

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

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

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 327/2020 di R.E.

Promossa da:

IQERA ITALIA SPA (PER AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA)



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LEONARDO BIANCO

Trevignano, lì 10/01/2024

L'ESPERTO STIMATORE


Dott. Ing. Renzo Pivetta



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| PREMESSA | 3 |
| QUESITO | 3 |
| INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE | 6 |
| 1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI..... | 6 |
| 2 VERIFICHE ED ISPEZIONI | 6 |
| 2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE | 6 |
| 2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI | 7 |
| 2.3 DITTA INTESTATARIA..... | 7 |
| 2.4 ULTERIORI VINCOLI | 8 |
| 3 DESCRIZIONE DEI BENI | 8 |
| 3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA' | 8 |
| 3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE | 9 |
| 3.3 CONFINI | 10 |
| 3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI | 10 |
| DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA M.N. 166 SUB. 1 | 11 |
| 3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI | 12 |
| 4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO | 13 |
| 5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI . | 13 |
| 6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE | 14 |
| 7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA | 17 |
| 8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE..... | 18 |
| 9 FORMAZIONE DEI LOTTI | 21 |
| 10 DIVISIBILITÀ DEL BENE..... | 21 |
| 11 STATO LOCATIVO DEL BENE | 21 |
| 12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI | 21 |
| 13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE | 21 |
| 14 STIMA | 22 |

ALLEGATI

- [Allegato 1](#) : Documentazione fotografica
[Allegato 2](#) : Documentazione catastale
[Allegato 3](#) : Aggiornamento ispezioni ipotecarie
[Allegato 4](#) : Atto di acquisto della proprietà
[Allegato 5](#) : Documentazione di progetto e agibilità
[Allegato 6](#) : Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI
[Allegato 7](#) : Scheda sintetica



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Renzo Pivetta, con studio in Montebelluna (TV), viale G. Matteotti n. 29/4, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2295 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, è stato nominato con decreto del G.E. in data 26/10/2021 per la relazione di stima ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. nella procedura in epigrafe. In data 3/11/2021, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito. Il sottoscritto, una volta acquisita la documentazione agli atti, ha esperito tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere ai quesiti di cui alle istruzioni impartite dal G.E..

La presente relazione di stima viene suddivisa in capitoli strutturati per dare piena risposta ai quesiti posti.

QUESITO

Di seguito si riportano le istruzioni impartite dal G.E. per la redazione della perizia di stima.

"l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) *ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure apocatastasi storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;*
- 3) *descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, all'immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non*



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



con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data de) decreto di trasferimento del bene;

- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
 - 16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso al legato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;*
 - 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessita di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota (1).*
 - 18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
 - 19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*
- L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.*



INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito del controllo telematico eseguito alla data della presente, risulta che nell'esecuzione immobiliare n. 327/2020, oltre all'esecutato, sono coinvolti i seguenti soggetti.

| PARTE | TIPO |
|--|-----------|
| IQERA ITALIA SPA (PER AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA) | Creditore |

1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Lo scrivente, dopo aver depositato in Cancelleria con modalità telematica l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, ha estratto copia della documentazione agli atti del procedimento n. 327/2020.

2 VERIFICHE ED ISPEZIONI

Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni:

- accertamenti c/o il Comune di Susegana (TV), per la verifica della regolarità dei beni *de quo*
- ispezione c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI, per ottenere copia delle mappe censuarie
- ispezione c/o la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa
- sopralluogo c/o i beni oggetto del procedimento per accertarne l'effettiva consistenza e lo stato manutentivo.

2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il creditore richiedente ha allegato al ricorso la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c.. In particolare, risulta depositato il certificato notarile comprensivo della storia ipotecaria dei beni.



2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base dei documenti in atti si espone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relative ai beni oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto ha acquisito le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile e l'attualità ([Allegato 3](#)), riscontrando che per i beni in oggetto non sono intervenute nuove formalità.

Viene appresso riportata la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali:

Abitazione ai piani terra e primo con area scoperta della superficie catastale di mq. 82 riportata nel Catasto dei Fabbricati come segue:

- Comune di SUSEGANA (L014) (TV), Sez. Urb. B, Foglio 9, Particella 166, Subalterno 1, rendita Euro 568,10, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani. Dati di superficie: totale: 102 m²; totale escluse aree scoperte: 94 m². Indirizzo: VIA GOLENA DEL PIAVE n. 18 Piano T-1.

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

1. ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 42619/11001 in data 11 agosto 2006, per euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) a seguito di atto in data 3 agosto 2006 n. 7278/2213 di repertorio dottor Edoardo Bernini, Notaio in Montebelluna, durata 30 anni, a favore di "Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni" con sede in Vicenza, codice fiscale 00204010243, domicilio ipotecario eletto: Vicenza, Via Battaglione Framarin n. 18; a carico dell'Esecutato, gravante sulla particella oggetto di pignoramento.

2. TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione nn. 35935/24557 in data 3 novembre 2020, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di "Ambra Spv S.r.l.", con sede in Roma, a carico dell'Esecutato, gravante sulla particella oggetto di pignoramento.

2.3 DITTA INTESTATARIA

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso,



competente per il territorio, risulta che gli immobili staggiti, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Susegana, risultano correttamente intestati per la piena proprietà in regime di separazione dei beni al debitore esecutato.

La proprietà è stata acquisita in forza del seguente titolo:

- atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Edoardo Bernini, notaio in Montebelluna, in data 11 agosto 2006, repertorio n. 7277/2212 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso, in data 11 agosto 2006, ai numeri 11079/8734 ([allegato 4](#)).

2.4 ULTERIORI VINCOLI

Nell'atto di compravendita è specificato che: " *Gli immobili in oggetto vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva ove esistenti.*

*Nell'ambito di regolamentazione degli interessi tra le parti qui convenuto e senza alcun corrispettivo, ma a mente dell'art. 1062 C.C. ove applicabile, le parti danno atto che viene ad emergere a seguito della presente vendita: **servitù di posa di serbatoio** e di condotte relative all'approvvigionamento di gas, nell'area latistante il bene in oggetto (Mapp. n. 166 Sub. 2 che rimane di proprietà del venditore) a servizio del bene stesso, servente, e del bene compravenduto, dominante; nonché **servitù di passaggio pedonale**, a scopi manutentivi dell'impianto di gas predetto e - più in generale - del Mapp. n. 166 sub. 2, dominante, a carico dell'area scoperta del Mapp. n. 166 Sub. 1 oggi compravenduto, servente; così come pure a carico della stessa area scoperta Sub. 1, **servitù di passaggio, manovra e sosta veicolare**, limitatamente ad una fascia della larghezza di m.l. 2 (due), a partire dal confine tra le aree scoperte Subb. 1 e 2 in direzione nord-ovest sul Sub. 1, a favore del Sub. 2."*

3 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'

I beni immobili oggetto di stima sono siti in Comune di Susegana (TV), in via Golena del Piave n. 18/A, nella zona sud del centro abitato della frazione di Colfosco.





Figura 1- Localizzazione degli immobili

Il compendio consta in una casa di abitazione ai piani terra e primo, con area scoperta pertinenziale della superficie di mq. 82 (ottantadue), ubicata in Comune di Susegana, alla Via Golena del Piave, civico n. 18/A.

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Comune di Susegana, Sezione Urbana B, Foglio 9

| Particella | Sub. | Cat. | Cons. | Superficie | Rendita | Indirizzo / Annotazioni |
|------------|------|------|----------|---|----------------|---|
| 166 | 1 | A/2 | 5,5 vani | 102 m ² 94 m ² escluse aree est. | Euro 568,10 | VIA GOLENA DEL PIAVE n. 18 Piano T-1 |

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato sopra descritto è riportata nel Catasto dei Terreni, foglio 21, con il M.N. 166, ente urbano di mq. 251, derivante da denuncia di cambiamento, Modello 3SPC, in data 12 maggio 2006 prot. n. 123.977.

Gli immobili sopra descritti risultano correttamente intestati all'esecutato per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

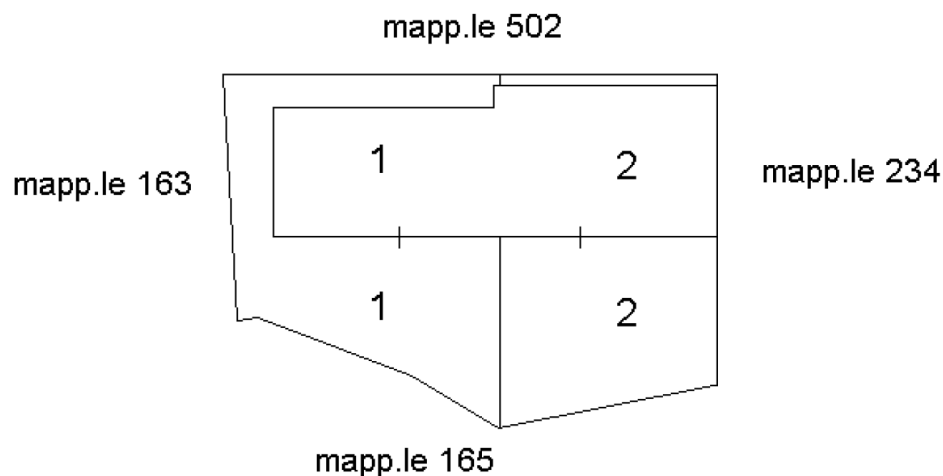


Le visure catastali degli immobili, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione in [allegato 2](#).

3.3 CONFINI

Con riferimento all'elaborato grafico dei subalterni ([allegato 2](#)), i confini (in senso orario) sono i seguenti: Mapp. nn. 502 - 166 sub 2 - 165 - 163.

Salvi i più precisi, altri o variati.



PIANTA PIANO TERRA

Figura 2 – Dimostrazione grafica dei subalterni

3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima è costituito da una casa di abitazione ai piani terra e primo, con area scoperta pertinenziale, ubicato in Comune di Susegana, alla Via Golena del Piave, civico n. 18/A.

L'abitazione è la porzione "di testa" di un più ampio fabbricato in linea. Il lato est dell'immobile confina direttamente con un'altra abitazione.

Il fabbricato si sviluppa in elevazione in due piani fuori terra. Il primo piano ha un'altezza interna utile di 2,70 metri, mentre il piano primo ha un'altezza di media di 3,20 metri.

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

La struttura portante del fabbricato è in muratura con solaio di copertura in legno.

Il fabbricato presenta esternamente pareti intonacate e ridotti sporti in legno a protezione delle facciate esterne nord e sud.



Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è mediocre con necessità di rinnovamento delle pitture.

Lo stato di fatto degli immobili e dei luoghi è stato ampiamente documentato nelle foto scattate nel corso del sopralluogo.

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

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA M.N. 166 SUB. 1

LOCALI E FINITURE

Con riferimento agli elaborati progettuali in [allegato 5](#), gli ambienti interni risultano partizionati con il ricavo dei seguenti locali:

- Piano terra: soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno e ingresso-vano scala.
- Piano primo: disimpegno, camera singola e camera doppia.

Tutti i locali presentano una pavimentazione in gres porcellanato.

Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Le finestre sono in metallo con scuri a due ante. Al piano terra le aperture sono protette da grate in ferro.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate con pittura di vari colori e finiture. Il locale cottura ed il bagno presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica esteso alle pareti sino all'altezza di oltre 2 metri. Il locale soggiorno-pranzo ha le pareti parzialmente rivestite con perline di legno. Si rilevano altresì segni di umidità di risalita nelle pareti del piano terra, ben visibili anche all'esterno del fabbricato.

Lo stato manutentivo è mediocre e richiede una nuova tinteggiatura di tutti i locali ed un intervento di risanamento delle murature soggette ad umidità di risalita.

Il bagno comprende la seguente dotazione: wc, lavabo e doccia.

Nel retro dell'abitazione è stata installata una tenda e vi è la presenza di materiale vario accatastato alla rinfusa.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Nell'unità abitativa è presente la seguente dotazione impiantistica:

- Impianto elettrico dotato di interruttore magnetotermico e interruttore differenziale
- Impianto termico costituito da caldaia murale per il riscaldamento ambientale. La caldaia è installata esternamente sul lato nord del fabbricato. I terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a parete. Da quanto appreso la caldaia non risulta



funzionante. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler elettrico installato nel bagno.

Al piano terra è presente una stufa a legna.

- Impianto idrico sanitario
- Impianto fognario
- Impianto televisivo
- Impianto telefonico

Alla data del sopralluogo, con esclusione della caldaia, gli impianti risultavano sostanzialmente funzionanti. Necessitano comunque di verifiche di funzionalità e di accertamenti per verificarne il corretto funzionamento. In tal senso non è stato possibile acquisire nessun documento attestante la conformità degli impianti alla regola dell'arte.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A seguito delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana si è constatato che, per l'edificio in questione, non risulta essere stato depositato alcun attestato o certificato di prestazione energetica.

Visto lo stato attuale ed il periodo di costruzione è ragionevolmente prevedibile che l'immobile sia da ascrivere ad una classe energetica bassa.

Per i dettagli si rimanda alle foto in [allegato 1](#).

3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

Facendo riferimento alle superfici indicate negli elaborati progettuali recuperati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana (TV), risulta che la superficie netta calpestabile delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è la seguente:

| | |
|--|-----------------------------------|
| - Soggiorno-pranzo..... | 15,89 m ² |
| - Angolo cottura..... | 7,25 m ² |
| - Ingresso-corridoio..... | 5,30 m ² |
| - Bagno..... | 3,17 m ² |
| - Camera 1..... | 16,03 m ² |
| - Camera 2..... | 11,38 m ² |
| - Disimpegno piano primo..... | 4,80 m ² |
| <u>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</u> | <u>63,82 m²</u> |



La superficie lorda commerciale convenzionale dell'appartamento, intesa come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, quote percentuali delle superfici degli ambienti accessori e pertinenze, risulta come da prospetto seguente (arrotondata all'unità):

- Abitazione al piano terra e primocirca $95,6 \text{ m}^2 \times 1,00 = 95,6 \text{ m}^2$

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE.....95 m²

L'area scoperta e tutte le parti comuni del fabbricato, in quanto indivisibili, saranno considerate implicitamente nel valore unitario attribuito all'unità abitativa e non vengono pertanto aggiunte in proporzione al calcolo della consistenza.

4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Dall'esame dei documenti agli atti si rileva la piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE CATASTALI

Al fine di meglio identificare i beni pignorati, lo scrivente ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali sono state riscontrate alcune discrepanze nelle dimensioni del bagno. Nella planimetria catastale, il bagno è rappresentato come un unico locale che si estende dal muro perimetrale est sino a tutto il sottoscala. Nello stato di fatto di fatto, il sottoscala è separato dal bagno il quale risulta confinato da una porta scorrevole allineata alla parete che divide l'ingresso dall'angolo cottura.

In *figura 3* vengono illustrate qualitativamente le differenze riscontrate.

Si rileva comunque che tali difformità non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe dell'immobile che rimane comunque chiaramente e univocamente identificato. In relazione a quanto disposto dalla circolare n. 2 del 9/07/2010 dell'allora "Agenzia del Territorio", le variazioni riscontrate non hanno rilevanza catastale tale da richiedere la modifica delle planimetrie.



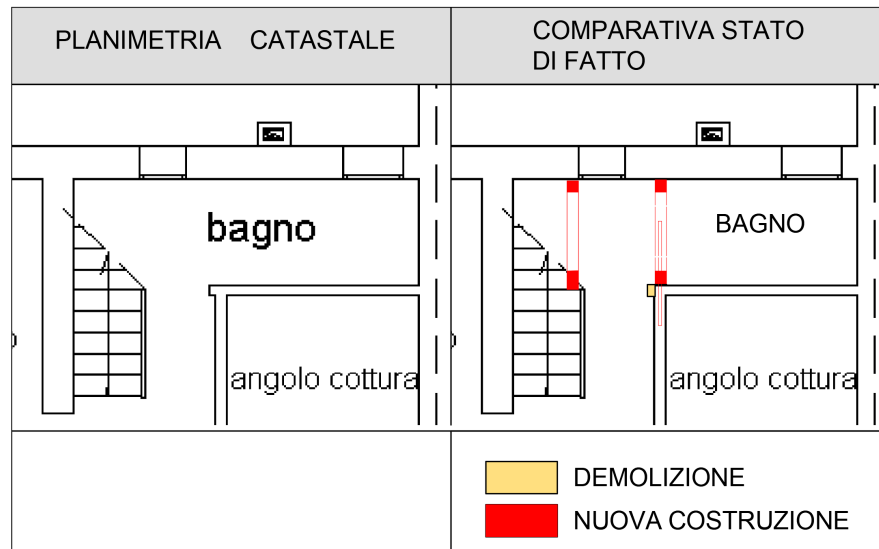


Figura 3

6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In base alla zonizzazione dello strumento di programmazione urbanistica vigente nel Comune di Susegana, l'area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento ricade in zona territoriale omogenea del tipo "E/gp - territorio agricolo periurbano caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario".

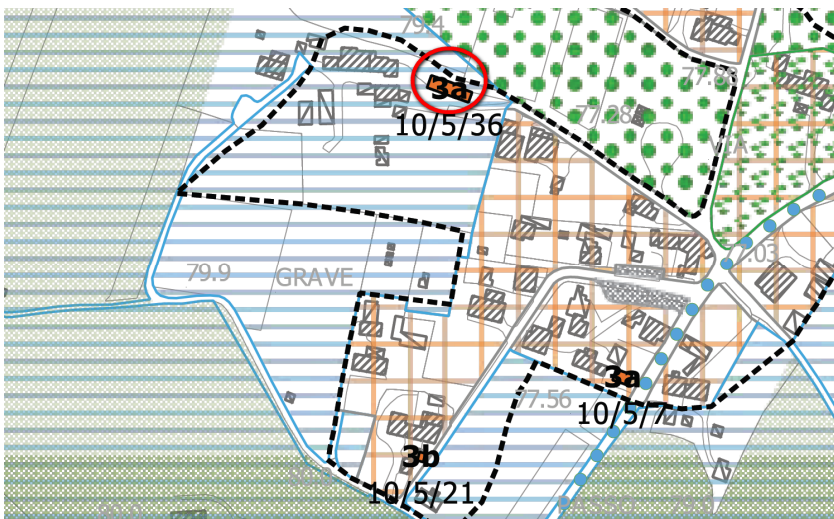


Figura 4- Estratto del P.I. del Comune di Susegana

- E/gp - territorio agricolo a rischio idrogeologico della Golena del Piave (art. 53)
- perimetro di progettazione unitaria (art. 20)
- edificio di interesse storico testimoniale con grado di tutela e codifica (n/n/n) (artt. 26-27)
- corsi d'acqua (art. 142, lett. c) (art. 5 comma 7, 8 - NT del PAT)



Tale zona è disciplinata dall'articolo 53 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano negli Interventi del Comune di Susegana.

L'edificio è identificato come di interesse storico testimoniale con grado di tutela 3° e codifica 10/5/36, normato dagli artt. 26 e 27 delle NTO.

Risulta altresì sottoposto al vincolo paesaggistico del fiume Piave, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c).

Si riporta di seguito quanto disposto dagli artt. 26, 27 e 53 delle NTO.

Articolo 26 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E CULTURALE - CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Nelle tavole di PI sono individuati gli edifici, i gruppi di edifici e le costruzioni da considerare quali beni ambientali e culturali del territorio comunale ai della legislazione vigente in materia. Con la stessa metodologia valutativa sono individuati dal PRG gli edifici ricadenti all'interno dei centri o nuclei storici. Tali edifici sono sottoposti a differenti gradi di tutela, in relazione al pregio ambientale, formale ovvero all'interesse storico paesaggistico e sono assoggettati a specifiche norme di intervento ed utilizzo.

2. Le categorie d'intervento edilizio ammissibili sono disciplinate dalle presenti NTO in relazione alle diverse ZTO. In assenza di indicazioni sono ammesse tutte le categorie d'intervento previste nel presente articolo.

3. Per tali edifici si applicano le norme del successivo articolo 27, in relazione allo specifico grado di protezione. Vengono distinti i seguenti gradi di protezione:

- **Grado di protezione 1**
Edifici di valore storico-artistico assoluto di cui interessi la conservazione integrale delle caratteristiche tipologiche ovvero di elementi sia interni sia esterni e costituenti un tutto organico. In tale categoria si riscontrano quei manufatti edilizi che per caratteristiche formali, motivi architettonici, opere di finitura e decorazione sono esempi significativi dell'espressione artistica di ogni epoca.
- **Grado di protezione 2**
Edifici antichi in continuità con le tradizioni del luogo di cui interessi la conservazione ed il ripristino di tutti gli elementi esterni e di parziali elementi interni. Si identificano in questa categoria gli edifici che per attributi tipologici, costanti strutturali ed elementi architettonici, riferiscono la continuità di una tradizione, di un costume o esprimono anche solo parzialmente (a causa di alterazioni o modifiche) un esempio significativo della "cura edilizia" tipica del territorio.
- **Grado di protezione 3a**
Edifici di valore storico e/o paesistico, anche parzialmente compromessi, di cui interessi la conservazione /ripristino dei caratteri originari. Sono classificati in questo modo gli edifici che pur non possedendo attributi architettonici o culturali significativi e/o assoluti



tuttavia esprimono un esempio significativo della "cultura edilizia" del territorio e ne seguono comunque le tradizioni.

- **Grado di protezione 3b**
Edifici di valore storico e/o ambientale quasi totalmente compromessi, di cui interessi il recupero /ripristino almeno delle parti esterne originarie residue. All'interno dei nuclei storici o negli interventi edilizi di recupero dell'esistente in sede di rilascio di titolo abilitativo vanno identificati e valutati anche i volumi accessori pertinenti o collegati/collegabili al fabbricato oggetto di intervento, secondo i seguenti gradi di intervento:
- **Grado di intervento 4a**
Edifici di nessun carattere o parti di nessun pregio, di un complesso edilizio, di cui non si possa escludere la demolizione e la ricostruzione anche su sedime parzialmente diverso per essere coordinato ai caratteri della tipologia storica di riferimento.
- **Grado di intervento 4b**
Edifici o parti di complesso edilizio di valore ritenuti di nessun valore storico/ artistico /ambientale, con evidenti caratteristiche di superfetazione e di cui è implicita la demolizione.

Articolo 27 - DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE E RELATIVA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. I tipi di intervento sull'edilizia esistente sono definiti dalla legge. Eventuali limitazioni per talune tipologie di intervento conseguenti all'assegnazione di gradi di protezione, sono regolate dal presente articolo.

Omissis

Grado di protezione 3a - Ristrutturazione

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli organismi principali interni ed esterni, con la modifica parziale dell'impianto dei fori, degli elementi costruttivi, in modo da adeguare l'edificio alle nuove esigenze. Oltre alle opere previste nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel risanamento, l'intervento di ristrutturazione può comportare:

- murature interne portanti: demolizione completa e rifacimento anche in posizione diversa e con materiali diversi;
- murature esterne portanti: demolizione parziale e rifacimento con tecniche e materiali originari;
- solai: demolizione completa e rifacimento con quote e materiali conformi a quelli originari;
- collegamenti verticali interni: demolizione e rifacimento con quote, materiali e posizioni diverse da quelle originari;
- sporti: demolizione e rifacimento con quote, materiali e posizioni diverse da quelle originari;
- porte e portoni: creazione di nuovi fori purché le modifiche rispettino la distribuzione dei fori della facciata;



- finestre: spostamento di quota e posizione, creazione di nuove finestre, purché siano compatibili con l'unitarietà del prospetto nella distribuzione dei fori;
- copertura: non è ammessa la modifica della quota di gronda; essa dovrà essere realizzata con materiali tradizionali (travi in legno e manto di coppi in cotto) e con la pendenza originaria; per migliorare l'illuminazione e l'aerazione dei locali si possono installare aperture a raso in falda.

Omissis ...

Articolo 53 - E/gp - AMBITO A RISCHIO IDROGEOLOGICO DELLA GOLENA DEL PIAVE

1. Nell'ambito a rischio idrogeologico della Golena del Piave, come individuata nel PI e sottoposta a tutela paesaggistica - è vietata qualsiasi nuova edificazione; sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b) e c) del DPR 380/2001, ai soli fini del mantenimento e dell'eventuale adeguamento tecnologico di costruzioni isolate a scopo produttivo addette alla lavorazione o estrazione e/o trattamento dei materiali lapidei, purché non alterino il regime naturale del deflusso delle acque.

2. L'area Piave è soggetta alle prescrizioni e vincoli posti dal Progetto di Piano di Sicurezza Idraulica del Medio e Basso Corso del fiume Piave adottato dalla Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza Piave e Brenta Bacchiglione (Alto Adriatico) e confermati nel Progetto di Piano di Assetto Idrogeologico adottato dalla stessa Autorità di Bacino su parere favorevole del competente ufficio e autorità.

7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

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

In base a quanto appreso, le opere di costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

Successivamente sono stati eseguiti interventi in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Susegana:

- Concessione Edilizia in data 3 novembre 1999 n. 117/1999 per lavori di manutenzione straordinaria;
- Permesso di Costruire in data 13 luglio 2005 (prot. n. 6389 del 5 aprile 2005, Pratica Edilizia n. 2005/1978) per ultimazione lavori di cui alla concessione n. 117/1999;
- Permesso di Costruire in sanatoria in data 1 agosto 2006 (Condono edilizio n. 2003/0056/C, protocollo n. 22055 del 10 dicembre 2004);
- in data 5 aprile 2005 prot. 6391 è stata presentata al Comune di Susegana la D.I.A. per modifiche interne, con comunicazione di fine lavori in data 18 luglio 2006 e presa d'atto agli atti del Comune in data 26 luglio 2006.



In data 14 novembre 2006 risulta essere stata presentata la richiesta del certificato di agibilità. L'istanza non è corredata da tutta la documentazione richiesta ed il certificato di agibilità non risulta essere stato rilasciato.

8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE

Sulla scorta della documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Susegana è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo stato di progetto autorizzato.

Per quanto riguarda la pianta del fabbricato e la suddivisione interna degli ambienti, sono state riscontrate alcune discrepanze nelle dimensioni delle stanze. Se considerate globalmente, tali difformità possono ritenersi contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive consentite dall'art. 34 comma 2-ter del D.P.R. n. 380/2001.

Con riferimento al locale bagno al piano terra, la difformità rilevata nel capitolo 5 per le planimetrie catastali, si riscontra anche per gli elaborati di progetto autorizzati. Nella planimetria di progetto il bagno è rappresentato come un unico locale che si estende dal muro perimetrale est, sino a tutto il sottoscala. Nello stato di fatto il sottoscala è separato dal bagno, il quale risulta confinato da una porta scorrevole allineata alla parete che divide l'ingresso dall'angolo cottura.

La superficie del bagno risulta di circa 3,17 m² (contro i 6,40 m² previsti in progetto) ed è inferiore alla dimensione minima prevista dall'art. 35.3 del Regolamento Edilizio comunale che prevede la presenza di: *un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno mq 4,50, non comprensivi dell'eventuale antibagno, dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno.* Si dovrà pertanto procedere ad una regolarizzazione con ampliamento del locale per soddisfare i requisiti previsti.

Per quanto riguarda la conformità in altezza dei locali, nella sezione di progetto è indicata un'altezza interna del piano terra di 2,70 metri con riferimento al tavolato di un solaio in legno. Dai rilievi effettuati è stata riscontrata la presenza di un intradosso del solaio piano (privo di travi in legno) ed un'altezza di interpiano di circa 2,70 metri. Anche l'altezza del fronte del fabbricato risulta maggiore: 5,38 metri segnata a progetto, misurata internamente al muro, contro circa 5,65 metri misurata esternamente al fabbricato.

La quota del pavimento è indicata a - 6 cm dal piano campagna, mentre nello stato realizzato risulta allineata al marciapiede esterno. Si riportano in figura 5 e 6 le sezioni di progetto con



indicate in rosso le misure rilevate in loco.

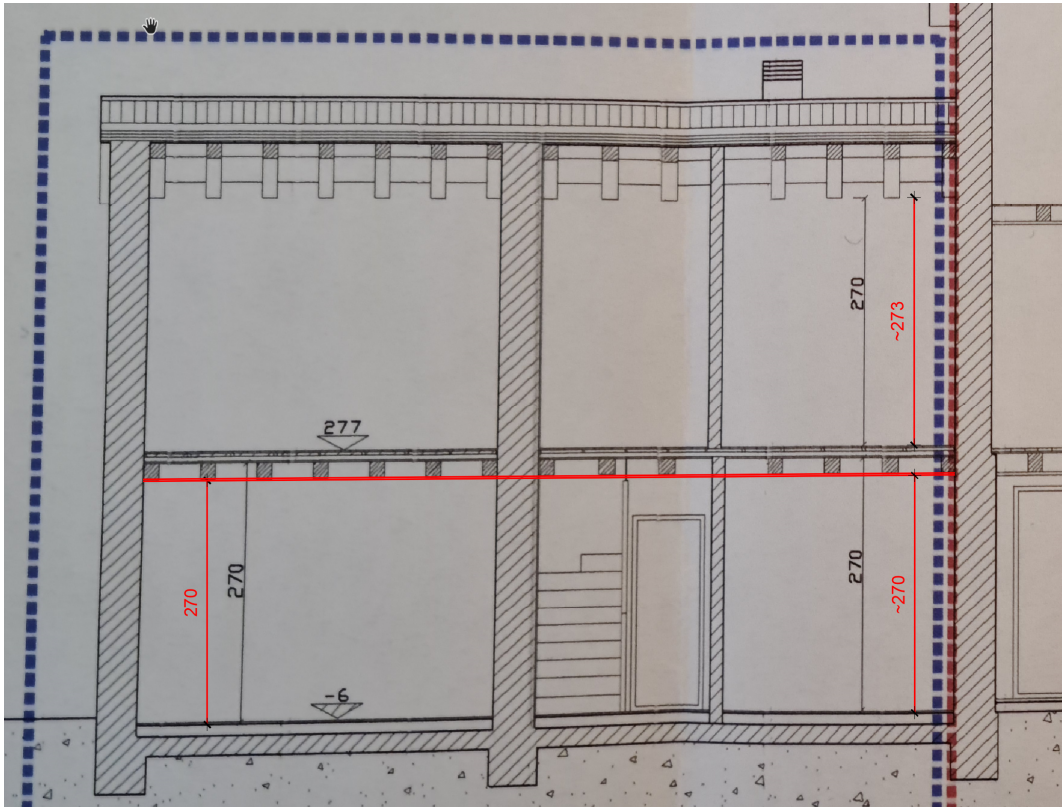


Figura 5

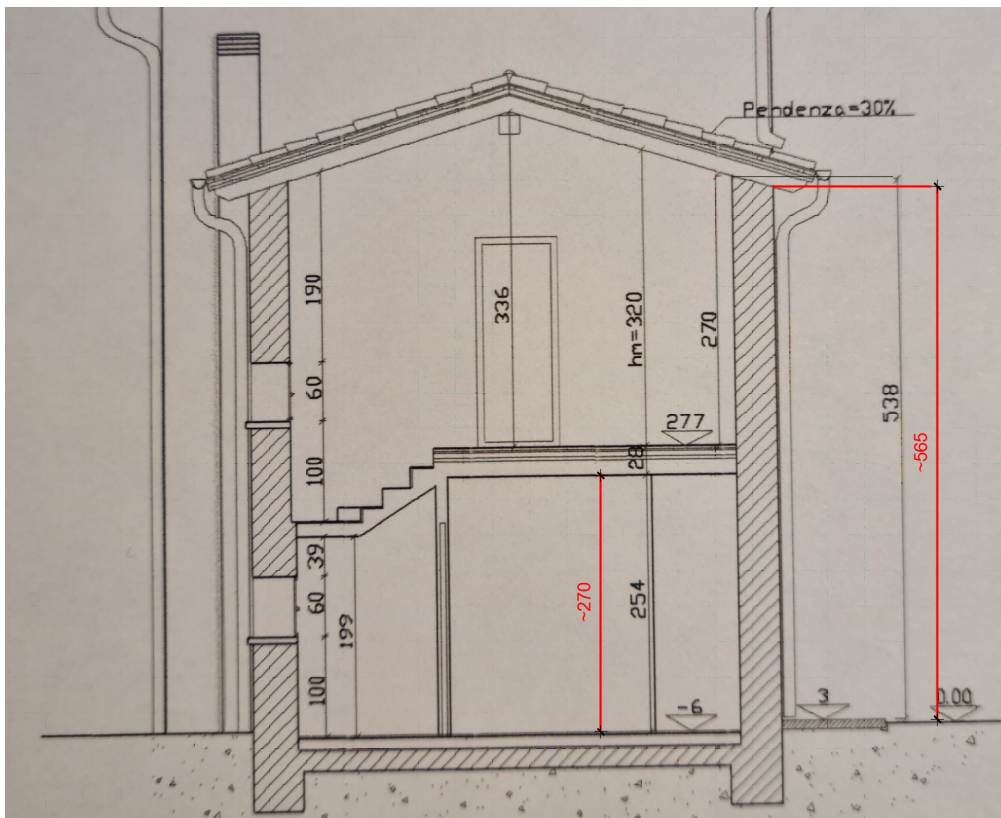


Figura 6



Quello che ne consegue è un aumento complessivo del volume del fabbricato il quale eccede le tolleranze dimensionali ammesse dalla normativa. Trattasi nel complesso di difformità parziale ai progetti autorizzati, ma che non è possibile sanare in quanto non conforme ai parametri urbanistici previsti per la zona e per il fabbricato tutelato.

Per il caso in questione si dovrà adottare l'istituto della fiscalizzazione dell'abuso edilizio che è disciplinato dall'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380 del 2001, rubricato "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire", che così dispone:

1. *Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

"2. *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

2-bis. *Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 1, (n.d.r. si tratta degli interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire) eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività.*

Oltre alle difformità sopra elencate è necessario tenere conto che il fabbricato risulta privo del certificato di agibilità. Sarà necessario produrre tutta la documentazione richiesta da normativa ed in particolare quella relativa alla conformità degli impianti e all'idoneità statica del fabbricato. Con tutta probabilità, in sede di sanatoria, sarà altresì richiesto l'adeguamento del sistema fognario e sarà necessario acquisire la compatibilità paesaggistica in quanto il fabbricato si trova in area vincolata.

Gli oneri e le sanzioni per la sanatoria degli abusi edilizi rilevati, la fiscalizzazione di quelli non sanabili, la richiesta del certificato di agibilità con la produzione della documentazione necessaria ed i lavori per l'adeguamento degli spazi interni sono di difficile determinazione e saranno valutati forfettariamente con un'adeguata riduzione del prezzo di stima.



9 FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni pignorati costituiscono per l'intero un'unità immobiliare ad uso abitazione e formano un unico lotto.

Il lotto unico risulta composto dai seguenti beni immobili:

1. unità immobiliare ad uso civile (piena proprietà in regime di separazione dei beni)

identificata al Catasto Fabbricati, Comune di Susegana, Sez. Urb. **B**, Foglio **9**, Particella **166**, Subalterno **1**

INDIRIZZO: via Golena del Piave n. 18, Piano T-1

DATI CLASSAMENTO: Rendita: **Euro 568,10**. Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

DATI DI SUPERFICIE: Totale: 102 m². Totale escluse aree scoperte: 94 m²

Le aree, coperta e scoperta, su cui insiste l'intero fabbricato, di cui le suddette porzioni immobiliari sono parte, risultano individuate al Catasto Terreni del Comune di Susegana, al Foglio 21 con il M.N. 166.

10 DIVISIBILITÀ DEL BENE

Gli immobili sono stati pignorati per la piena proprietà e non vi è necessita di ulteriori suddivisioni.

11 STATO LOCATIVO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, avvenuto congiuntamente al Custode Giudiziale, gli immobili risultavano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

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

12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI

Fatto salvo quanto già esposto nei capitoli precedenti ed i vincoli di natura urbanistica indicati al punto 6, sui beni pignorati non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità immobiliare oggetto di stima non fa parte di un condominio.



14 STIMA

La stima viene resa adottando il criterio economico del più probabile valore di mercato, basandosi sui concetti come la “comparazione” e l’“ordinarietà” che varia secondo l’esistenza di “comodi” o “scomodi” presenti nel bene che si deve valutare. L’immobile viene comparato ad altri immobili della stessa zona di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

Al fine di determinare questi valori è stata esperita una ricerca presso gli intermediari immobiliari della zona per ottenere i valori unitari riferibili a fabbricati simili nel Comune di Susegana. Si è inoltre preso a riferimento quanto desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate per le varie zone territoriali omogenee e tipologie edilizie ([allegato 6](#)).

Nella valutazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, dello stato manutentivo degli impianti, dell’ubicazione e dell’accessibilità, della destinazione urbanistica, dello stato di disponibilità e della peculiarità del bene, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Alla luce delle indagini e valutazioni effettuate, si espongono le seguenti precisazioni:

- Per l’unità ad uso abitativo si individua in 850,00 €/m² il valore unitario del bene, riferito alla superficie commerciale dello stesso;
- Per le mancanze e le difformità edilizie individuate nel capitolo 8 si ritiene congrua una riduzione del prezzo di stima del 40%;
- Il valore dell’area e delle parti comuni viene incluso implicitamente nel valore unitario attribuito all’unità abitativa.

Sulla base di quanto sopra emerso, lo scrivente, assegna agli immobili del lotto individuato al punto 9 della relazione, il valore come da prospetto seguente:

| DESCRIZIONE LOTTO UNICO | VALORE |
|--|--------------|
| ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO (mappale 166, sub. 1) - Intera proprietà, comprese parti comuni condominiali | |
| m ² 95.00 x €/m ² 850 | € 80.750,00 |
| DETRAZIONE PER ABUSI EDILIZI, LAVORI DI ADEGUAMENTO, SPESE TECNICHE E SANZIONI (40% di 80.750,00) | -€ 32.300,00 |



| | |
|---|--------------------|
| TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO | € 48.450,00 |
|---|--------------------|

Calcolato il valore di mercato dei beni immobiliari, si introduce un coefficiente di procedura pari a 0,80 che riduce di un 20 % il valore stimato per tenere conto del deprezzamento dettato dalla vendita forzata e delle incognite sulla stima degli oneri per la sanatoria.

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

€ 48.450,00x0,80 = € 38.760,00 che si arrotondano ad **€ 38.700,00**.

Pertanto il sottoscritto, in esito al mandato conferitogli, stima che i beni individuati come lotto unico al punto 9 della perizia, alla data della presente abbiano un valore per la vendita forzata di complessivi **€ 38.700,00 (diconsi euro Trentottomilasettecento,00)**.

S.E. & O.

Trevignano, lì 10/01/2024

L'ESPERTO STIMATORE



Dott. Ing. Renzo Pivetta

