

Dott. geom. **GIORGIO GRANELLO**  
CF. GRNGRG57R16L407X  
P.IVA 01731530265  
codice destinatario SUBM70N  
info@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E  
31100 Treviso (TV)  
tel. 0422-430940  
info@studiogranello.it  
www.studiogranello.it

ing. **MARZIA PAVAN**  
CF. PVNMRZ80C68L407T  
P.IVA 04294380268  
codice destinatario USAL8PV  
marzia@studiogranello.it

## TRIBUNALE DI TREVISO

### Esecuzione Immobiliare n. 54/2022

Creditore: HOIST ITALIA S.R.L. per MARTE SPV S.R.L.

[dariogiona.coronella@ordineavvocatibopec.it](mailto:dariogiona.coronella@ordineavvocatibopec.it)

Intervenuti: -

---

LOTTO UNICO - Follina (TV), Via Molino n. 1

APPARTAMENTO

---

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Paola Torresan

Esperto stimatore: ing. Marzia Pavan

Udienza di comparizione delle parti: 05/07/2023 ore 10.40



---

## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| PREMESSA .....  | 3  |
| BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....                    | 4  |
| DIVISIBILITÀ .....                                    | 4  |
| UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI ..... | 5  |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI .....             | 5  |
| DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA .....      | 6  |
| DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI .....                    | 7  |
| SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE .....                        | 7  |
| TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....       | 7  |
| ACCERTAMENTI URBANISTICI .....                        | 8  |
| DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....    | 9  |
| Parti comuni .....                                    | 14 |
| Superficie commerciale .....                          | 16 |
| CONFORMITÀ EDILIZIA e CATASTALE .....                 | 17 |
| STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO .....       | 18 |
| ELENCO ALLEGATI .....                                 | 21 |



## PREMESSA

Con provvedimento del 04/01/2023 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.sa Paola Torresan nominava la scrivente ing. Marzia Pavan, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, che in data 09/01/2023 veniva inoltrato dalla scrivente.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, la scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richieste di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali, provvedendo altresì al reperimento degli atti di provenienza degli immobili presso l'archivio notarile di Treviso; in data 13/01/2023 inoltrava al Comune di Follina opportuna istanza di accesso agli atti, che veniva evasa dall'Ufficio Tecnico in data 13/03/2023.

Raccolto quindi quanto necessario per l'espletamento dell'incarico assegnato, la scrivente, previo accordo con il Custode Giudiziario nominato, in data 04/04/2023 si recava presso l'immobile pignorato al fine di realizzare il rilievo metrico e fotografico necessario, e in tale occasione prendeva atto che l'immobile risultava non occupato e l'Esecutato irreperibile. Il Custode Giudiziario, con l'ausilio di un fabbro, procedeva quindi all'apertura forzata dell'unità immobiliare e in tale occasione prendeva atto dello stato dei luoghi e dell'impraticabilità dell'immobile; infatti, come desumibile dalle fotografie scattate e sotto riportate, l'unità pignorata, che si trova al piano secondo e ultimo di un fabbricato in linea, risulta gravemente danneggiato, con porzioni di copertura crollate anche sulla scala che conduce all'alloggio, e la presenza di importanti infiltrazioni che hanno ammalorato gravemente il solaio tra piano primo e secondo, in legno, che in alcune zone risulta crollato.



Stante quindi lo stato dei luoghi, poiché non era possibile accedere in sicurezza all'unità, la scrivente non ha potuto realizzare le necessarie ispezioni, né potranno essere realizzate in futuro se non a seguito di interventi per la messa in sicurezza.

La scrivente provvedeva quindi a relazionare di ciò il G.E. depositando in data 11/04/2023 opportuna istanza nella quale segnalava la problematica e precisava che, *salvo diversa indicazione*, la scrivente avrebbe potuto procedere all'espletamento dell'incarico basandosi esclusivamente sulla documentazione presente in fascicolo e di quanto personalmente acquisito, senza quindi potersi esprimere sulla conformità edilizia e catastale dell'immobile, se non per quanto rilevabile dall'esterno.

-O-O-O-

#### BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare rep. n. 633 del 09/02/2022 trascritto il 04/03/2022 ai n.ri RP. 5.323/RG. 7.572 è stato pignorato il bene sito nel Comune di Follina (TV) via Molini, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'Esecutato 1, censito al catasto fabbricati di detto comune al Foglio 14, particella 1380, subalterno 5, categoria A/4.

A seguito di richiesta precisazione da parte del G.E., il creditore procedente in data 06/12/2022 depositava integrazione precisando che l'immobile era identificato al N.C.E.U. alla Sezione A, foglio 14, mn. 1380 sub. 5.

-O-O-O-

#### DIVISIBILITÀ

Il bene pignorato è unico e indivisibile.

-O-O-O-



## UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento si trova nel comune di Follina (TV) al termine di Via Molini, una strada senza uscita situata nella porzione sud/occidentale del comune, posta a servizio di un piccolo agglomerato residenziale collocato a ridosso del torrente Follina, che separa la zona "molini" da alcuni edifici industriali interessati da un lanificio storico; l'immobile si colloca quindi in un'area particolarmente tranquilla, benché prossima e comoda ai servizi primari (scuole, attività commerciali, etc.), che tuttavia presenta diverse unità libere/abbandonate.

Il bene pignorato consiste in una unità immobiliare ad uso civile abitazione, collocata al piano secondo di un fabbricato edificato in continuità con altri immobili; il prospetto principale dei fabbricati (ovest) affaccia su un'area scoperta che, benché risulti catastalmente intestata a terzi, viene richiamata nell'atto di provenienza del bene pignorato come *bene comune* (mn. 408), attraverso il quale è possibile accedere all'immobile; il prospetto posteriore (est) aggetta invece sul torrente Follina.

-O-O-O-

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento è identificato al *Catasto Fabbricati del Comune di Follina (TV) alla Sezione urbana A, foglio 14* al seguente:

1) mn. 1380 sub. 5 - cat. A/4 cl. 3 - consistenza 3 vani - 61 mq sup. catastale - Rendita € 117,75 – Via Molini piano 1-2.

Il bene risulta catastalmente intestato all'Esecutato 1 per la piena proprietà.

Si precisa che non è disponibile l'elaborato planimetrico della particella n. 1380 e non risultano catastalmente identificati Beni Comuni Non Censibili; tuttavia, nella planimetria ca-



tastale dell'unità pignorata sono rappresentate parti dell'edificio (i.e. Ingresso e vano scale) comuni con altre unità immobiliari.

Confini: il mappale n. 1380 confina a NORD con il mn. 1379 sub. 5 (garage proprietà di terzi e dell'Esecutato 1 in quota parte, non oggetto di pignoramento); a EST con un torrente; a SUD con il mn. 1614 (residenziale proprietà di terzi); ad OVEST con il mn. 408 (area urbana proprietà di terzi, attraverso cui si accede a tutti gli immobili del comparto).



Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte Google]

L'alloggio (mn. 1380 sub. 11) sul fronte est affaccia sul torrente Follina, su quello ovest sull'area urbana (mn. 408), sul fronte sud confina con altro alloggio proprietà di terzi (mn. 1380 sub. 8) mentre quello nord è libero.

-O-O-O-

### DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

Con atto di compravendita a rogito del notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV) del 03/06/2005 Rep. n. 120.849/Racc. 24.826 (trascritto il 04/07/2005 ai n.ri RP 18.329/RG 29.173) il bene del presente lotto è pervenuto all'Esecutato 1 per l'intero della quota di proprietà, oltre alla quota di 1/3 indivisa di un altro bene confinante e alla



quota di comproprietà sulle parti e impianti comuni sia dell'edificio che del manufatto, segnalando in particolare il mn. 408 (area scoperta di 445 mq).

-O-O-O-

### DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

In sede di sopralluogo l'immobile è risultato abbandonato.

La richiesta inoltrata dalla scrivente *all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso* per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione o comodato a carico dei beni pignorati e dell'Esecutati 1 ha dato esito negativo.

-O-O-O-

### SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Nessuna formalmente costituita.

Si precisa tuttavia che l'accesso all'immobile pignorato avviene tramite il mn. 408 che, dalle visure catastali eseguite, risulterebbe proprietà di terzi, e sul quale verrebbe quindi esercitata di fatto una servitù di passaggio (contrariamente, tutti gli immobili risulterebbero interclusi). Si precisa che nell'atto di compravendita sopra citato, **il mn. 408 viene descritto come un'area scoperta di 445 mq, parte comune dell'edificio** (mn. 1380) e del manufatto confinante (mn. 1379) per il quale l'Esecutato 1 acquisiva una quota in comproprietà.

-O-O-O-

### TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della Certificazione notarile del 16/03/2022 a firma della dott.sa Giulia Messina Vitrano del distretto notarile riunito di Palermo e Termini Imerese, nonché delle verifiche personalmente eseguite dalla scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei



beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE del 04/07/2005 - R.P. 6.807/R.G. 29.174:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto del notaio Roberto Blanda-leone di Vittorio Veneto (TV) Rep. 120.850 del 03/06/2005 per l'importo totale di € 100.500,00 a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA - SOCIETA' PER AZIONI (CF. 01369030935) a carico dell'Esecutato 1;
- **TRASCRIZIONE del 17/05/2011 - R.P. 10.954/RG. 17.188:** verbale di pignoramento immobili del 15/04/2011 Rep. 748 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di BANCA POPLARE FRIULADRIA SPA (CF. 01369030935);
- **TRASCRIZIONE del 04/03/2022 - R.P. 5.323/RG. 7.572:** verbale di pignoramento immobili del 09/02/2022 Rep. 633 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di MARTE SPV S.R.L. (CF. 04634710265).

-O-O-O-

### ACCERTAMENTI URBANISTICI

Il fabbricato cui fa parte il bene pignorato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, come peraltro dichiarato nell'atto di compravendita sopra citato; a seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente all'Ufficio Tecnico del comune di Follina (TV), sono stati forniti i seguenti provvedimenti a carico del fabbricato e dell'immobile pignorato:

- **Autorizzazione edilizia prot. n. 460 del 27/02/1997** per lavori di manutenzione straordinaria di fabbricato in Via Molini, mn. 1380-1379 (demolizione e ricostruzione di setto in calcestruzzo verso il torrente Follina - prospetto est);
- **Permesso di Costruire in sanatoria prot. n. 450/R del 25/11/2010 (Condono edilizio**



n. 1/1995 presentato il 20/01/1995) per lavori di ristrutturazione di fabbricato ad uso residenziale con ricavo di n. 6 unità abitative sui mn. 1380-1379

-O-O-O-

### DESCRIZIONE dei BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'unità pignorata fa parte di un fabbricato vetusto, situato a Follina in Via Molino n. 1-3-5, catastalmente identificato con il mn. 1380 e costituito da complessive 6 unità a destinazione residenziale sviluppate su 3 livelli e raggiungibili tramite 3 distinti ingressi; il civico n. 1, che interessa la porzione nord dell'edificio, è posto a servizio di n. 3 unità, compresa quella oggetto di pignoramento.

Quest'ultima risulta collocata al piano secondo e ultimo del fabbricato ed è raggiungibile tramite l'Ingresso e il Vano scale di uso comune.



*Prospetto OVEST sull'area scoperta (mn. 408)*

Il fabbricato affaccia su un'ampia area (mn. 408) che di fatto funge da accesso e corte per tutti gli immobili che costituiscono il piccolo agglomerato, servito e raggiungibile solo tramite una strada bianca accessibile da Via A. Calcinoni.





*Innesto Via Molini (in sassi) su Via A. Calcinoni (asfaltata) - Via Molino*

Come già anticipato, nel corso del sopralluogo svolto con il Custode giudiziario in data 04/04/2023 la scrivente ha potuto riscontrare che l'immobile pignorato era in stato di abbandono, così come l'unità immobiliare sottostante, proprietà di terzi; in tale occasione la scrivente ha potuto realizzare solo un rilevato parziale dello stato dei luoghi (vd. Allegato 3) in quanto nell'ispezione interna del fabbricato si è preso atto del crollo di parte della copertura del fabbricato sul bene pignorato e sui solai intermedi che, ammalorati a causa delle infiltrazioni provenienti dal tetto, rendevano impossibile garantire l'accesso in sicurezza all'alloggio stesso.

Il bene pignorato, infatti, è collocato al piano secondo e ultimo della porzione nord dell'edificio, a cui si accede tramite un ingresso comune posto al piano terra, in corrispondenza del civico n.1, e da qui attraverso una scala, anch'essa comune, si giunge ad un pianerottolo che in parte costituisce una parte comune con l'unità al piano primo, in parte è pertinenza esclusiva del mn. 1380 sub. 5 pignorato. Sul pianerottolo è infatti presente la porta di accesso all'unità, oltrepassata la quale si giunge, attraverso una scala in legno addossata alla parete perimetrale nord del fabbricato, nella zona giorno dell'alloggio; tut-



tavia, poiché parte della copertura era crollata anche sulla scala pertinenziale (come si evince dalle foto sotto riportate), ne risultava inibito l'uso.



*Mn. 1380 sub. 5: scala interna e vista sulla zona giorno*



*Mn. 1380 sub. 5: zona giorno e particolare travatura in legno del solaio 2<sup>^</sup> piano (zona scala)*

Inoltre, anche a causa delle inevitabili infiltrazioni riconducibili al danno della copertura, nell'unità del piano primo collocata al di sotto dell'unità pignorata (proprietà di terzi, aperta e anch'essa in stato di abbandono) si è potuto accertare un grave imbibimento e ammaloramento del solaio in legno interpiano (tra 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> piano) che in parte risultava crollato; tale stato confermava l'impossibilità di accedere in sicurezza al bene pignorato.

In data 11/04/2023 la scrivente ha quindi depositato nel fascicolo del procedimento op-



portuna istanza per segnalare a G.E. lo stato dei luoghi e l'impossibilità di accedere in sicurezza al bene pignorato; in considerazione di ciò, la descrizione dei beni e la sua valorizzazione non potrà che riferirsi a quanto desumibile dalla documentazione acquisita e da quanto è stato possibile rilevare in loco.

Dalla documentazione urbanistica e catastale acquisita è stato possibile rilevare che la distribuzione interna dei locali indicata nell'attuale planimetria catastale (presentata il 12/01/1995 al prot. 183.1/1995) ricalca a grandi linee quanto rappresentato come "stato di progetto" nella Tav. 2 del condono edilizio (domanda del 20/01/1995), benché riportino altezze nette interne diverse.

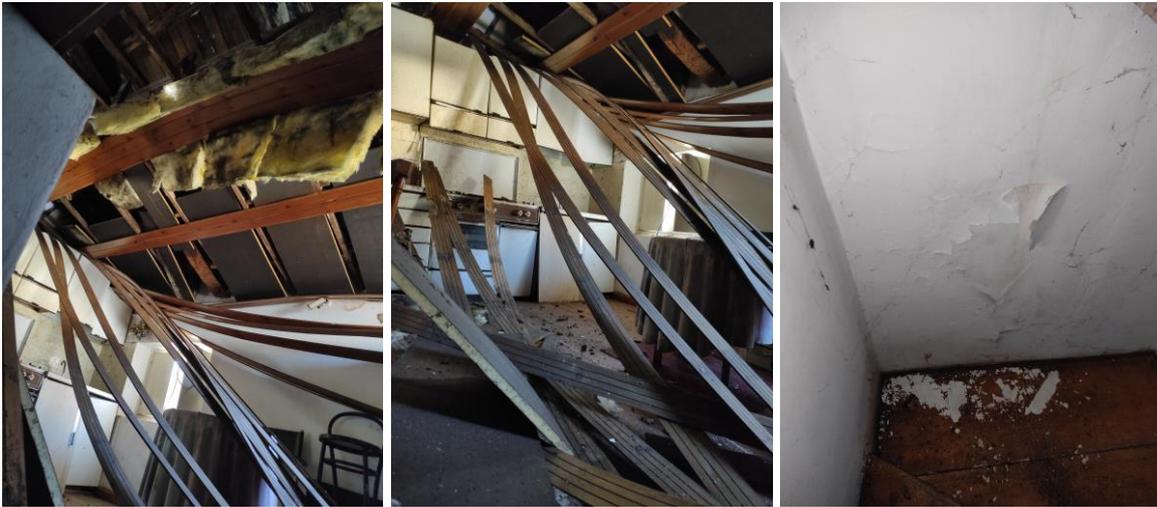
Da tali documenti e da quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito si evince che l'alloggio dovrebbe essere composto da un piccolo *Ingresso* (piano primo), da una *Cucina*, un *Disimpegno*, una *Camera da letto* e un *Bagno* (piano secondo).



La porta di ingresso all'unità è in legno a doppio battente con sopra luce, la scala interna è in legno così come la parete tra Ingresso e scala; da quanto si è potuto rilevare, l'unità presenta una copertura con struttura in legno, probabilmente nascosta da una perlinatura in legno fissata alle travi, pavimento in legno su solaio, anch'esso, in legno; le pareti sono



presumibilmente intonacate e tinteggiate (così si rilevano, infatti, nel vano scale, dove vi è inoltre presenza di sfaldamento).



*Copertura - pavimentazione Cucina - pareti vano scale*



*Ingresso unità (particolare intradosso solaio) e scala in legno*

Non potendo accedere in sicurezza al piano secondo, null'altro è possibile aggiungere in termini di distribuzione interna, consistenze, dotazioni impiantistiche o finiture; sulla base di quanto è stato possibile rilevare, si ritiene che il piano secondo potrebbe avere una superficie interna complessiva di circa 45,8 mq (al lordo delle pareti interne e del vano scala) cui vanno aggiunti 1,5 mq di Ingresso al piano primo.



Non è stato possibile acquisire alcuna informazione in merito alle dotazioni impiantistiche esistenti: non sono state rilevate caldaie, bollitori elettrici, tubazioni del gas, vani tecnici, etc.

Stante l'impossibilità di accedere in sicurezza al piano secondo, non è inoltre possibile definire l'estensione del danno alla copertura e alle parti strutturali del fabbricato e, nello specifico, nell'alloggio

*Opportuno precisare che la copertura costituisce una parte comune del fabbricato e pertanto gli interventi per la messa in sicurezza e il suo ripristino dovranno essere gestiti e corrisposti da tutti i comproprietari; peraltro non è dato sapere se il danno interessa solo la porzione nord del fabbricato (civico n. 1) o anche le altre porzioni del mn. 1380.*

*Allo stesso modo va precisato che la messa in sicurezza ed il ripristino dei solai interpiano interessano sia l'unità del piano primo (proprietà di terzi) che quella del piano secondo (bene pignorato), che dovranno quindi compartecipare alle spese di messa in sicurezza e ripristino. L'inaccessibilità dei luoghi non consente di definire né l'entità del danno né i presumibili costi di ripristino; inoltre, in assenza di ulteriori informazioni, non è possibile esprimere alcuna valutazione sull'imputabilità dei danni.*

#### *Parti comuni*

L'ingresso e il vano scale, comuni all'alloggio e alle due unità poste rispettivamente ai piani terra e primo della porzione nord del fabbricato (mn. 1380), si presentano in cattivo stato conservativo; al momento del sopralluogo gli spazi risultavano occupati da mobili e generi alimentari, e vi erano segni di un utilizzo degli stessi come area di cottura (presenti fornelli collegati ad una bombola del gas).



La scala comune è in legno (sia alzate che pedate) mentre il pavimento è rivestito con piastrelle (sia al piano terra che nel disimpegno al piano primo); le pareti sono intonacate e tinteggiate, gravemente ammalorate per la presenza di ampie fessurazioni e infiltrazioni con presenza di muffa e sfaldamento superficiale.



*Particolari dell'ingresso comune*

La porta di ingresso è in legno con inserti in vetro, ed è protetta da una piccola tettoia a sbalzo rivestita con coppi; sul fronte principale è presente una finestra, priva di piana/davanzale, con telaio in legno, vetro semplice (laddove presente) e balconi in legno verniciato; sul prospetto verso il torrente Follina è presente un foro privo di serramento ma protetto da una grata in ferro.

Tutti i serramenti si trovano in pessimo stato conservativo.





*Prospetto principale*

Nell'ingresso al piano terra sono presenti vecchi contatori dell'energia elettrica (presumibilmente inattivi) e due contatori di nuova generazione; non è stato tuttavia possibile accertarne il funzionamento né la pertinenza o meno degli stessi agli spazi comuni o al bene pignorato.



*Contatori su Ingresso comune - Disimpegno comune (piano primo)*

-O-O-O-

### *Superficie commerciale*

Non potendo realizzare un rilievo metrico completo del bene pignorato (a causa della inaccessibilità del piano secondo), la scrivente utilizzerà quale consistenza di riferimento



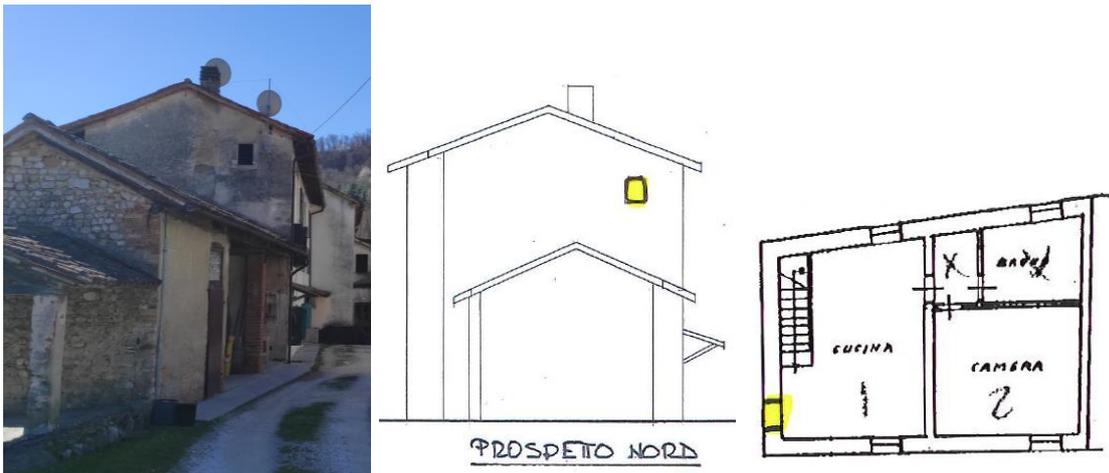
per la valorizzazione la **superficie catastale** indicata in visura, pari a **61 mq.**

-O-O-O-

### CONFORMITÀ EDILIZIA e CATASTALE

Come già esposto, l'impraticabilità dei luoghi non ha consentito di eseguire un rilievo completo dell'immobile pignorato e pertanto la scrivente non potrà esprimersi in merito a possibili difformità e/o abusi presenti all'interno dell'unità immobiliare pignorata.

È stato tuttavia possibile rilevare, sul prospetto nord dell'unità, una forometria priva di serramento (per quanto rilevabile) che non risulta segnalata (e quindi autorizzata) né sulla Tav. 2 del Condono Edilizio n.1/1985 né sulla planimetria catastale.



*Stato di fatto - stato autorizzato (Cond. Ed. 1/1985) - planimetria catastale*

Trattasi di una difformità che potrà essere regolarizzata previo **ripristino dello stato dei luoghi** (tamponamento del foro) oppure previa presentazione di una **pratica edilizia in sanatoria** e la corresponsione della relativa sanzione amministrativa che potrà essere determinata dall'Ufficio tecnico comunale al termine della necessaria istruttoria; in quest'ultimo caso, ai costi del procedimento amministrativo (sanzione, spese vive e di gestione della pratica) andranno aggiunte le competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizio-



ne e presentazione della suddetta pratica, che forfettariamente si quantificano in non meno di € 1.500,00 (oltre IVA, oneri fiscali e spese vive), nonché i costi necessari per la regolarizzazione catastale, che si potrà eseguire con la presentazione di una pratica **DOCFA di variazione della planimetria catastale**, ad un costo di € 50,00 di tributo catastale (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente) e di € 800,00 (oltre IVA, oneri fiscali ed eventuali spese vive) di competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica.

Sulle parti comuni, ed in particolare sull'Ingresso del piano terra, la scrivente ha rilevato una consistenza diversa da quella indicata sia nella Tav. 2 del Condo Edilizio n. 1/1985 che nella planimetria catastale; trattandosi di area comune con altre unità, la regolarizzazione urbanistica e catastale dovrà essere realizzata congiuntamente, con ripartizione delle spese in quota parte.

-O-O-O-

### STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI REALIZZO

Nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile vanno innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche* del bene, quelle cioè definite dalla superficie commerciale, dalle caratteristiche delle finiture e dotazioni presenti e, in generale, dallo stato conservativo rilevato; andrebbero quindi valutate le *caratteristiche estrinseche*, come ad esempio l'appartenenza ad un ambito condominiale che può quindi risentire dell'uso "comune" di aree e vani e, più in generale, la posizione nell'ambito territoriale, al fine di valutare l'accessibilità ai servizi primari (vd. scuole, trasporti pubblici, attività commerciali, etc.). Tale analisi consentirebbe la definizione delle peculiarità e criticità del bene da stimare, al fine di poterlo collocare nel più congruo segmento di mercato delle compravendite



immobiliari.

Nel caso del bene pignorato, tuttavia, sono molteplici gli aspetti che rendono difficoltosa l'applicazione di tale metodologia, in particolare a causa dell'impossibilità di accedere all'immobile al fine di verificarne consistenza, stato, dotazioni e conformità.

Opportuno quindi riepilogare le peculiarità e criticità del bene pignorato:

- l'unità pignorata è fa parte di un fabbricato vetusto inserito in un piccolo agglomerato urbano servito da una strada in terra battuta (Via Molini), in cui solo parte degli immobili risultano abitati; nonostante ciò, sebbene possa essere considerata una zona "defilata", essa risulta prossima a diversi servizi e attività primarie, ed è posto a poche centinaia di metri dal centro di Follina;
- l'unità pignorata risulta abbandonata da diversi anni, in pessimo stato e non accessibile in sicurezza a causa del crollo di parte della copertura del fabbricato e dell'instabilità strutturale dovuta alle infiltrazioni d'acqua che hanno danneggiato le strutture in legno dell'edificio;
- l'attuale stato dei luoghi e la loro inaccessibilità impediscono di relazionare in merito all'entità del danno (copertura e danni interni) e sui presumibili costi di ripristino; di conseguenza, non è possibile nemmeno determinare la corretta ripartizione dei costi tra i diversi proprietari, che dovranno partecipare alle spese di messa in sicurezza e ripristino delle parti comuni dell'edificio (copertura e strutture); opportuno precisare che, dalle informazioni fornite, allo stato attuale non risulta costituito alcun Condominio;
- anche l'unità al piano sottostante a quella pignorata risulta abbandonata;
- limitatamente a quanto è stato possibile visionare, l'unità sembrerebbe sprovvista di



impianto di riscaldamento e di approvvigionamento combustibile; non sono stati rilevati contatori d'acqua né sono state fornite informazioni rispetto a diversi/alternativi sistemi di approvvigionamento; non è noto come avvenga lo smaltimento dei reflui;

- l'unità pignorata, così come le altre limitrofe, risulta accessibile unicamente tramite il mn. 408 che viene indicato nell'atto di provenienza come parte comune, ma risulta catastalmente intestata a terzi; anche qualora non fosse formalmente costituita, sussiste di fatto una servitù di passaggio a carico del mn. 408 a favore del mn. 1380 (e di altri), lotti altrimenti interclusi;

Tutto ciò premesso, la scrivente ha analizzato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Follina al fine di valutare la vivacità del mercato e la sua capacità di accogliere il bene oggetto della presente stima, in particolare in relazione alle sue reali ed attuali condizioni; alla luce quindi di tutte le criticità già elencate e connesse allo stato dei luoghi rilevato, considerando inoltre che il bene non sarà immesso nel libero mercato delle compravendite ma sarà oggetto di una vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.), si ritiene **VALORE di VENDITA FORZATA del BENE PIGNORATO possa essere quantificato in € 18.300,00** (diciottomilatrecento/00 euro) così determinato: 61 mq (sup. catastale) x € 300,00/mq = **€ 18.300,00**

In fede.

Treviso, 05 giugno 2023

il perito estimatore

ing. Marzia Pavan



## ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto

Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5 - Documentazione edilizia

Allegato 6 - Atto di provenienza

Allegato 7 - Scheda di vendita

