

**TRIBUNALE DI TREVISO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ooo

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. **56/2023**

ooo

G.E. dott. Leonardo Bianco

ooo

promossa

da **INTRUM ITALY S.P.A PER ORGANA SPV S.R.L.**

con l'avvocato

ooo

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

del Geometra Carlo Cason

ooo



## INDICE GENERALE

PREMESSA.....	4
RELAZIONE DI STIMA.....	6
1 - FORMAZIONE DEI LOTTI.....	6
2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	6
3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	6
3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni.....	6
3.2 Intestazione.....	7
3.3 Conformità delle planimetrie.....	7
3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni.....	8
4 - CONFINI DEL LOTTO.....	8
5 - TITOLI DI PROVENIENZA.....	9
6 - SERVITÙ.....	9
7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI.....	9
7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie.....	9
7.2 Tributi.....	11
8 - DESCRIZIONE DEL BENE.....	12
8.1 Descrizione.....	12
8.2 Consistenza.....	15
8.3 Calcolo delle superfici.....	15
8.3.1 Superfici nette.....	15
8.3.2 Superfici lorde commerciali.....	16
9 - DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI .....	16



9.1 Destinazione urbanistica.....	16
9.2 Conformità edilizia (documento 5-2).....	17
9.3 Difformità dall'autorizzato.....	17
9.4 Certificazioni energetiche.....	19
9.5 Dichiarazioni legge 13/89.....	20
9.6 Documentazione tecnica.....	20
10 - DIVISIBILITÀ.....	20
11 - DISPONIBILITÀ.....	20
12 - STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	21
13 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	22
14 ELENCO ALLEGATI.....	23
RIEPILOGO.....	25

ooo



## PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria in data 12.01.2024 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, libero professionista in Follina iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina, in sostituzione del geom. [REDACTED] ad esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione del G.E. dott. Leonardo Bianco di depositare, con modalità telematica in Cancelleria, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, incombente effettuato in data 20.01.2024.

Sono state eseguite presso le Pubbliche Amministrazioni le verifiche del caso direttamente agli sportelli o con modalità telematica, laddove sia risultato possibile, richiedendo la copia dei documenti disponibili ovvero il rilascio di certificati riguardanti lo stato agli atti; i predetti documenti e certificati sono qui allegati e nel prosieguo sarà fatto puntuale riferimento, essendo gli stessi di particolare utilità anche ai fini descrittivi dell'immobile.

Sono stati compiuti accertamenti presso:

- l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e per acquisire i dati catastali ed ipotecari;
- l'Ufficio Tecnico Comunale per accertare la destinazione e la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili;
- gli Uffici Comunali dell'Anagrafe, dei Tributi e della Polizia Locale per conoscere se presso gli immobili pignorati vi siano dei residenti, nonché per verificare se risultino imposte non versate riconducibili ai medesimi immobili.

Nel corso del sopralluogo effettuato il 19.06.2024 congiuntamente con l'incaricato della Aste33 S.r.l., custode nominato, è stato possibile rilevare la



consistenza, le caratteristiche dei beni pignorati ed eseguire riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

Alla data del sopralluogo l'immobile non risultava occupato, tuttavia dalla comunicazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Miane risulta ivi residente una delle due parti esegutate. (vedi **documento n. 7-1**).

o o o



## RELAZIONE DI STIMA

### **1 - FORMAZIONE DEI LOTTI**

Trattasi di unico lotto di proprietà degli esecutati, costituito da porzione di fabbricato, di tipo a schiera storica, e precisamente un'abitazione ai piani terra, primo e secondo e da un'area pertinenziale, recintata, di mq 25 catastali. Il fabbricato ha diritto alla corte comune antistante individuata con il mn 46, stesso comune e foglio.

ooo

### **2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEL BENE**

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Miane, in via Giacomo Puccini civ. 42, nel centro storico della frazione di Campea.

L'abitazione è accessibile a piedi e con automezzi dalla strada pubblica attraverso una corte comune a più fabbricati, mentre l'area pertinenziale esclusiva è accessibile solo dall'abitazione.

ooo

### **3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni**

Gli immobili oggetto della presente procedura sono così allibrati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali, Ufficio provinciale di Treviso:

Catasto dei Terreni

Comune di **MIANE**

Foglio **30**

- particella n. **804** - seminativo arborato 1<sup>^</sup> - ha. **0.00.25** - RD. € 0,14 - RA. € 0,08

La rappresentazione del m.n. 804 nella mappa al Catasto Terreni non risulta

6/30

r



corretta relativamente all'individuazione del perimetro della particella.

Catasto dei Fabbricati

Comune di **MIANE**

Sezione **F** - Foglio **3** (31°)

- particella n. **930** - categoria **A/2** - classe 1<sup>^</sup> - vani **4,5** - sup. cat. **69** mq (escluse le aree scoperte mq 69) - r. c. € **348,61** - - via Puccini - P. T-1-2;

Precisazioni: nell'atto di provenienza si legge che il m.n. 930 ha diritto alla corte comune di mq 121 individuata con il mn 46 del foglio 31 del Catasto Terreni. Si legge inoltre che è compresa la proprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1100 e seguenti C.C. nonché alla vigente regolamentazione legale o convenzionale della comunione.

### **3.2** Intestazione

Per la quota di metà ciascuno di proprietà degli esecutati, complessivamente per l'intero - si vedano le visure catastali, **documento n. 2.**

### **3.3** Conformità delle planimetrie

In ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010 è stato verificato che:

- la scheda urbana dell'abitazione m.n. 930 risulta leggermente difforme dallo stato rilevato per modeste varianti conseguenti alla demolizione di alcune partizioni interne in tutti e tre i piani, l'altezza interna rilevata al piano primo non corrisponde a quella dichiarata; inoltre la rappresentazione delle scale interne non coincide con quella rilevata.

Di quanto sopra è data rappresentazione grafica nelle planimetrie qui allegate, documento n. 3-3.

Si precisa che le difformità rilevate sono modeste ma tali da influire sul calcolo



della rendita catastale, tuttavia pare economicamente più conveniente il ripristino che la richiesta di sanatoria pertanto non sarà calcolato il costo della variazione catastale per nuova planimetria.

### **3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni**

L'area di sedime del fabbricato pignorato è identificata al C.T. del Comune di Miane al foglio 31 con il m.n. 930, ente urbano di mq. 32 mentre l'area di pertinenza è identificata al C.T. del Comune di Miane al foglio 30 con il m.n. 804, seminativo arborato di mq. 25. I dati suddetti sono desumibili dalla lettura delle visure del Catasto Terreni reperibili presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - servizi catastali (vedi **documenti n. 1 e n. 2**).

Si precisa che la rappresentazione in mappa al C.T. del m.n. 804 non corrisponde a quanto rilevato sul posto; tale difformità appare riconducibile ad un errore di trasposizione grafica dalla mappa cartacea a quella digitale di aggiornamento.

ooo

### **4 – CONFINI DEL LOTTO**

Confini in mappa del C.T. del m.n. 930 foglio 31 (particella corrispondente al sedime del fabbricato):

a nord-ovest con il m.n. 804 del foglio 30, a nord-est (facciata in aderenza) con il m.n. 926, a sud-est con il m.n. 46 (corte) e a sud-ovest (facciata in aderenza) con il m.n. 1006;

Confini in mappa del C.T. del m.n. 804 foglio 30 (particella corrispondente all'area di pertinenza):

a nord-ovest con il m.n. 931, a nord-est con il m.n. 805 e 926 del foglio 31, a sud-est con il m.n. 930 e a sud-ovest (facciata in aderenza) con il m.n. 1006, entrambi del foglio 31;



salvo se altri più precisi.

ooo

## 5 - TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili come sopra catastalmente individuati sono pervenuti agli esecutati in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] di Treviso, rep. n. 52650 del 07.10.2002, registrato a Treviso il 10.10.2002 al n. 74 mod. 1T, trascritto a Treviso l'11.10.2002 - Registro Particolare 33291 - Registro Generale 45894.

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui prodotta la copia del predetto atto di acquisto (**documento n. 8**), in quanto non già allegata alle note di deposito dell'esecutante .

ooo

## 6 - SERVITÙ

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio [REDACTED] richiamato al precedente punto, oltre alla generica formula di rito di cui all'art. 3, richiama in particolare la servitù di cui all'art. 6 dell'atto in data 28.06.2002 rep. n. 88346 del notaio [REDACTED]

*“la servitù di scarico delle acque meteoriche a carico del terreno Mn. 804 ed a favore del Mn. 44 (n..d.r. ora 1006) del Foglio 31 (proprietà [REDACTED])”*

ooo

## 7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI

### 7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la documentazione ex art. 567, 2° comma C.P.C., formata da una relazione notarile

9/30

r



con provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 01.03.2023).

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 04.09.2024, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, hanno condotto ad accertare che non risultano ulteriori note a carico dei beni pignorati (vedasi **documento n. 4**).

Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie CC.RR.II. Treviso:

per particella

1) TRASCRIZIONE del 11/10/2002 - Registro Particolare 33291 Registro Generale 45894 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52650/10328 del 07/10/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 36910 del 08/11/2002

2) ISCRIZIONE del 11/10/2002 - Registro Particolare 8658 Registro Generale 45895 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52651/10329 del 07/10/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE

A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 9780 del 08/11/2002

2. Iscrizione n. 6410 del 15/09/2022

3) Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/11/2002 - Registro Particolare 36910 Registro Generale 51045 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52650 del 07/10/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 33291 del 2002

4) ISCRIZIONE del 08/11/2002 - Registro Particolare 9780 Registro Generale



51046 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52651 del

07/10/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8658 del 2002

5) ISCRIZIONE del 15/09/2022 - Registro Particolare 6410 Registro Generale

36339 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52651/10329

del 07/10/2002 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA  
VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8658 del 2002

6) TRASCRIZIONE del 14/02/2023 - Registro Particolare 3875 Registro

Generale 5414 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 252

del 25/01/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

o

## 7.2 Tributi

Non risultano versati al Comune di Miane i seguenti importi:

per quanto imputabile a carico dell'esecutato:

- TASI anno 2014 per € 46,00
- TASI anno 2015 per € 49,00
- TASI anno 2016 per € 49,00
- TASI anno 2017 per € 49,00
- TASI anno 2018 per € 49,00
- TASI anno 2019 per € 49,00
- IMU anno 2013 per € 304,00



- IMU anno 2014 per € 301,00
- IMU anno 2015 per € 304,00
- IMU anno 2016 per € 304,00
- IMU anno 2017 per € 303,00
- IMU anno 2018 per € 308,00
- IMU anno 2019 per € 307,00
- IMU anno 2020 per € 353,00
- IMU anno 2021 per € 338,00
- IMU anno 2022 per € 338,00
- IMU anno 2023 per € 338,00

complessivamente € 3.789,00 (Euro tremila settecentoottantanove/00).

Non risultano tributi inevasi a carico dell'esecutata (**documento n. 9**).

ooo

## 8 - DESCRIZIONE DEL BENE

### 8.1 Descrizione

Il provvedimento de quo ha per oggetto un fabbricato a destinazione residenziale sviluppato su tre piani, con area scoperta esclusiva di mq 25; all'abitazione è inoltre pertinente l'antistante corte comune m.n. 46.

L'accesso dalla strada pubblica di via Giacomo Puccini avviene attraverso il passaggio sulla corte m.n. 46. I beni sono raggiungibili a piedi e con mezzi, con la precisazione che lo scoperto esclusivo, completamente recintato, è accessibile solo dal fabbricato. La zona è tranquilla, di mediocre qualificazione urbana, priva di parcheggi pubblici.

La viabilità è comoda come i servizi urbani ed i trasporti.

Il marciapiede realizzato sul fronte sud del fabbricato insiste sulla corte.



o

Abitazione di cui al m.n. 930 del foglio 31

Trattasi di porzione in linea di un più ampio borgo storico.

L'edificazione è antecedente al 01.09.1967 come risulta dall'atto di provenienza, e

l'alloggio risulta abitabile dal 12.09.2002 a seguito di interventi edilizi.

Il fabbricato è strutturalmente costituito da muratura portante in pietra, non coibentata e tamponature interne in laterizio intonacato; il solaio è in legno come pure il tetto a due falde con manto di copertura in coppi.

Tutti i locali sono caratterizzati per l'altezza inferiore rispetto agli attuali standard urbanistici.

La pavimentazione di tutti i piani è in piastrelle ceramiche, come in piastrelle ceramiche sono le pareti rivestite.

Le scale di accesso al piano primo sono in getto cementizio ricoperto con pietra, mentre la rampa che conduce al piano secondo è in legno su struttura metallica.

L'alloggio è finito all'interno con intonaco e pittura a civile. I serramenti sono di legno con vetrocamera, privi di scuri esterni; le porte interne sono di legno tamburato.

La relazione tecnica di cui alla Legge 10/1991 (contenimento del consumo energetico degli edifici) è allegata alla denuncia di inizio lavori in ordine alla concessione edilizia n. 9/96 del 06.02.1996.

Le finiture sono popolari e gli impianti idrico-sanitario ed elettrico necessitano di revisione.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia, posta al piano terra, e termosifoni, ma l'immobile appare sprovvisto di allacciamento alla fornitura di gas metano. Non vi è al momento impianto funzionante.



Le tubature dell'impianto di scarico delle acque reflue del bagno al piano primo e del relativo sfiato, sono esterne alla muratura perimetrale, presumibilmente realizzate in epoca recente (foto n. 5 e 6).

L'immobile è sprovvisto sia di posti auto coperti che scoperti.

La consistenza e la collocazione dell'impianto fognario sono rappresentate negli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 9/96 del 06.02.1996. Non è stato possibile verificarne la rispondenza al realizzato.

L'abitazione non risulta accessibile secondo la vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

A nord-ovest, al piano terra, vi è una porta che immette direttamente sullo scoperto (m.n. 804 del foglio 30).

Al piano terra sono stati rilevati evidenti problemi di umidità, in particolare di risalita (foto n. 8).

Entrambe le scale risultano realizzate in difformità rispetto ai titoli edilizi.

Lo stato manutentivo è appena sufficiente considerato nella sua globalità.

I locali necessitano di pulizia generale e sanificazione.

o

Area scoperta di cui al m.n. 804 del foglio 30

Trattasi di area scoperta di ridotte dimensioni, recintata con muro e rete metallica nei tre lati in cui non confina con il fabbricato. In tale area risultano depositati materiali, oggetti e rifiuti di vario genere.

o

Per una migliore descrizione si vedano gli elaborati grafici e la documentazione fotografica, con la precisazione che quest'ultima deve ritenersi quale corredo non essenziale della presente relazione. Si evidenzia che le indagini sono avvenute a



vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento alla struttura del fabbricato e alla qualità del terreno utilizzato quale pertinenza. Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte o costituite per destinazione del padre di famiglia.

## **8.2 Consistenza**

La consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla **superficie commerciale** (superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie relativa ai muri di confine), ponderata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti e ragguagliata secondo la destinazione dei vani, la cui distinta applicazione è più oltre riportata.

## **8.3 Calcolo delle superfici**

### **8.3.1 Superfici nette**

Sono di seguito indicate anche le superfici nette per destinazione d'uso e ciò al solo fine di fornire una più concreta descrizione dell'effettiva estensione calpestabile, arrotondata al mq.

Destinazioni coperte	Consistenza in mq
Cucina - pranzo p.T	15
Disimp. p.T	1
Bagno p.T	2
Disimp. p.1	1
Bagno p.1	4
Camera p.1	14
Disimp. p. 2	1
Mansarda p. 2 (già mansarda e ripostiglio)	18



**SOMMANO**

**56**

La superficie netta dell'abitazione risulta di mq 56

### 8.3.2 Superfici lorde commerciali

Per la finalità della presente stima, come già accennato, la quantificazione della superficie è il parametro primario da individuarsi per la definizione del più probabile valore venale in comune commercio ed è qui ottenuto applicando alla superficie lorda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla “destinazione”:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. T-1	58	1	58,0
vani principali p. 2	29	0,5	14,5
area scoperta esclusiva	25	0,1	2,5
<b>Sup. commerciale complessiva</b>			<b>75,0</b>

La superficie commerciale (o convenzionale) dell'abitazione risulta, arrotondata al metro quadro, di **mq. 75**

ooo

## 9 – DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Comunale di Urbanistica ed Edilizia Privata col fine di accertare la destinazione di zona e la sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate.

Di seguito si elencano i titoli edilizi ed i documenti relativi messi a disposizione dalla pubblica amministrazione, declinando fin d'ora ogni responsabilità in merito all'esistenza di eventuale ulteriore documentazione non reperibile, non reperita o non fornita dalla P.A. interpellata.

### 9.1 Destinazione urbanistica

Il vigente strumento urbanistico definisce le seguenti destinazioni:



- per la particella n. 930 (corrispondente al sedime del fabbricato) come Z.T.O. “**A**  
- **Centro storico – grado di protezione 4**”; ricadente in Vincolo Paesaggistico –  
fasce di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d’acqua – D. Lgs 42/2004 smi art. 142 lett  
c e in ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione. Per  
la tipologia di intervento si veda l’allegato n. 5-1.

- per la particella n. 804 (corrispondente all’area di pertinenza) come Z.T.O.  
“**Agricola produttiva 4**” ricadente in Vincolo Paesaggistico – fasce di 150 m dai  
fiumi, torrenti e corsi d’acqua – D. Lgs 42/2004 smi art. 142 lett c e in ambiti cui  
attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.

Per una puntuale lettura delle norme richiamate e la presa visione dei vincoli di  
zona, si rimanda integralmente alle stesse, delle quali i **documento n. 5-1** e  
**documento n. 5-4**, qui allegati, costituiscono un estratto.

## 9.2 Conformità edilizia (documento 5-2)

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

1. Concessione Edilizia n. **9/96** del **06.02.1996** per ristrutturazione di un  
fabbricato ad uso abitazione;
2. Concessione n. **62/98** del **02.07.1998** per variante in corso lavori alla c.e. 9/96;
3. Voltura alla Concessione Edilizia n. **9/96** del **31.07.2002**;
4. Certificato di abitabilità n. **9/96** del **12.09.2002**.

## 9.3 Difformità dall’autorizzato

Le verifiche sono state eseguite con riferimento all'ultimo titolo  
abilitativo, in ordine di tempo, fornito/rilasciato dal Comune di Miane, per  
tipologia di intervento.

L'immobile rilevato non risulta conforme a quello autorizzato come  
risulta dal confronto con il titolo abilitativo sopra richiamato. Le difformità sono



afferenti ad una diversa partizione interna, anche con eliminazione di pareti essenziali (antibagno), ed alla realizzazione della scala di collegamento tra i piani con ripartizione delle alzate e delle pedate del tutto modificate rispetto all'autorizzato (vedi allegato grafico comparativo documento 5-3).

Non sono evidenti altre sostanziali modifiche rispetto all'autorizzato. Le varianti all'autorizzato non sono sanabili in quanto contrastanti con i presupposti al rilascio dell'agibilità.

Dette difformità possono interessare parti strutturali dell'edificio, sicché quanto più oltre esposto in ordine al ripristino delle stesse deve intendersi, in ogni caso, subordinato alla verifica della normativa vigente in materia di sicurezza degli edifici (collaudo statico o certificazione di idoneità statica) e degli impianti.

Il costo del ripristino calcolato secondo i dati attualmente disponibili è stimato, per interventi minimi, in complessivi:

€ 15.000,00 compresi iva ed accessori nella misura attuale di legge.

Il costo per lo sgombero dei materiali di risulta e dei rifiuti, per il loro conferimento a discarica e per l'eventuale bonifica del sito non è quantificabile in quanto trattasi di materiali e rifiuti indifferenziati, che devono essere trattati da ditte specializzate che forniscono il preventivo previo incarico allo smaltimento.

Non sono quindi calcolati i costi di ripristino, anche parziali, delle opere già realizzate che potranno risultare in violazione delle norme antisismiche e di sicurezza degli impianti, e di quelle eventuali necessarie di conformazione alla normativa tecnica da eseguirsi. Data la complessità della situazione riscontrata sia sotto il profilo igienico sanitario (rifiuti) che quello urbanistico per le difformità essenziali, si ritiene consigliabile per gli interessati all'acquisto di diritti sul medesimo immobile di procedere con ogni altro necessario approfondimento



presso i competenti Uffici.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

Relativamente alle difformità dall'autorizzato di cui è afflitta l'unità immobiliare, ed alle più approfondite verifiche sulla eventuale sanzionabilità/sanabilità delle stesse, lo scrivente rileva l'impossibilità pratica di poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e conclusivo sul punto, nel rispetto dell'incarico ricevuto, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete.

D'altronde, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare plausibile intenderlo teso fin tanto a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli Uffici medesimi, è da ribadire, subordinano le proprie manifestazione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

E' da precisarsi, pertanto, che le indicazioni peritali possono essere soggette a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### **9.4 Certificazioni energetiche**



Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le peggiori classi sotto il profilo del risparmio energetico.

#### 9.5 Dichiarazioni legge 13/89

Non sono state riscontrate dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere architettoniche.

#### 9.6 Documentazione tecnica

La relazione tecnica di cui alla Legge 10/1991 (contenimento del consumo energetico degli edifici) è allegata alla denuncia di inizio lavori in ordine alla concessione edilizia n. 9/96 del 06.02.1996.

ooo

### 10 - DIVISIBILITÀ

Si ritiene che le unità pignorate non siano divisibili.

ooo

### 11 - DISPONIBILITÀ

Stato dei possessi e delle occupazioni.

11.1 E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che il fabbricato in oggetto **non è attualmente occupato**, anche se l'esecutata ha ivi mantenuto la residenza (si veda documento n. 7-1).

11.2 Non risultano comunicazioni ai sensi art.12-D.L. 21/03/1978 n.59 come da comunicazione dell'Ufficio di Polizia Locale di Miane.

11.3 L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente ausiliario, informa che non risultano registrati contratti di affitto a nome degli esecutati per le unità pignorate (**documento n. 6**).

ooo



## 12 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

Il raffronto con i prezzi di mercato secondo il metodo MCA (market comparison approach) qui applicato, si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

Attraverso i dati disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate di consultazione valori immobiliari dichiarati, sono stati individuati immobili aventi caratteristiche compatibili con quello in esame ed oggetto di transazioni immobiliari a titolo oneroso, desunte dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

I valori consultati si riferiscono ad atti stipulati a partire dal 1° gennaio 2021 nel raggio di 200 ml dal civico 42 di via Puccini.

Nella tabella documento n. 11 qui allegata sono riepilogate le consistenze e le caratteristiche del soggetto, comparate con quelle corrispondenti degli immobili presi a confronto.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

**valore immobiliare** € 29.850,00

Costi minimi di ripristino -€ 15.000,00

Valore dell'immobile al netto dei costi € 14.850,00



€ 14.850,00    dicono euro quattordicimilaottocentocinquanta /00

ooo

### 13 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Pur tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, delle finiture e che trattasi di fabbricato necessitante di opere di ripristino e manutenzione ai fini di un corretto utilizzo dell'utilizzo, anche tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, si ritiene congruo, per la modestia del valore rassegnato, non applicare per la vendita forzata riduzioni al valore di mercato.

N.B. eventuali ribassi del valore del fabbricato dovranno essere sempre calcolati al netto dei costi in detrazione come sopra determinati.

ooo



**14 ELENCO ALLEGATI**

- 1 estratto di mappa
- 2 visure catastali
- 3 planimetrie catastali e di rilievo
- 4 Ispezione ipotecaria
- 5 Estratto strumento pianificazione urbanistica e titoli abilitativi edilizi
- 6 Comunicazione Agenzia Entrate
- 7 Comunicazione Uffici comunali (Anagrafe e Polizia Locale)
- 8 Atto notarile di provenienza
- 9 Comunicazione Ufficio Tributi del Comune di Miane
- 10 Documentazione fotografica
- 11 Tabella MCA
- 12 Attestazione invio alle parti

ooo



Il presente elaborato unitamente agli allegati è trasmesso telematicamente tramite PCT in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad inoltrare, o a rendere disponibile, al creditore procedente, al custode ed ai debitori, a mezzo posta elettronica, lettera raccomandata o mediante deposito in cancelleria, copia dell'elaborato peritale. Dell'avvenuta spedizione viene fornita prova mediante deposito in cancelleria della "attestazione di invio".

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Follina, 16/09/2024

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

documento firmato digitalmente



## RIEPILOGO

### **1. Tipologia del lotto:**

Trattasi di unico lotto di proprietà degli esecutati, costituito da porzione di fabbricato, di tipo a schiera storica, e precisamente un'abitazione ai piani terra, primo e secondo e da un'area pertinenziale, recintata, di mq 25 catastali. Il fabbricato ha diritto alla corte comune antistante individuata con il mn 46, stesso comune e foglio.

### **2. Ubicazione:**

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Miane, in via Giacomo Puccini civ. 42, nel centro storico della frazione di Campea.

L'abitazione è accessibile a piedi e con automezzi dalla strada pubblica attraverso una corte comune a più fabbricati, mentre l'area pertinenziale esclusiva è accessibile solo dall'abitazione.

### **3. Identificativi catastali:**

Catasto dei Terreni - Comune di MIANE

Foglio **30**

- particella n. **804** - seminativo arborato 1<sup>^</sup> - ha. **0.00.25** - RD. € 0,14 - RA. € 0,08

Catasto dei Fabbricati - Comune di MIANE

Sezione **F** - Foglio **3** (31°)

- particella n. **930** - categoria **A/2** - classe 1<sup>^</sup> - vani **4,5** - sup. cat. **69** mq (escluse le aree scoperte mq 69) - r. c. € **348,61** - - via Puccini - P. T-1-2;

### **4. Confini:**

Confini in mappa del C.T. del m.n. 930 foglio 31 (particella corrispondente al sedime del fabbricato):

a nord-ovest con il m.n. 804 del foglio 30, a nord-est (facciata in aderenza) con il



m.n. 926, a sud-est con il m.n. 46 (corte) e a sud-ovest (facciata in aderenza) con il m.n. 1006;

Confini in mappa del C.T. del m.n. 804 foglio 30 (particella corrispondente all'area di pertinenza):

a nord-ovest con il m.n. 931, a nord-est con il m.n. 805 e 926 del foglio 31, a sud-est con il m.n. 930 e a sud-ovest (facciata in aderenza) con il m.n. 1006, entrambi del foglio 31;

#### **5. Intestazione:**

Per la quota di metà ciascuno di proprietà degli esecutati, complessivamente per l'intero.

#### **6. Servitù:**

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio [REDACTED], richiamato al precedente punto, oltre alla generica formula di rito di cui all'art. 3, richiama in particolare la servitù di cui all'art. 6 dell'atto in data 28.06.2002 rep. n. 88346 del notaio [REDACTED]

*"la servitù di scarico delle acque meteoriche a carico del terreno Mn. 804 ed a favore del Mn. 44 (n..d.r. ora 1006) del Foglio 31 (proprietà [REDACTED])."*

#### **7. Trascrizioni ed oneri**

Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie CC.RR.II. Treviso:  
per particella

1) TRASCRIZIONE del 11/10/2002 - Registro Particolare 33291 Registro Generale 45894 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52650/10328 del 07/10/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 36910 del 08/11/2002



2) ISCRIZIONE del 11/10/2002 - Registro Particolare 8658 Registro Generale

45895 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52651/10329

del 07/10/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE

A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 9780 del 08/11/2002

2. Iscrizione n. 6410 del 15/09/2022

3) Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/11/2002 - Registro Particolare 36910

Registro Generale 51045 Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 52650 del 07/10/2002 - ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 33291 del 2002

4) ISCRIZIONE del 08/11/2002 - Registro Particolare 9780 Registro Generale

51046 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52651 del

07/10/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8658 del 2002

5) ISCRIZIONE del 15/09/2022 - Registro Particolare 6410 Registro Generale

36339 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52651/10329

del 07/10/2002 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA

VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8658 del 2002

6) TRASCRIZIONE del 14/02/2023 - Registro Particolare 3875 Registro

Generale 5414 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 252



del 25/01/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

## 7.2 Oneri e Tributi non versati

Complessivamente € 3.789,00 (Euro tremila settecentottantanove/00) al Comune di Miane.

## 8. Breve descrizione:

Fabbricato a destinazione residenziale sviluppato su tre piani, con area scoperta esclusiva di mq 25; all'abitazione è inoltre pertinente l'antistante corte comune m.n. 46.

Consistenza lorda:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. T-1	58	1	58,0
vani principali p. 2	29	0,5	14,5
area scoperta esclusiva	25	0,1	2,5
<b>Sup. commerciale complessiva</b>			<b>75,0</b>

## 9. Destinazione urbanistica e conformità

### 9.1 Destinazione urbanistica

Il vigente strumento urbanistico definisce le seguenti destinazioni:

- per la particella n. 930 (corrispondente al sedime del fabbricato) come Z.T.O. “**A – Centro storico – grado di protezione 4**”; ricadente in Vincolo Paesaggistico – fasce di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d’acqua – D. Lgs 42/2004 smi art. 142 lett c e in ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione. Per la tipologia di intervento si veda l’allegato n. 5-1.

- per la particella n. 804 (corrispondente all’area di pertinenza) come Z.T.O. “**Agricola produttiva 4**” ricadente in Vincolo Paesaggistico – fasce di 150 m dai fiumi, torrenti e



corsi d'acqua – D. Lgs 42/2004 s.m.i art. 142 lett c e in ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.

## **9.2 Conformità edilizia**

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

1. Concessione Edilizia n. **9/96** del **06.02.1996** per ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione;
2. Concessione n. **62/98** del **02.07.1998** per variante in corso lavori alla c.e. 9/96;
3. Voltura alla Concessione Edilizia n. **9/96** del **31.07.2002**;
4. Certificato di abitabilità n. **9/96** del **12.09.2002**.

L'unità immobiliare abitativa è afflitta da irregolarità edilizio-urbanistiche per modifiche interne. Le varianti all'autorizzato non sono sanabili in quanto contrastanti con i presupposti al rilascio dell'agibilità.

Nessun provvedimento sanzionatorio in corso.

## **9.3 Certificazioni energetiche**

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le peggiori classi energetiche sotto il profilo del risparmio energetico.

## **9.4 Dichiarazioni Legge 13/89**

Non sono state riscontrate dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere architettoniche.

## **9.5 Documentazione tecnica**

La relazione tecnica di cui alla Legge 10/1991 (contenimento del consumo energetico degli edifici) è allegata alla denuncia di inizio lavori in ordine alla concessione edilizia n. 9/96 del 06.02.1996.

## **10. Divisibilità:**



Le unità immobiliari pignorate non sono divisibili.

**11. Disponibilità dell'immobile:**

E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che il fabbricato in oggetto **non è attualmente occupato**, anche se l'esecutata ha ivi mantenuto la residenza.

**12. Stima del più probabile valore di mercato:**

€ 14.900,00    dicono euro quattordicimilanovecento    /00

**13. Stima del valore di vendita forzata:**

Si ritiene congruo, per la modestia del valore rassegnato, non applicare per la vendita forzata riduzioni al valore di mercato.

ooo

