

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Alessandra Burra

UDIENZA DEL 19/01/2022

Esecuzione Immobiliare n. 483/2018

a carico della ditta:

- 1) **Esecutato 1** per la quota di 1/2 di proprietà
- 2) **Esecutato 2** per la quota di 1/2 di proprietà

INCARICO:

*Lo scrivente, geom. Fabio Zane, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1695 con studio in Treviso, Viale G.G.Felissent n. 35, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 01 luglio 2021 dalla sig.ra G.E. Dott.ssa Alessandra Burra, del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 06 luglio 2021, nella causa di esecuzione immobiliare n. 483/2018 promossa da: **Unipol Banca spa, sostituita poi da MARTE SPV srl e per essa quale procuratrice la società HOIST ITALIA srl, quale mandataria di SECURITISATION SERVICES spa***

<i>Quesito</i>	<i>Pag. 2</i>
<i>Premesse / determinazione dei lotti</i>	<i>Pag. 2</i>
<i>1 – Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>2 – Descrizione catastale degli immobili</i>	<i>Pag. 3</i>
<i>3 – Confini</i>	<i>Pag. 4</i>
<i>4 – Atto di provenienza</i>	<i>Pag. 4</i>
<i>5 – Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	<i>Pag. 4</i>



6 – <i>Servitù riscontrate</i>	Pag. 6
7 – <i>Aggiornamenti delle verifiche</i>	Pag. 6
8 – <i>Descrizioni degli immobili</i>	Pag. 7
9 – <i>Attestato Prestazione Energetica</i>	Pag. 9
10 – <i>Disponibilità degli immobili</i>	Pag. 10
11 – <i>Accertamento della destinazione urbanistica</i>	Pag. 10
12 – <i>Potenzialità edificatoria residua</i>	Pag. 11
13 – <i>Verifica della conformità urbanistica</i>	Pag. 11
14 – <i>Difformità riscontrate in sede di sopralluogo</i>	Pag. 12
15 – <i>Metodi di stima</i>	Pag. 14
16 – <i>Valutazione degli immobili</i>	Pag. 16

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 483/18 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile ad una abitazione singola, con un lato in aderenza ad altra proprietà, è dotata di minima area scoperta parzialmente gravata da servitù, ubicata in Pieve di Soligo, località Solighetto, precisamente in Via Cal Sega al civico n. 10 e nello specifico:

- abitazione al piano terra e primo con accesso dall'area scoperta di pertinenza, sviluppante una superficie lorda di circa 126,90 mq, dotata di terrazzino di circa 6,80 mq lordi e locale legnaia su corpo staccato, con anche esso accesso dall'area, sviluppato su un unico piano e sviluppante circa 11,20 mq lordi;*
- area scoperta di pertinenza sviluppante 79 mq catastali parzialmente gravata*



da servitù di passaggio a favore di terzi.

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un unico lotto.

1) **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona di Aste 33, il quale comunicava la piena disponibilità di uno degli esecutati.

In data 27/10/2021 si procedeva all'accesso definendo in tale sede le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

Osservazioni ai documenti agli atti:

Nulla da osservare.

2) **DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Alla data del 24/09/2021, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO (all. n. 01.1 visura al C.F. e all. n. 01.2 planimetrie catastali)

Bene 1

C.F. Comune di Pieve di Soligo sez. A fg. 7

mapp. 63 sub 1 cat. F/1 area urbana – cons. 79 mq – Cal Sega – **area scoperta di pertinenza**

Bene 2

C.F. Comune di Pieve di Soligo sez. A fg. 7

mapp. 63 sub 3 cat. A/4 cl. 2, vani 6 – sup. cat. 130 mq, escluse aree scoperte



128 mq - R.C.€ 254,10 – Cal Sega n. 10 – piano T-1 – **abitazione**

Gli attuali intestatari catastali e proprietari sono:

Esecutato 1 per la quota di 1/2 di proprietà

Esecutato 2 per la quota di 1/2 di proprietà

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 63 su cui insiste l'immobile, è altresì censito al CT foglio 7 mapp. 63 Ente urbano di mq. 67 (**all. n. 02 visura C.T.**). **Tale superficie risulta di molto discordante con quanto indicato nella planimetria catastale dell'area, dove viene indicata una superficie del lotto di mq 142.**

Criticità: *la legnaia non risulta indicata in mappa e risultano delle difformità urbanistiche/catastali (vedi cap. 14)*

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il compendio mapp. 63, nel suo complesso, confina a nord e ad est con mapp. 415, a sud con via Cal Sega e ad ovest confina con i mapp.li 255 e 62. (**all. n. 03 estratto di mappa**)

4) ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà con atto di compravendita in data 09 settembre 2010 n. 195554 di rep. Notaio Gianluca Forte in Treviso, registrato a Treviso il 16/09/2010 al n. 5950 serie 1T, trascritto a Treviso il 17/09/2010 ai nn. 20669/33312, con cui venivano acquistati i **sub 1 e 3 del mapp. 63.** (**all. n. 04**)

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 05.1 Elenchi sintetici formalità – All. n. 05.2 certificato notarile

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso



1) **Titolo:** verbale di pignoramento immobili

Data: 05/09/2018 **Reg. Gen.** 31140 **Reg. Part.:** 22045

A FAVORE:

UNIPOL BANCA spa con sede in Bologna c.f.: 03719580379 per l'intera quota di proprietà

Comune di Pieve di Soligo

Catasto Fabbricati – sez. A fg. 7

mapp. 63 sub 3, nat. A/4, cons. 6 vani, Cal Sega;

mapp. 63 sub 1, nat. EU, cons. 79 mq, Cal Sega;

A CARICO:

Esecutato 1 per il diritto di 1/2 di proprietà

Esecutato 2 per il diritto di 1/2 di proprietà;

ISCRIZIONI - C.RR.II. di Treviso

1) **Titolo:** ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

Data: 26/03/2018 **Reg. Gen.** 9974 **Reg. Part.:** 1494

A FAVORE:

UNIPOL BANCA spa con sede in Bologna, c.f.: 03719580379 per l'intera quota di proprietà

Totale: € 5.721,00 **Capitale:** € 4.767,16

Comune di Pieve di Soligo

Immobili oggetto di pignoramento

A CARICO:

Esecutato 1 per il diritto di 1/2 di proprietà

Esecutato 2 per il diritto di 1/2 di proprietà;

2) **Titolo:** ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario



Data: 17/09/2010 **Reg. Gen.** 33313 **Reg. Part.:** 7556

A FAVORE:

UGF Banca spa con sede in Bologna, c.f.: 03719580379 per l'intera quota di proprietà

Totale: € 300.000,00 **Capitale:** € 150.000,00

Comune di Pieve di Soligo

Immobili oggetto di pignoramento

A CARICO:

Esecutato 1 per il diritto di 1/2 di proprietà

Esecutato 2 per il diritto di 1/2 di proprietà;

6) SERVITU' RISCONTRATE

Nell'atto di provenienza si trasferiscono gli immobili con relative pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, ai sensi di legge e dei titoli di provenienza.

In particolare si cita la servitù di passaggio costituita con sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Treviso in data 16/06/2007 rep. n. 242, ivi registrata il 09/05/2008 al n. 890 serie 4 e trascritta a Treviso il 06/11/2009 ai nn. 41462/25116. Nello specifico si costituisce servitù di passaggio perdonale e veicolare, limitata a biciclette e ciclomotori, **a favore del fondo contraddistinto con i mapp.li 225 e 445 sub 2** (sez. A fg. 7) **ed a carico del mapp. 63** per la porzione di stradina **ed a carico del mapp. 62** per la porzione adibita a sottoportico di passaggio. **(all. n. 06 nota trascrizione)**

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 24/09/2021 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 25/09/2018 come da



certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche**, non riscontrando variazioni e pertanto le medesime risultano aggiornate al 24/09/2021 come da elenchi sintetici delle formalità.

8) **DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

LOTTO UNICO:

L'immobile oggetto di esecuzione, riconducibile ad una abitazione singola con minima area scoperta di pertinenza, è ubicato in Comune di Pieve di Soligo, in via Cal Sega n. 10, facente parte della frazione di Solighetto, località ben servita da servizi di prima necessità in prossimità dei colli trevigiani e a pochi km dal centro cittadino.

Il complesso è composto da un corpo di fabbrica adibito ad abitazione, sviluppato su due piani fuori terra, con il lato ovest in aderenza ad altra proprietà e il lato sud prospiciente con la strada pubblica, dotato di piccola area scoperta di pertinenza in gran parte gravata da servitù, e locale legnaia su corpo staccato. Realizzato con le caratteristiche tipiche di un antico borgo, edificato in data precedente al 1967 con struttura portante in pietra, tamponature in muratura, tetto a falde parte in legno, con manto di copertura in coppi, esternamente finito con intonaco e tinteggiatura, risulta privo di finiture di pregio e con vistose sfarinature dell'intonaco esterno e delle pitture dovute ad umidità di risalita lato sud e ammaloramento dell'intonaco con presenza di muffe sul lato nord sia sulla parte finita con pittura sia nella parte completamente priva e finita ad intonaco civile. L'accesso al compendio avviene direttamente dalla strada pubblica non risultando recinzioni e/o cancelli, ed è presente solo una mura in mattoni lungo tutto il confine nord.



Per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, l'intero fabbricato nel suo complesso risulta in scarse condizioni manutentive con evidenti segni di umidità sulle pareti interne riconducibile anche ad una scarsa aerazione generale dei locali, umidità per risalita al PT e tracce di infiltrazioni d'acqua dal soffitto. Abbisogna di una riqualificazione generale, non presentando comunque fessurazioni e/o cavillature apparenti tali da poter ipotizzare criticità strutturali.

Dai rilievi effettuati in corso di sopralluogo sono emerse alcune difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda nella trattazione al capitolo 14.

(foto nn. 01-02-03-04-05-06-07)

Bene 1:

Trattasi di area scoperta di pertinenza, sviluppante una superficie catastale di 79,00 mq, adibita parte a giardino pavimentato con betonelle drenanti, ed in gran parte gravato da servitù di passaggio veicolare (vedi cap. 6) privo di pavimentazione. **(foto n. 01-06)**

Bene 2:

Trattasi di abitazione indipendente con accesso unico dall'area di pertinenza e nello specifico: al piano terra ingresso, disimpegno, cucina, ripostiglio, sottoscala, bagno e scale per l'accesso ai piani, sviluppante una superficie lorda di circa 66,20 mq e altezza interna media di circa 2,48 ml; al piano primo una camera, due ripostigli, disimpegno e bagno, sviluppante una superficie lorda di circa 60,70 mq e altezza media circa 2,46 ml, dotata di terrazzino sviluppante circa 6,80 mq lordi con struttura metallica e telo di copertura. Tutti i vani sono pavimentati con piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti alle pareti dei bagni e della cucina, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno dotati di vetrocamera di prima generazione e scuri in legno, portoncino di



ingresso in legno. Si segnala un generale stato di degrado e aspetto insalubre di tutta l'unità avendo riscontrato importanti segni di umidità e infiltrazioni sulla quasi totalità delle pareti. (foto n. dalla 08 alla 18)

Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico, riscaldamento con caldaia a gas ed elementi radianti oltre ad una stufa a pellet nella zona ingresso, impianto di condizionamento con macchina esterna e split interno. A riguardo, seppur richiesti, non sono stati forniti i certificati atti a comprovare la conformità degli impianti alla normativa vigente, ed in particolare alla regolare manutenzione della caldaia e dello scarico fumi della stufa.

In merito all'impianto fognario, in sede di sopralluogo è stato constatato lo spostamento delle vasche imhoff all'esterno dell'unità con il relativo pozzetto di ispezione a valle, così come da prescrizioni del Comune, interrogato nel merito l'esecutato occupante asserisce che la pulizia / svuotamento avviene circa una volta all'anno. Seppur richiesti, non sono stati prodotti documenti in merito agli svuotamenti periodici né è stato possibile accertare l'ottemperanza alle altre diverse prescrizioni del Comune. (vedi cap. 14)

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve di Soligo non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico. Considerata la consistenza degli immobili, il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ipotizza che gli stessi possano avere costi di gestione energetica **alti**. Si presuppone quindi che gli immobili possano rientrare in una delle classi peggiori sotto il profilo del risparmio energetico. L'attestato di prestazione energetica non risulta a carico della Procedura Esecutiva.



10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Durante le operazioni di sopralluogo, effettuate con la presenza del Custode Giudiziario, è stato riscontrato che l'immobile risulta occupato da uno degli esecutati. Lo stesso comunicava che l'altro esecutato si è trasferito in altra abitazione.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – dipartimento di Conegliano - vedi comunicazione del 18/10/2021 prot. 163267 **non risultano in essere** contratti di locazione e/o di comodato. **(all. n. 07 comunicazione Agenzia delle Entrate)**

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Pieve di Soligo)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi (variante del luglio 2017) del Comune di Pieve di Soligo all'interno della **Zona A - centro storico** - disciplinato dall'art. 29 delle NTO e all'interno dell'area soggetta a **Piano Urbanistico Attuativo** convenzionato, disciplinato dall'art. 25 delle NTO.

Dalla carta dei vincoli vigente, gli immobili sono soggetti alle prescrizioni derivanti dal **vincolo paesaggistico** – corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e disciplinato dall'art. 4 delle NTO; rientrano nella **fascia di 300 ml dal perimetro del Sito di Importanza Comunitaria (SIC)** IT3240030, disciplinato dall'art. 8 delle NTO oltre a rientrare **nel perimetro del Centro Storico** ai sensi della L.R. 80/1980 e disciplinato dall'art. 10 delle NTO.

(all. n. 08.1 Estratto tavola PI e Norme Tecniche)

In sede di incontro con i tecnici comunali, sono state visionate le tavole delle



varianti al piano di recupero della località Solighetto, laddove è emerso che:

- **l'abitazione ha grado di protezione 3b**, consentendo interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazioni;
- **la legnaia su corpo staccato ha grado di protezione 4a**, consentendo solo interventi di manutenzione ordinaria **obbligando alla demolizione totale della stessa superfetazione nel caso di interventi sul corpo principale.**

(all. n. 08.2 Estratto Tavole piano di recupero e Norme Tecniche)

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria, avendo grado di protezione che ne prescrive la conservazione dell'impianto planivolumetrico.

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Pieve di Soligo)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:

- Fabbricato ante 1967;
- Autorizzazione n. 77 del 12/03/1992 prot. 92/1988 inerente i lavori di manutenzione straordinaria, non alterando volumi e superfici; **(all. n. 09.1)**
- Permesso di Costruire n. 2010-0085 del 09/09/2010 in sanatoria inerente modifiche interne e prospettiche e **relative prescrizioni speciali da osservare obbligatoriamente riferite all'autorizzazione allo scarico e schema fognario; (all. n. 09.2 PdC e grafici)**

Si evidenzia che ad oggi, sentito nel merito il dirigente dell'Ufficio Ambiente, non risultano ottemperate in toto tali prescrizioni.

14) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO



Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. **Tutto ciò premesso:***

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, tenendo conto delle tolleranze previste dal D.L. n. 70 del 13/05/2011 e art. 34 del T.U comma 2 ter.



Le tavole grafiche riscontrate presso gli archivi del Comune di Pieve di Soligo, con particolare riferimento al permesso di costruire in sanatoria del 2010, non presentano indicazioni in merito alle quote planimetriche delle piante sia al piano terra sia al piano primo, oltre a stralciare totalmente il locale legnaia su corpo staccato essendo invariato dal progetto assentito precedente.

Essendo un immobile datato e realizzato in pietra, la sua conformazione non risulta regolare presentando i muri di ciascun locale fuori squadra.

Premesso ciò, tenuto conto quindi delle difficoltà nell'eseguire il rilievo e la restituzione grafica di tale immobile, in via prudenziale, si possono considerare le incongruenze riscontrate rientranti nella categoria delle **“difformità grafiche”** (non essendoci quote) tali da non rendere necessario la presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

In merito alle planimetrie catastali, le stesse risultano pressoché coincidenti con il progetto di sanatoria e lo stato dei luoghi, ad eccezione del locale legnaia su corpo staccato. **(all. n. 10 sovrapposizione rilievo con planimetrie catastali)**

Tale vano legnaia, seppur privo di progetti assentiti quotati, dal rilievo di massima e con le difficoltà dovute alla conformazione dello stesso per tipologia dei materiali usati, risulta rappresentato in modo molto approssimativo nelle planimetrie catastali attuali. Inoltre è stato riscontrato che lo stesso manca interamente nella rappresentazione cartografica sull'estratto di mappa al Catasto Terreni. **Si rammenta inoltre, come già segnalato ai capitoli precedenti, l'obbligatorietà di demolizione di tale superfetazione nel caso di interventi sul corpo principale.**

Si prevede comunque il rifacimento delle planimetrie e l'inserimento in mappa corretto della legnaia, con le relative pratiche catastali, ipotizzando una spesa



di circa 2.160,00 euro compresi diritti e oneri di legge, e salvo diverse indicazioni da parte delle amministrazioni in sede di istruttoria della pratica.

Per quanto riguarda l'ottemperanza alla prescrizioni al permesso di costruire in sanatoria, per quanto si è potuto accertare, sono stati svolti i lavori di spostamento all'esterno delle vasche tipo imhoff e condensa grassi. Non si è potuto accertare la separazione dell'impianto di scarico da quello delle acque meteoriche ne tanto meno la regolare periodicità di svuotamento delle vasche. Sentito nel merito il dirigente dell'ufficio Ambiente, lo stesso comunicava che la pratica risulta ad oggi **ancora sospesa** non avendo mai ricevuto alcuna comunicazione di fine lavori. Non risulta inoltre alcuna comunicazione riferita allo svuotamento delle vasche da ditte autorizzate.

Lo stesso dirigente evidenziava che data la particolarità della zona, l'impianto fognario dovrà essere aggiornato alla normativa attuale concordando l'intervento con l'ente preposto. Per tale adeguamento si ipotizza una spesa complessiva di circa € 7.000,00 che potrà venir definita **solo in fase di istruttoria e confronto** con l'Amm.ne.

15) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE

15a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze



analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:

15b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte anche telematiche. Si evidenziano nel caso in esame, quali **elementi incrementali** la tipologia indipendente dell'immobile con accesso diretto alla via pubblica, posto in un piccolo borgo abbastanza vicino al centro di Soligo. **Elementi decrementali** risultano la mancanza di area adibita al ricovero di un autoveicolo, la totale promiscuità dell'area a nord gravata da servitù di passaggio, l'affaccio a sud direttamente sulla strada comunale, la necessità di intervenire per risolvere il problema della umidità di risalita e delle perdite dal tetto, l'adeguamento della fognatura secondo le prescrizioni imposte dall'amministrazione in fase di rilascio della concessione in sanatoria, la vetustà del fabbricato. Si rileva che la legnaia, in caso di ristrutturazione del fabbricato principale, è previsto venga demolita privando l'immobile principale di uno locale di sgombero di facile accesso. Dato il perdurare di stasi generale del mercato immobiliare in genere per beni aventi simili caratteristiche e da indagini effettuate anche presso operatori immobiliari e professionisti del settore operanti in zona, si è potuto riscontrare come tali beni non siano così facilmente collocabili sul mercato all'oggi

15c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di



quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi**. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente comma 16, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

LOTTO UNICO

Bene 1: C.F. Comune di Pieve di Soligo sez. A fg. 7

mapp. 63 sub 1 cat. F/1 area urbana – cons. 79 mq – Cal Sega

Bene 2: C.F. Comune di Pieve di Soligo sez. A fg. 7

mapp. 63 sub 3 cat. A/4 cl. 2, vani 6 – sup. cat. 130 mq, escluse aree scoperte 128 mq - R.C.€ 254,10 – Cal Sega n. 10 – piano T-1

valore area scoperta bene 1 di mq 79 catastali, gravata parzialmente da servitù di passaggio, ricompresa nei valori indicati

Rapporti mercantili:

sup.com. abitazione PT	mq 66,20 x 1,00 =	66,20 mq
sup.com. abitazione P1	mq 60,70 x 1,00 =	60,70 mq
sup.com. legnaia	mq 11,20 x 0,30 =	3,36 mq
sup.com. terrazza P1	mq 6,80 x 0,30 =	<u>2,04 mq</u>
complessivamente		132,30 mq

Valore di stima all'oggi: = 132,30 mq x 550,00 €/mq = **€ 72.765,00**



considerato il bene libero, privo di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo.

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) Oneri e costi presunti per aggiornamento catastale € 2.160,00

2) adeguamento impianto fognario € 7.000,00

Più probabile valore di mercato all'oggi € 63.605,00

3) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% € 12.721,00

Valore vendita forzata € 50.884,00

arr.ti a € 50.900,00 (diconsi euro cinquantamilanovecento/00).

Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.

Treviso, 02/12/2021

L'E.S.

- Zane geom. Fabio –

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01 Visure catastali storiche CF e planimetria catastale

All. doc. 02 Visure catastali storiche CT

All. doc. 03 Estratto di mappa

All. doc. 04 Atto di provenienza rep. 195554

All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità

All.doc. 05.2 Certificato Notarile

All. doc. 06 Nota trascrizione sentenza usucapione

All. doc. 07 Informazioni contratti Agenzia Entrate

All. doc. 08.1 Estratto PI e NTO

All. doc. 08.2 Estratto Piano di recupero ed NTO

All. doc. 09.1 Autorizzazione n. 77 del 1992

All. doc. 09.2 Permesso di costruire in sanatoria e grafici

All. doc. 10 Sovrapposizione rilievo con planimetria catastale

All.doc. 11 Documentazione fotografica

