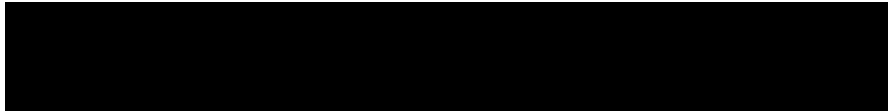


TRIBUNALE DI TREVISO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 78/2023
promossa da:



ELABORATO PERITALE

Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo BIANCO
data nomina perito: 12/01/2024
data giuramento: 16/01/2024
perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO
data della prossima udienza: 03/10/2023

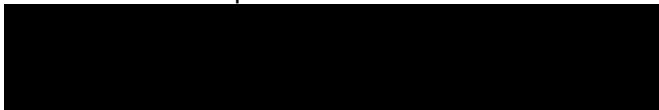
Oderzo, 03/09/2024

Il perito stimatore
dott. ing. Augusto Moro



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 78/2023

promossa da:



Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo BIANCO
data nomina perito: 12/01/2024
data giuramento: 16/01/2024

perito stimatore: dott. ing. Augusto MORO
data della prossima udienza: 03/10/2024

ELABORATO PERITALE

01. PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità rispettando i tempi assegnati dal G.E.

I sopralluoghi sono stati svolti in date diverse, 14/03/2024 e 23/04/2024, alla presenza di un incaricato del custode giudiziario, Aste 33, del soggetto 1, di un rappresentante del soggetto n. 2 e di una collaboratrice dello scrivente in tutti i sopralluoghi.

02. FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti dai seguenti beni,
due unità abitative, comprensive di garage, un corpo di fabbrica adibito a uffici e una grande area scoperta,
tutti situati in Comune di Salgareda (TV),

il sottoscritto perito ritiene che gli stessi formino 3 lotti distinti:

lotto 1 – unità abitativa con garage e relativa area scoperta di pertinenza;

lotto 2 – uffici con relativa area scoperta di pertinenza;

lotto 3 – unità abitativa con garage e relativa area scoperta di pertinenza.

lotto 1

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

Comune: Salgareda (TV) - cap: 31040

Indirizzo: via Chiodo 1

Accessibilità: via Chiodo

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Salgareda (TV) – H706

Catasto Fabbricati - sez. A - Foglio 1

- m.n. 514 sub 8 - BCNC ai subb. 3 e 9
- m.n. 514 sub 9 - cat. A/2 - cl. 2 - piano T-1 - consistenza 10,5 vani - sup. catastale 237 m² (totale escluse aree scoperte 232 m²) - rendita € 691,41;
- m.n. 514 sub 3 - cat. C/6 - cl. U - piano T - consistenza 30 m² - sup. catastale 36 m² - rendita € 85,22;

Al Catasto Terreni, le unità immobiliari sopra descritte appartengono al fabbricato eretto parzialmente sul m.n. 514 del foglio n. 1.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

al Catasto Terreni,
il lotto confina, procedendo in senso orario da ovest, con il mm. nn. 967, 1017, con il lotto n. 2, strada



comunale (via pubblica) e il m.n. 536 del foglio 5.

1.4 SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Nell'atto di provenienza all'art. 2 viene riportato quanto segue:

"Gli immobili sopradescritti vengono compravenduti a corpo, nel loro stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, usi, servitù attive e passive, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli."

1.5 DITTA INTESTATARIA

Soggetto n. 1
per la quota totale della piena proprietà.

1.6 TITOLI DI PROVENIENZA

Atto di compravendita, stipulato in data 21/03/2002 rep. 87.724, del notaio Giuseppe DALL'ANTONIA di Vittorio Veneto (TV), trascritto a Treviso il 17/04/2002 ai nn. 14839/10595;

1.7 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro, sulla base del certificato notarile del 12/04/2023, del notaio Andrea FALCINELLI di Treviso (TV), iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Treviso, aggiornato al giorno 12/04/2023.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, dal giorno 13/04/2023 fino alla data del 03/09/2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli così aggiornate.

Trascrizioni:

- 1) trascrizione in data 03/08/2016 ai nn. 26409/17980
atto tra vivi - locazione ultranovennale del 01/08/2016 rep. 15045 e racc. 2549 del notaio Salvatore DIBENEDETTO di Pordenone (PN), a favore del soggetto n. 3, sui beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 1 m.n. 514 sub. 9, con annotazione presentata in data 13/5/2024 ai nn. 17049/2290 per risoluzione;
- 2) trascrizione in data 22/02/2023 ai nn. 6589/4748
verbale di pignoramento immobili del 11/02/2023 rep. 688/2023 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 3, 8, 9 e a carico di altri soggetti e altri beni.

Iscrizioni:

- 1) iscrizione in data 15/04/2011 ai nn. 13292/2760
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 801 del 06/04/2011 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € 162.188,37 ed un importo totale di € [REDACTED] a favore di [REDACTED] a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 3, 9 e a carico di altri soggetti e altri beni;
- 2) iscrizione in data 11/03/2016 ai nn. 7498/1237
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 820/2016 del 08/03/2016 del Tribunale di Treviso a garanzia di un capitale di € 15.000,00 ed un importo totale di € [REDACTED] a favore di "Banca [REDACTED]" a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 3, 9 e a carico di altri soggetti e altri beni;
- 3) iscrizione in data 11/03/2016 ai nn. 7499/1238
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 820/2016 del 08/03/2016 del Tribunale di Treviso a garanzia di un capitale di [REDACTED] a favore di [REDACTED] a [REDACTED]



carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 3, 9 e a carico di altri soggetti e altri beni;

4) iscrizione in data 11/03/2016 ai nn. 7500/1239

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 820/2016 del 08/03/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [redacted] a favore di [redacted] a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 3, 9 e a carico di altri soggetti e altri beni;

5) iscrizione in data 26/07/2016 ai nn. 24852/4369

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 2699/2016 del 04/07/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [redacted] a favore di [redacted] a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 3, 8, 9 e a carico di altri beni; con annotazione - *cancellazione totale* - presentata in data 08/04/2024 reg. gen. 12449, reg. part. n. 1793

6) iscrizione in data 17/11/2016 ai nn. 37741/6870

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 4364/2016 del 14/11/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [redacted] a favore di [redacted] a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 3, 9 e a carico di altri beni;

7) iscrizione in data 17/11/2016 ai nn. 37742/6871

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 4364/2016 del 14/11/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [redacted] a favore di [redacted] a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 3, 9 e a carico di altri soggetti e altri beni.

1.8 DESCRIZIONE LOTTO

abitazione (m.n. 514 sub. 3, 8, 9)

Il lotto è costituito da un fabbricato residenziale comprensivo di garage, con area scoperta di pertinenza, edificato in fasi successive mediante demolizione, ricostruzione e ristrutturazione di corpi di fabbrica esistenti, con diverse pratiche edilizie, negli anni 1991, 1998, 1999, 2001, 2002 e 2003.

È situato in zona agricola a circa un chilometro e mezzo dal centro di Salgareda, dalla sede municipale e dai principali servizi, a circa 8 chilometri dal casello autostradale di San Donà di Piave - Noventa, dell'autostrada Venezia-Trieste.

L'accesso al lotto avviene direttamente da via Chiodo.

L'edificio è composto da un corpo di fabbrica a due piani, a pianta pressoché rettangolare - adibito ad abitazione - che si allunga verso nord-est con un corpo sempre rettangolare ad un solo piano, adibito a garage e locali di servizio, parzialmente coperto da una terrazza, collegato con un corpo di fabbrica appartenente al lotto n. 2.

La struttura portante del corpo a due piani è composta da fondazioni a platea, muratura in laterizio semipieno, primo solaio in latero-cemento e copertura a due falde con orditura in legno; il corpo ad un solo piano è stato costruito con fondazioni a trave continua, muratura in laterizio, pilastri in c.a. e solaio in latero-cemento, copertura con muretti e tavelloni a due falde, che si raccorda con il tetto a padiglione del lotto adiacente. Il manto di copertura è in coppi di laterizio. Le murature interne sono in laterizio. Il corpo a due piani è isolato mediante una muratura esterna a quella portante, lasciata "faccia a vista", con una camera di ventilazione e pannelli in polistirene espanso estruso; solo le pareti curve sono trattate ad intonaco; la copertura è ventilata ed isolata con pannelli in polistirene espanso estruso e sughero. Il corpo ad un piano non è isolato.

L'edificio è composto dai seguenti ambienti.

Al piano terra, il corpo a due piani ha un grande ambiente articolato e separato parzialmente dalla muratura



centrale portante, una parete in cartongesso e da un pannello scorrevole in vetro, con due spazi adibiti a soggiorno, una zona pranzo, la cucina e un disimpegno utilizzato come studio; la zona ad un piano è composta da due disimpegni, un ripostiglio, un bagno, una lavanderia/centrale termica e un garage.

All'esterno, c'è una pompeiana coperta con lastre metalliche ed un ripostiglio addossato alla parete nord-ovest, eseguito con pannelli sandwich metallici, chiuso da una tettoia soprastante che si prolunga – con sporgenza minore – fin quasi alla fine del corpo ad un piano, eseguita con struttura in legno e lastra trasparente in policarbonato alveolare trasparente.

Al piano primo, accessibile tramite una scala a chiocciola elicoidale in calcestruzzo, ci sono tre camere, un guardaroba e un bagno, con soffitto inclinato; dal bagno si accede ad una terrazza, ricavata sulla copertura della zona servizi.

I pavimenti del piano terra sono in piastrelle ceramiche, con la zona cucina parzialmente rivestita con piastrelle ceramiche a mosaico ed il bagno parzialmente rivestito in piastrelle ceramiche. Al piano primo i pavimenti sono in legno, con l'eccezione del bagno, pavimentato con piastrelle ceramiche e rivestito quasi a tutt'altezza con piastrelle ceramiche a mosaico; la terrazza esterna è pavimentata in piastrelle ceramiche.

Soglie e davanzali sono in marmo, le scale sono rivestite in legno con il corrimano in acciaio inox; la terrazza al piano primo ha il parapetto in mattoni di laterizio "faccia a vista", con copertina in travertino.

Le finiture e gli impianti sono di buona qualità. Le pareti interne sono intonacate, tinteggiate ed in gran parte trattate a marmorino o encausto a cera, nel corpo di fabbrica a due piani, con alcune parti ribassate; i soffitti del piano primo sono inclinati con travi e tavolato a vista; le pareti della restante zona ad un piano, adibita a locali di servizio e garage, sono intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e zanzariere, dotati di scuri in alluminio, con l'eccezione di quelli a forma circolare, privi di scuro e quello ovale, in alluminio con vetrocamera, dotato di griglia metallica di sicurezza; sono in alluminio con vetrocamera i due lunghi serramenti fissi, che separano la parete curva esposta a sud-est. Il serramento del garage è in alluminio con vetro semplice, i due portoni del garage sono del tipo "basculante" coibentati e motorizzati. Il portoncino d'ingresso è rivestito con una lastra lavorata e due specchiature laterali.

Le pareti esterne del corpo a due piani sono in gran parte in laterizio "faccia a vista"; la parete curva del caminetto è in calcestruzzo liscio a vista, quella curva centrale esposta verso la strada è intonacata e tinteggiata. Le pareti del corpo ad un piano sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno, con l'eccezione di quella che separa la zona ad un solo piano eseguita in acciaio brunito e vetro e quella scorrevole del guardaroba, interamente in vetro; il disimpegno che porta al garage ha un sopraluce sulla parete che lo divide dal ripostiglio.

Sono presenti i seguenti impianti: citofonico, elettrico, idrico, di diffusione sonora (nelle tre camere), di anti-intrusione e del gas metano. Il riscaldamento dei locali è del tipo radiante a pavimento, integrato da scaldasalviette nei bagni; nella zona pranzo è presente un caminetto. C'è un impianto di condizionamento a "split" con 4 unità interne termoventilanti a parete, posizionate, a piano terra nella zona cucina e al piano primo nelle tre camere, con unità esterne motocondensanti, posizionate all'esterno, al piano terra nella parete nord-ovest e nella terrazza del piano primo. In garage è collocato un impianto di aspirazione.

E' stata installata una canna fumaria in rame, nella parte centrale esposta verso la strada, come predisposizione per un eventuale condotto di evacuazione fumi. Le grondaie, le scossaline, i tamponamenti in copertura, i camini e i pluviali sono in rame.

L'area esterna è tenuta parte a prato e parte è pavimentata con masselli autobloccanti sul lato nord-ovest, con piastrelle ceramiche sotto la pompeiana, con sassi di fiume segati o interi, parzialmente nei lati sud e sud-est.

Il terreno attorno all'edificio è recintato parzialmente: parte con muretto in cls e rete metallica, parte con muretto in cls o in mattoni e ringhiera in acciaio verniciato, parte con muro in laterizio "faccia a vista" in prossimità di un accesso carraio sul lato sud-est, dotato di cancello in acciaio verniciato motorizzato.

Le acque reflue scaricano nel terreno tramite sub-irrigazione, con vasche condensagrassi e imhoff, le piovane attraverso una canalizzazione esterna su fossato o fognatura pubblica.

1.9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, in relazione al Dlgs 192 del 2005 e s.m.i. (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), si precisa che lo stesso risulta edificato prima dell'08/10/2005 e che, successivamente a tale data, non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e



la qualità delle stesse, si ritiene che il bene appartenga ad una delle classi medie-alte sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Dalla ricerca effettuata dal sito della Regione Veneto non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.

1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITÀ

Secondo l'attuale P.I. (Piano degli Interventi), l'area sulla quale insistono i mappali appartiene,

- alla Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) E, *territorio agricolo di connessione naturalistica*, disciplinata dagli artt. 33, 34, 51 delle Norme Tecniche Operative (NTO),
- all'interno della fascia di rispetto stradale, disciplinata dall'art. 19 delle NTO e dalla L.R. 11/2004 art. 41/4 ter.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Salgareda è stata trovata la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 162/91 del 28/05/1992 per lavori di *"demolizione e ricostruzione fabbricato per attività artigianale"*;
- Concessione Edilizia n. 79/97 del 05/10/1998 in variante al progetto depositato con CE n. 162/91;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) n. 49/99 con prot. n. 5851 del 25/06/1999 in variante alle CE n. 162/91 e alla n. 79/97;
- Concessione Edilizia n. 28/2001 del 21/01/2002 per lavori di *"ristrutturazione di fabbricato residenziale"*, con certificato di agibilità n. 2001/028 del 16/06/2004;
- Denuncia di Inizio di Attività edilizia (D.I.A.) n. 73-2002 con prot. n. 11031 del 20/11/2002 per lavori di *"rifacimento recinzione del lotto"*, con rapporto del 21/02/2003, da parte del tecnico comunale in cui avvisa che le opere sono state realizzate in difformità alla pratica edilizia presentata;
- Denuncia di Inizio di Attività edilizia (D.I.A.) n. 38/2003 con prot. n. 6775 del 18/07/2003 in variante alla pratica n. 28/2001 del 21/01/2002.

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità rispetto alle Pratiche Edilizie.

All'esterno,

- la pompeiana è coperta,
- la tettoia e il ripostiglio esterno sul lato nord-ovest, sono stati costruiti abusivamente,
- la terrazza al piano primo è stata realizzata più grande del progetto,
- ci sono alcuni lievi spostamenti nella forometria.

All'interno,

spostamenti, creazione di pareti di pareti e abbassamenti con controsoffitto in alcune parti.

Riguardo alle difformità esterne,

- la pompeiana dev'essere scoperta o va eliminata la copertura realizzata con lastre metalliche e sostituita con teli, rampicanti, oppure da elementi traslucidi, come previsto dall'art. 81, comma 5 del Regolamento Edilizio Comunale;
- la parte di tettoia, con sporgenza non oltre 150 cm, non fa superficie coperta e può rimanere;
- il ripostiglio esterno, non è sanabile e va demolito, compresa la tettoia superiore, per la parte che sporge oltre 150 cm;
- la terrazza al piano primo ha una maggiore dimensione, rispetto al progetto approvato, tollerata dalla normativa,

Anche le modifiche interne sono tollerate dalla normativa vigente.

Regolarizzazione delle difformità.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate si può effettuare mediante le seguenti pratiche edilizie.

- 1) SCIA (Segnalazione Certificata di Inizia Attività) per la demolizione delle parti non sanabili, parte di tettoia, ripostiglio esterno e copertura della pompeiana; costo per diritti € 52,00.
- 2) SCIA in sanatoria per le modifiche interne e prospettiche, ai sensi dell'art. artt. 34-bis, 36-bis e 37, del DPR 380/2001 e s.m.i.; costo per diritti € 100 e € 1032,00 per la sanzione a titolo di oblazione, con l'aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati, (pratica (DOCFA), ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001.

Il costo totale necessario per la sistemazione degli abusi edilizi, degli smontaggi, adeguamenti per una comoda



divisibilità, demolizioni e smaltimento, per le pratiche urbanistiche e catastale, comprensivo di diritti, spese tecniche ed oneri accessori, si stima sia di circa € 10.000,00.

1.11 DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dal soggetto n. 1 con la propria famiglia.

Si segnala che è presente un atto di locazione ultranovennale stipulato in data 01/08/2016 e registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 03/08/2016 (come descritto in precedenza, tra le trascrizioni pregiudizievoli) a favore di un membro del nucleo familiare e contro il soggetto n. 1, ora risolto in data 13/5/2024.

1.12 DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, considerate le caratteristiche dei beni di proprietà del soggetto n. 1 ritiene, ai fini di una migliore facilità nelle operazioni di vendita, la suddivisione in 2 lotti; il primo, (lotto n. 1) individuato da un’unità abitativa con garage e relativa area scoperta di pertinenza, il secondo, composto da uffici con adiacente area scoperta. Inoltre, per una migliore fruizione degli spazi esterni e degli edifici, si considera di eseguire il tamponamento di una finestra che dal sub. 5 (appartenente al lotto n. 2) si affaccia sul sub. 8, B.C.N.C. ai sub. 3 e 9, visto che le superfici aeroilluminanti del locale vengono rispettate.

1.13 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per il calcolo del valore di stima è stato considerato il valore dell’unità abitativa principale, secondaria e la residua area scoperta.

Il criterio di stima utilizzato nella valutazione è stato quello riferito al valore medio di mercato della zona, sulla base di accertamenti, rilievi e ricerche effettuate presso agenzie, studi professionali e indagini sul web; sono stati analizzati anche i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate; riguardo a quest’ultimi, i valori sono abbastanza bassi, in relazione al fatto che sono valori medi e nel comune ci sono tanti edifici con caratteristiche medio-basse.

La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato alcuni immobili con caratteristiche analoghe e compatibili con valori che vanno da 1250 €/m² a 1850 €/m².

Considerato la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, la qualità di impianti e finiture, si assume un valore unitario prudenziale di 1500,00 €/m² per il valore dell’unità abitativa.

Per la residua superficie dell’area scoperta di pertinenza si ritiene di assumere un valore unitario di 10,00 €/m².

descrizione	superficie lorda m²	rapporto mercantile	superficie commerciale m²
<i>superficie commerciale unità abitativa</i>			
unità abitativa PT +P1	206,2	100 %	206,2
locali di servizio – bagno, lavanderia, disimp. PT	27,0	50 %	13,5
garage	35,9	50 %	18,0
pompeiana	16,9	25 %	4,2
terrazza P1	18,1	25 %	4,5
totale superficie commerciale principale			246,4

Per il calcolo dell’area scoperta di pertinenza, (superficie secondaria) è stata considerata una superficie commerciale di 19,9 m2, ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda m²	rapporto mercantile	superficie commerciale m²
<i>superficie commerciale unità abitativa</i>			
area scoperta fino a 166,0 m² (sedime del PT)	166,0	10 %	16,6
area scoperta eccedente fino al doppio dell’unità	166,0	2 %	3,3



totale superficie commerciale secondaria	19,9
--	-------------

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondaria:

superficie commerciale totale del fabbricato			
totale superficie commerciale fabbricato e parte dell'area scoperta	totale	266,3	

Residua area scoperta

Al valore ottenuto per l'area scoperta di pertinenza, come superficie secondaria, va aggiunta la residua superficie dell'area, ottenuta detraendo il doppio della superficie del sedime principale, secondo le linee guida utilizzate per le procedure immobiliari:

$554 \text{ m}^2 - (2 \times 166,0 \text{ m}^2) = 222 \text{ m}^2$; dove 554 m^2 è la superficie di parte del mappale 514, di pertinenza del lotto 1, senza considerare parte di strada privata tra i mm.nn. 514 del foglio 1 e 536 del foglio 5.

Si assume un valore unitario di $10,00 \text{ €/m}^2$.

Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto formato, è a giudizio del sottoscritto perito, derivante dal conteggio di seguito riportato.

sup. commerciale edificio residenziale e parte dell'area scoperta: $266,3 \text{ m}^2 \times 1.500,00 \text{ €/m}^2 =$	€ 399.450,00
residua area scoperta: $222 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 =$	€ 2.220,00
sommano	€ 401.670,00

A questi importi si devono detrarre i costi per la regolarizzazione delle difformità e gli adeguamenti:

a detrarre spese per sanare le irregolarità urbanistico-edilizie, per gli adeguamenti ed altro, come sopra specificato =	€ - 10.000,00
valore di mercato del lotto pignorato =	€ 391.670,00

1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto e di ogni altra circostanza concreta.

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, si ritiene di deprezzare il valore di mercato del lotto pignorato del 20 %, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata, di **€ 310.000,00 (Euro trecentodiecimila/00)**

Si ricorda che sarà cura di parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c. p. c.



lotto 2**2.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ**

Comune: Salgareda (TV) - cap: 31040

Indirizzo: via Chiodo n. 3

Accessibilità: via Chiodo

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Salgareda (TV) – H706

Catasto Fabbricati - sez. A - Foglio 1

– m.n. 514 sub 5-6 - cat. A/10 - cl. U - piano T - consistenza 3,5 vani - rendita € 723,04

Al Catasto Terreni, l'unità immobiliare sopra descritta appartiene parzialmente al m.n. 514 del foglio n. 1.

2.3 CONFINI DEL LOTTO

al Catasto Terreni,

il lotto, confina, procedendo in senso orario da ovest, con i mm. nn. 1017, 832, via pubblica, con il lotto n. 2.

2.4 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

Nell'atto di provenienza all'art. 2 viene riportato quanto segue:

"Gli immobili sopradescritti vengono compravenduti a corpo, nel loro stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, usi, servitù attive e passive, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli."

2.5 DITTA INTESTATARIA

Soggetto n. 1

per la quota totale della piena proprietà.

2.6 TITOLI DI PROVENIENZA

Atto di compravendita, stipulato in data 21/03/2002 rep. 87.724, del notaio Giuseppe DALL'ANTONIA di Vittorio Veneto (TV), trascritto a Treviso il 17/04/2002 ai nn. 14839/10595;

2.7 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVIOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro, sulla base del certificato notarile del 12/04/2023, del notaio Andrea FALCINELLI di Treviso (TV), iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Treviso, aggiornato al giorno 12/04/2023.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, dal giorno 13/04/2023 fino alla data del 03/09/2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli così aggiornate.

Trascrizioni:

- 1) trascrizione in data 22/02/2023 ai nn. 6589/4748

verbale di pignoramento immobili del 11/02/2023 rep. 688/2023 del Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 5, 6 graff. e a carico di altri beni;

Iscrizioni:

- 1) iscrizione in data 15/04/2011 ai nn. 13292/2760

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 801 del 06/04/2011 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [REDACTED] a favore di [REDACTED]



- [REDACTED] a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 5, 6 graff. e a carico di altri soggetti e altri beni;
- 2) iscrizione in data 11/03/2016 ai nn. 7498/1237
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 820/2016 del 08/03/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 5 e a carico di altri soggetti e altri beni;
- 3) iscrizione in data 11/03/2016 ai nn. 7499/1238
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 820/2016 del 08/03/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 5 e a carico di altri soggetti e altri beni;
- 4) iscrizione in data 11/03/2016 ai nn. 7500/1239
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 820/2016 del 08/03/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 5 e a carico di altri soggetti e altri beni;
- 5) iscrizione in data 26/07/2016 ai nn. 24852/4369
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 2699/2016 del 04/07/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 5, 6 e a carico di altri beni; con annotazione - *cancellazione totale* - presentata in data 08/04/2024 reg. gen. 12449, reg. part. n. 1793
- 6) iscrizione in data 17/11/2016 ai nn. 37741/6870
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 4364/2016 del 14/11/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 5 e a carico di altri soggetti e altri beni;
- 7) iscrizione in data 17/11/2016 ai nn. 37742/6871
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 4364/2016 del 14/11/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a carico del soggetto n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 514 sub. 5 e a carico di altri soggetti e altri beni.

2.8 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è costituito da alcuni locali ad uso ufficio ed un'ampia area scoperta, edificato in fasi successive mediante demolizione, ricostruzione e ristrutturazione di corpi di fabbrica esistenti, con diverse pratiche edilizie, negli anni 1991, 1998, 1999, 2000.

È situato in zona agricola a circa un chilometro e mezzo dal centro di Salgareda, dalla sede municipale e dai principali servizi, a circa 8 chilometri dal casello autostradale di San Donà di Piave - Noventa, dell'autostrada Venezia-Trieste.

L'accesso al lotto avviene direttamente da via Chiodo.

L'edificio è composto da un corpo di fabbrica a un piano con pianta rettangolare che prosegue in continuità la parte di edificio, sempre ad un piano individuato dal sub. 3, con il quale condivide la muratura di confine.

La struttura portante è composta da fondazioni a trave continua, muratura in laterizio – non isolata – e solaio in



latero-cemento, copertura con muretti e tavelloni a padiglione, che si raccorda con il tetto del lotto adiacente. Il manto di copertura è in coppi di laterizio. Le murature interne sono parte in laterizio, parte in cartongesso.

L'edificio è composto dai seguenti ambienti: un ingresso, 3 uffici, un antibagno e un bagno.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle ceramiche; le pareti del bagno ed antibagno sono parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche. Le soglie e i davanzali sono in marmo.

Le finiture e gli impianti sono di discreta qualità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con i soffitti trattati a marmorino.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, alcuni dotati di zanzariera, tutti dotati di veneziane interne, che fungono da schermature oscuranti. L'ingresso è riparato da uno sporto orizzontale.

Le porte interne sono in PVC; due aperture passanti, con vetro semplice, per comunicare tra i locali sono eseguite, una in PVC, l'altra in alluminio.

Sono presenti i seguenti impianti: citofonico, elettrico, idrico. Per il riscaldamento viene utilizzata una caldaia autonoma a gas-metano posizionata nel bagno, con corpi scaldati costituiti da fan-coil; è installato anche un impianto di condizionamento tipo "split", con l'unità esterna motocondensante e 3 unità interne termoventilanti.

Le grondaie, le scossaline, i tamponamenti in copertura, i camini e i pluviali sono in rame.

L'area esterna, ha un marciapiede che circonda l'edificio; nei 2 lati sud-est e nord-est eseguito con piastrelle ceramiche, sul lato nord-ovest con masselli autobloccanti.

La restante area, che occupa gran parte del sub. 6 verso nord, è quasi totalmente asfaltata, con l'eccezione di una sottile aiuola verso la strada, con piantumati alcuni alberelli, e la zona nord-ovest dove sono posizionati un serbatoio di carburante e una casetta in legno. L'area è recintata sul lato ovest, gran parte con rete metallica e la restante con muretto in cls e rete metallica. Verso strada ci sono due accessi carrai – tra l'aiuola – con altrettante barriere motorizzate.

Sul lato nord c'è una servitù di passaggio a favore del mappale n. 832 per un accesso carraio ed uno pedonale.

Le acque reflue scaricano nel terreno tramite sub-irrigazione, con vasche condensagrassi e imhoff, le piovane attraverso una canalizzazione esterna su fossato o fognatura pubblica.

2.9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, in relazione al D.Lgs. 192 del 2005 e s.m.i. (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), si precisa che lo stesso risulta edificato prima dell'08/10/2005 e che, successivamente a tale data, non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene appartenga ad una delle classi medio-basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Dalla ricerca effettuata dal sito della Regione Veneto non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.

2.10 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITÀ

Secondo l'attuale P.I. (Piano degli Interventi), l'area sulla quale insistono i mappali appartiene,

- alla Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) E, territorio agricolo di connessione naturalistica, disciplinata dagli artt. 33, 34, 51 delle Norme Tecniche Operative (NTO),
- all'interno della fascia di rispetto stradale, disciplinata dall'art. 19 delle NTO e dalla L.R. 11/2004 art. 41 comma 4 ter,
- ad un'attività produttiva in zona impropria, con scheda n. 4, disciplinata dagli artt. 48 e 50.1 delle NTO.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Salgareda è stata trovata la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 162/91 del 28/05/1992 per lavori di *"demolizione e ricostruzione fabbricato per attività artigianale"*;
- Concessione Edilizia n. 79/97 del 05/10/1998 in variante al progetto depositato con CE n. 162/91;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) n. 49/99 con prot. n. 5851 del 25/06/1999 in variante alle CE n. 162/91 del 28/05/1992 e n. 79/97 del 05/10/1998;
- Permesso di Agibilità n. 162/1991 del 15/03/2000;



- Autorizzazione gratuita in sanatoria n. 101/99S del 02/06/2000 per i lavori di "installazione impianto distribuzione carburante"

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità rispetto alle Pratiche edilizie.

Il fabbricato ad uso uffici ha lievi difformità interne e prospettiche.

Riguardo all'area scoperta:

- alcune modifiche nella sistemazione delle aiule e degli accessi carrai,
- diversa posizione del serbatoio di carburante rispetto all'autorizzazione in sanatoria concessa,
- una casetta in legno.

Per sanare queste difformità, è necessario procedere con una pratica SCIA in sanatoria, per le modifiche dell'area di pertinenza, che prevede una sanzione pari ad € 1032,00 e 100,00 € di diritti e demolire la casetta in legno.

Il costo totale necessario per sanare le difformità, considerando la pratica di sanatoria e i costi di demolizione, smaltimento del serbatoio di gasolio, ripristini e le modifiche esterne in quota parte, comprensivo di diritti, spese tecniche ed oneri accessori, si stima sia di circa € 11.000,00.

2.11 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati in virtù del contratto di comodato gratuito, stipulato in data 01/10/2002, con scadenza 30/09/2011 e prorogato tacitamente di anno in anno, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 09/10/2002 al n. 4219 serie 3.

2.12 DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, considerate le caratteristiche dei beni di proprietà del soggetto n. 1 ritiene, ai fini di una migliore facilità nelle operazioni di vendita, la suddivisione in 2 lotti; il primo, individuato da un'unità abitativa con garage e relativa area scoperta di pertinenza, il secondo, composto da uffici con adiacente area scoperta. Inoltre, per una migliore fruizione degli spazi esterni e degli edifici, si considera di eseguire il tamponamento di una finestra dell'ufficio che si affaccia sul sub. 8, B.C.N.C. ai sub. 3 e 9, 5 (appartenente al lotto n. 1), visto che le superfici aeroilluminanti del locale vengono rispettate.

2.13 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato alcuni immobili con caratteristiche analoghe e compatibili con valori che vanno da 750 €/m² a 1200 €/m².

Considerato la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, la qualità di impianti e finiture, si assume un valore unitario prudenziale di 800,00 €/m² per il valore dell'unità.

Per la residua superficie dell'area scoperta di pertinenza si ritiene di assumere un valore unitario di 10,00 €/m².

descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
<i>superficie commerciale</i>			
uffici e servizi	85,0	100 %	85,0
totale superficie commerciale principale			85,0

Per il calcolo dell'area scoperta di pertinenza, (superficie secondaria) è stata considerata una superficie commerciale di 10,2 m², ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
<i>superficie commerciale unità</i>			
area scoperta fino a 85,0 m ² (sedime del PT)	85,0	10 %	8,5



area scoperta eccedente fino al doppio dell'unità	83,0	2 %	1,7
totale superficie commerciale secondaria			10,2

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondaria:

superficie commerciale totale del fabbricato			
totale superficie commerciale fabbricato e parte dell'area scoperta		totale	95,2

Residua area scoperta

Al valore ottenuto per l'area scoperta di pertinenza, come superficie secondaria, va aggiunta la residua superficie dell'area, ottenuta detraendo il doppio della superficie del sedime principale, secondo le linee guida utilizzate per le procedure immobiliari:

$1935 \text{ m}^2 - (2 \times 85,0 \text{ m}^2) = 1765 \text{ m}^2$; dove 1935 m^2 è la superficie di parte del mappale 514, di pertinenza del lotto 2.

Si assume un valore unitario di $10,00 \text{ €/m}^2$.

Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto formato, è a giudizio del sottoscritto perito, derivante dal conteggio di seguito riportato.

- sup. commerciale edificio ad uso uffici e parte dell'area scoperta:			
	$95,2 \text{ m}^2 \times 800,00 \text{ €/m}^2$	=	€ 76.160,00
- residua area scoperta:	$1765 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2$	=	€ 17.650,00
	sommano		€ 93.810,00

A questi importi si devono detrarre i costi per la regolarizzazione delle difformità e gli adeguamenti: a detrarre spese per sanare le irregolarità urbanistico-edilizie, per gli adeguamenti ed altro, come sopra specificato =

	€ - 11.000,00
valore di mercato del lotto pignorato =	€ 82.810,00

2.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto e di ogni altra circostanza concreta.

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, si ritiene di detrarre al valore di mercato una percentuale di circa il 20%, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata, di **€ 66.000,00 (Euro sessantaseimila/00)**

Si ricorda che sarà cura di parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c. p. c.



lotto 3

3.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

Comune: Salgareda (TV) - cap: 31040

Indirizzo: via Chiodo n. 3A

Accessibilità: via Chiodo

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Salgareda (TV) – H706

Catasto Fabbricati - sez. A - Foglio 1

- m.n. 832 sub 1 - area scoperta BCNC;
- m.n. 832 sub 2 - cat. A/7 – cl. 1 – piano T-S1 - consistenza 8,5 vani - sup. catastale 206 m² – totale escluse aree scoperte 205 m² - rendita € 409,14;
- m.n. 832 sub 3 - cat. C/6 – cl. U – piano T - 27 m² - sup. catastale 32 m² - rendita € 76,69;

Al Catasto Terreni, le unità immobiliari sopra descritte appartengono al fabbricato eretto sul m.n. 832 del foglio n. 1, di 1264 m².

Si precisa che il m.n. 832 deriva dai mm.nn. 712 e 840.

3.3 CONFINI DEL LOTTO

al Catasto Terreni,

l'area sulla quale insiste il fabbricato confina, procedendo in senso orario da ovest, con i mm. nn. 1017, 866, 168, via pubblica ed il m.n. 514.

3.4 SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

Nell'atto di compravendita, del giorno 31/03/1993, all'art. 2 viene riportato quanto segue:

"Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con pertinenze, dipendenze, accessioni, accessori, diritti inerenti, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite."

Nell'atto di compravendita, del giorno 02/11/1998, all'art. 2 viene riportato quanto segue:

"Quanto venduto viene trasferito a ciascuna parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con pertinenze, dipendenze, accessioni, accessori, diritti inerenti, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite."

3.5 DITTA INTESTATARIA

Soggetto n. 2

per la quota totale della piena proprietà.

3.6 TITOLI DI PROVENIENZA

- Atto di compravendita, stipulato in data 31/03/1993, rep. 70950 del notaio Pasquale SANTOMAURO di Oderzo (TV), trascritto a Treviso in data 22/04/1993 ai nn. 10179/7615 (m.n. 712).
- Atto di compravendita, stipulato in data 02/11/1998, rep. 98564 del notaio Pasquale SANTOMAURO di Oderzo (TV), trascritto a Treviso in data 25/11/1998 ai nn. 35729/24452 (m.n. 840).

3.7 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVIOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro, sulla base del certificato notarile del 12/04/2023, del notaio Andrea FALCINELLI di Treviso (TV), iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Treviso, aggiornato al giorno 12/04/2023.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, dal giorno 13/04/2023 fino alla data del 03/09/2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli così aggiornate.



Trascrizioni:

- 1) trascrizione in data 24/08/2016 ai nn. 28672/19597
atto tra vivi - locazione ultranovennale del 23/08/2016 rep. 15051 e racc. 2555 del notaio Salvatore DIBENEDETTO di Pordenone, a favore del soggetto n. 4, sui beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati, sez. A, foglio 1 m.n. 832 sub. 2, 3;
- 2) trascrizione in data 22/02/2023 ai nn. 6589/4748
verbale di pignoramento immobili del 11/02/2023 rep. 688/2023 del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] a carico del soggetto n. 2 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 832 sub. 1, 2, 3 e a carico di altri soggetti e altri beni;

Iscrizioni:

- 1) iscrizione in data 11/03/2016 ai nn. 7498/1237
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 820/2016 del 08/03/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [REDACTED] a favore di [REDACTED] a carico del soggetto n. 2 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 832 sub. 2, 3 e a carico di altri soggetti e altri beni;
- 2) iscrizione in data 11/03/2016 ai nn. 7499/1238
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 820/2016 del 08/03/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [REDACTED] a favore di [REDACTED] a carico del soggetto n. 2 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 832 sub. 2, 3 e a carico di altri soggetti e altri beni;
- 3) iscrizione in data 11/03/2016 ai nn. 7500/1239
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 820/2016 del 08/03/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € 12.206,07 ed un importo totale di € [REDACTED] a favore di [REDACTED] a carico del soggetto n. 2 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 832 sub. 2, 3 e a carico di altri soggetti e altri beni;
- 4) iscrizione in data 26/07/2016 ai nn. 24852/4369
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 2699/2016 del 04/07/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [REDACTED] ed un importo totale di € [REDACTED] a favore di [REDACTED] a carico del soggetto n. 2 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 832 sub. 1, 2, 3 e a carico di altri soggetti e altri beni; con annotazione -cancellazione totale- presentata in data 08/04/2024 reg. gen. 12449, reg. part. n. 1793
- 5) iscrizione in data 17/11/2016 ai nn. 37741/6870
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 4364/2016 del 14/11/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [REDACTED] ed un importo totale di [REDACTED] a favore di [REDACTED] a carico del soggetto n. 2 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 832 sub. 2, 3 e a carico di altri soggetti e altri beni;
- 6) iscrizione in data 17/11/2016 ai nn. 37742/6871
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con rep. n. 4364/2016 del 14/11/2016 del Tribunale di Treviso, a garanzia di un capitale di € [REDACTED] a favore di [REDACTED] a carico del soggetto n. 2 per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili censiti in Comune di Salgareda, al Catasto Fabbricati sez. A foglio 1 m.n. 832 sub. 2, 3 e a carico di altri soggetti e altri beni.



3.8 DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto è costituito da un'unità abitativa, comprensiva di garage, con un piano interrato, un piano fuori terra, un sottotetto e relativa area scoperta di pertinenza.

L'intera area su cui insiste l'edificio, ha una superficie catastale di 1264 m².

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia n. 176/92 del 04/01/1995, con successiva variante n. 48/99 del 25/06/1999, per poi essere dichiarato abitabile il 26/08/1999.

È situato in zona agricola a circa un chilometro e mezzo dal centro di Salgareda, dalla sede municipale e dai principali servizi, a circa 8 chilometri dal casello autostradale di San Donà di Piave - Noventa, dell'autostrada Venezia-Trieste.

L'accesso al lotto avviene attraverso un'area scoperta di proprietà di altra ditta, che ha reso l'area accessibile, da via Chiodo, attraverso una barriera motorizzata elettrica, costituendo di fatto, una servitù di passaggio.

L'edificio, ad uso residenziale, è composto da un corpo di fabbrica a 2 piani, di cui uno interrato, ed un sottotetto con pianta pressochè rettangolare, formato da 2 corpi leggermente sfalsati fra loro.

La struttura portante del corpo di fabbrica è composta da fondazioni a trave continua, da muratura in laterizio semipieno; primo, secondo solaio e copertura a due falde sono in latero-cemento.

Il manto di copertura è in coppi di laterizio. Le murature divisorie interne sono in laterizio. Il corpo è isolato, con l'utilizzo di pannelli in polistirene espanso estruso inseriti in una intercapedine tra i muri perimetrali. La copertura è isolata con pannelli in polistirene espanso estruso.

L'edificio è composto dai seguenti ambienti.

Al piano interrato, accessibile tramite la scala interna, c'è un locale ripostiglio utilizzato come taverna, compreso di angolo cottura e caminetto a legna e il sottoscala, utilizzato come cantina.

Al piano terra, tramite un piccolo portico, si accede al disimpegno d'ingresso che collega la zona soggiorno, e la cucina. Attraverso un disimpegno, si scende di quota e si accede alla centrale termica/lavanderia e il garage, anch'esso ad una quota più bassa.

Al piano rialzato, tramite una piccola rampa di scale, la zona notte è composta da due bagni, due camere doppie, e un locale adibito a cabina armadio.

Al piano sottotetto, si accede tramite una scala in legno e parapetto in acciaio verniciato, ad una serie di ambienti completamente abusivi. Questi locali sono così utilizzati: il primo che si affaccia sul soggiorno è utilizzato come studio, altri due sono utilizzati come camere, uno come bagno, un disimpegno e gli altri 5 sono utilizzati come ripostigli.

I locali del piano interrato, del piano terra e le scale tra piano terra e interrato hanno una pavimentazione con piastrelle in cotto, mentre il garage, la lavanderia e le scale hanno pavimentazione con piastrelle ceramiche. La zona notte, ha pavimentazione in legno, ad eccezione del primo disimpegno e dei bagni. Il piano sottotetto è quasi completamente pavimentato in legno, ad esclusione dei due ripostigli ed il bagno.

Soglie e davanzali sono in marmo.

Le finiture e gli impianti sono di discreta qualità. Le pareti interne e i soffitti sono in gran parte intonacate e tinteggiate, mentre alcune sono trattate con decorazione ad effetto spatolato. Nella zona soggiorno e nello spazio del sottotetto utilizzato come studio, ci sono delle travi in legno che non hanno funzione strutturale.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di scuri sempre in legno, con l'esclusione delle porte finestre della zona d'ingresso e soggiorno, delle finestre al piano interrato – che si affacciano su bocche di lupo - e dei fori del sottotetto. Le zanzariere sono presenti solamente in alcune finestre. Nel sottotetto sono presenti dei fori sul solaio di copertura, predisposti per dei lucernari; quest'ultimi, installati solamente in un locale utilizzato come camera. Il portoncino di ingresso e i due portoni del garage sono in legno; quest'ultimi sono motorizzati, a due ante ed elettrici, ma apribili solo manualmente, secondo quanto dichiarato nel sopralluogo.

Le porte interne sono in legno, alcune con specchiatura in vetro.

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di alcune parti, rivestite in piastrelle con effetto pietra a vista.

Sono presenti i seguenti impianti: citofonico, elettrico, idrico, di diffusione sonora (nel locale interrato, nelle camere al piano rialzato ed alcuni locali del sottotetto), di antiintrusione e del gas metano. Il riscaldamento



dei locali è di varie tipologie, al piano seminterrato e nel locale lavanderia/centrale termica sono presenti ventilconvettori, nel piano terra e rialzato il riscaldamento è a pavimento, integrato da scaldasalviette nei bagni, con esclusione del garage. E' presente anche una stufa in ghisa in cucina ed un caminetto in soggiorno, alimentati a legna. Il piano sottotetto invece è riscaldato con radiatori in ghisa e scaldasalviette nel bagno.

C'è un impianto di condizionamento a "split" con 3 unità interne termoventilanti a parete, due posizionate al piano rialzato ed una nel sottotetto e due unità esterne motocondensanti, posizionate sulla parete nord-ovest.

All'esterno è presente un impianto con bombolone di GPL interrato, ma non più utilizzato, a seguito dell'allacciamento al gas-metano.

Le grondaie, le scossaline, i tamponamenti in copertura, i camini e i pluviali sono in rame.

Sul prospetto ovest, sopra la finestra della cucina è presente una tenda da sole a cappottina, mentre a copertura dei portoni del garage, sono presenti due pensiline in acciaio verniciato.

L'area esterna è tenuta parte a prato, parte pavimentata con masselli autobloccanti, sul marciapiede che circonda il fabbricato, sotto la pompeiana e negli accessi pedonale e carraio.

Nel retro dell'abitazione, a nord/ovest, è presente una casetta in legno ed una tettoia.

Il terreno attorno all'edificio è recintato con muretto in cls e rete metallica; l'accesso al lotto avviene sia attraverso un cancello pedonale elettrico, che un cancello carraio scorrevole motorizzato, entrambi in acciaio verniciato.

Le acque reflue, non essendoci una linea fognaria pubblica, scaricano nel terreno tramite sub-irrigazione, con vasche condensagrassi e imhoff; le piovane attraverso una canalizzazione esterna su fossato.

3.9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, in relazione al D.Lgs. 192 del 2005 e s.m.i. (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), si precisa che lo stesso risulta edificato prima dell'08/10/2005 e che, successivamente a tale data, non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Considerati quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene appartenga ad una delle classi medie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Si precisa che nel contratto di locazione ad uso abitativo è citato un attestato della certificazione energetica, ma dalla ricerca effettuata dal sito della Regione Veneto non è stato rinvenuto nessun Attestato di Prestazione Energetica.

3.10 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITÀ

Attualmente, secondo l'attuale P.I. (Piano degli Interventi), l'area sulla quale insiste il mappale appartiene,

- alla Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) E, territorio agricolo di connessione naturalistica, disciplinata dagli artt. 33, 34, 51 delle Norme Tecniche Operative (NTO),
- all'interno della fascia di rispetto stradale, disciplinata dall'art. 19 delle NTO e dalla L.R. 11/2004 art. 41 comma 4 ter,

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Salgareda è stata trovata la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 176/92 del 04/01/1995 per lavori di *"costruzione di fabbricato residenziale"*;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) n. 11/1999 del 11/02/1999 per *"installazione di deposito GPL costituito da un serbatoio interrato"*;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) n. 48/1999 del 25/06/1999 in variante alla CE n. 176/92 del 04/01/1995;
- Permesso di Abitabilità n. 176/92 del 30/08/1999.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità rispetto alle pratiche edilizie.

All'esterno, c'è,

- una casetta in legno con addossata una tettoia,
- la pompeiana è coperta ed ha dimensioni maggiori di quelle consentite.



All'interno,

- ai piani interrato e terra ci sono lievi modifiche con spostamento di pareti,
- il piano sottotetto è completamente abusivo.

Regolarizzazione delle difformità.

Riguardo alle modifiche esterne,

- la casetta in legno ha dimensioni che rispettano la normativa, ma la tettoia addossata dev'essere rimossa;
- la pompeiana deve essere ridotta alla dimensione permessa dalla normativa (minore o uguale a 20 m²) e deve essere coperta da teli oppure da elementi traslucidi, come previsto dall'art. 81, comma 5 del Regolamento Edilizio Comunale.

Riguardo alle modifiche interne, sono sanabili solamente le lievi modifiche con spostamento di pareti.

La regolarizzazione delle difformità sopra descritte si può effettuare mediante le seguenti pratiche edilizie.

- 1) SCIA (Segnalazione Certificata di Inizia Attività) per la demolizione della tettoia, della riduzione e adattamento della pompeiana; costo per diritti € 52,00.
- 2) SCIA in sanatoria per le modifiche interne e prospettiche, ai sensi dell'art. artt. 34-bis, 36-bis e 37, del DPR 380/2001 e s.m.i.; costo per diritti € 100 e € 1032,00 per la sanzione a titolo di oblazione.

Riguardo al piano sottotetto completamente abusivo, non è prevista la possibilità di sanare l'abuso; ci sono due soluzioni:

La prima soluzione prevede il ripristino del sottotetto, con la rimozione della scala, la chiusura dell'accesso al sottotetto e l'eliminazione delle partizioni interne.

Il costo necessario per la sistemazione degli abusi edilizi, degli smontaggi, adeguamenti, demolizioni e smaltimento, per le pratiche urbanistiche, comprensivo di diritti, spese tecniche ed oneri accessori, si stima sia di circa € 17.000,00; questa soluzione non considera pertanto il sottotetto nel conteggio delle superfici per determinare il valore dell'immobile.

La seconda soluzione, prevede la fiscalizzazione, per il fatto che la parte eseguita abusivamente non si può demolire poichè sarebbe di pregiudizio alla statica del fabbricato.

La regolarizzazione delle difformità comporta la presentazione di un'istanza di fiscalizzazione, per il maggior volume e la maggiore superficie riscontrata. La sanzione viene calcolata con un calcolo alquanto complesso, ai sensi dell'art. 34, comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i.,

che così cita: *"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 triplo 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 triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."*

Il calcolo della sanzione viene effettuato attraverso la determinazione del costo base di produzione, stabilito in base ai parametri della legge 27/7/1978 n. 392 e s.m.i. e al DMLPP 18/12/1998 rivalutato con l'aggiornamento ISTAT fino ad oggi. Al costo base rivalutato, vengono applicati dei coefficienti correttivi; il totale viene poi moltiplicato per la differenza tra la superficie convenzionale rilevata e quella di progetto del titolo abilitativo e poi triplicato.

I coefficienti correttivi, sempre ai sensi della legge. 392/1978, riguardano la tipologia catastale, la classe demografica, l'ubicazione, il livello di piano, la vetustà e lo stato di conservazione.

Si precisa che il conteggio effettuato, è stato calcolato con i locali – considerati accessori – con altezza minima di 1,80 m, prevedendo la chiusura delle altre parti che non possono essere considerate accessori secondo la normativa. Il totale del calcolo è di € 54.413,66.

In questo caso, il costo necessario per la sistemazione degli abusi edilizi, degli smontaggi, adeguamenti, demolizioni e smaltimento, per le pratiche urbanistiche, costo di fiscalizzazione, comprensivo di diritti, spese tecniche ed oneri accessori, si stima sia di circa € 80.000,00; questa soluzione considera pertanto parzialmente il sottotetto nel conteggio delle superfici per determinare il valore dell'immobile.

3.11 DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dal soggetto n. 2, dall'ex coniuge con provvedimento di assegnazione della casa coniugale stabilito dal Tribunale di Treviso e dai due figli. Si precisa che non è stata trovata la trascrizione del



provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Si segnala che è presente un atto di locazione ultranovennale stipulato in data 23/08/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 24/08/2016 (come descritto in precedenza, tra le trascrizioni pregiudizievoli) a favore di un membro del nucleo familiare e contro il soggetto n. 2.

3.12 1.13 VERIFICA CONGRUITÀ CANONE

L'atto di locazione ultranovennale del 23/08/2016, con scadenza 22/07/2026, è stato trascritto il 24/08/2016 ai nn. 28672/19597.

Si precisa che, l'art. 2923 del codice civile cita:

"Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento ..."

In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni. ..."

La superficie commerciale lorda dell'immobile affittato è di 221,34 m², considerando la superficie dei subb. 2 e 3, senza la pompeiana ed il sottotetto.

Si deve verificare se il canone praticato è inferiore di 1/3 del canone congruo alla data del pignoramento (trascritto in febbraio 2023).

Il canone praticato è di € 9.600,00/anno, pari a 800,00 €/mese.

Considerando i valori OMI del primo semestre dell'anno 2023, il valore medio della locazione per ville/villini è di 4,10 €/m²/mese; si perviene ad un giusto prezzo di 221,34 m² x 4,10 €/m²/mese = **907,49 €/mese**.

$$907,49 \text{ €} \times 1/3 = 302,50 \text{ €}; 907,49 \text{ €} - 302,50 \text{ €} = 604,99 \text{ €}$$

$$€ 800,00 > € 604,99 \text{ (66,66 \% del giusto prezzo, pari a € 907,49)}$$

Il canone praticato non è inferiore di 1/3 del giusto prezzo, pertanto è da considerarsi congruo

3.13 DIVISIBILITÀ

Considerata la tipologia del lotto, costituito da un fabbricato residenziale comprensivo di garage e relativa area scoperta, si ritiene che lo stesso non risulta economicamente divisibile.

3.14 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per il calcolo del valore di stima è stato considerato il valore dell'unità abitativa principale, secondaria e la residua area scoperta.

Il criterio di stima utilizzato nella valutazione è stato quello riferito al valore medio di mercato della zona, sulla base di accertamenti, rilievi e ricerche effettuate presso agenzie, studi professionali e indagini sul web; sono stati analizzati anche i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate; riguardo a quest'ultimi, i valori sono abbastanza bassi, in relazione al fatto che sono valori medi e nel comune ci sono tanti edifici con caratteristiche medio-basse.

La ricerca effettuata ha permesso di reperire sul mercato alcuni immobili con caratteristiche analoghe e compatibili con valori che vanno da 1250 €/m² a 1850 €/m².

Considerato la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, la qualità di impianti e finiture, si assume un valore unitario prudenziale di 1300,00 €/m² per il valore dell'unità abitativa.

Per la residua superficie dell'area scoperta di pertinenza si ritiene di assumere un valore unitario di 10,00 €/m².

Si considera nella valutazione del lotto la *prima ipotesi*, per la regolarizzazione delle difformità, senza considerare il sottotetto nel calcolo delle superfici commerciali. Questo porta ad un valore del lotto maggiore.

descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
<i>superficie commerciale unità abitativa</i>			
locali al PI	57,2	50 %	28,6
locali al PT	168,0	100 %	168,0
garage + lavanderia	46,6	50 %	23,3
loggia	4,9	30 %	1,5
pompeiana	20,0	25 %	5,0



sottotetto	0	0	0
totale superficie commerciale principale			226,4

Per il calcolo dell'area scoperta di pertinenza, (superficie secondaria) è stata considerata una superficie commerciale di 26,4 m², ottenuta utilizzando i seguenti rapporti mercantili:

descrizione	superficie lorda m ²	rapporto mercantile	superficie commerciale m ²
<i>superficie commerciale unità abitativa</i>			
area scoperta fino a 219,5 m ² (sedime del PT)	219,5	10 %	22,0
area scoperta eccedente fino al doppio dell'unità	219,5	2 %	4,4
totale superficie commerciale secondaria			26,4

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondaria:

<i>superficie commerciale totale del fabbricato</i>			
totale superficie commerciale fabbricato e parte dell'area scoperta		totale	252,8

Residua area scoperta

Al valore ottenuto per l'area scoperta di pertinenza, come superficie secondaria, va aggiunta la residua superficie dell'area, ottenuta detraendo il doppio della superficie del sedime principale, secondo le linee guida utilizzate per le procedure immobiliari:

$1264 \text{ m}^2 - (2 \times 219,5 \text{ m}^2) = 825 \text{ m}^2$; dove 1264 m^2 è la superficie di parte del mappale 832.

Si assume un valore unitario di 10,00 €/m².

Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione, della loro ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico e del titolo di possesso, con riferimento al lotto formato, è a giudizio del sottoscritto perito, derivante dal conteggio di seguito riportato.

sup. commerciale edificio residenziale e parte dell'area scoperta: $252,8 \text{ m}^2 \times 1.300,00 \text{ €/m}^2 =$	€ 328.640,00
residua area scoperta: $825 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 =$	€ 8.250,00
sommano	€ 336.890,00

A questi importi si devono detrarre i costi per la regolarizzazione delle difformità e gli adeguamenti:

a detrarre spese per sanare le irregolarità urbanistico-edilizie, per gli adeguamenti ed altro, come sopra specificato =	€ - 17.000,00
valore di mercato del lotto pignorato =	€ 319.890,00

3.15 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi del bene venduto e di ogni altra circostanza concreta.

Considerata la peculiarità della presente stima, in considerazione delle indicazioni dell'art. 568 c. p. c. e ai fini di accelerare la collocazione del bene, si ritiene di detrarre al valore di mercato una percentuale di circa il 20%, pervenendo al seguente valore arrotondato di vendita forzata, di **€ 256.000,00 (Euro duecentocinquantesimila/00)**

Si ricorda che sarà cura di parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c. p. c.

Oderzo, 03/09/2024

il perito stimatore
dott. ing. Augusto MORO