

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA FRANCESCA VORTALI

PROCEDIMENTO PER ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 339 / 2020

CON UDIENZA IN DATA 28.04.2022 ORE 10:50

---

ESECUTANTE:

[REDACTED]

(per [REDACTED])

Con [REDACTED]

ESECUTATI:

ESECUTATO N. 1

ESECUTATO N. 2

---

## MEMORIA TECNICA RELATIVA ALLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto Stimatore ing. Martino SCARAMEL

---



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Pag. 1 di pag. 48



## INDICE

1. INCARICO .....	4
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E LIMITAZIONI.....	4
3. RISPOSTA AI CHIARIMENTI/QUESITI RELATIVI ALL'EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.....	8
IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO .....	9
Quesito 1) – 2a): COMPLETEZZA DOCUMENTALE .....	9
Quesito 2b): VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	10
Quesito 2c): INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....	12
Quesito 2d): PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI COMPRAVENDITA .....	13
Quesito 2e): VISURE IPOCATASTALI .....	14
Quesito 3): DESCRIZIONE DEI BENI .....	14
Quesito 4): CONFORMITA' .....	28
Quesito 5): ALTRI PREGIUDIZI .....	28
Quesito 6) - 7) - 8): DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA .....	31
Quesito 9) -10): DIVISIBILITA' DEI LOTTI .....	37
Quesito 11): STATO DI POSSESSO .....	38
Quesito 12) – 13): VINCOLI .....	39
Quesito 14): VALUAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILIARE .....	39
Quesito 15) - 16): TRASMISSIONE ELABORATO E DEPOSITO .....	42
Quesito 17): DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PERIZIA ....	44
Quesito 18) – 19): SEGNALAZIONI .....	45
4. RISPOSTE DELL'ESPERTO STIMATORE ALLE OSSERVAZIONI	



DEPOSITATE .....	45
5. ALLEGATI .....	48



## **1. INCARICO**

Lo scrivente ing. Martino SCARAMEL, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A1500, con studio professionale a Treviso in viale N. Bixio 95, veniva nominato, in data 22.10.2021, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento in oggetto ricevendo l'incarico di esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., tutto ciò sulla base delle istruzioni allegate al verbale d'incarico e con autorizzazione ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento dell'incarico stesso, oltre ad esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

L'oggetto del presente elaborato peritale riguarda la valutazione estimativa di un compendio immobiliare consistente in un'unità abitativa comprensiva di area scoperta, situata nel territorio comunale di Motta di Livenza (TV) in Borgo G. Marconi n. 49.

## **2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E**

### **LIMITAZIONI**

#### **ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Esaminata la documentazione agli atti, acquisite le informazioni e i documenti utili per poter fornire una completa risposta al quesito posto, lo scrivente, a seguito di accordi intercorsi con il custode dei beni immobili nominato dalla procedura, conduceva in data 10.02.2022 alle ore 11:00, coadiuvato dal collaboratore di studio geom. Silvio Nena, un sopralluogo tecnico presso gli immobili oggetto di esecuzione.

Al momento del sopralluogo tecnico gli immobili risultavano occupati dagli esecutati.



Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, venivano inoltre effettuate le seguenti attività:

1. per quanto riguarda l'atto di provenienza degli immobili, all'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso veniva richiesta e ottenuta copia dell'atto di provenienza degli immobili ivi depositata. La copia dell'atto, corredata dalla nota estratta dalla conservatoria dei pubblici registri, viene allegata al presente elaborato peritale (vedi Allegato 1);
2. visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e della planimetria relativa all'immobile, in modo da poter verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente nel fascicolo (vedi Allegato 2);
3. visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso per la verifica e l'aggiornamento delle note di trascrizione e di iscrizione (vedi Allegato 3). Nell'allegato proposto sono stati riportati tutti gli elenchi note relativi agli esecutati n. 1 e n. 2. L'associazione della locuzione indicata, ovvero esecutati n. 1 e n. 2, è stata riportata all'interno di un allegato che viene depositato, come da indicazioni poste dal Giudice, separatamente alla perizia di stima;
4. certificato contestuale trasmesso dall'ufficio anagrafe di Motta di Livenza, a seguito di specifica richiesta, relativo alla residenza, stato di famiglia e stato civile degli esecutati (vedi Allegato 4);
5. accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Motta di Livenza (TV) per l'esame delle pratiche edilizie istruite e l'ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo (vedi Allegato 5);
6. richiesta e ottenimento, dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di



Treviso - Ufficio di Treviso - della verifica dei contratti di locazione e/o comodato eventualmente stipulati relativi al bene oggetto di pignoramento (vedi Allegato 9).

### **LIMITAZIONI DELL'INCARICO**

Vengono di seguito riportare le limitazioni all'incarico commissionato dall'Illustrissimo Giudice suddivise per argomento:

#### **Raffronto confine catastale/reale e agenti inquinanti:**

sono escluse, dal presente incarico, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti l'ambito in cui gli immobili pignorati siano ubicati; analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui, fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto non è esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare pignorato (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

#### **Regolarizzazione catastale:**

il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/correzione della sola



documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

Pratiche edilizie:

Lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune utilizzando come chiavi di ricerca: l'indirizzo degli immobili; i dati catastali degli stessi; i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, ed alle successive pratiche edilizie trasmesse dall'amministrazione Comunale, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:



Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono, né dell'intero fabbricato.

In merito alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziale esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste in quesito dal Giudice.

Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni pignorati e/o richieste dalle P.A. competenti in sede di istruttoria, ecc. non risultano allo stato attuale tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente CTU, oltre quanto già menzionato.

#### Statica della struttura dell'immobile:

A vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l'intero immobile oggetto di pignoramento.

Tutto ciò premesso, si dà nel seguito puntuale risposta ai quesiti posti.

### **3. RISPOSTA AI CHIARIMENTI/QUESITI RELATIVI**

#### **ALL'EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.**





Viene nel seguito, prima di procedere alla risposta di ogni singola tematica posta dall'Illustrissimo Giudice, fornita l'identificazione del lotto oggetto di disamina:

### **IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, situato a **Motta di Livenza (TV) in Borgo G. Marconi n. 49**, è caratterizzato da un unico lotto immobiliare come di seguito composto:

- **Lotto "A"**: lotto immobiliare costituito da:
  - un'unità residenziale unifamiliare comprensiva di area scoperta di proprietà esclusiva (Sez. A – Fg. 3 – Particella 240 – Cat. A/7) posta ai piani terra e primo.

Si rimanda ai successivi punti del presente elaborato peritale, dove viene fornita puntuale risposta ai singoli quesiti indicati nelle disposizioni (vedasi verbale di nomina dello scrivente) poste dall'ill.mo G.E. in sede di conferimento d'incarico dello scrivente.

### **Quesito 1) – 2a): COMPLETEZZA DOCUMENTALE**

#### ***1) Ritirare la documentazione in Cancelleria.***

La documentazione inerente all'oggetto è stata ritirata dallo scrivente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, per mezzo del sistema telematico. La stessa è caratterizzata dall'Atto di Pignoramento Immobiliare e da una relazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini in data 09.12.2020 (vedi Allegato 6).

***2a) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.***



I documenti presenti agli atti risultano completi ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

**Quesito 2b): VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

*2b) Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

Alla data del 21.10.2020, relativa alla certificazione del notaio dott. Vincenzo Calderini (documento allegato agli atti – vedi Allegato 6), sono rilevabili i seguenti vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto di esecuzione:

ISCRIZIONI:

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** del 17.04.2009 al n. 87233/25565 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Treviso in data 04.05.2009 con nota di iscrizione n. 15804 reg. gen. e n. 3553 reg. part.

Notaio: Dott. Pietro Pellizzari

Sede: Valdobbiadene (TV)

Capitale: € 164.000,00

Totale: € 328.000,00

Durata: 25 anni

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Motta di Livenza (TV)

Sez. A - Fg. 3 – Particella 240 – Cat. A/7

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Vicenza (VI)

C.F./P.I.: [REDACTED]



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



Diritto: Proprietà  
Quota: 1/1  
Contro: **ESECUTATO 1**  
Diritto: Proprietà  
Quota: 1/2  
Contro: **ESECUTATO 2**  
Diritto: Proprietà  
Quota: 1/2

TRASCRIZIONI:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 17.09.2020 al n. 4553 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 21.10.2020 con nota di trascrizione n. 33919 reg. gen., n. 23101 reg. part.

Autorità emittente: Ufficiale giudiziario

Sede: Treviso (TV)

Immobili:

catasto fabbricati: Comune di Motta di Livenza (TV)

Sez. A - Fg. 3 – Particella 240 – Cat. A/7

A Favore: ██████████ con sede a Roma (RM)

C.F./P.I.: ██████████

Diritto: Proprietà  
Quota: 1/1  
Contro: **ESECUTATO 1**  
Diritto: Proprietà  
Quota: 1/2



Contro: ***ESECUTATO 2***

Diritto: Proprietà

Quota: 1/2

Ad integrazione delle note sopra riportate, lo scrivente, come richiesto dal quesito posto dall'Ill.mo Giudice al successivo punto 2e), procedeva a richiedere ed estrarre, per i soggetti esegutati, il relativo elenco note presso la conservatoria dei registri di Treviso con aggiornamento alla data del 13.01.2022. Da una comparazione degli elenchi aggiornati al 13.01.2022 rispetto alla relazione notarile, nei limiti del compendio immobiliare oggetto di disamina, non risultano presenti ulteriori note da segnalare.

### **Quesito 2c): INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

***2c) Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.***

Per la corretta identificazione del bene e per verificare eventuali aggiornamenti e/o variazioni rispetto ai dati indicati all'interno del verbale di pignoramento dei beni immobili trascritto il 21.10.2020 n. 33919 di reg. generale e n. 23101 di reg. particolare, venivano richieste ed estratte, presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Treviso, le mappe censuarie, le planimetrie catastali e le relative visure catastali per soggetto. Non veniva invece fatta richiesta del certificato di destinazione urbanistica, che verrà eventualmente richiesto in seguito come da



disposizioni del Giudice al punto 19) del quesito, in quanto il compendio immobiliare è caratterizzato essenzialmente da un edificio a destinazione residenziale con la relativa pertinenza scoperta. Le visure catastali menzionate sono riportate nell'Allegato 2 della presente perizia.

### **Quesito 2d): PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI COMPRAVENDITA**

*2d) L'esperto inoltre allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati ...*

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è pervenuto all'ESECUTATO N. 1 e all'ESECUTATO N. 2 in virtù del seguente atto (vedi Allegato 1 – copia dell'atto di compravendita):

ATTO DI COMPRAVENDITA: attraverso l'atto notarile pubblico, rogitato dal notaio Dott. Pietro Pellizzari in data 17.04.2009 al n. 87232/25564 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 04.05.2009 ai numeri 15803/9583 di registro generale e particolare, gli esecutati acquistavano l'immobile censito al catasto fabbricati di Treviso come di seguito riportato:

Catasto Urbano: Comune di Motta di Livenza (TV)

Sez. A - Fg. 3 – Particella 240 – Cat. A/7;

*Annotazioni:*

Si segnala che in data 06.05.2009 ai numeri 16280/9858 di registro generale e particolare è stata trascritta nota a parziale rettificata di quella presentata in data 04.05.2009 ai numeri 15803/9583 di registro generale e particolare, in quanto era stata erroneamente omessa la sezione urbana A del catasto fabbricati relativamente all'immobile.



## **Quesito 2e): VISURE IPOCATASTALI**

*2e) ... e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc – e l'attualità;*

Risulta disponibile in atti la “certificazione notarile prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c.” (vedi Allegato 6) redatta dallo studio notarile del dott. Vincenzo Calderini in data 09.12.2020. All'interno della stessa sono contenuti i seguenti riferimenti:

- descrizione catastale dei beni contenuti nell'atto di pignoramento;
- descrizione dell'atto di provenienza dell'immobile;
- descrizione dell'intestazione della proprietà;
- descrizione delle formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili di cui trattasi.

Si evidenzia, inoltre, che lo scrivente ha effettuato delle nuove visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso al fine di verificare la presenza di eventuali variazioni rispetto a quanto riportato all'interno della relazione notarile presente agli atti. A seguito di tale verifica non sono emerse integrazioni da segnalare rispetto alla descrizione riportata nel certificato notarile.

L'elenco delle note gravanti sull'immobile è stato riportato al quesito 2b), al quale si rimanda.

Si rimanda all'Allegato 3 della presente, dove sono state riportate le visure ipotecarie presso la conservatoria aggiornate fino all'attualità ovvero fino alla data del 13.01.2022.

## **Quesito 3): DESCRIZIONE DEI BENI**



**3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all’/agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).**

Nel prosieguo, al fine di fornire una puntuale risposta al quesito, verranno descritti, sulla base delle specifiche richieste poste dall’Illustrissimo Giudice, i seguenti aspetti:

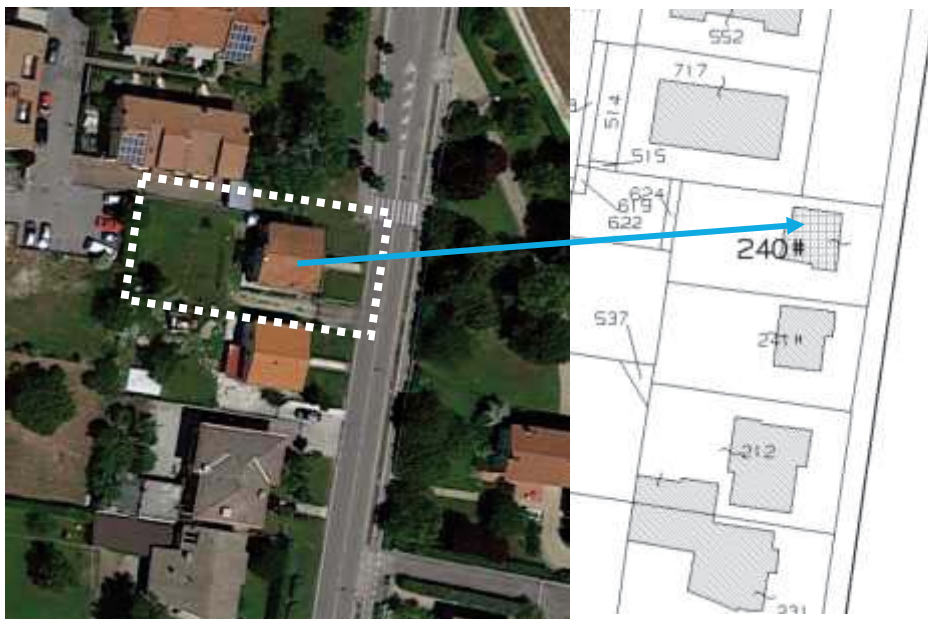
- **Inquadramento territoriale e identificazione del lotto**
- **Identificazione catastale**
- **Descrizione degli immobili**
- **Dati dimensionali**

**a) INQUADRAMENTO TERRITORIALE E IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, situato a **Motta di Livenza (TV) in Borgo G. Marconi n. 49**, è caratterizzato da un unico lotto immobiliare, costituito da un edificio residenziale unifamiliare con la relativa area di pertinenza esterna di proprietà esclusiva.

Nell’immagine che segue, si riporta l’inquadramento territoriale del compendio immobiliare:





*Fig. n. 1\_ Inquadramento territoriale*

Il compendio si trova all'interno di una zona residenziale posta a nord della Strada Regionale n. 53 – Postumia – a circa un chilometro a nord dal centro storico di Motta di Livenza e dispone di accesso diretto da Borgo G. Marconi (SP 51).

Il contesto urbanistico della zona è prettamente residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici di varie tipologie monofamiliari e condominiali per la maggior parte di recente epoca di realizzazione.

Per quanto visionato dallo scrivente, sono presenti nelle vicinanze del bene pignorato aree a parcheggio e a verde pubbliche; inoltre sono disponibili, nel vicino centro di Motta di Livenza, i principali servizi di vicinato (negozi di alimentari, ufficio postale, sportello bancario, farmacia, ecc.) e altre attività commerciali. La zona è inoltre servita da servizio di trasporto pubblico con pullman.

#### **b) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare sopraccitata è attualmente individuata all'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali come segue (vedi Allegato 2):





catasto fabbricati: Comune di Motta di Livenza (TV) – **borgo G. Marconi**

- Sez. A – Foglio 3 - Particella n. 240 - Categoria A/7 – Classe 1 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale 126 m<sup>2</sup> (Totale escluse aree scoperte 123 m<sup>2</sup>) - Rendita € 557,77 – Piano T-1;

**Intestazione catastale:**

***ESECUTATO 1***

**Diritto:** proprietà

**Quota:** 1 / 2 in regime di comunione dei beni con ESECUTATO 2

***ESECUTATO 2***

**Diritto:** proprietà

**Quota:** 1 / 2 in regime di comunione dei beni con ESECUTATO 1

**Confini:**

Il compendio immobiliare confina a nord con i mappali 715 e 717, a ovest con i mappali 624 e 757, a sud con il 241 e a est con borgo G. Marconi.

#### c) DESCRIZIONE IMMOBILI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un edificio residenziale unifamiliare con la relativa area di pertinenza esterna di proprietà esclusiva.

Il fabbricato, riconducibile come epoca di realizzazione agli anni '60 del secolo scorso, è sviluppato su due livelli di piano (piano terra e primo).

Viene rappresentata in seguito (vedi Foto n. 1) la tipologia del fabbricato oggetto di valutazione estimativa:





*Foto n. 1\_ Inquadramento generale del compendio.*

L'accesso sia pedonale che carroia all'immobile avviene direttamente da borgo G. Marconi. L'immobile dispone inoltre di un secondo accesso, esclusivamente pedonale, che dalla banchina a lato strada, attraverso una passerella in cemento sospesa e una rampa di scale, immette direttamente su un poggiolo al primo piano dell'edificio e da qui all'interno.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, costituita da un'abitazione indipendente contornata da uno scoperto di proprietà esclusiva, è disposta su due livelli di piano: al piano primo sono collocati i locali abitabili, mentre al piano terra si trovano dei locali accessori e di servizio.

Il piano primo, accessibile dalla corte tramite una scala esterna o dalla strada tramite una passerella, possiede la seguente distribuzione funzionale: zona ingresso comunicante a sinistra con il locale cucina e con una camera, a destra con un locale soggiorno e una camera con poggiolo esterno; posto tra le due camere e con accesso diretto dall'entrata, è presente un bagno dotato di vasca.

Al piano terra, accessibile direttamente dalla corte esterna, sono presenti quattro locali di servizio, in parte privi di finiture, aventi un'altezza netta interna pari a circa 2,20 m sotto trave.



Nelle fig. 2 e 3 di seguito proposte, vengono raffigurati gli estratti delle planimetrie catastali dell'unità abitativa.

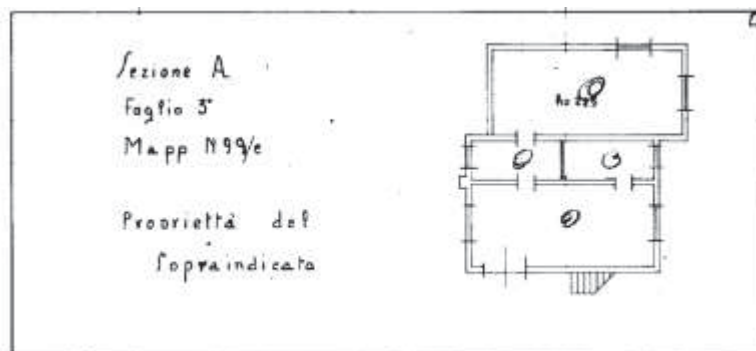


Fig. n. 2\_ Estratto planimetria catastale, relativa al piano terra



Fig. n. 3\_ Estratto planimetria catastale, relativa al piano primo

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano nel prosieguo le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- l'accesso al lotto immobiliare avviene direttamente da borgo G. Marconi confinante a est con la proprietà;
- l'unità immobiliare confina a nord in parte con un'area a verde pubblica e in parte con un'area privata condominiale, a ovest in parte con via della Filanda e in parte con un'area a verde privata, a sud con un lotto di pertinenza di un'abitazione e a est con la pubblica viabilità denominata *borgo G. Marconi*;
- l'immobile risulta intonato a civile sia internamente che esternamente; i locali abitabili al primo piano risultano essere tinteggiati con colorazioni di diverse cromie, mentre al piano terra le murature dei locali sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con lastre in cartongesso prive di dipintura.



- Esternamente l'immobile si presenta parzialmente dipinto di color beige e parzialmente, al livello del piano terra, solo intonacato privo di dipintura;
- il livello delle finiture è da ritenersi di tipo variegato, in quanto evidenzia la datazione degli interventi realizzati successivamente alla costruzione dell'immobile (risalente alla prima metà degli anni '60 del secolo scorso) e necessari per l'adattamento alle esigenze di utilizzo della proprietà. In particolar modo, si evidenzia una differenza di finiture tra i locali abitabili al primo piano che sono state oggetto di parziale recente rinnovamento e le finiture del piano terra che risultano quasi completamente risalenti all'epoca di costruzione originaria dell'immobile;
  - nei locali abitabili al piano primo, i rivestimenti dei pavimenti interni sono costituiti da diverse tipologie e finiture: piastrelle in scaglie di marmo differenti tra la cucina, l'ingresso e il soggiorno, parquet nelle camere; nel bagno, invece, il pavimento e il rivestimento delle pareti è in piastrelle di ceramica;
  - nei locali al piano terra il pavimento è in cemento liscio privo di rivestimenti, mentre la struttura del solaio, costituita da travetti in calcestruzzo e da tavole, è a vista senza controsoffitto;
  - anche i serramenti sono di tipo variegato, in quanto risultano in parte recentemente sostituiti, in particolare al piano primo, mentre al piano terra presumibilmente risalgono a quelli originariamente installati;
  - nei locali al piano primo i serramenti esterni (ad eccezione della porta finestra in camera) sono di recente installazione e sono in legno con vetrocamera. I fori finestra sono inoltre dotati di sistemi di oscuramento con tapparelle avvolgibili, di contro finestre esterne scorrevoli in alluminio e di grate antintrusione; i serramenti interni sono in legno tamburato;



- al piano terra, i serramenti esterni delle finestre sono in legno e quasi tutti con vetrate prive di vetrocamera; le porte di accesso dall'esterno sono in alluminio parzialmente vetrate. I varchi interni al piano terra sono privi di serramenti;
- la copertura è a due falde con manto di copertura in tegole; le lattonerie (grondaie e pluviali) sono in lamiera, in pessimo stato di conservazione;
- l'altezza netta dei locali abitabili al piano primo è pari a circa 2,97 m, mentre al piano terra i locali accessori presentano un'altezza minima sotto trave pari a circa 2,20 m;
- anche le dotazioni impiantistiche dell'immobile sono eterogenee, in particolare per quanto riguarda l'impianto elettrico che, da quanto si è potuto osservare nel corso del sopralluogo, risulta essere stato oggetto di interventi di rinnovamento, anche se questi non hanno coinvolto tutti i locali dell'abitazione. Si segnala che l'esecutato non ha fornito alcuna certificazione relativa agli impianti installati;
- il contatore relativo alla fornitura dell'energia elettrica è posizionato all'interno di un locale al piano terra a lato dell'ingresso sud del fabbricato, mentre il contatore relativo alla fornitura del gas metano è posizionato in una nicchia nella muratura sotto la scala di accesso al piano primo;
- l'immobile, in base a quanto dichiarato dall'esecutato durante il sopralluogo, è allacciato alla fognatura pubblica oltre che alla rete consortile dell'acquedotto;
- nel locale ingresso al piano primo risulta essere installato un impianto di raffrescamento a mezzo split marca Samsung con l'unità moto condensante posizionata all'esterno dell'abitazione;
- al piano primo è presente un impianto per il riscaldamento dei locali, costituito da corpi scaldanti (radiatori) disposti a parete nei vari locali e



alimentato da un generatore di calore a gas metano installato all'interno di un locale al piano terra. La caldaia, di tipo murale, è di marca "Radiant" modello "R2K 28" ed è adibita anche alla produzione di acqua calda sanitaria. Si rileva che, con riferimento alla caldaia citata, non è stato reso disponibile il relativo libretto di impianto e pertanto lo scrivente non è a conoscenza se lo stesso sia in regola con le manutenzioni periodiche, oltre a non avere informazioni in merito alla registrazione del libretto di impianto e quindi alla relativa presenza del codice CIRCEE attestante l'iscrizione al "catasto impianti e rapporti di controllo di efficienza energetica". Lo scrivente rileva che il codice CIRCEE è un dato indispensabile per poter depositare l'Attestato di prestazione energetica presso l'ufficio preposto della Regione Veneto. Al piano terra non è stato rilevato alcun impianto per il riscaldamento dei locali;

- all'interno di un locale al piano terra è presente una scala per l'accesso al soprastante locale cucina al piano primo, ma tale comunicazione risulta essere stata preclusa mediante l'installazione, al piano primo, di un arredo fisso sopra il foro del solaio;
- lo stato di conservazione/manutenzione per quanto concerne il piano primo dell'abitazione appare nel suo complesso sufficiente, con necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, in particolare alle lattonerie in copertura; mentre lo stato di conservazione del piano terra, per quanto rilevato nel corso del sopralluogo, è apparso mediocre con necessità di vari interventi di manutenzione, in particolare ai serramenti esterni, e per la mancanza delle finiture degli ambienti quali rivestimenti dei pavimenti, dipinture, controsoffitti, porte interne;
- si segnala che a vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente e



- sempre limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l'unità immobiliare oggetto di perizia;
- in merito all'area esterna di pertinenza esclusiva, si rileva che risulta essere completamente recintata, in parte con rete metallica plastificata su zoccolo in calcestruzzo e in parte con ringhiera in ferro; gli accessi, sia carraio sia pedonale, sono dotati di cancello in ferro;
  - l'area esterna è destinata in parte a giardino e in parte a parcheggio per gli automezzi;
  - in prossimità del confine sud/ovest del giardino è presente un manufatto in legno (c.d. casetta da giardino), inoltre in aderenza al fabbricato sul lato ovest è presente una tettoia con struttura in legno e dotata di copertura in pannelli di lamiera;
  - in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito è emersa la sostanziale difformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sia per una mutata distribuzione interna dei locali ai piani terra e primo, sia per la presenza della tettoia sull'area esterna e non riportata nella planimetria catastale. Per maggiori ragguagli in merito alla conformità catastale dell'immobile, si rimanda alla successiva risposta al quesito 5).

Si riporta in seguito un report fotografico dell'unità abitativa oggetto di disamina:





Foto n. 2 \_ Panoramiche interne piano primo







*Foto n. 3 \_ Panoramiche interne piano terra*



*Foto n. 4 \_ Panoramiche esterne*

Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono inclusi nel pignoramento e non rientrano nella valutazione dell'immobile.



d) **DATI DIMENSIONALI**

Vengono di seguito riepilogate le superficie calpestabili, lorde e commerciali riguardanti l'immobile in esame:

A) **SUPERFICI CALPESTABILI**

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABILE
terra	Locale 1	33,7
terra	Locale 2	7,0
terra	Locale 3	6,9
terra	Locale 4	35,2
primo	Entrata	10,7
primo	Cucina	19,3
primo	Soggiorno	18,2
primo	Camera 1	14,8
primo	Camera 2	17,4
primo	Bagno	4,6
primo	Poggiolo	9,7
<b>TOTALE abitazione</b>		<b>177,5</b>

Lo scrivente evidenzia che le superfici calpestabili sono state determinate dalle planimetrie catastali dell'unità immobiliare depositata presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, con l'integrazione di misure acquisite durante il sopralluogo sul posto.

B) **SUPERFICIE LORDA:**

Il calcolo della superficie lorda viene determinato considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non



confinanti con altre unità immobiliari:

- Superficie piano primo (escluso poggiolo): 99 mq
- Superficie poggiolo: 9,7 mq
- Superficie piano terra: 99 mq

Totale superficie lorda abitazione: **207,7 mq**

Totale superficie catastale area scoperta: **528 mq**

### **C) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il calcolo della superficie commerciale, condotto sulla base delle superfici lorde determinate al punto B), ha previsto il ragguaglio di dette superfici attraverso l'adozione di coefficienti di ragguaglio o commerciali forniti all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di variazioni in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa. Nel caso di specie, sono stati adottati:

- Per il primo piano dell'abitazione il coefficiente "1":  
 $99 \text{ mq} \times 1 = 99 \text{ mq}$
- Per il poggiolo comunicante con l'unità abitativa il coefficiente "0,3":  $9,7 \times 0,30 = 2,91 \text{ mq}$
- Per il piano terra dell'abitazione il coefficiente "0,5":  $99 \times 0,50 = 49,5 \text{ mq}$

**SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE: 151,41 mq**

- relativamente allo scoperto esclusivo di pertinenza, per una superficie pari a quella lorda del piano primo è stato applicato il coefficiente "0,1", mentre per la parte eccedente è stato applicato il coefficiente "0,02":



$$99 \text{ mq} \times 0,1 + (528-99) \times 0,02 = 18,48 \text{ mq}$$

**SUPERFICIE COMMERCIALE SCOPERTO: 18,48 mq**

**SUPERFICIE TOTALE LOTTO “A” (151,41 mq + 18,48 mq): 169,89  
mq**

**SUPERFICIE TOTALE LOTTO “A” ARROTONDATA: 169 mq**

**Quesito 4): CONFORMITA’**

*4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

*a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

*c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Il pignoramento riporta la descrizione catastale degli immobili in oggetto, che risulta conforme alla descrizione attualmente rilevabile.

Con riferimento all’atto di pignoramento, si segnala che non risulta riportato l’indirizzo completo dell’immobile, ma solo la dicitura “in Strada Prov.”; tale mancanza consente comunque l’identificazione del bene attraverso i data catastali, che risultano corretti.

**Quesito 5): ALTRI PREGIUDIZI**

*5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che,*



*di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Come riportato nella risposta al punto 3) del quesito, a seguito dei sopralluoghi condotti presso l'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità dello stato di fatto rispetto alla distribuzione planimetrica catastale riportata negli elaborati depositati presso l'ufficio catastale di Treviso:

Piano terra:

- diversa distribuzione interna dei locali dovuta alla demolizione di pareti esistenti e realizzazione di nuove tramezzature interne;
- spostamento dei varchi interni di comunicazione tra i locali;
- chiusura di fori finestra esistenti e apertura di nuovi fori finestra sulle pareti esterne;

Piano primo:

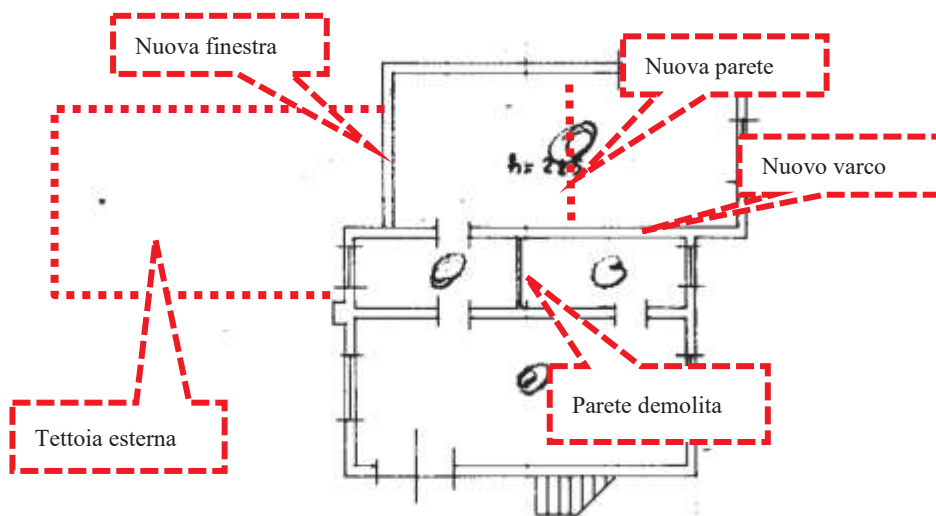
- nel locale cucina, demolizione di pareti interne al locale;
- nella camera matrimoniale, presenza di un poggiolo esterno;

Corte esterna:

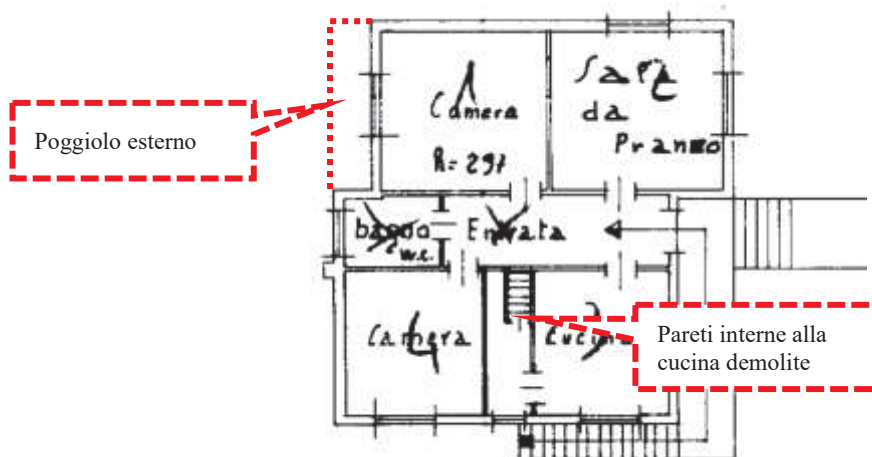
- presenza di tettoia sul lato ovest del fabbricato.

Al fine di fornire maggiori delucidazioni in merito, si riportano gli estratti planimetrici catastali dei piani terra e primo con riportate le difformità riscontrate rispetto agli elaborati grafici catastali (la raffigurazione riportata è da ritenersi meramente indicativa e non in scala).





*Fig. 4* Estratto planimetria catastale piano terra



*Fig. 5* Estratto planimetria catastale piano primo

Alla luce di quanto riscontrato in loco, al fine di aggiornare la mappa catastale, regolarizzare la planimetria dell'unità immobiliare e accatastare la tettoia non censita nella banca dati catastale, è necessario procedere, previa verifica urbanistica di sanabilità delle opere e previo deposito di un titolo edilizio in sanatoria, alla presentazione di un tipo mappale per l'introduzione in mappa della tettoia non censita e alla successiva denuncia di variazione catastale per regolarizzare l'attuale stato di fatto dell'immobile. L'onere volto alla presentazione delle sole pratiche catastali viene stimato in circa € 2.000,00 oltre accessori di legge e spese.



## **Quesito 6) - 7) - 8): DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA**

### ***6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.***

Presso il sito Internet del Comune di Motta di Livenza risultano disponibili i riferimenti che consentono di rilevare che lo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale è il Piano di Assetto del Territorio, P.A.T. e la variante n. 6 al Piano degli Interventi approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 7.11.2019 con le relative norme tecniche operative.

Secondo quanto prescritto dal Piano degli Interventi, l'area su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di pignoramento ricade in zona -B- "zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione" ed è regolamentata dagli art. 47 delle norme tecniche operative.

In merito alle ulteriori prescrizioni contenute nel Piano degli interventi, relative al bene pignorato, si segnalano i seguenti vincoli dovuti alla presenza del fiume Livenza:

- l'intero immobile pignorato ricade all'interno di zona soggetta a *vincolo paesaggistico – aree di tutela paesaggistica – art. 142 del D.Lgs 42/2004* regolamentata dall'art. 7 delle norme tecniche operative;
- l'intero immobile pignorato ricade all'interno di zona classificata come *idrografia – zone di tutela – art. 41 LR 11/2004* regolamentata dall'art. 11 delle norme tecniche operative.

Si rimanda all'Allegato 10 dove viene riportato un estratto dello strumento urbanistico.

### ***7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;***

### ***8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a***



**quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c.**

In seguito si procederà, considerata la correlazione della risposta, a fornire riscontro ai punti 7) e 8) del quesito posto dall'Illustrissimo Giudice.

A seguito di deposito dell'istanza di accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Motta di Livenza, l'Ente ha trasmesso allo scrivente le seguenti pratiche ivi depositate dalle quali è emerso che l'immobile è stato realizzato in data **anteriore al 1.9.1967** con:

- Licenza per costruzione edilizia prot. 2656 del 1.6.1963 relativa all'edificazione dell'immobile.

In data 14.10.1964 è stata poi rilasciata dal Sindaco dichiarazione di abitabilità relativa all'immobile pignorato (documenti allegati agli atti – vedi Allegato 5).

A tal proposito, si evidenzia che il sottoscritto, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Motta di Livenza ed alle successive pratiche ricevute come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia) depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente trasmesse allo scrivente dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A.; inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc., protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali.

Essendo emerso dall'accesso atti che l'immobile staggito è stato edificato prima del 1.9.1967, ai sensi della L.R. n. 61/85 art. 93 bis così come modificato dall'art. 7 della L.R. n. 19 del 30.06.2021, lo stato legittimato è quello dell'assetto dell'edificio realizzato entro il 1.9.1967 e adeguatamente documentato. A tal proposito si





evidenzia che a documentazione dell'assetto dell'immobile alla data del 1.9.1967 è stata assunta la planimetria presente nella banca dati catastale depositata in data **4.1.1966**.

Rispetto alle planimetrie catastali in atti, costituenti adeguata documentazione a definizione dello stato legittimato ai sensi ai sensi della L.R. n. 61/85 art. 93 bis così come modificato dall'art. 7 della L.R. n. 19 del 30.06.2021, nello stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

Piano terra:

- chiusura e spostamenti di varchi sulle murature interne;
- tamponamento del foro finestra presente sul prospetto nord;
- apertura di un foro finestra sul prospetto ovest;
- apertura di una porta esterna sul prospetto ovest;
- diversa distribuzione interna dei locali mediante realizzazione / demolizione di tramezzature interne;
- riduzione delle dimensioni del portone di accesso presente sul lato sud;
- realizzazione, in adiacenza al lato ovest dell'edificio, di una tettoia di circa 25 mq con struttura in legno e dotata di copertura in lamiera;
- installazione, in prossimità del confine sud-ovest del giardino, di una casetta in legno;

Piano primo:

- realizzazione di un poggiolo sul lato ovest con accesso dalla camera matrimoniale;
- apertura di una portafinestra per l'accesso al poggiolo dalla camera matrimoniale;
- demolizione di tramezzature interne al locale cucina.



Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali maggiori delle tolleranze previste per legge.

Nella documentazione fotografica di seguito riportata, vengono rappresentate alcune delle difformità edilizie riscontrate nell'unità abitativa:



Foto n. 5 \_ Panoramiche esterne con indicazione delle difformità



A seguito di colloqui con il personale tecnico dell'ufficio Edilizia Privata del comune di Motta di Livenza, si è appurato che non tutte le difformità / abusi riscontrati sull'immobile potranno essere sanati; nel prosieguo, per una migliore trattazione si procederà ad analizzare separatamente le varie tipologie di illeciti edilizi e le eventuali modalità per la relativa regolarizzazione.

**Si evidenzia che le valutazioni di seguito proposte, relative ai costi da sostenere per la demolizione delle difformità / abusi riscontrati, sono state effettuate sulla base di uno stato legittimato stabilito ai sensi l'art. 7 della L.R. n. 19 del 30.06.2021 che attualmente è oggetto di ricorso del Presidente del Consiglio dei Ministri, depositato in data 7.9.2021 presso la cancelleria della Corte costituzionale.**

**Nel caso di una declaratoria di illegittimità costituzionale di tale articolo di legge, tali valutazioni dovranno essere riformulate a causa della conseguente mutazione dello stato legittimato dell'immobile.**

*Abusi non sanabili:*

rientrano in tale fattispecie gli interventi edilizi per i quali non è possibile procedere ad una legittimazione *ex-post* in quanto non rispettano, in tutto o in parte, i regolamenti edilizi e le norme tecniche e in particolare sono:

- a) realizzazione, in adiacenza al lato ovest dell'edificio, di una tettoia di circa 25 mq con struttura in legno e dotata di copertura in lamiera;
- b) installazione, in prossimità del confine sud-ovest del giardino, di una casetta in legno.

Tali difformità pertanto dovranno essere rimosse e si dovrà procedere con il ripristino dello stato legittimato. Si stima per la demolizione delle opere summenzionate, oltre che per il ripristino dello stato legittimato, un costo complessivo a corpo di € 1.000,00 (iva esclusa).



*Illeciti edilizi sanabili previa acquisizione di parere di competenza:*

rientrano in tale fattispecie gli interventi edilizi per i quali è possibile procedere ad una legittimazione *ex-post* in quanto rispettano i regolamenti edilizi e le norme tecniche, ma necessitano del preliminare parere di competenza della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio essendo l'immobile compreso all'interno di un'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del DLgs 42/2004. In particolare tali interventi sono:

Piano terra:

- a) tamponamento del foro finestra presente sul prospetto nord;
- b) apertura di un foro finestra sul prospetto ovest;
- c) apertura di una porta esterna sul prospetto ovest;
- d) riduzione delle dimensioni del portone di accesso presente sul lato sud;

Piano primo:

- e) realizzazione di un poggiolo sul lato ovest con accesso dalla camera matrimoniale;
- f) apertura di una portafinestra per l'accesso al poggiolo dalla camera matrimoniale.

Tali illeciti edilizi potranno essere sanati solo previo il rilascio del parere favorevole della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio, a seguito di specifica richiesta. Qualora tali modifiche non venissero autorizzate, dovrà essere ripristinato lo stato legittimato. In questa sede, vista l'incertezza dell'esito dell'istanza di regolarizzazione, si ritiene di considerare il maggiore degli oneri tra la regolarizzazione delle difformità riscontrate e la messa in pristino dello stato legittimato; pertanto si stima un costo pari a circa € 6.000,00 (IVA esclusa) per il ripristino dello stato legittimato.

*Illeciti edilizi sanabili:*



rientrano in tale fattispecie gli interventi edilizi per i quali è possibile procedere ad una legittimazione *ex-post*, in quanto rispettano i regolamenti edilizi e le norme tecniche e in particolare sono:

Piano terra:

- a) chiusura e spostamenti di varchi sulle murature interne;
- b) diversa distribuzione interna dei locali mediante realizzazione / demolizione di tramezzature interne;

Piano primo:

- c) demolizione di tramezzature interne al locale cucina.

In merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, si evidenzia che potranno essere sanate attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria secondo le modalità impartite dal Comune di Motta di Livenza, per un costo stimabile in circa € 1.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica).

**Quesito 9) -10): DIVISIBILITA' DEI LOTTI**

***9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice.***

Il bene pignorato di cui al lotto immobiliare oggetto di disamina, costituito da un edificio residenziale unifamiliare con la relativa area scoperta di pertinenza, non è divisibile e pertanto dovrà essere venduto in un unico lotto immobiliare.

***Quesito 10): Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso***



*sia divisibile in natura.*

Il compendio immobiliare in oggetto, costituito dall'unità catastale riportata nella sezione apposita, risulta essere stato pignorato per l'intero. Come riferito nel capitolo precedente, la configurazione non consente una ulteriore divisione dell'immobile.

### **Quesito 11): STATO DI POSSESSO**

*11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

In data 10.02.2022 veniva effettuata ispezione al compendio immobiliare in oggetto, a seguito di un appuntamento concordato con il custode dei beni. In tale occasione, l'accesso veniva consentito dagli esecutati in quanto l'immobile, alla data di accesso, risultava essere occupato dagli stessi.

Lo scrivente provvedeva a richiedere alla Direzione Provinciale di Treviso - Agenzia delle Entrate informazioni circa la presenza di contratti di locazione e/o comodato in essere con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento.

In data 24.01.2022 l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate comunicava che sul suddetto immobile non vi è la presenza di alcun contratto in essere.

**Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente riportate dal Custode incaricato.**



### **Quesito 12) – 13): VINCOLI**

*12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come era previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. Att. c.p.c.;*

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, non risultano essere presenti sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

*13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. Att. c.p.c.;*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita un edificio residenziale unifamiliare. Pertanto, nei limiti di quanto appurato durante il corso dei sopralluoghi tecnici in loco, non risultano allo scrivente vincoli o oneri di natura condominiale.

### **Quesito 14): VALUAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILIARE**

*14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*



*Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;*

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore degli immobili è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare, la valutazione è stata basata sulla consistenza della "superficie commerciale" (determinata attraverso il calcolo delle superfici lorde in seguito ragguagliate attraverso l'adozione di appositi coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida dell'Agenzia dell'Entrate). È stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, recentemente compravenduti con stato conservativo normale e caratteristiche analoghe. Nel caso in oggetto, - esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia; - considerato l'anno di costruzione e le condizioni di conservazione, così come descritti nella presente perizia; - tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici (se presenti), della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della presunta classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti





installati; - considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale; - considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia; - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto; - considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (come segnalate nel testo della presente perizia);

stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto corrisponda a quanto nel seguito indicato:

- unità residenziale unifamiliare posta ai piani terra e primo, comprensiva di area scoperta di proprietà esclusiva per una superficie commerciale complessiva di 169 mq che a 700,00 €/mq corrisponde a:

▪ *Valore* € 118.300,00

**VALORE DI MERCATO** € **118.300,00**

In parziale accoglimento della proposta di modifica all'abbattimento di valore, contenuto nella bozza di perizia, pervenuta dal legale del creditore procedente, meglio esposta e contro dedotta nel successivo punto 4, nel prosieguo, al valore di mercato, si applicheranno le seguenti riduzioni e abbattimenti per:

*Assenza di garanzia, possibili vizi occulti:* -5% € 5.915,00

*Stato di possesso:* 0% € 0,00

*Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura:* 0% € 0,00

**VALORE COMMERCIALE DEL BENE** € **112.385,00**

Deduzioni per:

*Demolizione abusi e ripristino stato legittimato (\*)* € -7.000,00

*Sanatoria difformità urbanistiche e cat. riscontrate* € -4.000,00

(\*) *valutazione effettuata sulla base della legislazione urbanistica vigente alla*



*data della presente perizia (vedi risposta al quesito 8)*

\*\*\*\*\*

<b>VALORE DEL LOTTO</b>	<b>€ 101.385,00</b>
<b>VALORE DEL LOTTO (arrotondato)</b>	<b>€ 101.000,00</b>

\*\*\* \*\* \*

### **Indicazione del Valore di Vendita Forzata**

La particolare situazione del mercato immobiliare, che nell'ultimo periodo presenta rilevanti segnali di stagnazione a causa della crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere, nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta. Nel caso in oggetto in considerazione delle indagini condotte e delle criticità descritte in perizia, nonché della proposta di modifica pervenuta dal legale del creditore procedente, lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 15% da applicarsi al valore del bene: € 101.000,00 x 0,85 = € 85.850,00 ovvero **€ 86.000,00** arrotondati per eccesso.

### **Quesito 15) - 16): TRASMISSIONE ELABORATO E DEPOSITO**

*15) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non custodito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.*



*569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazioni al proprio elaborato.*

Copia del presente elaborato peritale veniva consegnata, entro i termini sopra stabiliti e comunque con sensibile “anticipo” rispetto all’udienza ex art. 569 c.p.c., al Creditore Procedente, agli eventuali Creditori Intervenuti (se risultanti dalle segnalazioni di Cancelleria), al Debitore ed al Custode designato, tramite spedizione via posta elettronica agli indirizzi resi disponibili dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari o come nel caso degli Esecutati, all’indirizzo di posta ordinaria indicato, assegnando termine per l’eventuale formulazione di osservazioni da far pervenire allo scrivente tramite posta elettronica, all’indirizzo [martino.scaramel@ingpec.eu](mailto:martino.scaramel@ingpec.eu) o tramite posta ordinaria fornendo alle stesse il termine di 15 giorni (entro il 23 marzo 2022) per la formulazione di eventuali osservazioni.

*16) Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più esegutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esegutato 1, esegutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che*



*riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;*

Il presente elaborato peritale veniva trasmesso alle parti per osservazioni dando un termine di 15 giorni (entro il 23 marzo 2022) per la formulazione di osservazioni in merito. Successivamente alla trasmissione dell'elaborato preliminare alle parti per le osservazioni, perveniva, in data 11.03.2022 dall'avvocato dell'esecutante, una proposta di modifica in merito all'elaborato dello scrivente. Al successivo punto 4), al quale si rimanda per maggiori delucidazioni, verrà riportata la proposta di modifica di parte e le conseguenti controdeduzioni dello scrivente laddove formulate inerenti osservazioni.

Il presente elaborato, completo dei chiarimenti alle osservazioni delle parti, viene depositato telematicamente, entro il termine concesso dall'illustrissimo Giudice, tramite PCT, oltre al deposito della copia originale cartacea presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

### **Quesito 17): DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PERIZIA**

*17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque apponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota (1);*



In sede di sopralluogo è stata ripresa ampia documentazione fotografica digitale, sia interna che esterna, del compendio immobiliare di cui trattasi e questa viene riportata nell'Allegato 8.

La scheda sintetica, contenente i principali dati necessari per l'ordinanza di vendita, dati che riassumono sostanzialmente il contenuto della presente perizia di stima, viene riportata nell'Allegato 7.

#### **Quesito 18) – 19): SEGNALAZIONI**

*18) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

L'accesso all'immobile è stato coordinato dal custode stesso e pertanto nessuna difficoltà è stata riscontrata in merito.

*19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica.*

Lo scrivente rimane a disposizione per l'eventuale richiesta, presso la P.A., del certificato di destinazione urbanistica relativamente al sedime dell'immobile, posto che nel caso di specie l'immobile in oggetto è provvisto di un terreno di pertinenza esclusiva e che la sua superficie è inferiore ai 5.000 mq.

#### **4. RISPOSTE DELL'ESPERTO STIMATORE ALLE OSSERVAZIONI DEPOSITATE**

In data 11.03.2022, a seguito dell'invio dell'elaborato preliminare trasmesso alle parti per le osservazioni in data 7.3.2022, da parte dell'esecutante e per mezzo del proprio legale pervenivano allo scrivente, a mezzo posta elettronica certificata, delle osservazioni con una proposta di modifica, inerenti alle riduzioni e



abbattimenti applicati al valore di stima dei beni pignorati. (vedi Allegato 11).  
Pertanto il sottoscritto ha ritenuto di esporre le proprie risposte alle osservazioni pervenute dal legale del creditore procedente.

Di seguito è riportata la proposta di modifica alla perizia preliminare di stima, formulata dal creditore procedente per mezzo del suo legale, precisando che la stessa sarà testualmente riportata in corsivo e controdedotta con le inerenti osservazioni.

**Proposta di modifica alla perizia preliminare di stima formulata dal creditore procedente:**

*... omissis .... propone di modificare la bozza di perizia di stima stabilendo un valore commerciale del lotto di euro 107.000,00 (118.300,00 – 11.000,00 per costi di sanatoria) e un prezzo finale d'asta di 91.000,00, tenuto conto dell'abbattimento del 15%, che si reputa ragionevole stante l'assenza in sede di vendita forzata della garanzia per vizi e difetti dell'immobile. ...*

**Controdeduzioni**

Analizzate le osservazioni e la proposta di modifica formulate dal legale del creditore procedente, in merito alle percentuali di riduzione al valore di mercato e alla determinazione del valore di vendita forzata proposti nella stesura preliminare della perizia di stima, lo scrivente rileva che per quanto concerne la determinazione del **valore di vendita forzata** debbano essere detratti tutti i maggiori oneri che il futuro acquirente potrà incontrare rispetto ad un acquisto sul libero mercato, tra cui:

- stato di occupazione, che determina ai potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione;
- difficoltà a visionare l'immobile essendo occupato e quindi disincentiva la partecipazione alla gara;



- tempi incerti per ottenere l'effettivo possesso ed uso dell'immobile;
- tempistiche per ottenere l'aggiudicazione e il relativo decreto di trasferimento;
- tempo intercorrente fra la data di valutazione dell'immobile ed il giorno dell'asta pubblica;
- imprevisti e peculiarità della procedura.

Tali aspetti, oltre alla vendita dell'immobile senza la garanzia per vizi sul bene, incidono mediamente per un 20-25% sul valore dell'immobile. Pertanto lo scrivente ritiene meritevoli di parziale accoglimento le osservazioni mosse e, quindi, modifica la percentuale di riduzione del valore di mercato per **assenza di garanzia e possibili vizi occulti** dal 10%, proposto nella stesura preliminare della perizia di stima, al 5%; mentre per quanto concerne la determinazione del **valore di vendita forzata** sarà applicata una riduzione del 15% anziché del 20%, proposto nella stesura preliminare della perizia di stima.

**Nella risposta al quesito 14) del presente elaborato peritale, relativa alla valutazione estimativa del lotto immobiliare pignorato, il valore di vendita forzata pari a € 86.000,00 tiene già conto dell'accoglimento parziale della proposta di modifica avanzata del legale del creditore.**



## 5. ALLEGATI

- Allegato 1: copia atto di provenienza immobile;
- Allegato 2: visura catastale per soggetto, estratto di mappa catastale e copia della planimetria dell'unità immobiliare;
- Allegato 3: elenco note conservatoria aggiornato al 13.01.2022 ed estratto delle note;
- Allegato 4: copia del certificato contestuale anagrafico degli esecutati;
- Allegato 5: pratiche edilizie estratte dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza;
- Allegato 6: relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- Allegato 7: scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;
- Allegato 8: documentazione fotografica;
- Allegato 9: risultati ricerca presso AdE dei contratti di locazione e comodato;
- Allegato 10: estratto zonizzazione e norme tecniche operative del piano degli interventi vigente nel comune di Motta di Livenza;
- Allegato 11: osservazioni alla perizia di stima da parte di AMCO S.p.a.

\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

Treviso, lì 06.04.2022

Il Perito Stimatore

*ing. Martino Scaramel*

