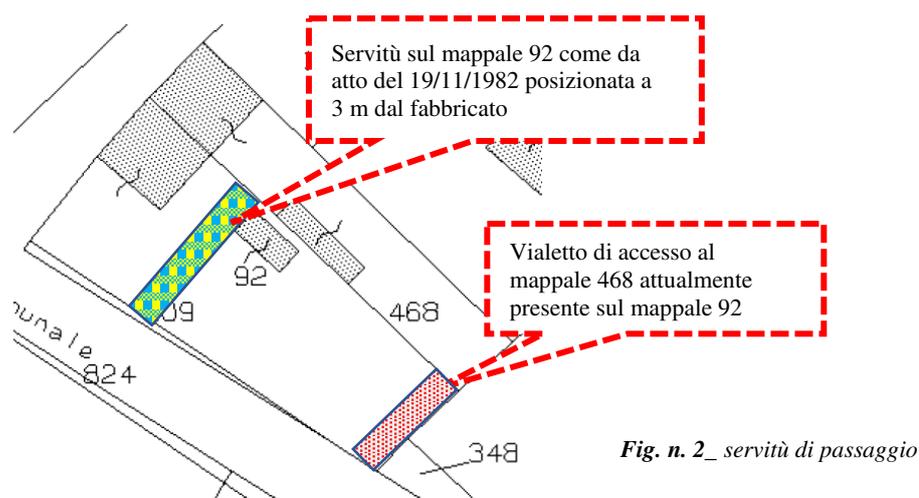
*Foto n. 1\_ Inquadramento generale del compendio.*

L'accesso al lotto, e quindi alle unità immobiliari, avviene da via della Vittoria attraverso il passaggio su un vialetto presente sul lato sud/est. Trattasi nello specifico di un vialetto avente una larghezza pari a 3 m circa posizionato su terreno di proprietà di altra ditta (precisamente su porzione del mappale 92) al termine del quale è presente un cancello carraio scorrevole che permette l'accesso al lotto oggetto di disamina. In merito a detto accesso, non è stato individuato l'atto che costituisce e regola la servitù di passaggio. Si segnala infatti che con atto in data 19/11/1982 rep. 63902 del notaio Enrico Sartorio trascritto il 17/12/1982 reg. gen. 26707 e reg. part. 22403, con il quale il precedente proprietario acquisiva l'immobile oggetto della presente perizia, è stata costituita una servitù di passaggio, ma collocata in una diversa posizione rispetto a quella del vialetto di accesso attualmente presente. Infatti l'art. 5 di tale atto, in merito alla servitù, cita: *“Resta particolarmente convenuto che lo scoperto ai mappali n. 92 e 93 (ora 92), assegnati a Vendrame Maria, è gravato, giusta una fascia larga metri tre (m.3=) corrente parallela alla casa al mappale n. 92 ed a distanza di metri tre (ml.3=) dalla medesima, di servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo, a favore del terreno e fabbricato oggetto dell'assegno secondo attributivo a Vendrame Franco, per*



*l'accesso e recesso dalla via della Vittoria". Un estratto dell'atto summenzionato è riportato nell'Allegato 9 della presente perizia.*

Per una migliore comprensione, nella figura di seguito proposta, viene rappresentata la posizione della servitù costituita come da atto del 19/11/1982 e la posizione del vialetto attualmente esistente sul mappale n. 92 per l'accesso al mappale 468.



Al fine di una migliore trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare esaminando separatamente l'unità residenziale e le relative pertinenze coperte e scoperte.

### **C. 1 - Unità residenziale (Mappale 325 - Sub. 1)**

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, costituita da una porzione indipendente di edificio a schiera disposta al piano terra e primo, possiede la seguente distribuzione funzionale: zona ingresso comunicante a sinistra con un locale destinato a sala da pranzo e soggiorno, proseguendo dritti con vano scale e cucina. Dal locale cucina si accede direttamente ad un vano posto nel sottoscala destinato a bagno. Al piano terra dell'unità abitativa è presente inoltre un altro locale a destinazione ripostiglio con accesso diretto dallo scoperto esclusivo.



Tramite la rampa di scale posta all'ingresso, si sale al primo piano fino ad un pianerottolo, dal quale si accede a sinistra ad una stanza e a destra, tramite un breve corridoio, ad un disimpegno che immette a destra ad una camera e a sinistra ad un locale bagno.

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano nel prosieguo le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- l'accesso all'unità abitativa avviene dalla corte esterna di proprietà esclusiva;
- l'unità abitativa confina a nord/ovest direttamente con la pubblica via (via Zanin), mentre i lati sud/ovest e nord/est sono in aderenza con altre unità immobiliari di altre ditte;
- la tinteggiatura esterna dell'immobile è al civile con colorazione generalmente avente cromia "giallo pallido", mentre all'interno la finitura delle pareti si presenta eterogenea con varie tipologie e colorazioni;
- il livello delle finiture è da ritenersi di tipo variegato in quanto evidenzia la datazione degli interventi realizzati successivamente alla costruzione dell'immobile (risalente molto probabilmente ai primi decenni del secolo scorso) e necessari per l'adattamento alle esigenze di utilizzo della proprietà;
- i rivestimenti dei pavimenti interni sono costituiti da diverse tipologie e finiture: al piano terra piastrelle in gres differenti tra la cucina, il bagno e la sala da pranzo, al piano primo piastrelle in materiale ceramico nel disimpegno e nel bagno, mentre per la stanza a nord è presente un pavimento in PVC e nella camera sono stati posati dei listoni sopra la pavimentazione esistente. Nei bagni è presente un rivestimento delle pareti con piastrelle in ceramica;
- l'immobile possiede serramenti esterni (finestre) in legno con vetrocamera e scuri esterni ad eccezione dei fori finestra al piano terra della cucina e del bagno che hanno una grata esterna contro l'intrusione e delle tende



- “veneziane”. Il portoncino d’ingresso è in legno non blindato;
- in alcuni locali è stata realizzata una controparete interna in cartongesso;
  - la struttura dell’immobile è in muratura portante con solai in legno / cemento.
- Si rilevano diverse cavillature sulle murature al piano primo, esterne e interne, dovute molto probabilmente a fenomeni di assestamento;
- la copertura ha due diverse conformazioni: sopra la camera e la stanza al piano primo è presente un sottotetto aerato da delle aperture e non accessibile, con soprastante copertura a padiglione; sopra il bagno e corridoio del piano primo è presente una copertura a capanna a due falde. Sul lato sud/est, per tutta la lunghezza dell’abitazione, è presente una pensilina in legno con manto di copertura in coppi. I pluviali e le grondaie sono in rame;
  - l’altezza netta dei locali abitabili al piano terra è pari a circa 2,49 m per il locale pranzo/soggiorno e di circa 2,41 m per la cucina. Al piano primo è di circa 2,70 m per la stanza e camera e di circa 2,60 m per il corridoio e il bagno;
  - il contatore relativo alla fornitura dell’energia elettrica è stato posizionato nel ripostiglio posto al piano terra con accesso dall’esterno;
  - l’immobile non è dotato di impianto di riscaldamento degli ambienti; nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una stufa a biomassa installata nel locale pranzo/soggiorno e utilizzata per il riscaldamento del locale;
  - l’impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da uno scaldacqua a legna installato nel locale bagno al piano primo;
  - l’immobile, da quanto riferito dagli esecutati durante il corso del sopralluogo, non risulta allacciato alla rete di distribuzione del gas;
  - lo stato di conservazione/manutenzione dell’abitazione appare nel suo



- complesso mediocre, con necessità di vari interventi di manutenzione in particolare per le osservate cavillature sulle murature presenti al piano primo e per lo stato di fatto degli impianti presumibilmente non rispondenti, per quanto osservato nel corso del sopralluogo, alla normativa attualmente vigente e bisognevoli di interventi, oltre che di adeguamento normativo, anche di sistemazione/ammodernamento;
- non è stato possibile appurare durante il sopralluogo se l'immobile è allacciato alla fognatura pubblica, mentre risulta allacciato alla rete consortile dell'acquedotto e i contatori sono posizionati in un pozzetto posto in corrispondenza del vialetto d'ingresso su via della Vittoria;
  - si segnala che a vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente e sempre limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l'unità immobiliare oggetto di perizia;
  - in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito è emersa la sostanziale difformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in quanto la distribuzione interna dei locali al piano terra è sostanzialmente variata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Per maggiori ragguagli in merito alla conformità catastale dell'immobile si rimanda alla successiva risposta al quesito 5).



Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità abitativa oggetto di disamina:





Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

### **C. 2 - Garage (Mappale 468 - Sub. 5)**

L'abitazione dispone di un garage realizzato in un corpo separato sull'area esterna di proprietà esclusiva.

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

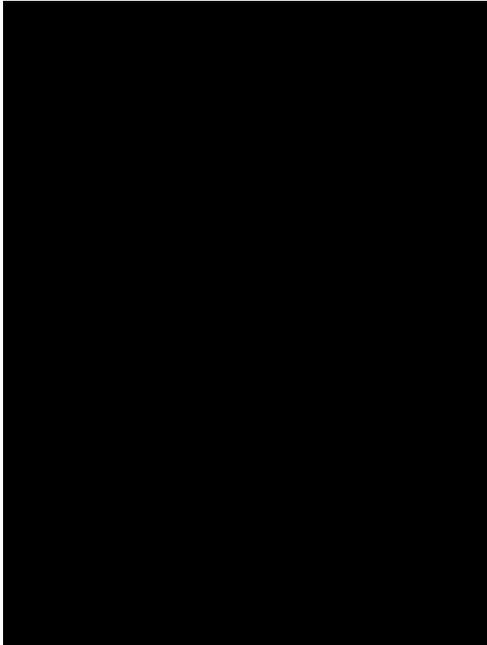
- l'accesso al locale avviene dallo scoperto esterno, tramite un portone in legno a due ante;



- la pavimentazione è in piastrelle di gres, mentre le pareti e il soffitto sono intonacate e dipinte di colore bianco;
- le pareti dell'annesso esterno sono in muratura intonacata a civile, mentre la copertura in laterocemento presenta due falde inclinate con manto di copertura in coppi di cotto;
- l'altezza media interna del locale è pari a m 2,65;
- l'annesso è posizionato con il lato sud/ovest sul confine di proprietà con il mappale 92;
- il locale è dotato di impianto elettrico;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito è emersa la sostanziale difformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in quanto nello stato di fatto l'immobile presenta una maggiore consistenza rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Per maggiori ragguagli in merito alla conformità catastale dell'immobile si rimanda alla successiva risposta al quesito 5).
- lo stato di conservazione/manutenzione dell'annesso appare nel suo complesso mediocre, con necessità di vari interventi di manutenzione in particolare ai serramenti e per lo stato in cui versano gli impianti presumibilmente non rispondenti, per quanto osservato nel corso del sopralluogo, alla normativa attualmente vigente e bisognevoli di interventi, oltre che di adeguamento normativo, anche di sistemazione e ammodernamento.



Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità immobiliare oggetto di disamina:



*Foto n. 4 \_ Panoramiche garage*

Si precisa che gli oggetti presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto di pignoramento e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

### **C. 3 - Magazzino (Mappale 468 - Sub. 4)**

L'abitazione dispone inoltre di un locale di servizio realizzato nello stesso corpo separato in cui si trova il garage.

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- l'accesso al locale avviene dallo scoperto esterno, tramite una porta metallica;
- la pavimentazione è in piastrelle di gres, mentre le pareti e il soffitto sono intonacate e dipinte di colore bianco;
- le pareti dell'annesso esterno sono in muratura intonacata a civile, mentre



la copertura in laterocemento presenta due falde inclinate con manto di copertura in coppi di cotto;

- l'altezza media interna del locale è pari a m 2,65;
- l'annesso è posizionato con il lato sud/ovest sul confine di proprietà con il mappale 92;
- il locale è dotato di impianto elettrico ed è inoltre presente un camino in muratura con canna fumaria sfociante sopra la copertura;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito è emersa la sostanziale difformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in quanto nello stato di fatto l'immobile presenta una minore consistenza rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Per maggiori ragguagli in merito alla conformità catastale dell'immobile si rimanda alla successiva risposta al quesito 5).
- lo stato di conservazione/manutenzione dell'annesso appare nel suo complesso mediocre, con necessità di vari interventi di manutenzione in particolare ai serramenti e agli intonaci esterni oltre che per lo stato in cui versano gli impianti presumibilmente non rispondenti, per quanto osservato nel corso del sopralluogo, alla normativa attualmente vigente e bisognevoli di interventi, oltre che di adeguamento normativo, anche di sistemazione e ammodernamento.

Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità immobiliare oggetto di disamina:





*Foto n. 5 \_ Panoramiche  
magazzino*

Si precisa che gli oggetti presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto di pignoramento e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

#### **C. 4 – Corte esterna esclusiva (Mappale 468 - Sub. 3)**

Le unità immobiliari dispongono di un'area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva, con accesso da pubblica via.

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'area:

- l'accesso avviene da via della Vittoria, tramite il passaggio su un vialetto posto su proprietà di altra ditta;
- l'area risulta completamente recintata con rete metallica plastificata e dotata di accesso carraio con cancello in ferro scorrevole apribile manualmente;
- l'area è in parte a verde alberato e in parte pavimentata in cemento;



- in prossimità del confine sud/est dell'area sono presenti i seguenti manufatti: un box in lamiera e una tettoia coperta con struttura in legno.

Si riporta in seguito un report fotografico dell'area esterna:



*Foto n. 6 \_ Panoramiche dell'area esterna*

**d) DATI DIMENSIONALI**

Vengono di seguito riepilogate le superficie calpestabili, lorde e commerciali riguardanti l'immobile in esame:

**A) SUPERFICI CALPESTABILI**

| PIANO | DESTINAZIONE       | SUPERFICIE         |
|-------|--------------------|--------------------|
|       |                    | NETTA/CALPESTABILE |
| terra | Ingresso           | 7,7                |
| terra | Pranzo / soggiorno | 26,5               |



|       |                          |             |
|-------|--------------------------|-------------|
| terra | Cucina                   | 8,5         |
| terra | Bagno                    | 2,2         |
| terra | Ripostiglio              | 3,1         |
| primo | Stanza                   | 13,7        |
| primo | Camera                   | 12,7        |
| primo | Corridoio                | 11,0        |
| primo | Disimpegno               | 3,7         |
| primo | Bagno                    | 5,6         |
|       | <b>TOTALE abitazione</b> | <b>94,7</b> |
| terra | Garage sub. 5            | 16,0        |
| terra | Magazzino sub. 4         | 12,4        |

Lo scrivente evidenzia che le superfici calpestabili sono state determinate dalle planimetrie catastali delle unità immobiliari depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, con l'integrazione di misure acquisite durante il sopralluogo sul posto.

**B) SUPERFICIE LORDA**

Il calcolo della superficie lorda viene determinato considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari:

- Superficie complessiva abitazione: 120,6 mq

Totale superficie lorda abitazione: **120,6 mq**

- Superficie garage: 19,5 mq

Totale superficie lorda garage: **19,5 mq**

- Superficie magazzino: 15,3 mq

Totale superficie lorda magazzino: **15,3 mq**



Totale superficie area scoperta: **286,3 mq**

**C) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il calcolo della superficie commerciale, condotto sulla base delle superfici lorde determinate al punto B), ha previsto il ragguaglio di dette superfici attraverso l'adozione di coefficienti di ragguaglio o commerciali forniti all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di variazioni in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa. Nel caso di specie sono stati adottati:

- per l'unità residenziale il coefficiente "1";

$$120,6 \text{ mq} \times 1 = 120,6 \text{ mq}$$

**SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE: 120,6 mq**

- Per il garage, considerato che l'immobile viene mantenuto in un unico lotto con l'abitazione, si applica il coefficiente "0,5":

$$19,5 \text{ mq} \times 0,5 = 9,75 \text{ mq}$$

**SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE: 9,75 mq**

- Per il magazzino, considerato che l'immobile viene mantenuto in un unico lotto con l'abitazione, si applica il coefficiente "0,6":

$$15,3 \text{ mq} \times 0,6 = 9,18 \text{ mq}$$

**SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO: 9,18 mq**

- relativamente allo scoperto esclusivo di pertinenza, per una superficie pari a quella dell'unità residenziale è stato applicato il coefficiente "0,1" per la parte eccedente è stato applicato il coefficiente "0,02":

$$120,6 \text{ mq} \times 0,1 + (286,3 - 120,6) \times 0,02 = 15,37 \text{ mq}$$

**SUPERFICIE COMMERCIALE SCOPERTO: 15,37 mq**



**SUPERFICIE TOTALE LOTTO “A” (120,6 mq + 9,75 mq + 9,18 mq + 15,37 mq): 154,9 mq**

**SUPERFICIE TOTALE LOTTO “A” ARROTONDATA: 154 mq**

**Quesito 4): CONFORMITA’**

*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.*

Il pignoramento riporta la descrizione catastale degli immobili in oggetto che risulta conforme alla descrizione attualmente rilevabile.

Con riferimento all'atto di pignoramento si segnala un'unica incongruenza, di tipo non sostanziale, consistente nell'indirizzo riportato relativo al mappale 325 sub 1 che è *via Dei Vendrame* mentre nella visura catastale dell'immobile è indicato *via della Vittoria*. Si precisa infatti che “*via Dei Vendrame*” era il precedente toponimo per individuare l'attuale via Zanin posta a confine con l'immobile oggetto di perizia. A tal proposito, è più corretto considerare l'indirizzo *via della Vittoria* anziché *via Dei Vendrame* (ora via Zanin), in quanto da quest'ultima l'immobile non dispone di alcun accesso.

Nei capitoli precedenti della presente relazione peritale sono stati riportati i dati



riguardanti l'indicazione dell'attuale toponomastica e del civico attribuito.

**Quesito 5): ALTRI PREGIUDIZI**

*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.*

Come riportato nella risposta al quesito 3), a seguito dei sopralluoghi condotti presso l'immobile, sono state riscontrate sostanziali difformità dello stato di fatto rispetto alla distribuzione planimetrica catastale riportata negli elaborati depositati presso l'ufficio catastale di Treviso.

Al fine di una migliore trattazione, nel prosieguo si procederà ad elencare le difformità riscontrate esaminando separatamente l'unità residenziale e le relative pertinenze coperte e scoperte.

**Unità residenziale (Mappale 325 - Sub. 1)**

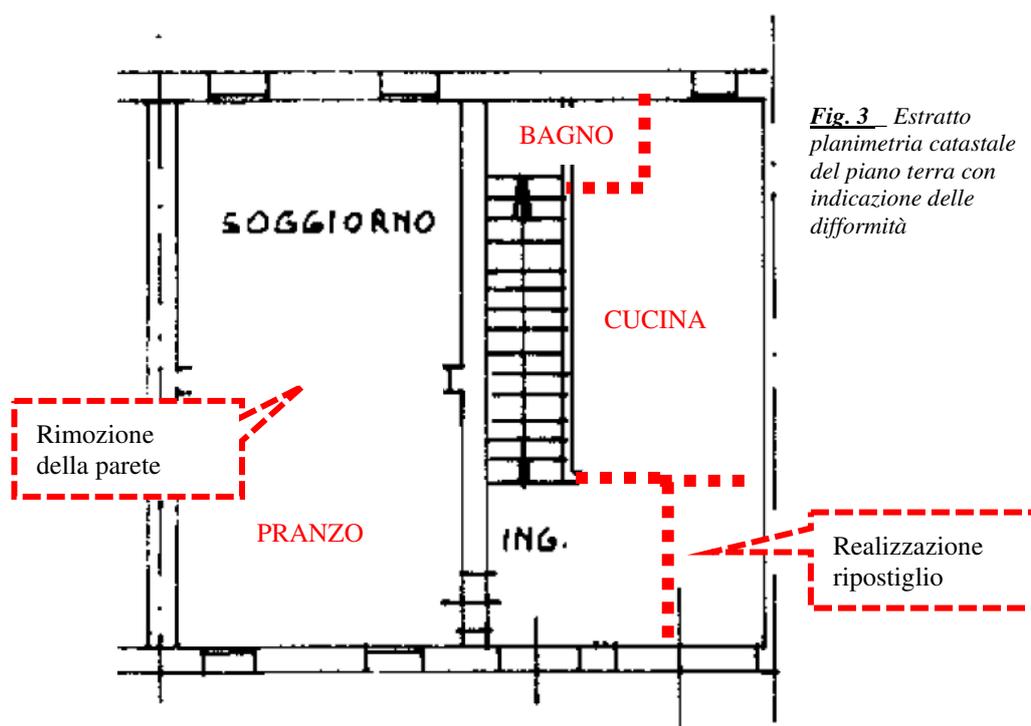
*Piano terra:*

- a) realizzazione su parte del magazzino di un locale cucina con accesso dall'ingresso;
- b) realizzazione di un locale bagno nel sottoscala con accesso diretto dalla cucina;
- c) realizzazione di un ripostiglio con accesso diretto dall'esterno su parte del locale magazzino indicato in planimetria;



- d) realizzazione di un unico locale pranzo/soggiorno con eliminazione della parete divisoria tra la cucina e il soggiorno indicati in planimetria.

Nel prosieguo, al fine di fornire maggiori delucidazioni in merito, si riporta l'estratto planimetrico catastale del piano terra con rappresentata l'attuale configurazione planimetrica dell'unità residenziale (la raffigurazione riportata in Fig. 3 è da ritenersi meramente indicativa e non in scala).



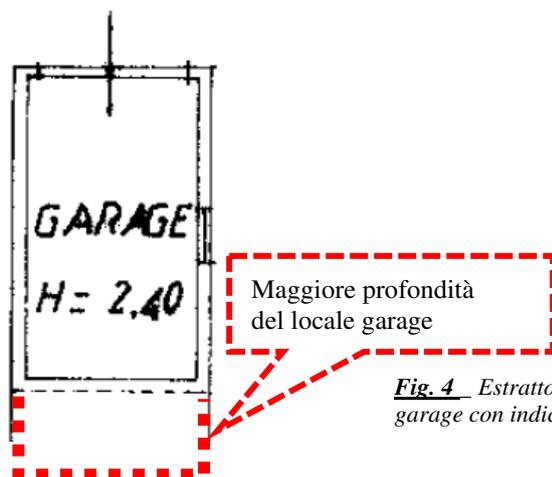
#### **Garage (Mappale 468 - Sub. 5)**

- a) il locale garage presenta una maggiore consistenza rispetto a quella indicata nella visura catastale e nella planimetria, dovuta ad una maggiore profondità del locale.

Nel prosieguo, al fine di fornire maggiori delucidazioni in merito, si riporta l'estratto planimetrico catastale del garage con rappresentata l'attuale configurazione



planimetrica del locale (la raffigurazione riportata in Fig. 4 è da ritenersi meramente indicativa e non in scala).

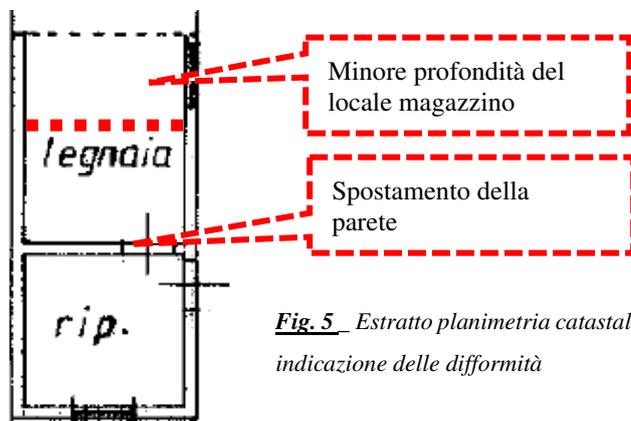


**Fig. 4** Estratto planimetria catastale del garage con indicazione delle difformità

#### **Magazzino (Mappale 468 - Sub. 4)**

- a) il locale magazzino presenta una minore consistenza rispetto a quella indicata nella visura catastale e nella planimetria dovuta ad una minore profondità del locale. Inoltre la parete interna indicata nella planimetria è stata spostata sul confine con il subalterno adiacente sub. 5 (garage).

Nel prosieguo, al fine di fornire maggiori delucidazioni in merito, si riporta l'estratto planimetrico catastale del magazzino con rappresentata l'attuale configurazione planimetrica del locale (la raffigurazione riportata in Fig. 5 è da ritenersi meramente indicativa e non in scala).



**Fig. 5** Estratto planimetria catastale del magazzino con indicazione delle difformità



### **Corte esterna esclusiva (Mappale 468 - Sub. 3)**

- a) presenza in prossimità del confine sud/est dell'area di due manufatti: un box in lamiera e una tettoia coperta con struttura in legno non presenti nelle mappe catastali e non censiti al catasto fabbricati.

Alla luce di quanto riscontrato in loco, al fine di regolarizzare la mappa catastale, le planimetrie delle unità immobiliari e accatastare gli immobili non censiti nella banca dati catastale, è necessario procedere, previa verifica urbanistica di sanabilità delle opere condotte e previo deposito di un titolo edilizio in sanatoria, alla presentazione di un tipo mappale per l'introduzione in mappa dei fabbricati non censiti e alla successiva denuncia di variazione catastale per regolarizzare l'attuale stato di fatto degli immobili. L'onere volto alla presentazione delle sole pratiche catastali viene stimato in circa € 3.500,00 oltre accessori di legge e spese.

### **Quesito 6) - 7) - 8): DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA**

#### ***6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.***

Presso il sito Internet del Comune di Mareno di Piave risultano disponibili tutti i riferimenti che consentono di rilevare che lo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale è il Piano degli Interventi - Variante n. 2 (adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 17/12/2019 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 31/03/2020 in vigore dal 18/04/2020) con relative norme tecniche operative.

Secondo quanto prescritto dal Piano degli Interventi, l'area ricade in zona "E4/21 – nucleo residenziale in ambito agricolo" e "Verde Privato" ed è regolamentata dagli art. 37 e 38 delle norme tecniche operative.

Si segnala inoltre che l'edificio oggetto di disamina è soggetto ad un grado di



protezione 3 – valore insediativo – regolamentato dall’art. 10 delle norme tecniche operative.

Da quanto si è potuto appurare, nei limiti della documentazione a disposizione, si può stabilire che la costruzione sorge in zona urbanisticamente propria.

Si rimanda all’Allegato 11 dove viene riportato un estratto dello strumento urbanistico.

**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.**

In seguito si procederà, considerata la correlazione della risposta, a fornire riscontro ai punti 7) e 8) del quesito posto dall’Ill.mo Giudice.

A seguito di deposito dell’istanza di accesso agli atti presso l’archivio dell’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mareno di Piave, l’Ente ha trasmesso allo scrivente le seguenti pratiche ivi depositate che hanno per oggetto gli immobili pignorati:

- Autorizzazione n. 3301 del 4/7/1986 relativa ad opere di manutenzione della copertura dell’abitazione;
- Condono pratica n. 209 del 26/03/1986 prot. n. 1904 relativa alla pertinenza esterna destinata a garage e a magazzino;
- Denuncia inizio attività edilizia (D.I.A.) del 19/11/1997 prot. 12002 per installazione di accesso carraio e rifacimento recinzione;
- Autorizzazione n. 788 del 28/5/1999 prot. 1999/3950 relativa alla costruzione di un pergolato in legno sull’annesso esterno;
- Denuncia inizio attività edilizia (D.I.A.) del 7/6/1999 prot. 6232 per opere di manutenzione straordinaria dell’abitazione.



A tal proposito si evidenzia che il sottoscritto, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Mareno di Piave ed alle successive pratiche ricevute, come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente trasmesse allo scrivente dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A.; inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali.

Al fine di una migliore trattazione, nel prosieguo si procederà ad elencare le irregolarità / abusi riscontrati, esaminando separatamente l'unità residenziale dalle relative pertinenze coperte e scoperte.

#### **Unità residenziale (Mappale 325 - Sub. 1)**

L'ultima pratica edilizia presentata relativa all'unità residenziale, risulta essere la Denuncia inizio attività edilizia (D.I.A.) del 7/6/1999 prot. 6232 per opere di manutenzione straordinaria sull'abitazione. A tale pratica edilizia, come alle altre pratiche trasmesse inerenti l'abitazione, non sono stati allegati elaborati grafici relativi all'edificio, ma solo una documentazione fotografica dall'esterno dell'abitazione (vedi Allegato 5). L'epoca di costruzione dell'immobile, come indicato in precedenza, risulta essere antecedente al 1° settembre 1967, come peraltro dichiarato nell'atto con cui gli esecutati hanno acquistato l'immobile.

Dall'esame delle pratiche summenzionate, fornite dall'Amministrazione comunale, non è stata riscontrata inoltre alcuna certificazione di abitabilità/agibilità del compendio oggetto di disamina tecnica.



In base a quanto prescritto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i., peraltro confermato dal personale dell'ufficio tecnico comunale, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto e pertanto, come stato legittimato dell'immobile oggetto di disamina, si considera la planimetria di primo impianto depositata presso la banca dati catastale di Treviso, che peraltro risulta essere l'ultima planimetria in atti e che viene allegata alla presente (vedi Allegato 2).

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale che definisce lo stato legittimato dell'immobile secondo quanto disposto dal D.P.R. 380/2001, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse le seguenti difformità:

*Piano terra:*

- a) realizzazione su parte del magazzino di un locale cucina con accesso dall'ingresso;
- b) realizzazione di un locale bagno nel sottoscala con accesso diretto dalla cucina;
- c) realizzazione di un ripostiglio con accesso diretto dall'esterno su parte del locale magazzino indicato in planimetria;
- d) realizzazione di un unico locale pranzo/soggiorno con eliminazione della parete divisoria tra la cucina e il soggiorno indicati in planimetria.

Al fine di fornire maggiori delucidazioni in merito, si rimanda alla risposta fornita al precedente quesito 5) ed in particolare alla Fig. 3, ove viene riportato l'estratto planimetrico catastale del piano terra con rappresentata l'attuale configurazione planimetrica dell'unità residenziale.



Alla luce di quanto riscontrato in loco, non risulta possibile attualmente procedere alla sanatoria delle difformità rilevate, in quanto i locali realizzati in difformità non rispettano i requisiti igienico sanitari previsti dal regolamento edilizio comunale. Pertanto si dovrà procedere con la demolizione delle difformità e con il ripristino dello stato legittimato, come da planimetria catastale depositata.

Si stima per la demolizione delle opere, oltre che per il ripristino dello stato legittimato, un costo complessivo a corpo di € 7.000,00 (iva esclusa).

#### **Garage e magazzino (Mappale 468 - Sub. 5 e 4)**

Il corpo edilizio con all'interno il locale garage e il magazzino risulta essere stato oggetto di domanda di sanatoria per abusi edilizi "Legge 47/1985" presentata il 26/03/1986 prot. 1904 pratica n. 209. Successivamente, con autorizzazione n. 788 del 28/05/1999 prot. n. 1999/3950 è stata autorizzata, sempre sul medesimo immobile, la realizzazione di un pergolato addossato al prospetto nord/est. Si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai summenzionati titoli edilizi (vedi Allegato 5):

- diversa forometria presente sul prospetto nord/est del corpo edilizio;
- mancanza del pergolato legittimato;
- diversa posizione della parete interna di divisione tra garage (sub. 5) e ripostiglio (sub 4).

In merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, si evidenzia che potranno essere sanate attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria secondo le modalità impartite dal Comune di Mareno di Piave, per un costo stimabile in circa € 1.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 516,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica).



### **Corte esterna esclusiva (Mappale 468 - Sub. 3)**

In merito all'area esterna di pertinenza delle unità immobiliari si evidenziano le seguenti irregolarità / abusi:

- a) presenza in prossimità del confine sud/est dell'area di due manufatti: un box in lamiera e una tettoia coperta con struttura in legno, realizzati in adiacenza ai confini di proprietà e non legittimati;
- b) mancanza dei cancelli carraio e pedonale assentiti con D.I.A. del 19/11/1997 prot. 12002 a confine con il mappale n. 92;
- c) non risultano rilasciate autorizzazioni per l'attuale accesso carraio al lotto.

In merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate si evidenzia che:

- le difformità descritte al punto b) e c) potranno essere sanate attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria secondo le modalità impartite dal Comune di Marenco di Piave, per un costo stimabile in circa € 1.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica);
- gli abusi descritti al punto a), considerata la destinazione urbanistica di zona, sono ritenuti all'attualità non sanabili e pertanto si dovrà provvedere alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi mediante l'eliminazione delle suddette difformità. Si stima un importo di circa € 1.000,00 per la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi.

Nella documentazione fotografica di seguito riportata vengono rappresentate le difformità edilizie / abusi riscontrati sulle pertinenze coperte e scoperte dell'unità abitativa:





Diversa forometria  
prospetto nord/est

Mancanza del  
pergolato in legno

*Foto n. 7 \_ Panoramica esterna  
corpo con garage/magazzino*



Tettoia in legno coperta  
non legittimata

Box in lamiera  
non legittimato

*Foto n. 8 \_ Panoramica esterna  
manufatti abusivi*



Accesso carraio  
non autorizzato

*Foto n. 9 \_ Accesso carraio*



Recinzione al posto  
dei cancelli carraio e  
pedonale legittimati

*Foto n. 10 \_ Recinzione a confine con mappale n. 92*



### **Quesito 9) -10): DIVISIBILITA' DEI LOTTI**

***9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.***

Si ritiene che il bene pignorato di cui al lotto immobiliare oggetto di disamina, costituito dall'unità abitativa e da altre due unità in un corpo separato destinate a garage e a magazzino oltre che dallo scoperto di pertinenza esclusiva, non sia divisibile e pertanto dovrà essere venduto in un unico lotto immobiliare.

***Quesito 10): Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura.***

Il compendio immobiliare in oggetto, costituito dalle unità catastali riportate nella sezione apposita, risulta essere stato pignorato per l'intero. Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione non consente una ulteriore divisione dell'immobile.

### **Quesito 11): STATO DI POSSESSO**

***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;***



In data 8/11/2021 veniva effettuata ispezione al compendio immobiliare in oggetto, a seguito di un appuntamento concordato con il custode dei beni. In tale occasione l'accesso veniva consentito dagli esecutati, in quanto l'immobile, alla data di accesso, risultava essere occupato dagli stessi.

Lo scrivente provvedeva a richiedere alla Direzione Provinciale di Treviso - Agenzia delle Entrate informazioni circa la presenza di contratti di locazione e/o comodato in essere, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento.

In data 26/10/2021 l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate comunicava che sui suddetti immobili non vi è la presenza di alcun contratto in essere.

**Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente riportate dal Custode incaricato.**

### **Quesito 12) – 13): VINCOLI**

***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 era previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. Att. c.p.c.;***

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

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

***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.;*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un'abitazione indipendente priva di parti comuni.

Pertanto, nei limiti di quanto appurato durante il corso dei sopralluoghi tecnici in loco, non risultano allo scrivente vincoli o oneri di natura condominiale.

#### **Quesito 14): VALUAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILIARE**

*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;*

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione. Specificatamente, nello stimare il valore dell'unità abitativa è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare, la valutazione è stata basata sulla consistenza della "superficie commerciale" (determinata attraverso il calcolo delle superfici lorde in seguito ragguagliata attraverso l'adozione di appositi coefficienti



riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida dell'Agenzia dell'Entrate). È stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, recentemente compravenduti con stato conservativo normale e caratteristiche analoghe. Nel caso in oggetto, - esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia; - considerato l'anno di costruzione e le condizioni di conservazione, così come descritti nella presente perizia; - tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici (se presenti), della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della presunta classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati; - considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale; - considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia; - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto; - considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (come segnalate nel testo della presente perizia);

stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto corrisponda a quanto nel seguito indicato:

- unità abitativa di tipo economico posta ai piani terra e primo con pertinenze esclusive coperte e scoperte. L'unità abitativa, porzione di edificio a schiera, possiede una superficie commerciale complessiva di 154 mq che a 600,00 €/mq



▪ *Valore* € 92.400,00  
**VALORE DI MERCATO** € **92.400,00**

Riduzioni per:

*Assenza di garanzia, possibili vizi occulti:* -10% € 9.240,00

*Stato di possesso:* 0% € 0,00

*Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura:* 0% € 0,00

**VALORE COMMERCIALE DEL BENE** € **83.160,00**

Deduzioni per:

*Sanatoria difformità urbanistiche/catastali riscontrate* € -7.016,00

*Demolizione abusi e ripristino stato dei luoghi* € -8.000,00

\*\*\*\*\*

**VALORE DEL BENE** € **68.144,00**

**VALORE DEL BENE (arrotondato)** € **68.000,00**

\*\*\* \*\*

#### **Indicazione del Valore di Vendita Forzata**

La particolare situazione del mercato immobiliare, che nell'ultimo periodo presenta rilevanti segnali di stagnazione a causa della crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere, nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta. Nel caso in oggetto, in considerazione delle indagini condotte e delle criticità descritte in perizia, lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'Ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 20% da applicarsi al valore del bene (determinato in complessivi € 54.400,00) ovvero € **54.000,00** (€ 68.000,00 \* 0,80).



### **Quesito 15) - 16): TRASMISSIONE ELABORATO E DEPOSITO**

*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 custodito, 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 osservazioni al proprio elaborato.*

Copia del presente elaborato peritale veniva consegnata, entro i termini sopra stabiliti e comunque con sensibile “anticipo” rispetto all’udienza ex art. 569 c.p.c., al Creditore Procedente, agli eventuali Creditori Intervenuti (se risultanti dalle segnalazioni di Cancelleria) e al Custode designato, tramite spedizione via posta elettronica agli indirizzi resi disponibili dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari; veniva inoltre spedita a mezzo di posta ordinaria all’indirizzo del Debitore assegnando un termine per l’eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente tramite posta elettronica, all’indirizzo [martino.scaramel@ingpec.eu](mailto:martino.scaramel@ingpec.eu) o tramite posta ordinaria fornendo alle stesse il termine di 15 giorni (entro il 20 Dicembre 2021) per la formulazione di eventuali osservazioni. Lo scrivente rileva che entro i termini concessi non sono pervenute osservazioni all’elaborato peritale.

*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 eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. eseguito 1, eseguito2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;*

Il presente elaborato peritale è stato trasmesso alle parti per osservazioni, dando un termine di 15 giorni (entro il 20 Dicembre 2021). Alla scadenza di tale termine non sono pervenute osservazioni all'elaborato peritale. Il presente elaborato, pertanto, viene depositato telematicamente entro il termine concesso dall'Ill.mo Giudice, tramite PCT. Viene inoltre depositata copia originale cartacea presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

### **Quesito 17): DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PERIZIA**

*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 apponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si*



*atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota (1);*

In sede di sopralluogo è stata ripresa ampia documentazione fotografica digitale, sia interna che esterna, del compendio immobiliare di cui trattasi e questa viene riportata nell'Allegato 8.

La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, che riassume sostanzialmente il contenuto della presente perizia di stima, viene riportata nell'Allegato 7.

#### **Quesito 18) – 19): SEGNALAZIONI**

*18) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

L'accesso all'immobile è stato coordinato dal custode stesso e pertanto alcuna difficoltà è stata riscontrata in merito.

*19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica.*

Lo scrivente rimane a disposizione per l'eventuale richiesta, presso la P.A., del certificato di destinazione urbanistica relativamente al sedime dell'immobile, posto che nel caso di specie l'immobile in oggetto è provvisto di un terreno di pertinenza esclusiva e che la sua superficie è inferiore ai 5.000 mq.



#### 4. ALLEGATI

- Allegato 1: Copia atto di provenienza immobile;
- Allegato 2: Copia visura catastale per soggetto, estratto di mappa catastale e copia delle planimetrie delle unità immobiliari;
- Allegato 3: Copia elenco note conservatoria aggiornato al 12/10/2021 ed estratto delle note;
- Allegato 4: Copia dei certificati contestuali di residenza degli esecutati;
- Allegato 5: Pratiche edilizie trasmesse dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave;
- Allegato 6: Relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- Allegato 7: Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
- Allegato 8: Documentazione fotografica;
- Allegato 9: Copia atto di cessione-divisione con costituzione di servitù;
- Allegato 10: Risultati ricerca presso AdE dei contratti di locazione e comodato;
- Allegato 11: Estratto zonizzazione e norme tecniche operative del piano degli interventi vigente nel comune di Mareno di Piave.

\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

Treviso, lì 28/12/2021

Il Perito Stimatore

*ing. Martino Scaramel*  