

# TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT.ssa TORRESAN PAOLA

## RELAZIONE PERITALE

del Geom. Bernardi Egidio

### PROCEDIMENTO R.G.E. 404/2017

*promosso da*

**Creditore:** **GUBER S.P.A.** (P.IVA: 03140600176)

per **BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.**

rappresentata e difesa dall'Avv. Lunardelli Nicola di

Conegliano (TV) e dall'Avv. Marsico Alessandro di

Brescia (BS),

**Creditore intervenuto:** **PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A.**

(P.IVA:13048380151) per **RED SEA SPV S.R.L.**

rappresentata e difesa dall'Avv. Morcio Lorenzo del

Foro di Milano elettivamente domiciliato presso lo

studio dall'Avv. Mancini Marco del Foro di Treviso,

**Creditore intervenuto:** **JULIET S.P.A.** (P.IVA:01461980524) per conto di

**SIENA NPL 2018 SRL** e per essa **CERVED**

**CREDIT MANAGEMENT SPA**

rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Pesenti e

dall'Avv. Margherita Domenegotti del Foro di Milano,

domiciliati presso lo studio dell'Avv. Enrico Torresan

del Foro di Treviso.

*contro*

Esecutato 1

**DEBITORE**

Esecutato 2

**DEBITORE**

(per i riferimenti anagrafici degli esecutati si veda l'**ALL. 1**)

difesi e rappresentati dall'Avv. Serena Angelino di Treviso.

\*\*\* \*\*

**Indice:**

<b>Art.1</b>	<b>Premesse ed elementi generali del procedimento</b>	pag. 9
1.1)	Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico	pag. 9
1.2)	Termini art. 173-bis disp. att. c.p.c.	pag. 9
1.3)	Esecuzione dell'incarico	pag. 10
1.4)	Inizio operazioni peritali	pag. 11
<b>Art.2</b>	<b>Divisione in lotti</b>	pag. 12
<b>Art.3</b>	<b>LOTTO 1 – Opificio in Loc. Talponè n°1/2</b>	pag. 13
3.1)	Identificazione Catastale	pag. 13
3.2)	Accertamento atto di pignoramento	pag. 13
3.3)	Confini	pag. 14
3.4)	Atti di provenienza	pag. 14
3.5)	Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.	pag. 14
3.6)	Ispezioni e trascrizioni ipotecarie	pag. 14
3.7)	Disponibilità dell'immobile	pag. 15
3.8)	Affitti e/o comodati d'uso in essere	pag. 15
3.9)	Destinazione urbanistica	pag. 16
3.10)	Verifica conformità edilizia	pag. 16
3.11)	Incongruenze catastali e urbanistiche	pag. 17
3.12)	Spese in detrazione al valore dell'immobile	pag. 18

3.13) Inquadramento paesaggistico pag. 18

3.14) Descrizione opificio pag. 19

3.15) Divisibilità dell'immobile pag. 21

3.16) Stima Lotto 1 pag. 21

**Art.4 LOTTO 2 – Abitazione in Via Mellere n°4 e relativo accesso** pag. 24

4.1) Identificazione Catastale pag. 24

4.2) Accertamento atto di pignoramento pag. 24

4.3) Confini pag. 24

4.4) Atti di provenienza pag. 25

4.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. pag. 25

4.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie pag. 25

4.7) Disponibilità dell'immobile pag. 26

4.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere pag. 26

4.9) Destinazione urbanistica pag. 26

4.10) Verifica conformità edilizia pag. 26

4.11) Incongruenze catastali e urbanistiche pag. 27

4.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile pag. 28

4.13) Inquadramento paesaggistico pag. 29

4.14) Descrizione dell'immobile pag. 29

4.15) Divisibilità dell'immobile pag. 33

4.16) Stima Lotto 2 pag. 33

**Art.5 LOTTO 3 – Abitazione in Via Mellere n°2** pag. 36

5.1) Identificazione Catastale pag. 36

5.2) Accertamento atto di pignoramento pag. 36

5.3) Confini pag. 36

5.4)	Atti di provenienza	pag. 36
5.5)	Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.	pag. 37
5.6)	Ispezioni e trascrizioni ipotecarie	pag. 37
5.7)	Disponibilità dell'immobile	pag. 38
5.8)	Affitti e/o comodati d'uso in essere	pag. 38
5.9)	Destinazione urbanistica	pag. 38
5.10)	Verifica conformità edilizia	pag. 38
5.11)	Incongruenze catastali e urbanistiche	pag. 39
5.12)	Spese in detrazione al valore dell'immobile	pag. 39
5.13)	Inquadramento paesaggistico	pag. 39
5.14)	Descrizione dell'immobile	pag. 40
5.15)	Divisibilità dell'immobile	pag. 42
5.16)	Stima Lotto 3	pag. 42

**Art.6 LOTTO 4 – Palestra/Negozio P.T. in Via IV Novembre n°33 e**

**Magazzino al P.Int. “Condominio Gardena”**

		pag. 44
6.1)	Identificazione Catastale	pag. 44
6.2)	Accertamento atto di pignoramento	pag. 45
6.3)	Confini	pag. 45
6.4)	Atti di provenienza	pag. 45
6.5)	Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.	pag. 45
6.6)	Ispezioni e trascrizioni ipotecarie	pag. 46
6.7)	Disponibilità dell'immobile	pag. 47
6.8)	Affitti e/o comodati d'uso in essere	pag. 47
6.9)	Destinazione urbanistica	pag. 47
6.10)	Verifica conformità edilizia	pag. 47

6.11)	Incongruenze catastali e urbanistiche	pag. 48
6.12)	Spese in detrazione al valore dell'immobile	pag. 49
6.13)	Spese condominiali	pag. 49
6.14)	Inquadramento paesaggistico	pag. 50
6.15)	Descrizione dell'immobile	pag. 50
6.16)	Divisibilità dell'immobile	pag. 52
6.17)	Stima Lotto 4	pag. 52

**Art.7 LOTTO 5 – Magazzino “A” al P.Int. Via IV Novembre**

	<b>“Condominio Gardena”</b>	pag. 55
7.1)	Identificazione Catastale	pag. 55
7.2)	Accertamento atto di pignoramento	pag. 55
7.3)	Confini	pag. 56
7.4)	Atti di provenienza	pag. 56
7.5)	Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.	pag. 56
7.6)	Ispezioni e trascrizioni ipotecarie	pag. 56
7.7)	Disponibilità dell'immobile	pag. 57
7.8)	Affitti e/o comodati d'uso in essere	pag. 57
7.9)	Destinazione urbanistica	pag. 57
7.10)	Verifica conformità edilizia	pag. 58
7.11)	Incongruenze catastali e urbanistiche	pag. 58
7.12)	Spese in detrazione al valore dell'immobile	pag. 59
7.13)	Inquadramento paesaggistico	pag. 59
7.14)	Descrizione dell'immobile	pag. 59
7.15)	Divisibilità dell'immobile	pag. 61
7.16)	Stima Lotto 5	pag. 61

**Art.8 LOTTO 6 – Appartamento P.T. in Via IV Novembre n°39****“Condominio Gardena”** pag. 63

8.1) Identificazione Catastale pag. 63

8.2) Accertamento atto di pignoramento pag. 63

8.3) Confini pag. 64

8.4) Atti di provenienza pag. 64

8.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. pag. 64

8.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie pag. 64

8.7) Disponibilità dell'immobile pag. 65

8.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere pag. 65

8.9) Destinazione urbanistica pag. 65

8.10) Verifica conformità edilizia pag. 66

8.11) Incongruenze catastali e urbanistiche pag. 66

8.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile pag. 67

8.13) Spese condominiali pag. 67

8.14) Inquadramento paesaggistico pag. 67

8.15) Descizione dell'immobile pag. 67

8.16) Divisibilità dell'immobile pag. 69

8.17) Stima Lotto 6 pag. 69

**Art.9 LOTTO 7 – Magazzino “B” al P.Int. Via IV Novembre****“Condominio Gardena”** pag. 71

9.1) Identificazione Catastale pag. 71

9.2) Accertamento atto di pignoramento pag. 71

9.3) Confini pag. 72

9.4) Atti di provenienza pag. 72

9.5)	Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.	pag. 72
9.6)	Ispezioni e trascrizioni ipotecarie	pag. 72
9.7)	Disponibilità dell'immobile	pag. 73
9.8)	Affitti e/o comodati d'uso in essere	pag. 73
9.9)	Destinazione urbanistica	pag. 74
9.10)	Verifica conformità edilizia	pag. 74
9.11)	Incongruenze catastali e urbanistiche	pag. 74
9.12)	Spese in detrazione al valore dell'immobile	pag. 75
9.13)	Inquadramento paesaggistico	pag. 75
9.14)	Descrizione dell'immobile	pag. 76
9.15)	Divisibilità dell'immobile	pag. 77
9.16)	Stima Lotto 7	pag. 77

**Art.10 LOTTO 8 – Magazzino “C” al P.Int. Via IV Novembre**

**“Condominio Gardena”** pag. 79

10.1)	Identificazione Catastale	pag. 79
10.2)	Accertamento atto di pignoramento	pag. 79
10.3)	Confini	pag. 80
10.4)	Atti di provenienza	pag. 80
10.5)	Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.	pag. 80
10.6)	Ispezioni e trascrizioni ipotecarie	pag. 80
10.7)	Disponibilità dell'immobile	pag. 81
10.8)	Affitti e/o comodati d'uso in essere	pag. 81
10.9)	Destinazione urbanistica	pag. 82
10.10)	Verifica conformità edilizia	pag. 82
10.11)	Incongruenze catastali e urbanistiche	pag. 82

10.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile pag. 83

10.13) Inquadramento paesaggistico pag. 83

10.14) Descrizione dell'immobile pag. 84

10.15) Divisibilità dell'immobile pag. 85

10.16) Stima Lotto 8 pag. 85

**Art.11 LOTTO 9 – Appartamento P.2° Via G. Verdi**

**“Condominio Belvedere”** pag. 87

11.1) Identificazione Catastale pag. 87

11.2) Accertamento atto di pignoramento pag. 88

11.3) Confini pag. 88

11.4) Atti di provenienza pag. 88

11.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. pag. 89

11.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie pag. 89

11.7) Disponibilità dell'immobile pag. 89

11.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere pag. 89

11.9) Destinazione urbanistica pag. 89

11.10) Verifica conformità edilizia pag. 90

11.11) Incongruenze catastali e urbanistiche pag. 90

11.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile pag. 90

11.13) Spese condominiali pag. 90

11.14) Inquadramento paesaggistico pag. 91

11.15) Descrizione dell'immobile pag. 91

11.16) Divisibilità dell'immobile pag. 93

11.17) Stima Lotto 9 pag. 93

**Art.12 Riepilogo valori** pag. 95



\*\*\* \*\*

## **Art.1 Premesse ed elementi generali del procedimento**

### **1.1) Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico**

In data 29/05/2019 il Giudice dell'esecuzione Dott. Saran Marco nominava quale esperto per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti Art.569, comma 1, c.p.c., ex Art. 173-bis disp. att. c.p.c., il sottoscritto Geometra Egidio Bernardi, nato a Pieve di Soligo (TV) l'08/10/1954, c.f.: BRNGDE54R08G645G, avente Studio Tecnico denominato " Bemetra s.r.l. – S.t.P." P.I.: 02504090263, con sede in Via Mira n°20/3 a Pieve di Soligo (TV), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n°1486 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di Treviso al n°535.

Con la stessa ordinanza veniva nominato il *Dott. Ghedina Alex di Belluno (BL)* quale custode dell'intero compendio immobiliare pignorato.

Con Mail certificata del 11/06/2019 venivano inviate telematicamente al Tribunale l'accettazione dell'incarico e la dichiarazione di giuramento da parte del sottoscritto.

In data 20/11/2020 il Giudice Dott. Saran Marco veniva sostituito con il Giudice Dott.ssa Torresan Paola.

### **1.2) Termini Art.173-bis disp. att. c.p.c.**

Veniva concesso all'esperto fino al 20/12/2019, corrispondenti a 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 22/01/2020, per inviare ai creditori e debitori copia della perizia.

A seguito richiesta inviata in data 11/11/2019 da parte del sottoscritto di chiarimenti e autorizzazione variazioni catastali, all'udienza del 15/11/2019 il Giudice richiedeva ulteriori precisazioni in merito a quanto esposto

dall'esperto, disponeva la sospensione del procedimento e confermava l'udienza del 22/01/2020, in modo da consentire al procedente di prendere posizione in merito; in data 05/12/2019 il sottoscritto provvedeva ad integrare quanto richiesto dal Giudice.

All'esito dell'udienza del 22/01/2020 venivano richiesti ulteriori chiarimenti al sottoscritto CTU in merito al M.N.1731, e veniva fissata l'udienza successiva alla data del 18/03/2020; in data 29/01/2020 come richiesto è stata inviata al Giudice dal parte dell'esperto la nota integrativa.

Il giorno 12/03/2020 è stato comunicato il rinvio dell'udienza per il giorno 30/09/2020 causa misure in materia di contenimento e gestione dell'emergenza da COVID-19; successivamente, mediante notifica del 13/08/2020 il Tribunale comunicava il differimento dell'udienza al 03/02/2021, causa emergenza sanitaria.

A seguito l'udienza del 03/02/2021 e a scioglimento della stessa, il Giudice Dott.ssa Torresan con nota del 02/03/2021 dichiarava la sospensione della procedura in riferimento all'immobile di Via Mellere n°4 occupato dall'esecutato e dai suoi familiari sino al 30/06/2021 (*inserito in perizia in quanto non è stata prorogata la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti sugli immobili adibiti a prima casa – nota del Giudice del 19/07/2021*), e la ripresa delle operazioni per i restanti beni, fissando l'**udienza** in relazione a quest'ultimi **per il giorno 14/10/2021 alle ore 9.40**; nella stessa veniva relazionato altresì che il creditore non si è opposto agli addegiamenti catastali prospettati dal perito stimatore.

### **1.3) Esecuzione dell'incarico**

In esecuzione all'incarico l'Esperto stimatore accedeva ai seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Treviso: estratti, visure catastali, elaborati e planimetrie;

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Conservatoria di Treviso: trascrizioni e ispezioni ipotecarie;

- Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Ufficio Urbanistica del Comune di Cison di Valmarino (TV) per la verifica urbanistica e il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica;

- Ufficio Anagrafe Comune di Cison di Valmarino (TV) per la verifica in merito alle residenze;

- Agenzia delle Entrate – Conegliano per la verifica di affitti e/o comodati d'uso in essere;

- Richiesta all'Archivio Notarile di Stato, allo Studio Notarile Brescancin di Pieve di Soligo e allo Studio Notarile Costantino e Favarato di Conegliano per copia atti di provenienza.

#### **1.4) Inizio operazioni peritali**

In data 26 e 27 settembre 2019 sono stati effettuati i sopralluoghi presso gli immobili pignorati; erano presenti il custode Dott. Ghedina Alex e il figlio degli esecutati. Si è proceduto con i necessari rilievi di verifica e relativa documentazione fotografica a comprova dello stato dei luoghi.

In data 30/04/2021, a seguito ripresa delle operazioni peritali, sono stati eseguiti ulteriori rilievi presso le unità pignorate site in Via IV Novembre n°33 e n°39 necessari per la redazione delle pratiche catastali di adeguamento, e sopralluogo presso il fabbricato industriale in Via Talponè n°1/2 per riscontro delle infiltrazioni d'acqua segnalate dal custode con mail del 30/12/2020.

\*\*\* \*\*

## Art. 2 Divisione in lotti

Per una corretta individuazione dei beni pignorati e una più comoda vendibilità degli stessi, considerando la loro natura e la loro diversa ubicazione all'interno del territorio comunale, si ritiene opportuno identificare le unità pignorate, tutte ubicate in Comune di Cison di Valmarino, in **n° 9 lotti** distinti (**ALL. 2**):

<b>LOTTO 1</b>	<b>Fg.B/7 M.N. 21 SUB 9 e 10</b>	Opificio in loc. Talponè.
<b>LOTTO 2</b>	<b>Fg.B/5 M.N. 534 SUB 4 – 5 – 8 e</b> <b>Fg.14 M.N. 536</b>	Abitazione in Via Mellere n° 4 e relativa area di accesso
<b>LOTTO 3</b>	<b>Fg. B/5 M.N. 1229 SUB 3</b>	Fabbricato ad uso residenziale in Via Mellere n°2.
<b>LOTTO 4</b>	<b>Fg.B/5 M.N.1815 SUB 14 e SUB</b> <b>16 (ex SUB 12)</b>	Unità ad uso palestra/negozio al P.T. in Via IV Novembre n° 33 e magazzino (ex C.T.) al P. Int. (Cond. Gardena)
<b>LOTTO 5</b>	<b>Fg.B/5 M.N.1815 SUB 18 (ex SUB</b> <b>12)</b>	Magazzino "A" al P. Int. Via IV Novembre (Cond. Gardena)
<b>LOTTO 6</b>	<b>Fg. B/5 M.N. 1815 SUB 15 (ex</b> <b>SUB 13)</b>	Unità abitativa al P.T. in Via IV Novembre n°39 (Cond. Gardena)

<b>LOTTO 7</b>	<b>Fg. B/5 M.N. 1815 SUB 17 (ex</b>	Magazzino "B" al P. Int. Via IV
	<b>SUB 13)</b>	Novembre (Cond. Gardena)

<b>LOTTO 8</b>	<b>Fg. B/5 M.N. 1815 SUB 19 (ex</b>	Magazzino "C" al P. Int. Via IV
	<b>SUB 13)</b>	Novembre (Cond. Gardena)

<b>LOTTO 9</b>	<b>Fg. B/5 M.N. 1730 SUB 7, M.N.</b>	Appartamento al P.2° e cantina P.Int.
	<b>1729 e 1731</b>	Via G. Verdi n°19/a. relativo Ente
		Urbano e B.C.N.C. (Cond. Belvedere)

\*\*\* \*\*

### Art.3 LOTTO 1

#### OPIFICIO ubicato in loc. Talponè (ALL. 3)

#### 3.1) Identificazione catastale

**Comune di Cison di Valmarino**

Località Talponè, n° 1/2

**Catasto N.C.E.U. - Sez. B Foglio 7**

**M.N. 21** { **SUB 9** Cat. D/1 Rendita € 19'567,42 P.T.-1°  
**SUB 10** corte esclusiva di mq. 3'653

corrispondente al **N.C.T. al Fg. 16° M.N.21 – Ente Urbano di mq. 8'423,**

di **proprietà dell'esecutato n°1 per la quota di 1/1.**

#### 3.2) Accertamento atto di pignoramento

L'identificazione riportata nell'Atto di pignoramento è conforme all'attuale individuazione catastale.

*Nota: Il M.N. 21 comprende altresì il SUB 11 (Fotovoltaici di altra ditta P.2°) di proprietà dell'esecutato n°1 quale concedente dell'area, non incluso nel*

presente atto di pignoramento.

### 3.3) Confini

Partendo da Nord: M.N.17, M.N.18, 509, M.N.20, M.N.532, M.N.618 e Foglio 8° del Comune di Follina.

### 3.4) Atti di provenienza

La proprietà in Località Talponè è pervenuta alla ditta eseguita con:

- Atto Notaio Blandaleone Rep. 30640 del 04/09/1980, registrato a Vittorio Veneto il 24/09/1980 al n° 1418.

- Atto Notaio Blandaleone Rep. 32424 del 23/02/1981, registrato a Vittorio Veneto il 16/03/1981 al n°443.

- Atto Notaio Blandaleone Rep. 47221 del 13/11/1985, registrato a Vittorio Veneto il 03/12/1985 al n° 2058.

- Atto Notaio Brusadin Rep, 61218 del 07/06/1989, registrato a Vittorio Veneto il 26/06/1989 al n° 748.

### 3.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.

Il certificato notarile risulta agli atti ed è stato redatto dal Notaio Dott. Enrico Lera di Brescia in data 14/09/2017.

### 3.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie

**1. ISCRIZIONE CONTRO** del 15/12/2009 – Reg. Part. 10691 Reg. Gen. 46515 - Pubblico ufficiale SABBY DE CARLO Rep. 4673/2354 del 02/12/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 717 del 15/02/2011 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE).

**2. ISCRIZIONE CONTRO** del 08/04/2013 – Reg. Part. 1396 Reg. Gen. 10881 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3223/2013 del 04/04/2013 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DI BENI).

**3. ISCRIZIONE CONTRO** del 18/07/2014 – Reg. Part. 2906 Reg. Gen. 19414 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3139/14 del 19/06/2014

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**4. ISCRIZIONE CONTRO** del 21/08/2014 – Reg. Part. 3505 Reg. Gen. 23247 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4194 del 12/08/2014 - IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**5. TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/07/2017 – Reg. Part. 16890 Reg. Gen.24346 -

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6369 del 19/06/2017 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**6. ISCRIZIONE CONTRO** del 10/10/2019 – Reg. Part. 6422 Reg. Gen. 39143 –

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – Rep.

3048/11319 del 08/10/2019 – IPOTECA CONC.

AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

### **3.7) Disponibilità dell'immobile**

Il bene è occupato da terzi.

### **3.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere**

A seguito richiesta all'Agenzia delle Entrate di Conegliano, risultano registrati

n°2 contratti antecedenti la data di pignoramento (del 19/06/2017), quindi

opponibili alla procedura esecutiva:

- ufficio registrazione VITTORIO VENETO: Numero 414, Anno 2013, Serie 3;

- ufficio registrazione CONEGLIANO: Numero 1437, Anno 2014, Serie 3T  
(inerente il M.N.21 sub 11 non correttamente identificato nel contratto di affitto e comunque non oggetto di pignoramento.)

### **3.9) Destinazione urbanistica**

In forza del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino in data 04/06/2021, l'area in cui insiste l'opificio è censita nel Piano degli interventi adottato con Delibera Consigliare n°53/2014 e approvato con Delibera Consigliare n°10/2015 e variante al P.I. n°46/2020, in

**Zona Territoriale Omogenea D1 – zone produttive destinate all'insediamento di attività industriali ed artigianali.**

Per ulteriori specifiche si rimanda all'allegato CDU.

### **3.10) Verifica conformità edilizia**

A seguito richiesta di accesso agli atti del 17/07/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune e successivo riscontro in data 29/04/2021 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti il Lotto 1:

- Concessione Edilizia n°1636 e 1636/bis del 14/09/1981 - costruzione opificio;
- Variante prospettica n° 2354 del 06/08/1984;
- Permesso di agibilità n°2354 del 16/10/1984;
- Concessione n°2613 del 06/10/1986;
- Concessione di variante n°2613 del 25/02/1988;
- Agibilità n°2613 del 07/03/1988;
- Autorizzazione gratuita n°60/A/88 del 13/10/1988 per installazione insegna;
- Richiesta installazione serbatoio GPL Prot.5435 del 27/10/1989 con parere favorevole del 15/11/1989;
- Concessione Edilizia n°15/89 del 17/10/1989 per ampliamento fabbricato;



- Variante del 23/11/1989,

- Variante del 10/07/1990;

- Agibilità del 03/12/1990.

- Concessione Edilizia n°50/90 del 30/05/1991 per ampliamento capannone;

- Concessione Edilizia di Variante n°50/90 del 09/11/1992;

- Variante del 22/12/1992;

- Rinnovo del 13/12/1994;

- Variante del 03/02/1995;

- Variante del 18/05/1996;

- Richiesta agibilità Prot. 5009 del 30/05/1997;

- Autorizzazione gratuita per installazione pensiline n°17/A/91 del 09/03/1991;

- Concessione Edilizia rinnovo n°C-02/00/2000 del 29/01/2001 per rinnovo e ampliamento capannone (magazzino a Nord);

- Variante del 25/07/2001;

- Permesso di Agibilità del 01/03/2002.

### **3.11) Incongruenze catastali ed urbanistiche**

A seguito verifica degli elaborati reperiti presso il Comune di Cison di Valmarino e presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, è emerso che i progetti urbanistici corrispondono alle planimetrie catastali. L'esito del sopralluogo ha comunque evidenziato delle incongruenze tra lo stato autorizzato/catastale e lo stato dei luoghi (per una migliore comprensione si veda tavola comparativa allegata):

- al piano terra verso Ovest sono stati creati dei divisorii nella zona adibita a magazzino,

- alcune pareti del laboratorio sono state eliminate,

- al piano primo sono state create delle pareti divisorie nella zona uffici e nella zona esposizione.

Dette modifiche riguardano il layout dell'azienda che attualmente opera nell'immobile.

Sono state rilevate inoltre delle pensiline lungo il lato Ovest e Nord che non risultano regolarmente autorizzate, e una struttura telata "copri-scopri" a protezione della buca di carico/scarico posizionata a Nord.

### **3.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile**

- Spese inerenti la regolarizzazione urbanistica per inserimento pensiline, compresi oneri e diritti .....€ 3'000

- Spese inerenti la variazione catastale, a seguito pratiche edilizie, compresi diritti ..... € 2'000

ammontanti a circa ..... € 5'000

Le variazioni interne del fabbricato (modifiche di divisori) e il "copri-scopri", riguardano esclusivamente il layout dell'azienda, come specificato al precedente punto, e per questo si ritiene che non vadano ad incidere sul valore dell'immobile.

N.B.: Le valutazioni sopra esposte forniscono un'indicazione di massima, in quanto le spese stimate potrebbero essere soggette a possibili variazioni dettate dalla normativa vigente, dal compenso esibito dal professionista incaricato e da eventuali rettifiche da parte del comune per gli adempimenti delle sanzioni e dei diritti.

### **3.13) Inquadramento paesaggistico**

L'unità pignorata individuata come **Lotto 1** è ricompresa in una zona a destinazione industriale/artigianale ubicata a Sud/Ovest del Comune di

Cison di Valmarino, a confine con il limitrofo comune di Follina. Il fabbricato è quindi inserito in zona omogenea avendo destinazione d'uso laboratorio e uffici. L'opificio è accessibile dalla strada comunale denominata Località Talponè, comunicante tramite Via dei Cavalli, con la S.P.4 - Via Sanavalle, viabilità questa di collegamento con le principali città della zona, quali Vittorio Veneto a Est e Pieve di Soligo e Conegliano ad Ovest, e con gli accessi autostradali di Vittorio Nord e Vittorio Sud per il collegamento con le città di Belluno e Treviso, dato importante per una realtà produttiva.

### **3.14) Descrizione opificio**

L'edificio si sviluppa su un unico piano per la zona laboratorio, su due per la zona uffici e magazzino/sala esposizione; è stato realizzato nel 1980 e negli anni ampliato in funzione delle esigenze lavorative. Le fondazioni, i pilastri e le travi sono realizzate in conglomerato cementizio armato, muratura di tamponamento in blocchi ed elementi di copertura in prefabbricato. La porzione degli uffici su due piani è stata realizzata con fondazioni in c.a. e solai intermedi e di copertura in latero-cemento. L'ultimo ampliamento in termini di tempo eseguito nel 2000 (magazzino a Nord) è stato realizzato in c.a., muratura di tamponamento in laterizio, copertura piana in tegoli TT. Ad ogni modo la struttura realizzata dopo il 1986 risulta sismica. E' presente l'impianto antincendio e l'impianto di fognatura indipendente (non allacciato alla linea comunale). A seguito comunicazione del 30/12/2020 da parte del Dott. Ghedina quale custode, e a seguito sopralluogo in loco del 30/04/2021, è stato appurato che sono presenti delle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura dovute alla insufficiente manutenzione del tetto e in particolare delle giunzioni tra i lucernai e copertura; le stesse stanno

causando disagio alla produzione in essere, ma ad oggi non risulta abbiano intaccato la staticità o possano creare a breve problemi strutturali all'edificio.

La porzione di laboratorio pignorata è collegata con la porzione ubicata a Sud identificata con il Mappale n°618, formando con essa una unica unità immobiliare. Questa porzione tuttavia non rientra nel presente pignoramento RGE n°404/2017, ma è gravata da un distinto atto di esproprio. In funzione di ciò, si rende necessario quantificare l'eventuale spesa da sostenere per la suddivisione delle due porzioni atta a garantire l'indipendenza e la vendibilità autonoma del laboratorio qui identificato come **Lotto 1**, consistente in una parete divisoria strutturale tipo "monopanel" spess. cm.20, per un costo indicativo di circa € 15'000.

L'opificio è attualmente utilizzato per la produzione di mobili ed è dimensionato come segue:

**PIANO TERRA:**

**SUPERFICIE LORDA SUB 9 P.T.**

**mq. 4'770**

di cui:

**Destinazione**

Uffici (mq.182) e magazzino (mq.354)

mq. 536

Laboratorio e magazzino zona carico

mq.4'234

**PIANO PRIMO:**

**SUPERFICIE LORDA SUB 9 P.1°**

**mq. 605**

di cui:

**Destinazione**

Uffici

mq. 205

Esposizione

mq. 400

La pavimentazione della zona produttiva è in cemento, serramenti in metallo a parete del tipo "a nastro", vetri in policarbonato, lucernai a soffitto. Le porte di sicurezza sono in ferro. Le tinteggiature sono ordinarie di colorazione bianca. Il riscaldamento è ad aria, gli impianti risultano sufficienti all'uso, gli isolamenti insufficienti.

La zona uffici, sia al piano terra che al piano primo, è in buone condizioni, con pavimentazioni in ceramica, serramenti in alluminio e doppi vetri, buone finiture, impianti in genere in buone condizioni di manutenzione e atti all'uso; la scala di collegamento tra i due piani è rivestita in legno.

La sala esposizioni al piano primo ha le medesime caratteristiche della zona uffici, ma con pavimentazione in legno.

La zona magazzino al piano terra, raggiungibile sia dalla sala esposizione al piano primo tramite scala in marmo, sia direttamente dal laboratorio, è dotato di pavimento in cemento, mentre le finiture in genere e gli impianti non risultano sufficientemente manutentati.

L'area esterna è interamente asfaltata, delimitata da muretti in cemento e aree a verde, cancelli scorrevoli automatizzati per l'accesso allo stabilimento e cancelletto pedonale per l'ingresso agli uffici; è provvista di zone adibite a parcheggi, aree di passaggio e manovra anche per mezzi pesanti.

### **3.15) Divisibilità dell'immobile**

Nel suo complesso non risulta divisibile, se non a costi importanti.

### **3.16) Stima Lotto 1**

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del bene al **lotto 1 - opificio in Via Talponè n°1/2**: comparativo,

analitico, sintetico. Considerato che ogni metodo deriva sempre da un parere soggettivo dell'estimatore e poiché il valore di un bene è sempre influenzato dalla situazione di mercato, che corrisponde al più probabile valore di commercializzazione, lo scrivente ritiene che il metodo sintetico-comparativo sia il più esauriente.

Per quanto sopra, considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare della zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, l'ambito urbanistico e la sua ubicazione paesaggistica, verificata l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di analisi geologiche, avendo reperito n°5 comparabili in quanto unità similari, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

#### **Calcolo superficie commerciale e coefficienti di differenziazione**

*(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida" nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016)*

*Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016)*

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>%</b>	<b>Sup. Comm.</b>
Unità principale (mq.4'770+605)	mq.5'375,00	100%	mq. 5'375,00
Area esterna –c orte esclusiva	mq. 3'653	5%	mq. 182,65
<b>Sup. commerciale totale</b>			<b>mq. 5'557,65</b>

<b>COEFF. DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
VETUSTA' – 41 anni	0,75
POSIZIONE – in area idonea direzionale/industriale	1,05
DISPONIBILITA' – occupato	0,90
ACCESSIBILITA' – al piano terra con accesso carraio	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO –	1,05

PARCHEGGI COMUNI ESTERNI -	1,03
----------------------------	------

<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,77</b>
-----------------------------	-------------

*(dati reperiti presso "Borsellino Immobiliare", "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida"*

*nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016).*

### **Valore di stima**

Sup. comm.	Valore unitario	Coeff. globale	<b>VALORE DI STIMA</b>
mq. 5'557,65	€/mq. 250	0,77	<b>€ 1'069'847,62</b>

**VALORE DI STIMA arrotondato € 1'070'000,00**

*(Euro unmilionesettantamila/00)*

Nota: ai fini fiscali si evidenzia che il valore a rendita è maggiore del valore di stima.

### **Spese da detrarre**

Al Valore di stima suindicato devono essere detratte le spese necessarie per la regolarizzazione delle pratiche edilizie e catastali delle pensiline, come meglio specificato al punto 3.12), e spese per rendere il laboratorio indipendente dalla porzione a Sud oggetto di altro pignoramento, come relazionato al punto 3.14, ammontati a circa € 20'000.

### **Valore di mercato**

<b>Valore di stima</b>	<b>Spese</b>	<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 1'070'000,00	- € 20'000	<b>€ 1'050'000,00</b>

*(Euro unmilioneecinquantamila/00)*

### **Vendita forzata**

Tenuto conto che le indagini sono avvenute a vista, la vendita avviene in assenza di garanzia di vizi, considerata l'attuale situazione economica di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) **la valutazione**

possa essere ridotta del 10%, per un valore di € 945'000,00 (Euro novecentoquarantacinquemila/00).

\*\*\* \*\*

#### **Art.4 LOTTO 2 (ALL. 4)**

#### **Abitazione in Via Mellere n°4 e relativa area di accesso**

##### **4.1) Identificazione catastale**

**Comune di Cison di Valmarino**

Via Mellere, n° 4

**Catasto N.C.E.U. - Sez. B Foglio 5**

**M.N. 534 SUB 4** Cat.A/2 Cl.2 21,5 vani P.S1-T-1°-2° Rend. € 1'943,17

**SUB 5** Cat.C/6 Cl.4 29 mq. P.T. Rend. € 65,90

**SUB 8** area urbana di mq. 480

corrispondente al **N.C.T. al Fg. 14° M.N. 534 – Ente Urbano di mq. 846,**

e

**Comune di Cison di Valmarino**

Via Mellere

**Catasto N.C.T. - Foglio 14°**

**M.N. 536** incolto prod. Cl.U 65 mq. R.D. € 0,03 R.A. € 0,01

di **proprietà dell'esecutato n°1 per la quota di 1/1.**

##### **4.2) Accertamento atto di pignoramento**

L'identificazione riportata nell'Atto di pignoramento è conforme all'attuale individuazione catastale.

##### **4.3) Confini**

Partendo da Nord il Lotto 2 confina con: M.N.530, M.N.533, M.N.2446, M.N.2771, M.N.2772, M.N.2452, M.N.1043, M.N.1044, Via Mellere, M.N.1229



(Lotto 3).

#### **4.4) Atti di provenienza**

La proprietà in Via Mellere n°4 è pervenuta alla ditta esecutata con:

- Atto Notaio Zorzi Alvisè Rep. 4601 del 08/11/1965, registrato a Treviso il 20/11/1965 al n° 16524.

- Atto Notaio Brescancin Rep. 5060 del 19/09/1994, registrato a Vittorio Veneto il 04/10/1994 al n°1147 Serie I V.

#### **4.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.**

Il certificato notarile risulta già agli atti ed è stato redatto dal Notaio Dott. Enrico Lera di Brescia in data 14/09/2017.

#### **4.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie**

**1. ISCRIZIONE CONTRO** del 08/04/2013 – Reg. Part. 1396 Reg. Gen. 10881 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 3223/2013 del 04/04/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI),

- Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

**2. ISCRIZIONE CONTRO** del 26/06/2014 – Reg. Part.2485 Reg. Gen. 16755 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 3190/2014 del 19/06/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**3. ISCRIZIONE CONTRO** del 18/07/2014 – Reg. Part. 2906 Reg. Gen. 19414 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 3139/14 del 19/06/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**4. ISCRIZIONE CONTRO** del 21/08/2014 – Reg. Part. 3505 Reg. Gen. 23247 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 4194 del 12/08/2014 - IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**5. TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/07/2017 – Reg. Part. 16890 Reg. Gen. 24346 -

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 6369 del 19/06/2017 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**6. ISCRIZIONE CONTRO** del 10/10/2019 – Reg. Part. 6422 Reg. Gen. 39143 –

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – Rep.

3048/11319 del 08/10/2019 – IPOTECA CONC.

AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

#### **4.7) Disponibilità dell'immobile**

Il bene è utilizzato dall'esecutato e dai suoi famigliari.

#### **4.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere**

A seguito richiesta all'Agenzia delle Entrate di Conegliano, non risultano registrati contratti riferiti a questo immobile.

#### **4.9) Destinazione urbanistica**

In forza del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di

Cison di Valmarino in data 04/06/2021, l'area in cui insiste l'immobile al

M.N.534 e l'area al M.N.536 sono censiti nel Piano degli interventi adottato

con Delibera Consigliare n°53/2014 approvato con Delibera Consigliare

n°10/2015 e variante al P.I. n°46/2020 in **Zona Territoriale Omogenea A1 –**

**zone perimetrate come centri storici, con Grado di Protezione “5” per la**

**parte più recente e Grado di Protezione “3” per la porzione più storica.**

Per ulteriori specifiche si rimanda all'allegato CDU ed Estratto Gradi di

Protezione.

#### **4.10) Verifica conformità edilizia**

A seguito richiesta di accesso agli atti del 17/07/2019 e successivo riscontro in

data 29/04/2021 presso l'Ufficio Tecnico del Comune, sono state reperite le

seguenti pratiche edilizie inerenti il **Lotto 2**:

- Licenza n°543 del 15/04/1967;

- Licenza di Costruzione n°644 del 19/05/1969,

- Autorizzazione della Regione Veneto Prot. n°207/TV/18/8 del 05/04/1979 per  
restauro e risanamento conservativo;

- Concessione gratuita n°76/87 del 18/04/1988;

- Variante n°76/87 del 11/04/1989;

- Variante n°76/87 del 19/10/1989;

- Concessione Edilizia n°40/90 del 04/03/1991;

- Variante n°40/90 del 14/10/1992;

- Permesso di Abitabilità n°40/90 del 30/10/1992;

- Autorizzazione gratuita n°A-51/99 del 10/01/2000.

#### **4.11) Incongruenze catastali ed urbanistiche**

Verificati gli elaborati reperiti presso il Comune di Cison di Valmarino e presso  
l'Agenzia delle Entrate di Treviso, è emerso che tra i grafici urbanistici, le  
planimetrie catastali e lo stato dei luoghi vi sono delle incongruenze.

Per una migliore comprensione si vedano anche i grafici Comparativi  
allegati. In particolare:

- la mappa catastale, in fase di istruttoria, non risultava aggiornata con lo  
stato dei luoghi, in quanto sul M.N.534 veniva indicata, oltre al fabbricato in  
oggetto, la sagoma di un fabbricato che di fatto è stato demolito: in forza di  
ciò, di quanto richiesto e precisato dal sottoscritto ausiliario con note del  
07/11/2019 e del 04/12/2019 e di quanto autorizzato dal Giudice con nota  
del 02/03/2021 in merito agli adeguamenti catastali, è stata presentata

rettifica della cartografia in data 26/03/2021 con esito positivo;

- al piano terra, sul lato Nord a confine con altra proprietà, sono stati rilevati

un portico di circa mq. 4 e una tettoia di circa mq. 3, i quali non risultano

urbanisticamente sanabili (*opere da demolire*);

- al piano terra la zona lavanderia/wc è di fatto una unica stanza (*modifiche*

*interne sia urbanistiche che catastali*);

- al piano terra non è stata apportata la variazione catastale da "stanza" a

"camera" e "wc", modifica questa autorizzata invece urbanisticamente

(*variazione catastale*);

- al piano primo nella zona notte, catastalmente ed urbanisticamente sono

indicate altezze non conformi allo stato dei luoghi (*sanatoria*).

#### **4.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile**

- Spese per la demolizione dei portici a Nord

e smaltimento del materiale di risulta ..... € 4'000

- Spese per redazione delle pratica urbanistica in

Sanatoria (stanza lavanderia e wc al P.T. e altezze P.1°)

comprehensive di oneri fiscali ..... € 2'000

- Spese per la variazione catastale in forza dell'

adeguamento urbanistico, comprehensive di diritti ..... € 2'000

per un totale di circa € 8'000

N.B.: Le valutazioni sopra esposte forniscono un'indicazione di massima, in

quanto le spese stimate potrebbero essere soggette a possibili variazioni

dettate dalla normativa vigente, dal compenso esibito dal professionista

incaricato e da eventuali rettifiche da parte del comune per gli

adempimenti delle sanzioni e dei diritti.

#### **4.13) Inquadramento paesaggistico**

L'unità pignorata indicata come **Lotto 2** ricade nel Centro Storico di Cison di Valmarino; la zona è per lo più adibita alle residenze e ubicata nel cuore del paese. Il fabbricato è quindi inserito in zona omogenea avendo destinazione d'uso abitativo. E' accessibile dalla strada comunale di Via Mellere, strada a doppio senso, ma non particolarmente agevole per la ridotta ampiezza, e comunicante sia con Via Trento Trieste che con Via San Vito, strade queste che collegano il centro del paese con il resto del comune e con i servizi ad esso connessi (negozi, bar, scuole, ecc..).

#### **4.14) Descrizione dell'immobile**

L'accesso al fabbricato ubicato sul M.N.534 avviene tramite il M.N.536 di mq. 65, area ben tenuta e completamente pavimentata mediante piastre in pietra, che garantisce la sosta e la manovra degli autoveicoli nell'accedere e recedere della proprietà senza creare disagi alla viabilità esterna, vista anche l'esigua ampiezza della strada prospiciente. L'ingresso è caratterizzato da un'alta cancellata in ferro battuto; l'area esterna è completamente interclusa mediante recinzioni in muratura e fabbricati realizzati a confine con la proprietà. L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra per la parte storica ad Ovest, mentre la porzione centrale e quella ad Est si articola su due piani fuori terra, con una piccola porzione al Piano Interrato ad uso cantina. Il Piano secondo della porzione storica risulta autorizzata a "soffitta": a seguito sopralluogo è stato accertato che i locali sono utilizzati ad abitazione. L'edificio principale posizionato più ad Ovest è stato realizzato anteriormente il 1942; negli anni '80 e '90 è stato risanato, ristrutturato ed ampliato nella porzione ad Est. Strutturalmente la porzione

residenziale d'impianto è stata realizzata in sassi, la porzione più recente e il garage in muratura portante ordinaria; i solai sia intermedi che di copertura sono parzialmente in legno con travatura a vista e in latero cemento. Il fabbricato ha una forma in pianta a "ferro di cavallo"; l'area esterna è pavimentata e ben curata, nel patio centrale ubicato tra i due blocchi che formano l'intero edificio si trova un porticato che costeggia una piccola area a verde (di erba sintetica).

L'edificio risulta dimensionato come segue:

**M.N. 534 SUB 4 – Superfici Lorde:**

<b>Piano Terra</b>	mq. 285
<b>Portici Piano terra (mq.16 + mq.28)</b>	mq. 44
<b>Piano Primo residenziale</b>	mq. 154
<b>Piano Primo soppalco</b>	mq. 56
<b>Piano Primo soffitta</b>	mq. 54
<b>Piano Secondo soffitta</b>	mq. 154
<b>Piano Interrato</b>	mq. 33

di cui:

<b>Destinazioni PIANO TERRA M.N.534 sub 4</b>	
Ingresso (vano scala)	mq. 5
Disimpegno	mq. 3
Anti e wc (mq.2 + mq.3)	mq. 5
Ripostiglio	mq. 11
Ingresso (pranzo)	mq. 17
Cucina	mq. 21
Ingresso (vano scala)	mq. 7

Stanza (studio)	mq. 22
Soggiorno	mq. 26
Taverna	mq. 52
Disimpegno (mq.3 + mq.4)	mq. 7
Wc e lavanderia (mq.2 + mq.5)	mq. 7
Centrale Termica	mq. 9
Stanza (camera e wc)	mq. 14

**Destinazioni PIANO 1° M.N.534 sub 4**

Disimpegno (vano scala)	mq. 3
Disimpegno	mq. 2
Guardaroba	mq. 9
Bagno	mq. 8
Corridoio	mq. 24
Camera	mq. 16
Camera	mq. 21
Bagno	mq. 7
Camera	mq. 15
Soppalco (mq.36+mq.11)	mq. 47
Disimpegno	mq. 3
Soffitta	mq. 32

**Destinazioni PIANO 2° M.N. 534 sub 4**

Corridoio (vano scala)	mq. 16
Disimpegno	mq. 3

WC	mq. 4
Stanza	mq. 11
Soffitta	mq. 19
Soffitta	mq. 21
Soffitta	mq. 36

**Destinazioni P. INTERRATO M.N.534 sub 4**

Cantina	mq. 21
---------	--------

**M.N. 534 SUB 5 – Superficie Lorda:**

<b>Piano Terra</b>	mq. 33
--------------------	--------

di cui

**Destinazioni PIANO TERRA M.N. 534 sub 5**

Garage	mq. 28
--------	--------

<b>Area scoperta esterna (M.N.534 SUB 8)</b>	mq. 480
--	---------

<b>Area di accesso (Mappale 536)</b>	mq. 65
--------------------------------------	--------

La zona giorno al piano terra è per lo più caratterizzata da pavimento "alla veneziana", da piastrelle in cotto per la taverna e da rivestimenti e pavimenti in ceramica per i bagni e la lavanderia. Le camere e la zona soppalco sono caratterizzati da pavimentazioni e soffitti in legno con travi a vista per il P.2° e soffitta P.3° e alcune stanze al P.T., e in spatolato al P.1°; le scale di accesso ai piani superiori sono in legno e in marmo. I serramenti sono stati realizzati in legno con doppi vetri, gli scuri in legno, davanzali e marciapiedi in marmo. La porzione garage è pavimentata con piastrelle in ceramica, tinteggiata a



civile e dotata di basculanti elettrici in legno. La cantina è dotata di finestra (bocca da lupo) e di lavello con acqua potabile, è ben tinteggiata e la pavimentazione è in piastrelle di gres. Gli impianti in genere risultano in buono stato di manutenzione ed idonei all'uso; l'edificio è dotato di pannelli solari termici.

Nel complesso l'immobile è ben curato, con finiture di pregio e in ottimo stato conservativo.

#### **4.15) Divisibilità dell'immobile**

Ipoteticamente, viste le dimensioni e la struttura dell'immobile, lo stesso potrebbe essere considerato divisibile. Considerando lo stato di manutenzione, le finiture di pregio, gli impianti e il valore storico-artistico, si ritiene che una sua divisione, oltre che onerosa e scomoda, andrebbe indubbiamente a svalutarne il valore, oltre che ad alterare uno stato dei luoghi ottimale nel contesto in cui ricade.

#### **4.16) Stima Lotto 2**

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del bene al **lotto 2 – abitazione in Via Mellere n° 4**: comparativo, analitico, sintetico. Considerato che ogni metodo deriva sempre da un parere soggettivo dell'estimatore e poiché il valore di un bene è sempre influenzato dalla situazione di mercato, che corrisponde al più probabile valore di commercializzazione, lo scrivente ritiene che il metodo sintetico-comparativo sia il più esauriente.

Per quanto sopra, considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare della zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, l'ambito urbanistico e la sua ubicazione paesaggistica, verificata l'impossibilità di

appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di analisi geologiche, avendo reperito n°6 comparabili in quanto unità similari, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

### **Calcolo superficie commerciale e coefficienti di differenziazione**

*(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida" nelle procedure di Esec.*

*Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016)*

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>%</b>	<b>Sup. Comm.</b>
Unità principale (P.T. mq.285 + P.1° mq.154)	mq. 439	100%	mq. 439,00
Soppalco P.1°	mq. 56	80%	mq. 44,80
Sottotetto P.1°	mq. 54	30%	mq. 16,20
Sottotetto P.2°	mq. 154	75%	mq. 115,50
Cantina (P. Interrato)	mq. 33	35%	mq. 11,55
Portici P.T. (mq.16+28)	mq. 44	50%	mq. 22,00
Garage P.T.	mq. 33	60%	mq. 19,80
Area scoperta M.N.534	mq. 480	10%	mq. 48,00
Area di accesso M.N.536*	mq. 65	5%	mq. 3,25
<b>Sup. commerciale totale</b>			<b>mq. 720,10</b>

\* *l'area al M.N.536 viene considerata come area di pertinenza dell'immobile al M.N.534.*

<b>COEFF. DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
VETUSTA' – Età oltre i 55 anni	0,65
QUALITA' - Signorile	1,05
DISPONIBILITA' – occupato dal proprietario	1,00
FINITURA - lussuosa	1,20
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – autonomo	1,05

IMPIANTO DI CLIMATIZZ. ESTIVA – imp. autonomo parziale	1,01
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – alla veneziana	1,02
PARCHEGGI ESTERNI - presenti	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,88</b>

*(dati reperiti presso “Borsellino Immobiliare”, “Expert Stime Immobiliari” ditta GeoNetwork e “Linee guida”*

*nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016).*

### **Valore di stima**

Sup. commerciale	Valore unitario	Coeff. globale	<b>VALORE DI STIMA</b>
mq. 720,10	€/mq. 1'600	0,88	<b>€ 1'013'900,80</b>

**VALORE DI STIMA arrotondato € 1'015'000,00**

*(Euro unmilionequindicimila/00)*

### **Spese da detrarre**

Al Valore di stima suindicato devono essere detratte le spese necessarie per la demolizione della porzione di portico/tettoia a Nord, l'aggiornamento catastale ed urbanistico delle modifiche interne, come meglio specificato al punto 4.12) ammontati a circa € 8'000.

### **Valore di mercato**

Valore di stima	Spese	<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 1'015'000,00	- € 8'000	<b>€ 1'007'000,00</b>

*(Euro unmilionesettemila/00)*

### **Vendita forzata**

Tenuto conto che le indagini sono avvenute a vista, la vendita avviene in assenza di garanzia di vizi, considerata l'attuale situazione economica di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) **la valutazione possa essere ridotta del 10%, per un valore di € 906'300,00, arrotondabili a €**

906'000,00 (Euro novecentoseimila/00).

\*\*\* \*\*

## Art.5 LOTTO 3 (ALL. 5)

**Fabbricato ad uso residenziale ubicato in Via Mellere, 2**

### 5.1) Identificazione catastale

**Comune di Cison di Valmarino**

Via Mellere, 2

**Catasto N.C.E.U. - Sez. B Foglio 5**

**M.N. 1229 SUB 3** Cat.A/2 Cl.2 8 vani P.T.-1°-2° Rendita € 723,04

corrispondente al **N.C.T. al Fg. 14° M.N. 1229 – Ente Urbano di mq. 70,**

di **proprietà dell'esecutato n°1 per la quota di 1/1.**

### 5.2) Accertamento atto di pignoramento

L'identificazione riportata nell'Atto di pignoramento è conforme all'attuale individuazione catastale, tranne che per la toponomastica: in visura catastale e nel pignoramento è indicato "Via San Vito n°11", allo stato attuale è stato appurato che l'identificazione corretta è "Via Mellere n°2" (la correzione è stata inserita nella pratica catastale Prot. n°TV0043532/2021 del 07/04/2021 contestualmente alla presentazione della planimetria catastale mancante).

### 5.3) Confini

Partendo da Nord: M.N.534 (Lotto 2), Via Mellere, M.N.536 (Lotto 2).

### 5.4) Atti di provenienza

La proprietà in Via Mellere n°4 è pervenuta alla ditta esecutata con:

- Atto Notaio Zorzi Alvise Rep. 4601 del 08/11/1965, registrato a Treviso il 20/11/1965 al n° 16524.

- Atto Notaio Salvatore Costantino Rep. 587 del 20/06/2001, registrato a Vittorio Veneto il 29/06/2001 al n°897 Serie 1 V.

### **5.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.**

Il certificato notarile è stato redatto dal Notaio Dott. Enrico Lera di Brescia in data 14/09/2017 e risulta già agli atti.

### **5.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie**

**1. ISCRIZIONE CONTRO** del 04/03/2011 – Reg. Part. 1617 Reg. Gen. 7609 - Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Rep. 115826/38105 del 25/02/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA.

**2. ISCRIZIONE CONTRO** del 08/04/2013 – Reg. Part. 1396 Reg. Gen. 10881 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 3223/2013 del 04/04/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI),

- Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

**2. ISCRIZIONE CONTRO** del 26/06/2014 – Reg. Part. 2485 Reg. Gen. 16755 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 3190/2014 del 19/06/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**3. ISCRIZIONE CONTRO** del 18/07/2014 – Reg. Part. 2906 Reg. Gen. 19414 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep.3139/14 del 19/06/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**4. ISCRIZIONE CONTRO** del 21/08/2014 – Reg. Part. 3505 Reg. Gen. 23247 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 4194 del 12/08/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**5. TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/07/2017 – Reg. Part. 16890 Reg. Gen. 24346 -

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 6369 del 19/06/2017 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**6. ISCRIZIONE CONTRO** del 10/10/2019 – Reg. Part. 6422 Reg. Gen. 39143 –

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – Rep.

3048/11319 del 08/10/2019 – IPOTECA CONC.

AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

### **5.7) Disponibilità dell'immobile**

Il bene è occupato.

### **5.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere**

E' stato reperito tramite il Dott. Ghedina, quale custode, copia di un contratto di locazione registrato a Conegliano il 05/06/2002 al n° 767 (con disdetta che avrà effetto con data del 30/06/2022). Il contratto è stato stipulato precedentemente la data di pignoramento (del 19/06/2017), quindi lo stesso risulta opponibile alla procedura esecutiva.

### **5.9) Destinazione urbanistica**

In forza del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino in data 04/06/2021, l'area in cui insiste il bene al M.N.1229 è censita nel Piano degli interventi adottato con Delibera Consigliare n°53/2014 approvato con Delibera Consigliare n°10/2015 e variante n°46/2020, in **Zona Territoriale Omogenea A1 – zone perimetrate come centri storici, con Grado di Protezione “2”**.

Per ulteriori specifiche si rimanda all'allegato CDU e ed Estratto Gradi di Protezione.

### **5.10) Verifica conformità edilizia**

A seguito richiesta di accesso agli atti del 17/07/2019 e successivo riscontro del 29/04/2021, presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti il Lotto 3:

- Permesso di Costruire gratuito n° P-18/03 del 16/07/2004 per manutenzione straordinaria e rifacimento del tetto.

Il fabbricato risulta edificato anteriormente il 1942 ed è privo di agibilità.

### **5.11) Incongruenze catastali ed urbanistiche**

A seguito il sopralluogo presso il bene pignorato, non sono emerse incongruenze tra lo stato dei luoghi e le tavole urbanistiche depositate in comune. Tuttavia nella procedura di verifica catastale era emerso che l'immobile, anche se individuabile in visura all'N.C.E.U. nella quale l'Agenzia del Territorio ha applicato una rendita d'ufficio, lo stesso era privo di planimetria catastale. A seguito richiesta scritta al Tribunale in data 07/11/2019 e successiva specifica del 04/12/2019, il Giudice e il creditore procedente non si sono opposti agli adempimenti proposti dal perito stimatore con nota del 02/03/2021. E' stata quindi presentata pratica catastale per inserimento della planimetria mancante e variazione toponomastica (Prot. n° TV0043532/2021 del 07/04/2021).

### **5.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile**

Non sussistono spese in detrazione in quanto sono già state apportate le variazioni e aggiornamenti necessari per la corretta individuazione del bene.

### **5.13) Inquadramento paesaggistico**

L'unità pignorata individuata come **Lotto 3** è inserita nel Centro Storico di Cison di Valmarino; la zona in cui ricade l'edificio è per lo più adibita alle residenze e ubicata nel cuore del paese. Il fabbricato è quindi inserito in

zona omogenea avendo destinazione d'uso abitativo. E' contigua all'area su cui ricade il fabbricato ubicato sul M.N.534 (identificato come Lotto 2), accessibile esclusivamente pedonalmente dalla strada comunale di Via Mellere, strada a doppio senso ma non particolarmente agevole, e comunicante sia con Via Trento Trieste che con Via San Vito, strade queste che collegano il centro del paese con il resto del comune e con i servizi ad esso connessi (negozi, bar, scuola primaria e secondaria, ecc..).

#### **5.14) Descrizione dell'immobile**

Il fabbricato ubicato sul M.N.1229 è sprovvisto di area esterna, l'ingresso all'abitazione avviene direttamente dalla strada comunale di Via Mellere, ed è privo anche di posto auto coperto (garage).

L'edificio è stato realizzato anteriormente il 1942, ristrutturato negli anni 2003-2004 con manutenzione straordinaria della copertura, restauro dei locali interni e inserimento degli impianti tecnologici. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, tranne che per la porzione ad Est disposta su due piani. La muratura perimetrale è in sasso per la parte più storica, in laterizio per quella ad Est più recente. I solai intermedi e di copertura sono in legno.

L'edificio risulta dimensionato come segue:

#### **M.N. 1229 SUB 3 – Superfici Lorde:**

<b>Piano Terra</b>	mq. 70
<b>Piano Primo</b>	mq. 70
<b>Piano Secondo</b>	mq. 62
di cui:	
<b>Destinazioni Piano Terra</b>	
Ingresso (vano scala)	mq. 2



Soggiorno	mq. 13
Ripostiglio	mq. 4
Cucina	mq. 18
Disimpegno	mq. 1
W.C.	mq. 2
Dispensa	mq. 5

<b>Destinazioni Piano Primo</b>	
Disimpegno (vano scala)	mq. 2
Camera	mq. 19
Camera	mq. 19
Bagno	mq. 13

<b>Destinazioni Piano Secondo</b>	
Corridoio (vano scala)	mq. 2
Soffitta	mq. 19
Soffitta	mq. 18

La zona cucina al piano terra è caratterizzata da pavimento "alla veneziana", mentre il resto dei pavimenti sono in piastrelle di ceramica di più recente realizzazione. Le camere al piano primo e la zona soffitta al piano secondo sono caratterizzati da pavimentazioni e soffitti in legno; le scale di accesso ai piani superiori sono in legno. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica. I serramenti sono per lo più in legno con doppio vetro, anche se al piano terra alcuni risultano sostituiti con serramenti in alluminio. Gli scuri sono in legno, i davanzali in pietra. Gli

impianti in genere risultano precari e appena sufficienti all'uso. Nel complesso l'immobile è in uno stato conservativo appena sufficiente.

### **5.15) Divisibilità dell'immobile**

Considerata la struttura dell'immobile, le sue dimensioni e caratteristiche, si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile, al di là del fatto che una sua divisione non sarebbe economicamente vantaggiosa.

### **5.16) Stima Lotto 3**

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del bene al **Lotto 3 – abitazione in Via Mellere n° 2**: comparativo, analitico, sintetico. Considerato che ogni metodo deriva sempre da un parere soggettivo dell'estimatore e poiché il valore di un bene è sempre influenzato dalla situazione di mercato, che corrisponde al più probabile valore di commercializzazione, lo scrivente ritiene che il metodo sintetico-comparativo sia il più esauriente.

Per quanto sopra, considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare della zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, l'ambito urbanistico e la sua ubicazione paesaggistica, verificata l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di analisi geologiche, avendo reperito n°6 compravendite/comparabili in quanto unità simili, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

### **Calcolo superficie commerciale e coefficienti di differenziazione**

*(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida" nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016)*

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>%</b>	<b>Sup. Comm.</b>
-------------------------------	-------------------	----------	-------------------

Unità principale (mq.70 P.T. + mq.70 P.1°)	mq. 140	100%	mq. 140,00
Sottotetto P2°	mq. 62	30%	mq. 18,60
<b>Sup. commerciale totale</b>			<b>mq. 158,60</b>

<b>COEFF. DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
VETUSTA' – Età oltre i 55 anni	0,65
QUALITA' – civile	1,00
DISPONIBILITA' – occupato senza titolo	1,00
FINITURA – mediocri	0,90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – impianto autonomo	1,05
IMPIANTO DI CLIMATIZZ. ESTIVA – assente	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - legno	1,04
PARCHEGGI ESTERNI – privo di area esterna	0,95
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,61</b>

*(dati reperiti presso “Borsellino Immobiliare”, “Expert Stime Immobiliari” ditta GeoNetwork e “Linee guida” nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016).*

**Valore di stima**

Sup. comm.	Valore unitario	Coeff. globale	<b>VALORE DI STIMA</b>
mq. 158,60	€/mq. 900	0,60	<b>€ 87'071,40</b>

**VALORE DI STIMA arrotondato € 87'000,00**

*(Euro ottantasettemila/00)*

*Nota: ai fini fiscali si evidenzia che il valore a rendita è maggiore del valore di stima.*

**Spese da detrarre**

Non ci sono spese da detrarre.

**Valore di mercato**

Valore di stima	Spese	VALORE DI MERCATO
€ 87'000,00	/	€ 87'000,00

**Vendita forzata**

Tenuto conto che le indagini sono avvenute a vista, la vendita avviene in assenza di garanzia di vizi, considerata l'attuale situazione economica di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) **la valutazione possa essere ridotta del 10%, per un valore di € 78'300,00, arrotondabili a € 78'000,00** (Euro settantottomila/00).

\*\*\* \*\*

**Art.6 LOTTO 4 (ALL. 6)****Unità ad uso palestra/negozio al P.T. ubicato in Via IV****Novembre, 33 e Magazzino (ex C.T.) al P.Int.****“Condominio Gardena”****6.1) Identificazione catastale****Comune di Cison di Valmarino**

Via IV Novembre, n°35

**Catasto N.C.E.U. - Sez. B Foglio 5****M.N. 1815 SUB 14 (ex sub 12) Cat.C/1 Cl.1 244 mq. P.T. Rend. € 1'575,19****M.N. 1815 SUB 16 (ex sub 12) Cat.C/2 Cl.2 4 mq. P.S1 Rend. € 6,20**corrispondente al **N.C.T. al Fg. 14° M.N. 1760 – Ente Urbano di mq. 1'350,**

compresa la comproprietà sulle parti comuni, quali vani scala comuni, il

B.C.N.C. sub 20 (corridoio al Piano Interrato a solo carico del Sub 16 – 17-18-

19) e area scoperta condominiale identificata al M.N.1760,

di **proprietà degli esecutati n° 1 e n° 2 per la quota di ½ ciascuno.**

## 6.2) Accertamento atto di pignoramento

In forza di quanto richiesto e precisato dal sottoscritto ausiliario con nota del 07/11/2019 e del 04/12/2019 e di quanto autorizzato dal Giudice e dal precedente con nota del 02/03/2021 in merito agli adeguamenti catastali, il bene correttamente identificato nell'atto di pignoramento come "*negozio Sez. B Foglio 5 Mappale 1815 sub 12*", comprensivo di negozio/palestra al Piano Terra e magazzino al Piano Interrato, è stato scisso in due lotti distinti (**Lotto 4 e 5**), in quanto gli stessi non risultano direttamente comunicanti, hanno destinazione d'uso diversa e si ritiene possano essere vendibili, o comunque più appetibili sul mercato, proposti singolarmente.

## 6.3) Confini

La singola unità al M.N.1815 **SUB 14 (P.T.)** confina a Nord, Sud ed Ovest con il M.N.1760 area esterna condominiale/viabilità, a Est con il SUB 15 (Lotto 6 – ex Sub 13).

La singola unità al M.N.1815 **SUB 16 (P.Int.)** confina a Nord con muro contro terra, a Est con unità altra ditta, a Sud con il Sub 20 (B.C.N.C.) e ad Ovest con il SUB 17 (Lotto 7).

## 6.4) Atti di provenienza

La proprietà in Via IV Novembre è pervenuta alla ditta esecutata con:

- Atto Notaio Roberto Blandaleone Rep. 30259 del 04/07/1980, registrato a Vittorio Veneto il 24/07/1980 al n° 1141.

- Atto Notaio Giorgio Serra Rep. 16081 del 20/01/1982, registrato a Conegliano il 22/01/1982 al n°282.

## 6.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.

Il certificato notarile è stato redatto dal Notaio Dott. Enrico Lera di Brescia in

data 14/09/2017 e risulta già agli atti.

## **6.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie**

**1. ISCRIZIONE CONTRO** del 04/03/2011 – Reg. Part. 1617 Reg. Gen. 7609 -

Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Rep. 115826/38105 del 25/02/2011 -

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO - SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA.

**2. ISCRIZIONE CONTRO** del 08/04/2013 – Reg. Part. 1396 Reg. Gen. 10881 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep.3223/2013 del 04/04/2013 - IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI),

- Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

**3. ISCRIZIONE CONTRO** del 26/06/2014 – Reg. Part. 2485 Reg. Gen. 16755 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 3190/2014 del 19/06/2014 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**4. ISCRIZIONE CONTRO** del 18/07/2014 – Reg. Part. 2906 Reg. Gen. 19414 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep.3139/14 del 19/06/2014 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**5. ISCRIZIONE CONTRO** del 21/08/2014 – Reg. Part. 3505 Reg. Gen. 23247 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 4194 del 12/08/2014 - IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**6. TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/07/2017 – Reg. Part. 16890 Reg. Gen. 24346 -

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 6369 del 19/06/2017 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**7. ISCRIZIONE CONTRO** del 10/10/2019 – Reg. Part. 6422 Reg. Gen. 39143 -

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – Rep.

3048/11319 del 08/10/2019 – IPOTECA CONC.

AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

#### **6.7) Disponibilità dell'immobile**

Il bene risulta libero.

#### **6.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere**

Non sono stati reperiti contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate.

#### **6.9) Destinazione urbanistica**

In forza del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di

Cison di Valmarino in data 04/06/2021, l'area al M.N.1760 su cui insistono le

unità al M.N.1815 SUB 14 e 16 è censita nel Piano degli interventi adottato

con Delibera Consigliare n°53/2014 approvato con Delibera Consigliare

n°10/2015 e variante al P.I. n°46/2020 in **Zona Territoriale Omogenea B – zone**

**esterne ai Centri Storici, quasi completamente edificate, che non presentano**

**carattere storico o di pregio ambientale.** Per ulteriori specifiche si rinvia

all'allegato CDU.

#### **6.10) Verifica conformità edilizia**

A seguito richiesta di accesso agli atti del 17/07/2019, presso l'Ufficio Tecnico

del Comune e successivo riscontro in data 29/04/2021, sono state reperite le

seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n° 1740 del 23/10/1981 per costruzione fabbricato ad uso  
abitazione e negozio;

- Variante n°2030 del 22/10/1982 per ricavo appartamento al Piano Terra  
(Sub 15 ex Sub 13);

- Permesso di Agibilità Prot. n°3965/1982 del 06/06/1983 negozi al Piano Terra

(Sub 14 ex Sub 12);

- Concessione n°81/91 del 30/10/1991 per modifiche interne e ampliamento abitazione Piano Terra (Sub 15 ex Sub 13);

- Autorizzazione gratuita n°55/A/88 del 22/05/1985 per parziale cambio d'uso a da negozio a palestra porzione Piano Terra (Sub 14 ex Sub 12);

- Richiesta di Variante Prot. 6316 del 23/10/1991 per ampliamento del cambio d'uso e modifiche interne (*mai rilasciata, in quanto non risulta sia mai stata presentata integrazione richiesta dall'ULSS in merito all'adeguamento dello schema fognario, di cui all'Aut. ULSS Prot.57/92 del 25/05/1992*), (Sub 14 ex Sub 12).

#### **6.11) Incongruenze catastali ed urbanistiche**

A seguito istruttoria preliminare, sono state accertate delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in riferimento al **Piano Interrato**; veniva infatti identificata in modo erroneo la divisione tra le porzioni comuni e le porzioni in proprietà, venendo meno la corretta identificazione delle unità nell'Interrato. In forza dell'autorizzazione da parte del Giudice e del precedente con nota del 02/03/2021, è stata presentata variazione catastale Prot. n° TV0043532/2021 del 07/04/2021.

Sono state altresì riscontrate difformità al **Piano Terra** relative alle autorizzazioni urbanistiche e catastali:

- solamente per la porzione di unità al Piano Terra verso Ovest è stato autorizzato il cambio d'uso da "negozio" a "palestra"; il cambio d'uso per la parte ad Est non risulta autorizzato urbanisticamente e ad ogni modo lo stato reale non rispecchia i grafici autorizzati con Aut. n°55/A/88 del 22/05/1985 (*variazione divisorii interni*);



- la planimetria catastale del locale negozio/palestra al P.T. riproduce l'unità come proposta con Variante del 23/10/1991 (non rilasciata), e ad ogni modo non coincide con lo stato dei luoghi (*variazioni interne*).

Le difformità elencate risultano comunque sanabili.

A seguito sopralluogo, è stata rilevata una parete in cartongesso per il ricavo di un locale ripostiglio, adiacente e ad uso dell'unità abitativa (SUB 15 – Lotto 6). Detto vano non risulta autorizzato e la parete dovrà essere rimossa a ripristino dello stato di diritto.

#### **6.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile**

- Spese per la regolarizzazione della pratica edilizia sanatoria per modifiche interne e cambio d'uso P.T., comprensive di sanzione amministrativa, diritti e oneri fiscali)..... € 3'000

- Spese per variazione catastale al P.T. in forza degli adeguamenti urbanistici (compresi diritti e oneri fiscali) ..... € 1'000

- Spese per la rimozione della parete in cartongesso e smaltimento del materiale di risulta P.T. .... € 1'000

per un totale di circa € 5'000

N.B.: Le valutazioni sopra esposte forniscono un'indicazione di massima, in quanto le spese stimate potrebbero essere soggetti a possibili variazioni dettate dalla normativa vigente, dal compenso esibito dal professionista incaricato e da eventuali rettifiche da parte del comune per gli importi delle sanzioni e dei diritti.

#### **6.13) Spese condominiali**

Contatta l'Agenzia Immobiliare che gestisce il "Condominio Gardena" cui

fanno parte le unità pignorate, è emerso che la stessa non è in possesso del

Regolamento Condominiale, come relazionato con mail del 19/05/2021.

Risultano degli insoluti pari ad € 563,76 relativi al periodo 01/01/2021-31/12/2021, di cui a carico del negozio/palestra € 440,85 (in base ai millesimi condominiali).

E' pendente a carico del Condominio un contenzioso riguardante lo smaltimento delle acque reflue (meteoriche e fognarie).

#### **6.14) Inquadramento paesaggistico**

L'unità pignorata individuata come **Lotto 4 (SUB 14 e 16)** è situata in una zona limitrofa al Centro Storico di Cison di Valmarino; la zona è adibita ad abitazioni, negozi e servizi in genere. Il fabbricato è quindi inserito in zona omogenea. E' accessibile dalla strada comunale di Via IV Novembre tramite strada privata identificabile con il M.N.602, gravata da servitù di passaggio.

La strada comunale è direttamente comunicante con la Strada Provinciale n°4 - Via Sanavalle, viabilità questa di collegamento con le principali città della zona, quali Vittorio Veneto a Est e Pieve di Soligo e Conegliano ad Ovest, e con gli accessi autostradali di Vittorio Nord e Vittorio Sud per il collegamento con le città di Belluno e Treviso.

#### **6.15) Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare identificata al M.N.1815 **sub 14** palestra/negozi P.T. e rispettivo magazzino (ex C.T.) al P. Int. identificato al **sub 16**, sono unità facenti parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Gardena", provvisto per lo più di unità ad uso abitativo. L'area esterna è interamente un'area condominiale (M.N.1760): la parte prospiciente la palestra risulta asfaltata e adibita a parcheggio, sul lato a Nord l'area è

pavimentata in Sanpietrini e delimitata da recinzione in muretto e rete metallica e da cancello carraio, a Sud è asfaltata.

L'edificio è stato realizzato negli anni '80. Si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato. La struttura portante è in pilastri in c.a., fondazioni in c.a. continue, solai intermedi e di copertura in laterocemento. Il condominio è sufficientemente tinteggiato e in buono stato conservativo.

L'ingresso del **negozio/palestra SUB 14** avviene direttamente dall'area prospiciente il condominio e risulta dimensionata come segue:

**M.N. 1815 SUB 14 – Superfici Lorde:**

<b>Piano Terra – SUB 14</b>	mq. 276
-----------------------------	---------

<b>Portico ingresso</b>	mq. 10
-------------------------	--------

di cui:

<b>Destinazioni</b>	
---------------------	--

Palestra/Negozio	mq. 236
------------------	---------

Spogliatoio/doccia	mq. 3
--------------------	-------

Anti	mq. 2
------	-------

w.c.	mq. 2
------	-------

w.c.	mq. 2
------	-------

E' caratterizzata da pavimenti in piastrelle di ceramica, tinteggiatura a civile e serramenti, sia quelli ordinari che le vetrate ampie fronte strada, in legno e doppio vetro. Gli impianti in genere risultano in buono stato e idonei all'uso.

E' provvista di caldaia a Metano e di ventilconvettori sia per il riscaldamento che per il raffrescamento. Nel complesso è in buono stato conservativo.

Il **magazzino** al Piano interrato **SUB 16** (ex Centrale Termica da tempo non più in uso, viene abbinata all'unità SUB 14 in quanto ad oggi risulta ancora

collegata a livello impiantistico al locale negozio/palestra al Piano Terra) è

raggiungibile tramite vano scala condominiale e tramite il sub 20 B.C.N.C.

E' dimensionato come segue:

**M.N. 1815 SUB 16 – Superficie Lorda:**

<b>Piano Interrato SUB 16</b>	mq. 5
-------------------------------	-------

di cui:

Magazzino (ex C.T.)	mq. 4
---------------------	-------

L'unità ha pavimentazione in calcestruzzo, pareti intonacate, serramento in metallo, impianto elettrico appena sufficiente all'uso, sprovvisto di riscaldamento e privo di qualsiasi manutenzione ordinaria. Nel suo complesso il magazzino (ex C.T.) risulta bisognoso di manutenzione, e lo stato di conservazione è insufficiente.

E' da evidenziare inoltre che per quanto riguarda l'impianto fognario, il condominio non risulterebbe in regola con la normativa in materia; ad oggi è stato appurato che sussiste un avvio al procedimento da parte del Comune di Cison di Valmarino ed è stata aperta una vertenza in merito alla verifica della conformità dell'impianto di smaltimento delle acque reflue.

**6.16) Divisibilità dell'immobile**

Considerate le dimensioni, le caratteristiche e l'accessibilità, si ritiene che l'unità sia comodamente divisibile.

**6.17) Stima Lotto 4**

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del bene al **lotto 4 – Palestra/Negoziato P.T. e Magazzino P.Int.:** comparativo, analitico, sintetico. Considerato che ogni metodo deriva sempre da un parere soggettivo dell'estimatore e poiché il valore di un bene

è sempre influenzato dalla situazione di mercato, che corrisponde al più probabile valore di commercializzazione, lo scrivente ritiene che il metodo sintetico-comparativo sia il più esauriente.

Per quanto sopra, considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare della zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, l'ambito urbanistico e la sua ubicazione paesaggistica, verificata l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di analisi geologiche, avendo reperito n° 2 compravendite/comparabili in quanto unità simili, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

#### **Calcolo superficie commerciale e coefficienti di differenziazione**

*(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida" nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016)*

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>%</b>	<b>Sup. Comm.</b>
Unità Principale negozio/palestra P.T.	mq. 276	100%	mq. 276
Portico P.T.	mq. 10	50%	mq. 5
Magazzino (ex C.T.) P. Int.	mq. 5	25%	mq. 1,25
<b>Sup. commerciale totale</b>			<b>mq. 282,25</b>

<b>COEFF. DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
VETUSTA' – Età oltre i 40 anni	0,75
QUALITA' - civile	1,00
DISPONIBILITA' - libero	1,00
FINITURA - ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – autonomo	1,05

IMPIANTO DI CLIMATIZZ. ESTIVA – autonomo	1,03
FINISTRATURA – con doppi vetri	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - ceramica	1,00
PARCHEGGI ESTERNI - condominiali	1,03
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,84</b>

*(dati reperiti presso “Borsellino Immobiliare”, “Expert Stime Immobiliari” ditta GeoNetwork e “Linee guida” nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016).*

#### **Valore di stima**

Sup. commerc.	Valore unitario	Coeff. globale	<b>VALORE DI STIMA</b>
mq. 282,25	€/mq. 750	0,84	<b>€ 177'817,50</b>

**VALORE DI STIMA arrotondato € 178'000,00**

*(Euro centosettantottomila/00)*

#### **Spese da detrarre**

Al Valore di stima suindicato devono essere detratte le spese necessarie per la regolarizzazione delle pratiche urbanistiche e catastali e di rimozione parete in cartongesso ammontati a circa € 5'000 (art. 6.12) e le spese condominiali insolute pari ad € 440,85 (art.6.13), per un totale di circa € 5'440,85.

#### **Valore di mercato**

Valore di stima	Spese	<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 178'000,00	- € 5'440,85	<b>€ 172'559,15</b>

**VALORE DI MERCATO arrotondato € 173'000,00**

*(Euro centosettantatremila/00)*

#### **Vendita forzata**

Tenuto conto che le indagini sono avvenute a vista, la vendita avviene in

assenza di garanzia di vizi, considerata l'attuale situazione economica di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) **la valutazione possa essere ridotta del 20%, per un valore di € 138'400,00 arrotondato ad € 138'000,00** (Euro centotrentottomila/00).

\*\*\* \*\*

## **Art.7 LOTTO 5 (ALL. 7)**

**Magazzino "A" al P.Int., Via IV Novembre**

**"Condominio Gardena"**

### **7.1) Identificazione catastale**

**Comune di Cison di Valmarino**

Via IV Novembre

**Catasto N.C.E.U. - Sez. B Foglio 5**

**M.N. 1815 SUB 18 (ex sub 12) Cat.C/2 Cl.2 43 mq. P.S1 Rendita € 66,62**

corrispondente al **N.C.T. al Fg. 14° M.N. 1760 – Ente Urbano di mq. 1'350,**

compresa la comproprietà sulle parti comuni, quali vani scala comuni, il B.C.N.C. sub 20 (corridoio al Piano Interrato) e area scoperta identificata con il M.N.1760 (area condominiale),

di **proprietà degli esecutati n° 1 e n° 2 per la quota di ½ ciascuno.**

### **7.2) Accertamento atto di pignoramento**

A seguito di quanto richiesto e precisato dal sottoscritto ausiliario con nota del 07/11/2019 e del 04/12/2019 e di quanto autorizzato dal Giudice e dal precedente con nota del 02/03/2021 in merito agli adeguamenti catastali, il bene correttamente identificato nell'Atto di Pignoramento come "*negozio Sez. B Foglio 5 Mappale 1815 sub 12*", comprensivo di negozio/palestra al Piano Terra e magazzino al Piano Interrato, è stato scisso in due lotti distinti (**Lotto 4 e**

5), in quanto gli stessi non risultano direttamente comunicanti, hanno destinazione d'uso diversa e si ritiene possano essere vendibili, o comunque più appetibili sul mercato proposti singolarmente.

### **7.3) Confini**

La singola unità al M.N.1815 **SUB 18 (P.Int.)** confina a Nord/Ovest con il Sub 17 (Magazzino "B" Lotto 7), ad Est con il Sub 20 (B.C.N.C.) e con il Sub 19 (Magazzino "C" Lotto 8), e a Sud con muro controterra.

### **7.4) Atti di provenienza**

La proprietà in Via IV Novembre è pervenuta alla ditta esecutata con:

- Atto Notaio Roberto Blandaleone Rep. 30259 del 04/07/1980, registrato a Vittorio Veneto il 24/07/1980 al n° 1141.

- Atto Notaio Giorgio Serra Rep. 16081 del 20/01/1982, registrato a Conegliano il 22/01/1982 al n°282.

### **7.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.**

Il certificato notarile è stato redatto dal Notaio Dott. Enrico Lera di Brescia in data 14/09/2017 e risulta già agli atti.

### **7.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie**

**1. ISCRIZIONE CONTRO** del 04/03/2011 – Reg. Part. 1617 Reg. Gen.7609 - Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Rep. 115826/38105 del 25/02/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA.

**2. ISCRIZIONE CONTRO** del 08/04/2013 – Reg. Part. 1396 Reg. Gen. 10881 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 3223/2013 del 04/04/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:



- Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI),

- Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

**3. ISCRIZIONE CONTRO** del 26/06/2014 – Reg. Part. 2485 Reg. Gen.16755 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 3190/2014 del 19/06/2014 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**4. ISCRIZIONE CONTRO** del 18/07/2014 – Reg. Part. 2906 Reg. Gen. 19414 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 3139/14 del 19/06/2014 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**5. ISCRIZIONE CONTRO** del 21/08/2014 – Reg. Part. 3505 Reg. Gen. 23247 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 4194 del 12/08/2014 - IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**6. TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/07/2017 – Reg. Part. 16890 Reg. Gen.24346 -

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 6369 del 19/06/2017 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**7. ISCRIZIONE CONTRO** del 10/10/2019 – Reg. Part. 6422 Reg. Gen. 39143 -

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – Rep.

3048/11319 del 08/10/2019 – IPOTECA CONC.

AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

### **7.7) Disponibilità dell'immobile**

Il bene risulta libero.

### **7.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere**

Non sono stati reperiti contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate.

### **7.9) Destinazione urbanistica**

In forza del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di

Cison di Valmarino in data 04/06/2021, l'area al M.N.1760 su cui insiste il bene

al M.N.1815 **SUB 18** è censita nel Piano degli interventi adottato con Delibera

Consigliare n°53/2014 approvato con Delibera Consigliare n°10/2015 e

variante al P.I. n°46/2020 in **Zona Territoriale Omogenea B – zone esterne ai**

**Centri Storici, quasi completamente edificate, che non presentano carattere**

**storico o di pregio ambientale.**

Per ulteriori specifiche si rimanda all'allegato CDU.

### **7.10) Verifica conformità edilizia**

A seguito richiesta di accesso agli atti del 17/07/2019 presso l'Ufficio Tecnico

del Comune e successivo riscontro in data 29/04/2021, sono state reperite le

seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n° 1740 del 23/10/1981 per costruzione fabbricato ad uso  
abitazione e negozio;

- Variante n°2030 del 22/10/1982 per ricavo appartamento al Piano Terra  
(Sub 15 ex Sub 13);

- Permesso di Agibilità Prot. n°3965/1982 del 06/06/1983 negozi al Piano Terra  
(Sub 14 ex Sub 12);

- Permesso di Abitabilità Prot. n°3965/82 del 02/08/1983 abitazione Piano  
Terra (Sub 15 ex Sub 13).

### **7.11) Incongruenze catastali ed urbanistiche**

A seguito istruttoria preliminare, sono state accertate delle incongruenze tra

lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in riferimento al **Piano Interrato**;

veniva infatti identificata in modo erroneo la divisione tra le porzioni comuni

e le porzioni in proprietà, venendo meno la corretta identificazione delle

unità dell'Interrato. In forza dell'autorizzazione da parte del Giudice e del

precedente con nota del 02/03/202, è stata presentata variazione catastale

Prot. n° TV0043532/2021 del 07/04/2021.

In forza della variazione catastale dovranno essere regolarizzate le difformità anche a livello urbanistico mediante pratica di Sanatoria per modifiche interne.

### **7.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile**

- Spese pratica urbanistica per adeguamento grafici del Piano interrato in forza della variazione catastale, comprensivo di oneri e diritti ..... € 1'500

N.B.: Le valutazioni sopra esposte forniscono un'indicazione di massima, in quanto i valori stimati potrebbero essere soggetti a possibili variazioni dettate dalla normativa vigente, dal compenso esibito dal professionista incaricato e da eventuali rettifiche da parte del comune per gli adempimenti delle sanzioni e dei diritti.

### **7.13) Inquadramento paesaggistico**

L'unità pignorata individuata come **Lotto 5** è situata in una zona limitrofa al Centro Storico di Cison di Valmarino; la zona è adibita ad abitazioni, negozi e servizi in genere. Il fabbricato è quindi inserito in zona omogenea. E' accessibile dalla strada comunale di Via IV Novembre tramite strada privata identificabile con il M.N.602, gravata da servitù di passaggio.

La strada comunale è direttamente comunicante con la Strada Provinciale n°4 - Via Sanavalle, viabilità questa di collegamento con le principali città della zona, quali Vittorio Veneto a Est e Pieve di Soligo e Conegliano ad Ovest, e con gli accessi autostradali di Vittorio Nord e Vittorio Sud per il collegamento con le città di Belluno e Treviso.

### **7.14) Descrizione dell'immobile**

Il bene identificato al M.N.1815 **SUB 18** è un'unità facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Gardena", provvisto per lo più di unità ad uso abitativo. L'area esterna è un'area interamente condominiale (M.N.1760): risulta asfaltata lungo il lato Ovest e Sud, mentre la porzione a Nord, delimitata da cancello carraio e muretto e rete metallica, è pavimentata in Sanpietrini. Su questo lato è ubicata la rampa carraia a servizio dei garage al piano interrato non oggetto di esecuzione. L'area a Sud e ad Est (prospiciente il Lotto 6 SUB 15), è adibita a verde e giardino. L'edificio è stato realizzato negli anni '80. Si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato. La struttura portante è in pilastri in c.a., fondazioni in c.a. continue, solai intermedi e di copertura in laterocemento. Il condominio è sufficientemente tinteggiato e in buono stato conservativo.

L'unità risulta dimensionata come segue:

**M.N. 1815 SUB 18 – Superficie Lorda:**

**Piano Interrato**

mq. 45

di cui:

**Destinazioni**

Magazzino "A"

mq. 43

Il magazzino "A" al Piano interrato è raggiungibile tramite vano scala condominiale e corridoio comune (sub 20); la pavimentazione è in linoleum, le pareti risultano sufficientemente tinteggiate, il serramento è in metallo, l'impianto elettrico risulta sufficiente all'uso, l'ambiente non è riscaldato. In caso di vendita, l'unità dovrà comunque essere resa indipendente dal punto di vista dell'allacciamento elettrico.

Nel suo complesso risulta avere uno stato conservativo sufficiente.

### 7.15) Divisibilità dell'immobile

Considerate le dimensioni, le caratteristiche e l'accessibilità, si ritiene che l'unità non sia comodamente divisibile.

### 7.16) Stima Lotto 5

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del bene al **Lotto 5 – Magazzino “A” P.Int.**: comparativo, analitico, sintetico. Considerato che ogni metodo deriva sempre da un parere soggettivo dell'estimatore e poiché il valore di un bene è sempre influenzato dalla situazione di mercato, che corrisponde al più probabile valore di commercializzazione, lo scrivente ritiene che il metodo sintetico-comparativo sia il più esauriente.

Per quanto sopra, considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare della zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, l'ambito urbanistico e la sua ubicazione paesaggistica, verificata l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di analisi geologiche, avendo reperito n°2 compravendite in quanto unità similari, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

### Calcolo superficie commerciale e coefficienti di differenziazione

*(normativa di riferimento “Expert Stime Immobiliari” ditta GeoNetwork e “Linee guida” nelle procedure di Esec.*

*Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016)*

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>%</b>	<b>Sup. Comm.</b>
Magazzino “A” P, Int.	mq. 45	100%	mq. 45
<b>Sup. commerciale totale</b>			<b>mq. 45</b>

### COEFF. DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI

**Valore**

VETUSTA' – 41 anni	0,75
QUALITA' - civile	1,00
DISPONIBILITA' – libero	1,00
FINITURA - ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – assente	0,90
IMPIANTO DI CLIMATIZZ. ESTIVA – assente	1,00
FINESTRATURA – metallo e doppi vetri	1,03
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – linoleum	0,96
PARCHEGGI ESTERNI - condominiali	1,03
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,69</b>

*(dati reperiti presso "Borsellino Immobiliare", "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida" nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016).*

**Valore di stima**

Sup. comm.	Valore unitario	Coeff. globale	VALORE DI STIMA
mq. 45	€/mq. 400	0,69	<b>€ 12'420,00</b>

**VALORE DI STIMA arrotondato € 12'000,00**

*(Euro dodicimila/00)*

**Spese da detrarre**

Al valore di stima sono da detrarre le spese della pratica urbanistica per adeguamento grafici del Piano interrato pari a circa € 1'500.

**Valore di mercato**

Valore di stima	Spese	VALORE DI MERCATO
€ 12'000,00	€ 1'500	<b>€ 10'500,00</b>

*(Euro diecimilacinquecento/00)*

**Vendita forzata**

Tenuto conto che le indagini sono avvenute a vista, la vendita avviene in assenza di garanzia di vizi, considerata l'attuale situazione economica di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) **la valutazione possa essere ridotta del 10%, per un valore di € 9'450,00 arrotondabili a € 9'500,00** (*Euro novemilacinquecento/00*).

\*\*\* \*\*

## **Art.8 LOTTO 6 (ALL. 8)**

**Appartamento P. T., Via IV Novembre, 39**

**“Condominio Gardena”**

### **8.1) Identificazione catastale**

**Comune di Cison di Valmarino**

Via IV Novembre

**Catasto N.C.E.U. - Sez. B Foglio 5**

**M.N. 1815 SUB 15 (ex SUB 13) Cat.A/2 Cl.2 4 vani P.T. Rendita € 361,52**

corrispondente al **N.C.T. al Fg. 14° M.N. 1760 – Ente Urbano di mq. 1'350,**

compresa la comproprietà sulle parti comuni e area scoperta identificata

con il M.N.1760 (area condominiale),

di **proprietà degli esecutati n° 1 e n° 2 per la quota di ½ ciascuno.**

### **8.2) Accertamento atto di pignoramento**

A seguito di quanto richiesto e precisato dal sottoscritto ausiliario con nota

del 07/11/2019 e del 04/12/2019 e di quanto autorizzato dal Giudice e dal

precedente con nota del 02/03/2021 in merito agli adeguamenti catastali, il

bene correttamente identificato nell'Atto di Pignoramento come

*“appartamento Sez. B Foglio 5 Mappale 1815 sub 13”*, comprensivo di abitazione

al Piano Terra e n°2 magazzini al Piano Interrato, è stato scisso in tre lotti

distinti (**Lotto 6, 7 e 8**), in quanto gli stessi non risultano direttamente comunicanti, hanno destinazione d'uso diversa e si ritiene possano essere vendibili, o comunque più appetibili sul mercato proposti singolarmente.

### **8.3) Confini**

La singola unità al M.N.1815 **SUB 15 (P.T.)** confina a Nord/Est/Sud con l'area condominiale identificata con il M.N. 1760, e ad Ovest con il Sub 14 (Lotto 4).

### **8.4) Atti di provenienza**

La proprietà in Via IV Novembre è pervenuta alla ditta eseguita con:

- Atto Notaio Roberto Blandaleone Rep. 30259 del 04/07/1980, registrato a Vittorio Veneto il 24/07/1980 al n° 1141.

- Atto Notaio Giorgio Serra Rep. 16081 del 20/01/1982, registrato a Conegliano il 22/01/1982 al n°282.

### **8.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.**

Il certificato notarile è stato redatto dal Notaio Dott. Enrico Lera di Brescia in data 14/09/2017 e risulta già agli atti.

### **8.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie**

**1. ISCRIZIONE CONTRO** del 04/03/2011 – Reg. Part. 1617 Reg. Gen.7609 - Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Rep. 115826/38105 del 25/02/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA.

**2. ISCRIZIONE CONTRO** del 08/04/2013 – Reg. Part. 1396 Reg. Gen. 10881 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 3223/2013 del 04/04/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI),



- Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

**3. ISCRIZIONE CONTRO** del 26/06/2014 – Reg. Part. 2485 Reg. Gen. 16755 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep.3190/2014 del 19/06/2014 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**4. ISCRIZIONE CONTRO** del 18/07/2014 – Reg. Part. 2906 Reg. Gen. 19414 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 3139/14 del 19/06/2014 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**5. ISCRIZIONE CONTRO** del 21/08/2014 – Reg. Part. 3505 Reg. Gen. 23247 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 4194 del 12/08/2014 - IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**6. TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/07/2017 – Reg. Part. 16890 Reg. Gen.24346 -

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep.6369 del 19/06/2017 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**7. ISCRIZIONE CONTRO** del 10/10/2019 – Reg. Part. 6422 Reg. Gen. 39143 -

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – Rep.

3048/11319 del 08/10/2019 – IPOTECA CONC.

AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

### **8.7) Disponibilità dell'immobile**

Il bene risulta occupato senza titolo (madre dell'esecutato n°2).

### **8.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere**

Non sono stati reperiti contratti di locazione o di comodato d'uso gratuito

presso l'Agenzia delle Entrate.

### **8.9) Destinazione urbanistica**

In forza del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di

Cison di Valmarino in data 04/06/2021, l'area al M.N.1760 su cui insiste il bene

al M.N.1815 SUB 12 è censita nel Piano degli interventi adottato con Delibera Consigliare n°53/2014 approvato con Delibera Consigliare n°10/2015 e variante al P.I. n°46/2020 in **Zona Territoriale Omogenea B – zone esterne ai Centri Storici, quasi completamente edificate, che non presentano carattere storico o di pregio ambientale.** Per ulteriori specifiche si rimanda all'allegato CDU.

#### **8.10) Verifica conformità edilizia**

A seguito richiesta di accesso agli atti del 17/07/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune e successivo riscontro in data 29/04/2021, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n° 1740 del 23/10/1981 per costruzione fabbricato ad uso abitazione e negozio;
- Variante n°2030 del 22/10/1982 per ricavo appartamento al Piano Terra (Sub 15 ex Sub 13);
- Permesso di Abitabilità Prot. n°3965/82 del 02/08/1983 abitazione Piano Terra (Sub 15 ex Sub 13);
- Concessione n°81/91 del 30/10/1991 per modifiche interne e ampliamento abitazione Piano Terra (Sub 15 ex Sub 13);
- Permesso di Abitabilità n°81/A/91 del 16/01/1992 abitazione Piano Terra (Sub 15 ex Sub 13);
- CILA Prot. 2305 del 15/03/2019 per adeguamento smaltimento delle acque reflue abitazione Piano Terra (Sub 15 ex Sub 13) – (opere ad oggi non ancora realizzate).

#### **8.11) Incongruenze catastali ed urbanistiche**

Non sono state rilevate incongruenze.

### **8.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile**

Non ci sono spese conseguenti ad adeguamenti catastali o urbanistici.

### **8.13) Spese condominiali**

Contatta l'Agenzia Immobiliare che gestisce il "Condominio Gardena" cui fanno parte l'unità pignorata, è emerso che la stessa non è in possesso del Regolamento Condominiale, come dichiarato con mail del 19/05/2021.

Risultano inoltre degli insoluti pari ad € 563,76 relativi al periodo 01/01/2021-31/12/2021, di cui a carico dell'appartamento **Lotto 6** € 122,91 (in base ai millesimi condominiali). E' pendente a carico del Condominio un contenzioso riguardante lo smaltimento delle acque reflue (meteoriche e fognarie).

### **8.14) Inquadramento paesaggistico**

L'unità pignorata individuata come **Lotto 6** è situata in una zona limitrofa al Centro Storico di Cison di Valmarino; la zona è adibita ad abitazioni, negozi e servizi in genere. Il fabbricato è quindi inserito in zona omogenea. E' accessibile dalla strada comunale di Via IV Novembre tramite strada privata identificabile con il M.N.602, gravata da servitù di passaggio.

La strada comunale è direttamente comunicante con la Strada Provinciale n°4 - Via Sanavalle, viabilità questa di collegamento con le principali città della zona, quali Vittorio Veneto a Est e Pieve di Soligo e Conegliano ad Ovest, e con gli accessi autostradali di Vittorio Nord e Vittorio Sud per il collegamento con le città di Belluno e Treviso.

### **8.15) Descrizione dell'immobile**

Il bene identificato al M.N.1815 **sub 15** è un'unità facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Gardena", caratterizzato per lo più da unità ad uso abitativo.

L'ingresso indipendente all'abitazione avviene dal lato Sud.

L'area esterna è interamente area condominiale (M.N.1760), compresa la porzione direttamente prospiciente l'ingresso parzialmente rifinita a ghiaino, e la restante a Sud ed Est, area adibita a verde/giardino. L'unità è priva di garage.

L'edificio è stato realizzato negli anni '80. Si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato. La struttura portante è in pilastri in c.a., fondazioni in c.a. continue, solai intermedi e di copertura in laterocemento. Il condominio è sufficientemente tinteggiato e in buono stato conservativo.

L'unità risulta dimensionata come segue:

**M.N. 1815 SUB 15 – Superfici Lorde:**

<b>Piano Terra - abitazione</b>	mq. 87
---------------------------------	--------

di cui:

<b>Destinazioni abitazione Piano Terra</b>	
--	--

Ingresso	mq. 2
----------	-------

Zona Giorno	mq. 25
-------------	--------

Disimpegno	mq. 4
------------	-------

Bagno	mq. 5
-------	-------

Camera	mq. 15
--------	--------

Disimpegno	mq. 3
------------	-------

Guardaroba	mq. 14
------------	--------

Ripostiglio	mq. 4
-------------	-------

L'unità è caratterizzata da pavimenti in piastrelle di ceramica e in parquet per la zona camera e guardaroba, tinteggiatura a civile e serramenti in legno e doppi vetri, tapparelle in legno per il serramento a Sud, scuri in legno

per i restanti fori prospettici. Gli impianti in genere risultano in buono stato e idonei all'uso. Nel complesso è in buono stato conservativo.

**8.16) Divisibilità dell'immobile**

Considerate le dimensioni, le caratteristiche e l'accessibilità, si ritiene che l'unità non sia comodamente divisibili.

**8.17) Stima Lotto 6**

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del bene al **lotto 6 – unità abitativa al P.T.:** comparativo, analitico, sintetico. Considerato che ogni metodo deriva sempre da un parere soggettivo dell'estimatore e poiché il valore di un bene è sempre influenzato dalla situazione di mercato, che corrisponde al più probabile valore di commercializzazione, lo scrivente ritiene che il metodo sintetico-comparativo sia il più esauriente. Per quanto sopra, considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare della zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, l'ambito urbanistico e la sua ubicazione paesaggistica, verificata l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di analisi geologiche, avendo reperito n° 3 compravendite/comparabili in quanto unità similari, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

**Calcolo superficie commerciale e coefficienti di differenziazione**

*(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida" nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016)*

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>%</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Abitazione P.T. SUB15	mq. 87	100%	mq. 87
<b>Sup. commerciale totale</b>			<b>mq. 87</b>

COEFF. DI DIFFERENZIAMENTO APPLICATI	Valore
VETUSTA' – Età 41 anni	0,75
QUALITA' – civile	1,00
DISPONIBILITA' – occupato senza titolo	0,95
FINITURA - ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – autonomo	1,05
IMPIANTO DI CLIMATIZZ. ESTIVA – assente	1,00
FINESTRATURA – in legno e doppi vetri	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - ceramica	1,00
PARCHEGGI ESTERNI - condominiali	1,03
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,77</b>

*(dati reperiti presso “Borsellino Immobiliare”, “Expert Stime Immobiliari” ditta GeoNetwork e “Linee guida” nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016).*

**Valore di stima**

Sup. commerc.	Valore unitario	Coeff. globale	VALORE DI STIMA
mq. 87	€/mq. 1'000	0,77	<b>€ 66'990,00</b>

**VALORE DI STIMA arrotondato € 67'000,00**

*(Euro sessantasettemila/00)*

**Spese da detrarre**

Al Valore di stima suindicato devono essere detratte le spese insolite condominiali, pari ad € 122,91 (art.7.13).

**Valore di mercato**

Valore di stima	Spese	VALORE DI MERCATO
€ 67'000,00	- € 122,91	<b>€ 66'877,09</b>

**VALORE DI MERCATO arrotondato € 67'000,00**

*(Euro sessantasettemila/00)*

**Vendita forzata**

Tenuto conto che le indagini sono avvenute a vista, la vendita avviene in assenza di garanzia di vizi, considerata l'attuale situazione economica di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) **la valutazione possa essere ridotta del 20%, per un valore di € 53'600,00, arrotondati ad € 54'00,00** *(Euro cinquantaquattromila/00)*

\*\*\* \*\*

**Art.9 LOTTO 7 (ALL. 9)**

**Magazzino "B" P. Int., Via IV Novembre**

**"Condominio Gardena"**

**9.1) Identificazione catastale**

**Comune di Cison di Valmarino**

Via IV Novembre

**Catasto N.C.E.U. - Sez. B Foglio 5**

**M.N. 1815 SUB 17 (ex SUB 13) Cat.C/2 Cl.2 95 mq. P.S1 Rendita € 147,19**

corrispondente al **N.C.T. al Fg. 14° M.N. 1760 – Ente Urbano di mq. 1'350,**

compresa la comproprietà sulle parti comuni, quali vani scala comuni, il B.C.N.C. sub 20 (corridoio al Piano Interrato) e area scoperta identificata con il M.N.1760 (area condominiale),

di **proprietà degli esecutati n° 1 e n° 2 per la quota di ½ ciascuno.**

**9.2) Accertamento atto di pignoramento**

A seguito di quanto richiesto e precisato dal sottoscritto ausiliario con nota del 07/11/2019 e del 04/12/2019 e di quanto autorizzato dal Giudice e dal

precedente con nota del 02/03/2021 in merito agli adeguamenti catastali, il bene correttamente identificato nell'Atto di Pignoramento come "appartamento Sez. B Foglio 5 Mappale 1815 sub 13", comprensivo di abitazione al Piano Terra e n°2 magazzini al Piano Interrato, è stato scisso in tre lotti distinti (**Lotto 6, 7 e 8**), in quanto gli stessi non risultano direttamente comunicanti, hanno destinazione d'uso diversa e si ritiene possano essere vendibili, o comunque più appetibili sul mercato proposti singolarmente.

### **9.3) Confini**

La singola unità al M.N.1815 **SUB 17 (P.T.)** confina a Nord/Sud/Ovest con muro controterra, e ad Est con il Sub 16 (Lotto 4), il Sub 20 (B.C.N.C.), a Sud con il Sub 18 (Lotto 5).

### **9.4) Atti di provenienza**

La proprietà in Via IV Novembre è pervenuta alla ditta eseguita con:

- Atto Notaio Roberto Blandaleone Rep. 30259 del 04/07/1980, registrato a Vittorio Veneto il 24/07/1980 al n° 1141.

- Atto Notaio Giorgio Serra Rep. 16081 del 20/01/1982, registrato a Conegliano il 22/01/1982 al n°282.

### **9.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.**

Il certificato notarile è stato redatto dal Notaio Dott. Enrico Lera di Brescia in data 14/09/2017 e risulta già agli atti.

### **9.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie**

**1. ISCRIZIONE CONTRO** del 04/03/2011 – Reg. Part. 1617 Reg. Gen.7609 -  
Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Rep. 115826/38105 del 25/02/2011 -  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO - SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA.



**2. ISCRIZIONE CONTROLLO** del 08/04/2013 – Reg. Part. 1396 Reg. Gen. 10881 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 3223/2013 del 04/04/2013 - IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI),

- Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

**3. ISCRIZIONE CONTROLLO** del 26/06/2014 – Reg. Part. 2485 Reg. Gen. 16755 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep.3190/2014 del 19/06/2014 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**4. ISCRIZIONE CONTROLLO** del 18/07/2014 – Reg. Part. 2906 Reg. Gen. 19414 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 3139/14 del 19/06/2014 -

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**5. ISCRIZIONE CONTROLLO** del 21/08/2014 – Reg. Part. 3505 Reg. Gen. 23247 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 4194 del 12/08/2014 - IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**6. TRASCRIZIONE CONTROLLO** del 13/07/2017 – Reg. Part. 16890 Reg. Gen.24346 -

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep.6369 del 19/06/2017 - ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**7. ISCRIZIONE CONTROLLO** del 10/10/2019 – Reg. Part. 6422 Reg. Gen. 39143 -

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – Rep.

3048/11319 del 08/10/2019 – IPOTECA CONC.

AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

### **9.7) Disponibilità dell'immobile**

Il bene risulta occupato senza titolo.

### **9.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere**

Non sono stati reperiti contratti di locazione o di comodato d'uso gratuito presso l'Agenzia delle Entrate.

### **9.9) Destinazione urbanistica**

In forza del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino in data 04/06/2021, l'area al M.N.1760 su cui insiste il bene al M.N.1815 SUB 12 è censita nel Piano degli interventi adottato con Delibera Consigliare n°53/2014 approvato con Delibera Consigliare n°10/2015 e variante al P.I. n°46/2020 in **Zona Territoriale Omogenea B – zone esterne ai Centri Storici, quasi completamente edificate, che non presentano carattere storico o di pregio ambientale.** Per ulteriori specifiche si rimanda all'allegato CDU.

### **9.10) Verifica conformità edilizia**

A seguito richiesta di accesso agli atti del 17/07/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune e successivo riscontro in data 29/04/2021, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n° 1740 del 23/10/1981 per costruzione fabbricato ad uso abitazione e negozio;
- Variante n°2030 del 22/10/1982 per ricavo appartamento al Piano Terra (Sub 15 ex Sub 13);
- Permesso di Agibilità Prot. n°3965/1982 del 06/06/1983 negozi al Piano Terra (Sub 14 ex Sub 12);
- Permesso di Abitabilità Prot. n°3965/82 del 02/08/1983 abitazione Piano Terra (Sub 15 ex Sub 13).

### **9.11) Incongruenze catastali ed urbanistiche**

A seguito istruttoria preliminare, sono state accertate delle incongruenze tra

lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in riferimento al **Piano Interrato**;

veniva infatti identificata in modo erroneo la divisione tra le porzioni comuni

e le porzioni in proprietà, venendo meno la corretta identificazione delle

unità dell'Interrato. In forza dell'autorizzazione da parte del Giudice e dal

precedente con nota del 02/03/2021, è stata presentata variazione

catastale Prot. n° TV0043532/2021 del 07/04/2021.

In forza della variazione catastale dovranno essere regolarizzate le difformità

anche a livello urbanistico mediante pratica di Sanatoria per modifiche

interne.

### **9.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile**

- Spese pratica urbanistica per adeguamento grafici del

Piano interrato in forza della variazione catastale, comprensive

di oneri e diritti ..... € 1'500

N.B.: Le valutazioni sopra esposte forniscono un'indicazione di massima, in

quanto le spese stimate potrebbero essere soggetti a possibili variazioni

dettate dalla normativa vigente, dal compenso esibito dal professionista

incaricato e da eventuali rettifiche da parte del comune per gli

adempimenti delle sanzioni e dei diritti.

### **9.13) Inquadramento paesaggistico**

L'unità pignorata individuata come **Lotto 7** è situata in una zona limitrofa al

Centro Storico di Cison di Valmarino; la zona è adibita ad abitazioni, negozi e

servizi in genere. Il fabbricato è quindi inserito in zona omogenea. E'

accessibile dalla strada comunale di Via IV Novembre tramite strada privata

identificabile con il M.N.602, gravata da servitù di passaggio.

La strada comunale è direttamente comunicante con la Strada Provinciale

n°4 - Via Sanavalle, viabilità questa di collegamento con le principali città della zona, quali Vittorio Veneto a Est e Pieve di Soligo e Conegliano ad Ovest, e con gli accessi autostradali di Vittorio Nord e Vittorio Sud per il collegamento con le città di Belluno e Treviso.

#### **9.14) Descrizione dell'immobile**

Il bene identificato al M.N.1815 **sub 17** è un'unità facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Gardena", caratterizzato per lo più unità ad uso abitativo. L'unità al Piano Interrato è raggiungibile tramite vano scala condominiale con accesso dall'ingresso posizionato lungo il lato Nord dell'immobile e corridoio comune al Piano Interrato (B.C.N.C. Sub 20).

L'edificio è stato realizzato negli anni '80. Si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato. La struttura portante è in pilastri in c.a., fondazioni in c.a. continue, solai intermedi e di copertura in laterocemento. Il condominio è sufficientemente tinteggiato e in buono stato conservativo.

L'unità risulta dimensionata come segue:

#### **M.N. 1815 SUB 17 – Superficie Lorda:**

<b>Piano Interrato</b>	mq. 104
------------------------	---------

di cui:

<b>Destinazione</b>	
---------------------	--

Magazzino "B"	mq. 95
---------------	--------

L'unità ha pavimentazione in cemento, pareti non tinteggiate, soffitto al grezzo con solaio a lastre a vista, serramenti in metallo e doppi vetri, l'impianto elettrico appena sufficiente all'uso ed è privo dell'impianto di riscaldamento. In caso di vendita, l'unità dovrà comunque essere resa

indipendente dal punto di vista dell'allacciamento elettrico.

Nel suo complesso è in uno stato conservativo appena sufficiente.

### **9.15) Divisibilità dell'immobile**

Considerate le dimensioni, le caratteristiche e l'accessibilità, si ritiene che l'unità non sia comodamente divisibili.

### **9.16) Stima Lotto 7**

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del bene al **Lotto 7 – Magazzino “B” P.Int.**: comparativo, analitico, sintetico. Considerato che ogni metodo deriva sempre da un parere soggettivo dell'estimatore e poiché il valore di un bene è sempre influenzato dalla situazione di mercato, che corrisponde al più probabile valore di commercializzazione, lo scrivente ritiene che il metodo sintetico-comparativo sia il più esauriente. Per quanto sopra, considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare della zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, l'ambito urbanistico e la sua ubicazione paesaggistica, verificata l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di analisi geologiche, avendo reperito n° 3 compravendite/comparabili in quanto unità similari, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

### **Calcolo superficie commerciale e coefficienti di differenziazione**

*(normativa di riferimento “Expert Stime Immobiliari” ditta GeoNetwork e “Linee guida” nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016)*

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>%</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Magazzino “B” P.Int. SUB 17	mq.104	100%	mq. 104
<b>Sup. commerciale totale</b>			<b>mq. 104</b>

<b>COEFF. DI DIFFERENZIAMENTO APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
VETUSTA' – Età 41 anni	0,75
QUALITA' - civile	1,00
DISPONIBILITA' – occupato senza titolo	0,95
FINITURA – ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – assente	0,90
IMPIANTO DI CLIMATIZZ. ESTIVA – assente	1,00
FINESTRATURA – metallo e doppi vetri	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – cemento	0,96
PARCHEGGI C ESTERNI – condominiali	1,03
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,63</b>

*(dati reperiti presso “Borsellino Immobiliare”, “Expert Stime Immobiliari” ditta GeoNetwork e “Linee guida” nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016).*

#### **Valore di stima**

Sup. commerc.	Valore unitario	Coeff. globale	<b>VALORE DI STIMA</b>
mq. 104	€/mq. 400	0,63	<b>€ 26'208,00</b>

**VALORE DI STIMA arrotondato € 26'000,00**

*(Euro ventiseimila/00)*

#### **Spese da detrarre**

Al Valore di stima suindicato devono essere detratte le spese riguardanti l'adeguamento urbanistico in Sanatoria pari ad circa € 1'500.

#### **Valore di mercato**

Valore di stima	Spese	<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 26'000,00	- € 1'500	<b>€ 24'500,00</b>

(Euro ventiquattromilacinquecento/00)

### **Vendita forzata**

Tenuto conto che le indagini sono avvenute a vista, la vendita avviene in assenza di garanzia di vizi, considerata l'attuale situazione economica di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) **la valutazione possa essere ridotta del 10%, per un valore di € 22'050,00 arrotondato a € 22'000,00** (Euro ventiduemila/00).

\*\*\* \*\*

### **Art.10 LOTTO 8 (ALL. 10)**

#### **Magazzino "C" P. Int., Via IV Novembre**

#### **"Condomino Gardena"**

#### **10.1) Identificazione catastale**

**Comune di Cison di Valmarino**

Via IV Novembre

**Catasto N.C.E.U. - Sez. B Foglio 5**

**M.N. 1815 SUB 19 (ex SUB 13) Cat.C/2 Cl.2 17 mq. P.S1 Rendita € 26,34**

corrispondente al **N.C.T. al Fg. 14° M.N. 1760 – Ente Urbano di mq. 1'350,**

compresa la comproprietà sulle parti comuni, quali vani scala comuni, il

B.C.N.C. sub 20 (corridoio al Piano Interrato) e area scoperta identificata con

il M.N.1760 (area condominiale),

di **proprietà degli esecutati n° 1 e n° 2 per la quota di ½ ciascuno.**

#### **10.2) Accertamento atto di pignoramento**

A seguito di quanto richiesto e precisato dal sottoscritto ausiliario con nota

del 07/11/2019 e del 04/12/2019 e di quanto autorizzato dal Giudice e del

precedente con nota del 02/03/2021 in merito agli adeguamenti catastali, il

bene correttamente identificato nell'Atto di Pignoramento come "appartamento Sez. B Foglio 5 Mappale 1815 sub 13", comprensivo di abitazione al Piano Terra e n°2 magazzini al Piano Interrato, è stato scisso in tre lotti distinti (**Lotto 6, 7 e 8**), in quanto gli stessi non risultano direttamente comunicanti, hanno destinazione d'uso diversa e si ritiene possano essere vendibili, o comunque più appetibili sul mercato proposti singolarmente.

### **10.3) Confini**

La singola unità al M.N.1815 **SUB 19 (P. Int.)** confina a Nord con vano scala condominiale e Sub 20 (B.C.N.C.), a Est con altra proprietà altra ditta, a Sud con muro controterra, e a Ovest con il Sub 18 (Lotto).

### **10.4) Atti di provenienza**

La proprietà in Via IV Novembre è pervenuta alla ditta eseguita con:

- Atto Notaio Roberto Blandaleone Rep. 30259 del 04/07/1980, registrato a Vittorio Veneto il 24/07/1980 al n° 1141.

- Atto Notaio Giorgio Serra Rep. 16081 del 20/01/1982, registrato a Conegliano il 22/01/1982 al n°282.

### **10.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.**

Il certificato notarile è stato redatto dal Notaio Dott. Enrico Lera di Brescia in data 14/09/2017 e risulta già agli atti.

### **10.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie**

**1. ISCRIZIONE CONTRO** del 04/03/2011 – Reg. Part. 1617 Reg. Gen.7609 - Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Rep. 115826/38105 del 25/02/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA.

**2. ISCRIZIONE CONTRO** del 08/04/2013 – Reg. Part. 1396 Reg. Gen. 10881 -



Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 3223/2013 del 04/04/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI),

- Annotazione n. 684 del 07/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

**3. ISCRIZIONE CONTRO** del 26/06/2014 – Reg. Part. 2485 Reg. Gen. 16755 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep.3190/2014 del 19/06/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**4. ISCRIZIONE CONTRO** del 18/07/2014 – Reg. Part. 2906 Reg. Gen. 19414 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 3139/14 del 19/06/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**5. ISCRIZIONE CONTRO** del 21/08/2014 – Reg. Part. 3505 Reg. Gen. 23247 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 4194 del 12/08/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**6. TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/07/2017 – Reg. Part. 16890 Reg. Gen.24346 -

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep.6369 del 19/06/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**3. ISCRIZIONE CONTRO** del 10/10/2019 – Reg. Part. 6422 Reg. Gen. 39143 -

Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – Rep. 3048/11319 del 08/10/2019 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

### **10.7) Disponibilità dell'immobile**

Il bene risulta occupato senza titolo.

### **10.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere**

Non sono stati reperiti contratti di locazione o di comodato d'uso gratuito

presso l'Agenzia delle Entrate.

#### **10.9) Destinazione urbanistica**

In forza del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino in data 04/06/2021, l'area al M.N.1760 su cui insiste il bene al M.N.1815 SUB 12 è censita nel Piano degli interventi adottato con Delibera Consigliare n°53/2014 approvato con Delibera Consigliare n°10/2015 e variante al P.I. n°46/2020 in **Zona Territoriale Omogenea B – zone esterne ai Centri Storici, quasi completamente edificate, che non presentano carattere storico o di pregio ambientale.**

Per ulteriori specifiche si rimanda all'allegato CDU.

#### **10.10) Verifica conformità edilizia**

A seguito richiesta di accesso agli atti del 17/07/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune e successivo riscontro in data 29/04/2021, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n° 1740 del 23/10/1981 per costruzione fabbricato ad uso abitazione e negozio;
- Variante n°2030 del 22/10/1982 per ricavo appartamento al Piano Terra (Sub 15 ex Sub 13);
- Permesso di Agibilità Prot. n°3965/1982 del 06/06/1983 negozi al Piano Terra (Sub 14 ex Sub 12);
- Permesso di Abitabilità Prot. n°3965/82 del 02/08/1983 abitazione Piano Terra (Sub 15 ex Sub 13).

#### **10.11) Incongruenze catastali ed urbanistiche**

A seguito istruttoria preliminare, sono state accertate delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in riferimento al Piano Interrato;

veniva infatti identificata in modo erroneo la divisione tra le porzioni comuni e le porzioni in proprietà, venendo meno la corretta identificazione delle unità dell'Interrato. In forza dell'autorizzazione da parte del Giudice e dal precedente con nota del 02/03/202, è stata presentata variazione catastale Prot. n° TV0043532/2021 del 07/04/2021.

In forza della variazione catastale dovranno essere regolarizzate le difformità anche a livello urbanistico mediante pratica di Sanatoria per modifiche interne.

Inoltre, a seguito rilievi metrici in loco, è stato rilevato che la parete ad Est (a confine con altra proprietà), è posizionata erroneamente; dovrà essere quindi previsto il suo ripristino a garanzia dello stato di diritto.

Si veda grafico comparativo allegato.

#### **10.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile**

- Spese pratica urbanistica per adeguamento grafici del Piano interrato in forza della variazione catastale, comprensive di oneri e diritti ..... € 1'500

- Spese per la realizzazione della parete per il ripristino dello stato di diritto ..... € 500

per un totale di circa € 2'000

#### **10.13) Inquadramento paesaggistico**

L'unità pignorata individuata come **Lotto 8** è situata in una zona limitrofa al Centro Storico di Cison di Valmarino; la zona è adibita ad abitazioni, negozi e servizi in genere. Il fabbricato è quindi inserito in zona omogenea. E' accessibile dalla strada comunale di Via IV Novembre tramite strada privata identificabile con il M.N.602, gravata da servitù di passaggio.

La strada comunale è direttamente comunicante con la Strada Provinciale n°4 - Via Sanavalle, viabilità questa di collegamento con le principali città della zona, quali Vittorio Veneto a Est e Pieve di Soligo e Conegliano ad Ovest, e con gli accessi autostradali di Vittorio Nord e Vittorio Sud per il collegamento con le città di Belluno e Treviso.

**10.14) Descrizione dell'immobile**

Il bene identificato al M.N.1815 **sub 19** è un'unità facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Gardena", caratterizzato per lo più unità ad uso abitativo. L'unità al Piano Interrato è raggiungibile tramite vano scala condominiale con accesso dal lato Nord dell'immobile, vano scala comune e corridoio comune al Piano Interrato (B.C.N.C. Sub 20).

L'edificio è stato realizzato negli anni '80; si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato. La struttura portante è in pilastri in c.a., fondazioni in c.a. continue, solai intermedi e di copertura in laterocemento. Il condominio è sufficientemente tinteggiato e in buono stato conservativo.

L'unità risulta dimensionata come segue:

**M.N. 1815 SUB 19 – Superficie Lorda (di diritto):**

<b>Piano Interrato</b>	mq. 19
------------------------	--------

di cui:

<b>Destinazione</b>	
Magazzino "C"	mq. 17

L'unità ha pavimentazione in cemento quarzato, le pareti sono sufficientemente intonacate e tinteggiate, il soffitto è al grezzo con solaio in lastre a vista, serramento in metallo e doppi vetri, impianto elettrico

sufficiente all'uso, è provvisto di ventilconvettore funzionante, predisposizione per un eventuale caminetto o stufa e per l'eventuale allacciamento all'acquedotto. In caso di vendita, l'unità dovrà comunque essere resa indipendente dal punto di vista dell'allacciamento elettrico.

Nel suo complesso è in uno stato conservativo sufficiente.

#### **10.15) Divisibilità dell'immobile**

Considerate le dimensioni, le caratteristiche e l'accessibilità, si ritiene che l'unità non sia comodamente divisibili.

#### **10.16) Stima Lotto 8**

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del bene al **Lotto 8 – Magazzino “C” P.Int.:** comparativo, analitico, sintetico. Considerato che ogni metodo deriva sempre da un parere soggettivo dell'estimatore e poiché il valore di un bene è sempre influenzato dalla situazione di mercato, che corrisponde al più probabile valore di commercializzazione, lo scrivente ritiene che il metodo sintetico-comparativo sia il più esauriente. Per quanto sopra, considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare della zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, l'ambito urbanistico e la sua ubicazione paesaggistica, verificata l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di analisi geologiche, avendo reperito n° 3 compravendite/comparabili in quanto unità similari, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

#### **Calcolo superficie commerciale e coefficienti di differenziazione**

*(normativa di riferimento “Expert Stime Immobiliari” ditta GeoNetwork e “Linee guida” nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016)*

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>%</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
Magazzino "C" P.Int. SUB 19	mq. 19	100%	mq. 19
<b>Sup. commerciale totale</b>			<b>mq. 19</b>

<b>COEFF. DI DIFFERENZIAMENTO APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
VETUSTA' – Età 41 anni	0,75
QUALITA' – civile	1,00
DISPONIBILITA' – occupato senza titolo	0,95
FINITURA – ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – autonomo	1,05
IMPIANTO DI CLIMATIZZ. ESTIVA – assente	1,00
FINISTRATURA – in metallo e doppi vetri	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – cemento	0,96
PARCHEGGI ESTERNI - condominiali	1,03
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,74</b>

*(dati reperiti presso "Borsellino Immobiliare", "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida"*

*nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016).*

#### **Valore di stima**

Sup. commerc.	Valore unitario	Coeff. globale	<b>VALORE DI STIMA</b>
mq. 19	€/mq. 400	0,74	<b>€ 5'624,00</b>

**VALORE DI STIMA arrotondato € 6'000,00**

*(Euro seimila/00)*

#### **Spese da detrarre**

Al Valore di stima suindicato devono essere detratte le spese riguardanti

l'adeguamento urbanistico in Sanatoria e la realizzazione della parete ad Est

per il ripristino dello stato di diritto, ammontanti a circa € 2'000.

**Valore di mercato**

Valore di stima	Spese	VALORE DI MERCATO
€ 6'000,00	- € 2'000	<b>€ 4'000,00</b>

(Euro quattromila/00)

**Vendita forzata**

Tenuto conto dell'esiguo valore dell'unità in oggetto, si ritiene di non applicare alcuna riduzione del prezzo esposto.

\*\*\* \*\*

**Art.11 LOTTO 9 (ALL. 11)**

**Appartamento P. 2° e ripostiglio P.T., Via G. Verdi, 19/a,  
relativo Ente Urbano e B.C.N.C. "Condominio Belvedere"**

**11.1) Identificazione catastale**

**Comune di Cison di Valmarino**

Via G. Verdi

**Catasto N.C.E.U. - Sez. B Foglio 5**

**M.N. 1730 SUB 7** Cat. A/3 Cl.1 3,5 vani P.T-2° Rendita € 151,84

corrispondente al **N.C.T. al Fg. 14° M.N. 1730 – Ente Urbano di mq. 180**

di **proprietà dell'esecutato n° 2 per la quota di 1/1;**

**Comune di Cison di Valmarino**

Via G. Verdi

**Catasto N.C.E.U. - Sez. B Foglio 5**

**M.N. 1729 area urbana di mq. 230**

di **proprietà dell'esecutato n° 2 per la quota di 2/16, e**

**Comune di Cison di Valmarino**

Via G. Verdi

**Catasto N.C.T. - Foglio 14**

**M.N. 1731 Bene Comune Non Censibile - Ente Urbano di mq. 180.**

Nota: In atto di compravendita Rep. 1259 del 31/10/2002, il M.N.1731 è stato acquistato dall'esecutato n°2 come area urbana per la quota di 1/8; nel 2014 il Catasto lo ha variato d'ufficio in B.C.N.C.

**11.2) Accertamento atto di pignoramento**

L'identificazione riportata nell'Atto di pignoramento non è conforme all'attuale individuazione catastale per quanto riguarda il M.N.1731 (da pignoramento M.N.7131). Come evidenziato nella nota del sottoscritto in data 07/11/2019 e successiva di integrazione in data 28/01/2020, il bene erroneamente identificato nell'atto di pignoramento come "...p.lla 7131, Cat. E.U., mq.180...", risulta inesistente in banca dati del Catasto. Dall'Atto notarile di provenienza (Atto Notaio Costantino Rep.1259 del 31/10/2002), si evince che il Mappale acquistato è il M.N. 1731 (area urbana di mq.180), quindi è possibile affermare che il M.N.7131 risulta un refuso nella stesura dell'Atto di Pignoramento. Nel 2012 inoltre il Catasto ha apportato una modificata d'ufficio variando detta area urbana in Bene Comune Non Censibile (Prot.TV0176883 del 07/08/2012), privo quindi di ditta e assoggettato ai subalterni a cui risulta collegato (M.N.1729-1730); **nel caso di cessione del Lotto 9 dovrà essere citato anche il M.N.1731, quale B.C.N.C. del M.N.1730.**

**11.3) Confini**

I M.N. 1729-1730-1731 confinano partendo da Nord con: M.N.1794, M.N.555, M.N.1181, M.N.556, M.N.1886, M.N.1885.

**11.4) Atti di provenienza**



La proprietà in Via G. Verdi è pervenuta alla ditta esecutata con:

- Atto Notaio Costantino Rep. 1259 del 31/10/2002, registrato a Conegliano il  
14/11/2002 al n°2506 Serie 1T.

#### **11.5) Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.**

Il certificato notarile è stato redatto dal Notaio Dott. Enrico Lera di Brescia in  
data 14/09/2017 e risulta già agli atti.

#### **11.6) Ispezioni e trascrizioni ipotecarie**

**1. ISCRIZIONE CONTRO** del 26/06/2014 – Reg. Part. 2485 Reg. Gen.16755 -  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep. 3190/2014 del 19/06/2014 -  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**2. ISCRIZIONE CONTRO** del 18/07/2014 – Reg. Part. 2906 Reg. Gen. 19414 -  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Rep.3139/14 del 19/06/2014 -  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**3. ISCRIZIONE CONTRO** del 21/08/2014 – Reg. Part. 3505 Reg. Gen. 23247 -  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 4194 del 12/08/2014 - IPOTECA  
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**4. TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/07/2017 – Reg. Part.16890 Reg. Gen.24346 -  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 6369 del 19/06/2017 - ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### **11.7) Disponibilità dell'immobile**

Il bene risulta libero.

#### **11.8) Affitti e/o comodati d'uso in essere**

Non sono stati reperiti contratti di locazione o di comodato d'uso gratuito  
presso l'Agenzia delle Entrate.

#### **11.9) Destinazione urbanistica**

In forza del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino in data 04/06/2021, l'area su cui insiste il Lotto 9 è censita nel Piano degli interventi adottato con Delibera Consigliare n°53/2014 approvato con Delibera Consigliare n°10/2015 e variante al P.I. n°46/2020 in **Zona Territoriale Omogenea A1 – Zone perimetrate come Centri Storici, con Grado di Protezione “3”**. Per ulteriori specifiche si rimanda all'allegato CDU ed Estratto Gradi di Protezione.

#### **11.10) Verifica conformità edilizia**

A seguito richiesta di accesso agli atti del 17/07/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune e successivo riscontro in data 29/04/2021, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n° 1030 del 08/07/1975;
- Abitabilità n° 1030 del 14/10/1978 (relativa agli alloggi al Piano 2°);
- Abitabilità n° 1030 del 03/12/1978 (relativa agli alloggi al Piano Terra e 1°).

#### **11.11) Incongruenze catastali ed urbanistiche**

Verificate le pratiche urbanistiche reperite, visionate le planimetrie catastali e a seguito sopralluogo in loco, è emerso quanto segue:

- La mappa catastale relativa al M.N.1731 (B.C.N.C.) non è aggiornata con lo stato dei luoghi, in quanto è rappresentato un fabbricato che di fatto in realtà non è presente.

#### **11.12) Spese in detrazione al valore dell'immobile**

Non sussistono spese che vadano ad incidere sul valore dell'unità pignorata, in quanto l'onere di adeguamento della mappa catastale è a carico del Condominio.

#### **11.13) Spese condominiali**

Contatta l'Agenzia Immobiliare che gestisce il "Condominio Belvedere" cui fa parte l'unità pignorata, è emerso che la stessa è in possesso del Regolamento Condominiale. Risultano inoltre degli insoluti pari ad € 1'346,00 (di cui € 964,63 spese ordinarie e € 381,37 spese straordinarie per pratica di Sanatoria archi prospettici).

#### **11.14) Inquadramento paesaggistico**

L'unità pignorata individuata come **Lotto 9** è ricompresa in un fabbricato residenziale condominiale denominato "Condominio Belvedere", ubicato in zona Centro Storico del Comune di Cison di Valmarino, a ridosso delle colline Cisonesi; il fabbricato, originariamente adibito a "filanda", negli anni '70 è stato ristrutturato e trasformato per usi abitativi. E' accessibile dalla strada comunale di Via G. Verdi, strada questa secondaria e senza sbocco, collegata a Via Vittorio Veneto, Via San Vito e Via dall'Oglio che conducono al centro del paese con i servizi ad esso connessi.

#### **11.15) Descrizione dell'immobile**

Il bene identificato al **M.N.1730 sub 7** è un'unità facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Belvedere", contraddistinto da unità esclusivamente ad uso abitativo. L'ingresso all'abitazione, ubicata al Piano Secondo, avviene tramite una scala esterna prospiciente il lato Nord, posizionata alla stessa quota della strada pubblica, proseguendo su un ballatoio in legno che funge da corridoio d'ingresso comune agli appartamenti. L'unità al Sub 7 dispone anche di un ripostiglio ubicato al Piano Terra, raggiungibile tramite porticato di uso comune.

La porzione ricadente sul M.N.1729 a Nord/Ovest è adibita a verde/giardino; mentre l'area identificata con il M.N.1731 (B.C.N.C.) a Sud/Est è per lo più

inghiaiaata ed adibita a parcheggio e spazio di manovra.

La realizzazione dell'edificio risale agli anni '40 e ristrutturato negli anni '70. Si sviluppa su tre piani fuori terra. La struttura portante muratura di sassi, privo di qualsiasi tipo di isolamento acustico e termico.

Nel complesso il condominio è in mediocre stato conservativo.

L'unità risulta dimensionata come segue:

**M.N. 1730 SUB 7 – Superfici Lorde:**

<b>Piano Secondo - abitazione</b>	mq. 59
-----------------------------------	--------

<b>Piano Terra - Ripostiglio</b>	mq. 5
----------------------------------	-------

di cui:

<b>Destinazioni</b>	
---------------------	--

Zona Giorno	mq. 22
-------------	--------

Disimpegno	mq. 2
------------	-------

Bagno	mq. 4
-------	-------

Camera	mq. 14
--------	--------

Camera	mq. 7
--------	-------

Ripostiglio P.T.	mq. 3
------------------	-------

L'unità abitativa al Piano Secondo è caratterizzata da pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, tinteggiatura a civile, soffitti perlinati, serramenti in legno e vetri singoli, scuri in legno. Gli impianti in genere risultano idonei all'uso, anche se la caldaia a Metano non risulta funzionante.

Il riscaldamento è a termoconvettori ad aria. Nel complesso è in sufficiente stato conservativo. Il ripostiglio ubicato al Piano Terra è dotato di allaccio all'acquedotto (lavabo), pavimento in cemento, tinteggiatura a civile appena sufficiente, privo di finestre. L'unità risulta sprovvista di garage.

Nel complesso lo stato di conservazione risulta appena sufficiente.

#### **11.16) Divisibilità dell'immobile**

Considerate le dimensioni, le caratteristiche e l'accessibilità, si ritiene che l'unità non sia comodamente divisibili.

#### **11.17) Stima Lotto 9**

Esistono diversi metodi di stima per esprimere il più probabile valore di mercato del bene al **lotto 9 – appartamento P.2° con ripostiglio P.T.:** comparativo, analitico, sintetico. Considerato che ogni metodo deriva sempre da un parere soggettivo dell'estimatore e poiché il valore di un bene è sempre influenzato dalla situazione di mercato, che corrisponde al più probabile valore di commercializzazione, lo scrivente ritiene che il metodo sintetico-comparativo sia il più esauriente. Per quanto sopra, considerata l'attuale situazione di mercato immobiliare della zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, l'ambito urbanistico e la sua ubicazione paesaggistica, verificata l'impossibilità di appurare la natura e consistenza del sottosuolo per mancanza di analisi geologiche, avendo reperito n° 6 compravendite/comparabili in quanto unità simili, si è proceduto a stimare l'immobile così come di seguito descritto.

Nota: Il valore relativo alla quota di comproprietà sul M.N.1729 viene ricompreso nella stima dell'appartamento, in quanto trattasi di area comune condominiale, come pure il M.N.1731 B.C.N.C..

#### **Calcolo superficie commerciale e coefficienti di differenziazione**

*(normativa di riferimento "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida" nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo agg.2016)*

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>%</b>	<b>Sup. Commerc.</b>
-------------------------------	-------------------	----------	----------------------

Abitazione P.2°	mq. 59	100%	mq. 59
Ripostiglio P.T.	mq. 5	25%	mq. 1,25
<b>Sup. commerciale totale</b>			<b>mq. 60,25</b>

<b>COEFF. DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
VETUSTA' – Età 43 anni	0,75
QUALITA' – civile	1,00
DISPONIBILITA' - libero	1,00
FINITURA - mediocre	0,90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – autonomo (precario)	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZ. ESTIVA – assente	1,00
FINESTRATURA – in legno e vetri semplici	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – ceramica	1,00
PARCHEGGI ESTERNI – condominiali	1,03
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,68</b>

*(dati reperiti presso "Borsellino Immobiliare", "Expert Stime Immobiliari" ditta GeoNetwork e "Linee guida"*

*nelle procedure di Esec. Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso – testo aggiornato 2016).*

#### **Valore di stima**

Sup. commerc.	Valore unitario	Coeff. globale	<b>VALORE DI STIMA</b>
mq. 60,25	€/mq. 700	0,68	<b>€ 28'679,00</b>

**VALORE DI STIMA arrotondato € 29'000,00**

*(Euro ventinovemila/00)*

#### **Spese da detrarre**

Al valore di stima sono da detrarre le spese condominiali insolute, ammontanti ad € 1'346,00.

**Valore di mercato**

Valore di stima	Spese	<b>VALORE DI MERCATO</b>
€ 29'000,00	- € 1'346,00	<b>€ 27'654,00</b>

**VALORE DI MERCATO** arrotondato **€ 28'000,00***(Euro ventottomila/00)***Vendita forzata**

Tenuto conto che le indagini sono avvenute a vista, la vendita avviene in assenza di garanzia di vizi, considerata l'attuale situazione economica di mercato, si ritiene che per un rapido realizzo (12/24 mesi) **la valutazione possa essere ridotta del 10%, per un valore di € 25'200,00 arrotondabili ad € 25'000** *(Euro venticinquemila/00)*.

\*\*\* \*\*

**Art.12 - RIEPILOGO VALORI**

Per quanto sopra esposto, relazionato, valutato e stimato, vengono qui di seguito riepilogati i valori dei singoli Lotti e il totale dell'intera massa pignorata.

LOTTO		VALORE DI STIMA	VALORE DI MERCATO	VENDITA FORZATA
<b>1</b>	Opificio Loc.Talponè	€ 1'070'000	€ 1'050'000	€ 945'000
<b>2</b>	Abitazione in Via Mellere, 4	€ 1'015'000	€ 1'007'000	€ 906'000
<b>3</b>	Abitazione in Via Mellere, 2	€ 87'000	€ 87'000	€ 78'000
Condominio "Gardena"				
<b>4</b>	Palestra/Negozio P.T.			

	n°33 e magaz. P.Int.	€ 178'000	€ 173'000	€ 138'000
<b>5</b>	Magazzino "A" P.Int.	€ 12'000	€ 10'500	€ 9'500
<b>6</b>	Abitaz. Via IV			
	Novembre n°39	€ 67'000	€ 67'000	€ 54'000
<b>7</b>	Magazzino "B" P. Int.	€ 26'000	€ 24'500	€ 22'000
<b>8</b>	Magazzino "C" P. Int.	€ 6'000	€ 4'000	€ 4'000
Condominio "Belvedere"				
<b>9</b>	Appartamento P.2°			
	Via G. Verdi	€ 29'000	€ 28'000	€ 25'000
<b>TOTALI</b>		<b>€ 2'490'000</b>	<b>€ 2'451'000</b>	<b>€ 2'181'500</b>

\*\*\* \*\*

Pieve di Soligo, lì 02/08/2021.

L'esperto stimatore

(Bernardi Geom. Egidio)

*Documento firmato digitalmente e conservato a norma*

\*\*\* \*\*

Allegati:

Allegato 1 – dati anagrafici degli esecutati;

Allegato 2 – Individuazione dei lotti;

Allegato 3 – LOTTO 1

Allegato 4 – LOTTO 2

Allegato 5 – LOTTO 3

Allegato 6 – LOTTO 4

Allegato 7 – LOTTO 5

Allegato 8 – LOTTO 6



Allegato 9 – LOTTO 7

Allegato 10 – LOTTO 8

Allegato 11 – LOTTO 9

Schede riepilogative.