

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Civile**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

---

***ESECUZIONE IMMOBILIARE***  
***n. 04/2024 R.G.E.***

***PERIZIA DI C.T.U.***

---

➤ **RICORRENTI** (creditori e intervenuti):

[REDACTED]

(Avv. Sternini Lorenzo)

[REDACTED]

➤ **CONTROPARTE** (debitore):

**ESECUTATO**

*Priva di rappresentate legale costituitosi, non risulta eletto domicilio.*



## SOMMARIO

- <b>Premesse</b> .....	03
- <b>Formazione dei lotti</b> .....	04
- <b>Relazione e risposta ai quesiti</b> .....	06
- <b>Lotto 1.0</b> .....	06
o 1.0 Identificazione catastale	
o 2.0 Descrizione del bene	
o 2.1 Classificazione energetica	
o 3.0 Consistenza	
o 4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale	
o 5.0 Utilizzazione prevista	
o 6.0 Conformità urbanistica	
o 7.0 Divisibilità in quote	
o 8.0 Occupazione dell'immobile e vincoli	
o 9.0 Vincoli	
o 10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato	
- <b>Lotto 2.0</b> .....	24
o 1.0 Identificazione catastale	
o 2.0 Descrizione del bene	
o 3.0 Consistenza	
o 4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale	
o 5.0 Utilizzazione prevista	



- 6.0 Conformità urbanistica
  - 7.0 Divisibilità in quote
  - 8.0 Occupazione dell'immobile e vincoli
  - 9.0 Vincoli
  - 10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato
- **Elenco allegati**..... 39



## **PERIZIA DI STIMA**

**COMUNE DI SANTA LUCIA DI PIAVE**

**PROVINCIA DI TREVISO**

Il sottoscritto tecnico CANDIANI ing. Andrea, con studio in Mareno di Piave -TV-, Via Rosselli 4/6, iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Treviso al N° A1864 è stato nominato in data 05.10.2024 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, Dott. Leonardo Bianco, consulente tecnico d'ufficio per la redazione della relazione di stima ex. art. 173 bis. Disp. Att. c.p.c. relativa a beni immobili consistenti in fabbricati ad uso abitazione con garage e ufficio privato, ricovero automezzi con officina, magazzino, ripostiglio e tettoie, con ampia area scoperta di pertinenza, siti in Comune di Santa Lucia di Piave, Loc. Sarano, di seguito identificati e descritti.

### ***PREMESSE***

- a seguito della nomina di consulente tecnico di ufficio il sottoscritto CTU:
  - ha prestato giuramento, inoltrando telematicamente il documento alla cancelleria del Tribunale di Treviso;
  - ha formulato richiesta all'Archivio Notarile di Treviso per l'ottenimento della copia del titolo di provenienza;
  - ha inoltrato, a mezzo mail-pec all'Agenzia delle Entrate, richiesta di verifica dell'esistenza di atti privati sottoscritti dall'Esecutato quale dante causa;



- ha formulato istanza, a mezzo mail inoltrata al Comune di Santa Lucia di Piave, di l'accesso agli atti per le verifiche urbanistiche delle unità immobiliari oggetto di stima;
- in data 15.11.2024 è stato regolarmente eseguito sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia alla presenza del custode e del fabbro per l'accesso forzoso.

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

I beni oggetto di stima consistono in: un ampio lotto di terreno sul quale sono presenti diversi fabbricati tra i quali un edificio della tipologia a villino, ad uso abitativo con garage e ufficio privato, una tettoia ad uso ricovero automezzi e officina, ed altri quattro piccoli manufatti ad uso magazzino, ripostiglio e tettoie dislocati in prossimità del confine nord del lotto, a servizio della ditta di autotrasporti un tempo ivi insediata.

Considerate le caratteristiche degli immobili che costituiscono il compendio immobiliare e la loro collocazione, il sottoscritto CTU ritiene opportuna, o quantomeno utile ai fini della vendita, la seguente distinzione in lotti.

<b>DISTINZIONE DEI LOTTI</b>		
<b>LOTTO N.</b>	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>DIRITTO PIGNORATO</b>
01	Fg. B/2 m.n. 434 Subb. 1 (quota parte), 2, 3, 4 (e 9 non espressamente pignorato)	Propr. 1000/1000
02	Fg. B/2 m.n. 434 Subb. 1 (quota parte), 5, 6, 7, 8	Propr. 1000/1000



**Lotto n. 1:** abitazione delle tipologia a villino con sviluppo ai piani terra e primo, con annessi ufficio privato e garage, posti al piano terra, con quota parte dello scoperto pertinenziale, sita in Comune di Santa Lucia di Piave, Loc. Sarano, Via Risorgimento, 2. Riferimenti catastali: Comune di Santa Lucia di Piave, Sez. B, Fg. 2, m.n. 434 Sub. 2, 3 e 4, e parte dell'area scoperta Sub. 1 della consistenza di nominali catastali mq 835, da frazionarsi al catasto urbano;

**Lotto n. 2:** fabbricato ad uso ricovero automezzi con officina e annessi magazzini e tettoie edificati in corpi separati, con quota parte dell'area scoperta, sito in Comune di Santa Lucia di Piave, Loc. Sarano, Via Risorgimento, 2. Riferimenti catastali: Comune di Santa Lucia di Piave, Sez. B, Fg. 2, m.n. 434 Sub. 5, 6, 7, 8 e parte dell'area scoperta Sub. 1, della consistenza di nominali catastali mq 3832 da frazionarsi al catasto urbano.



**RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI****LOTTO N. 1****1.0 Identificazione catastale**

Il fabbricato ad uso abitativo della tipologia "villino" con ufficio privato e garage posti al piano terra e area scoperta condivisa con il lotto n. 2, è sito in Comune di Santa Lucia di Piave, Località Sarano, in Via Risorgimento, 2, e risulta così identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano, Comune di S. Lucia di Piave:

<b>Abitazione in villino</b>			
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Subalterno</b>
<b>B</b>	<b>2</b>	<b>434</b>	<b>2</b>
Cat. A/2, cl. 2, Vani 9.0, Sup. Catastale 179 mq, Rendita cat. Euro 743.70			

<b>Garage</b>			
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Subalterno</b>
<b>B</b>	<b>2</b>	<b>434</b>	<b>3</b>
Cat. C/6, cl. 2, mq 43, Sup. Catastale 43 mq, Rendita cat. Euro 79.95			

<b>Uffici privati</b>			
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Subalterno</b>
<b>B</b>	<b>2</b>	<b>434</b>	<b>4</b>
Cat. A/10, cl. 1, Vani 2.5, Sup. Catastale 51 mq, Rendita cat. Euro 464.81			

<b>Area scoperta (quota parte)</b>			
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Subalterno</b>
<b>B</b>	<b>2</b>	<b>434</b>	<b>1<sup>(*)</sup></b>
Cat. F/1, mq 835 di complessivi mq 4667			

(\*) da frazionarsi al catasto urbano

<b>Bene comune non censibile</b>			
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Subalterno</b>
<b>B</b>	<b>2</b>	<b>434</b>	<b>9<sup>(**)</sup></b>

(\*\*) Subalterno non espressamente pignorato



Il fabbricato, composto dalle sopra citate unità immobiliari urbane, risulta eretto sul mappale del catasto terreni n° 434 del Foglio 16 del Comune di Santa Lucia di Piave, della consistenza di catastali nominali mq 5356, Ente Urbano per effetto del Tipo Mappale n. TV0211481 del 05.02.1988.

Il lotto, di geometria irregolare, riconducibile alla forma rettangolare, confina, a partire da nord e in senso orario, con i mappali n. 433, mappale acque, m.n. 56 e, lungo tutto il fronte sud est, con via pubblica denominata "Via Risorgimento" in parte identificata dai mm.n. 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881 e 882, dalla quale è direttamente e autonomamente accessibile.

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, il fabbricato si colloca in posizione centrale rispetto alla direttrice nord sud, occupando la porzione marginale più a est rispetto alla direttrice ovest-est.

Come da visura catastale allegata i beni risultano, all'attualità, correttamente intestati all'esecutato per il diritto di proprietà dell'intero.

## **2.0 Descrizione dei beni**

Il fabbricato ricade in zona periferica rispetto ai centri abitati di Santa Lucia di Piave e della frazione Sarano, in prossimità della viabilità principale denominata Via Distrettuale, di collegamento con il centro abitato di Conegliano dal quale il sito dista circa km 2.5; la distanza dal centro abitato del capoluogo è invece di circa 3.5 km.

### Lotto

Il fabbricato ad uso residenziale è edificato su un lotto dell'estensione di nominali catastali mq 5356, delimitato lungo tutto il confine sud est dalla



strada pubblica denominata “via risorgimento” dalla quale è direttamente e autonomamente accessibile.

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale il lotto è diviso in subalterni e, nello specifico, il fabbricato abitativo con uffici e garage corrisponde ai subb. 2, 3 e 4. Si precisa che nell'elaborato planimetrico compare anche il subalterno n. 9, corrispondente al locale centrale termica e disimpegno. I due locali del Sub 9 sono rappresentati sia sulla scheda del sub 2 (abitazione) che sulla scheda del sub 4 (ufficio) ad indicare che si tratta di bene comune. Di fatto, nella descrizione dell'elenco subalterni e nel grafico dell'elaborato planimetrico catastale è espressamente citato il sub. 9, descritto come “bene comune non censibile ai sub 2 e 4 (c.t.-corr.)”. Il sub 9, mai caricato in base censuaria catastale, non compare in visura, non è citato nell'atto di provenienza (il bene comune segue comunque le unità cui è afferente) e non è stato espressamente oggetto di pignoramento.

L'area scoperta del lotto, originariamente destinata a piazzali prevalentemente asfaltati, aree manovra, camminamenti e zone verdi, versa ora in stato di degrado con presenza di materiali abbandonati, ed è invasa da vegetazione spontanea anche infestante.

Il lotto è in gran parte recintato lungo il suo perimetro e gli accessi dalla via pubblica sono regolamentati da due cancelli carrabili, antistanti il piazzale, e da un cancello pedonale antistante l'abitazione con garage e uffici.

L'area scoperta non risulta attualmente catastalmente assegnata in forma esclusiva al lotto 1, l'area libera è pertanto condivisa con i fabbricati del lotto



2 e necessita, in ipotesi di vendita del compendio nei due lotti identificati, di frazionamento catastale, quantomeno al catasto urbano.

Con riferimento all'allegato estratto del vigente "Piano degli interventi", e al relativo CDU datato 18.11.2024, l'area ricade, prevalentemente, in Zona "C1 residenziale in corso di formazione", i cui interventi edilizi sono regolamentati, nello specifico, dall'articolo 18 delle NTO di cui si allega stralcio. Una piccola porzione del lotto, corrispondente ad una striscia di terreno posta a ridosso del confine nord, ricade invece in zona territoriale omogenea "-E- ambito agricolo" e in fascia di rispetto fluviale, regolamentate, rispettivamente, dagli artt. 25 e 46 delle NTO di cui si allega estratto.

Il lotto ricade inoltre in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lvo 42/2004, corsi d'acqua, art. 47 dell NTO.

Nello specifico, le zone "C1" comprendono gli ambiti residenziali in corso di formazione, di parti di territorio di recente urbanizzazione. Le principali indicazioni urbanistiche per tali aree prevedono:

- per gli edifici esistenti interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, demolizione con o senza ricostruzione;
- indice di edificabilità fondiario di 0.8 mc/mq;
- il mantenimento del volume esistente nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici il cui volume complessivo superi l'edificabilità dell'area calcolata con indice di zona;



- incentivi volumetrici per interventi ad elevata sostenibilità ambientale con incremento volumetrico massimo del 20% per fabbricati in classe energetica A4-A3;
- altezza massima dei fabbricati pari a ml 9.0.

Da un raffronto tra il perimetro catastale del lotto e l'estratto di PI, si può stimare (graficamente in assenza di rilievo strumentale puntuale) che la parte di lotto ricadente in zona "C1", al netto della piccola area agricola posta a nord, è pari a circa mq 5000, cui corrisponde una edificabilità stimata di circa 4000 mc comprensiva dei volumi residenziali e assimilabili esistenti.

Le principali destinazioni d'uso ammesse per le ZTO "C", comuni alle zone "A" e "B", sono quelle residenziali, direzionali, commerciali fino a medie strutture di vendita, ludiche e ricreative, di servizi pubblici, artigianali di servizio (lavanderia, parrucchieri, sartorie, ecc.), turistico ricettivo e autorimesse.

Sono invece espressamente escluse le attività industriali e artigianali moleste o inquinanti, le attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe, depositi all'aperto, stalle, scuderie, allevamenti, ecc.

### Fabbricato

Il fabbricato, a prevalente uso residenziale, della tipologia villino, comprende al piano terra un garage e degli uffici un tempo a servizio dell'attività di autotrasporti esercitata nel vicino capannone artigianale.



Il fabbricato si sviluppa su due livelli, terra e primo, la pianta è di forma rettangolare composta, di dimensioni di impronta a terra massime pari a circa ml 12.85 per ml 12.80.

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate con finitura tipo "intonachino" in cattivo stato di conservazione per presenza di lesioni, macchie di umidità, distacchi, aggressione di alghe, funghi e muffe. La copertura è a padiglione con cornici piane eseguite in prosecuzione con il solaio orizzontale di copertura, dotate di canali di gronda ricavati sopra il piano di falda con pluviali che attraversano la cornice; sono presenti diffuse infiltrazioni all'intradosso della cornice in particolare nei punti di passaggio dei pluviali.

I serramenti non sono del tutto funzionali; quelli esterni sono prevalentemente in avvolgibili in pvc e quelli interni prevalentemente in legno a vetro singolo.

Complessivamente il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione:

- sono presenti profonde e diffuse lesioni strutturali anche di tipo passante, sulle murature portanti e sui pavimenti, imputabili prevalentemente a cedimenti strutturali in fondazione;
- la copertura presenta diverse infiltrazioni, riscontrabili diffusamente in particolare sul soffitto e sul pavimento del piano primo, con abbondanti ingressi di acqua di pioggia che hanno alterato pitture, intonaci e rivestimenti;



- l'impianto elettrico è compromesso dallo stato di conservazione d'insieme dell'immobile e dalle abbondanti infiltrazioni di acqua di pioggia;
- l'impianto di climatizzazione invernale, del tipo a radiatori, è alimentato da una caldaia di vecchia concezione della quale non è stato possibile, per quanto l'aspetto possa essere rilevante, verificarne la funzionalità.

Al piano terra, di altezza interna utile rilevata pari a circa ml 2.50, sono ricavati:

- il locale centrale termica con disimpegno, bene comune identificato dal sub 9 non espressamente pignorato;
- due ampi locali tra loro comunicanti ad uso ufficio privato con annesso wc dotato di antibagno, accessibili dall'esterno attraverso un portico (sub. 4);
- un garage con un piccolo portico posto a nord (sub. 3);
- alcuni locali accessori alla residenza, che si sviluppa su tutto il piano primo, tra i quali: l'ingresso che disimpegna sul vano scale di collegamento con il piano primo e su una cantina.

Al piano primo, di altezza interna utile rilevata pari a circa ml 2.85 sono ricavati, oltre al vano scale con relativo corridoio che disimpegna sui vari locali: un soggiorno, una cucina con annesso ripostiglio, un bagno, quattro camere, un locale di servizio con wc, e due terrazzini, uno afferente la cucina e uno, con portico, afferente il soggiorno e le due camere volgenti a sud.



La pavimentazione interna è prevalentemente in piastrelle, le scale sono rivestite in marmo; le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti a pittura estremamente deteriorata con diffusi ed estesi distacchi.

## **2.1 Classificazione energetica**

Le unità immobiliari Sub 2 ad uso abitazione e Sub 4 ad uso ufficio privato risultano dotate di impianto di climatizzazione. La classe energetica attesa per le due unità immobiliari, da confermare con le opportune elaborazioni termotecniche è "G".

## **3.0 Consistenze**

La consistenza dell'edificio, in termini di superficie lorda, è stata calcolata graficamente con l'ausilio di alcune misure di controllo eseguite nel corso del sopralluogo e con riferimento alle planimetrie catastali prelevate dall'Ufficio del Territorio di Treviso e alle planimetrie di condono edilizio prelevate dal comune.

In particolare:

- locali ad uso ufficio al piano terra e accessori: lordi mq 52 circa;
- portico antistante l'ingresso ai locali ad uso ufficio: lordi mq 7.5 circa;
- garage al piano terra: lordi mq 50 circa;
- portico antistante l'accesso al garage: lordi mq 5.0 circa;
- piano terra, locali accessori all'abitazione: lordi mq 28 circa;
- porzione di portico al piano terra antistante l'ingresso all'abitazione: lordi mq 3.0 circa;



- centrale termica e disimpegno, bene comune non censibile (sub 9) non espressamente pignorato: lordi mq 17.5 circa.
- locali principali e accessori alla residenza al piano primo: lordi mq 148 circa;
- portico/terrazzo al piano primo: lordi mq 43 circa;

La superficie commerciale, convenzionale lorda vendibile, viene determinata, ai fini della stima, come d'uso, dalla somma delle superfici lorde, opportunamente ragguagliate con coefficienti di omogeneizzazione, come di seguito indicato:

DESCRIZIONE	S [mq]	%	S' [mq]
Locali principali e accessori alla residenza ai piani terra e primo	176	100%	176
Locali ad uso ufficio privato e accessori al piano terra	52	100%	52
Garage al piano terra	50	50%	25
Centrale termica e corridoio bene comune non pignorato	17.50	50%	8.75
Portici e terrazzini	58.5	30%	17.55
<b>TOTALI (arrotondati)</b>			<b>279 mq<sup>(*)</sup></b>

<sup>(\*)</sup>N.B. La consistenza stimata comprende i locali del Sub 9 non espressamente pignorato

All'area coperta e scoperta del lotto di pertinenza, da assegnare al fabbricato e da stralciare dall'area scoperta comune (Sub 1), della consistenza di nominali mq 1000 compete un'edificabilità di mc 800, sostanzialmente pari alla volumetria stimata dell'esistente edificio.

#### 4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale

Con riferimento alle visure catastali, all'atto di provenienza e all'atto di pignoramento, si è verificata la precisa identità degli identificativi catastali; i



beni oggetto di pignoramento sono pertanto correttamente e univocamente identificati con la seguente precisazione.

Nell'elaborato planimetrico catastale dove è rappresentata la divisione in subalterni del compendio immobiliare, tra i vari subalterni identificati vi è il sub 9, corrispondente alla centrale termica e disimpegno posti al piano terra. Il sub 9 è bene comune agli uffici (sub. 4) e all'abitazione (sub. 2) non censibile. Ciò è espressamente indicato nell'elaborato planimetrico. Tuttavia il sub. 9 non è mai stato caricato in banca dati catastali e non è citato né nell'atto di provenienza (il bene comune non censibile segue comunque le unità immobiliari alle quali è afferente), né nell'atto di pignoramento. Per l'aggiornamento catastale di quest'aspetto può essere inoltrata istanza catastale di caricamento del bene comune non censibile o, eventualmente, se richiesta dall'ufficio, pratica Docfa di aggiornamento.

Nel corso del sopralluogo è stata verificata la corrispondenza delle unità immobiliari di interesse con la rispettiva rappresentazione nelle schede catastali, riscontrando le seguenti principali difformità:

- al piano terra la serra esterna al perimetro principale del fabbricato non è più esistente;
- il locale cantina è dotato di un foro finestra non rappresentato in planimetria;
- nel locale ad uso garage è presente un tramezzo disposto ortogonalmente alla dimensione principale del locale e vi sono alcuni fori di finestra di cui non vi è traccia nelle planimetrie catastali;



- al piano primo i locali cucina e soggiorno sono tra loro comunicanti, il vano scale è separato dal disimpegno interno da una porta, e il locale ad uso anti-wc ha geometria diversa per ricavo di un piccolo ripostiglio con accesso dal corridoio; di ciò non vi è traccia nelle planimetrie catastali;

Ai fini catastali è necessario richiedere il caricamento in banca dati il sub. 9, bene comune non censibile già rappresentato negli elaborati grafici catastali agli atti, aggiornare la mappa del catasto terreni per la demolizione della piccola serra, e le planimetrie dei vari subalterni devono inoltre essere variate per l'allineamento allo stato dei luoghi, in particolare, della distribuzione interna.

#### **5.0 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico**

L'unità immobiliare sopra descritta è destinata a residenza, garage e uffici privati, compatibilmente con le destinazione d'uso ammesse per la ZTO di appartenenza.

#### **6.0 Conformità urbanistica**

A seguito richiesta di accesso agli atti formulata all'ufficio tecnico comunale di Santa Lucia di Piave, il sottoscritto tecnico ha potuto prendere visione e ottenere copia della documentazione urbanistica di interesse relativa alle unità immobiliari oggetto di stima.

I titoli edilizi di riferimento sono i seguenti:

1. Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 981 del 13/09/66, rilasciata per la costruzione di una casa di abitazione con uffici e tettoia per deposito camion, cui ha fatto seguito il rilascio del permesso di abitabilità n. 981



del 08.10.1969 nel quale sono dichiarate le date di inizio e fine lavori rispettivamente del 17.06.1968 e 23.09.1969;

2. Concessione edilizia n. 3354 del 17.08.1977 per ricavo di un'officina con parziale tamponamento della tettoia ad uso ricovero camion edificata con l'autorizzazione del 1966; l'intervento edilizio non ha comportato il rilascio di una nuova agibilità;
3. Condono edilizio n. 767-C85 del 30.09.1986 cui ha fatto seguito il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria n. 07/98 e 08/98 del 18.09.1998, aventi ad oggetto il fabbricato ad uso abitazione e garage (come si evince dalle parti colorate in rosso negli elaborati grafici allegati al condono);
4. Condono edilizio n. 768-C85 del 30.09.1986 cui ha fatto seguito il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria n. 05/98 e 06/98 del 18.09.1998, aventi ad oggetto l'ufficio e i vari manufatti strumentali presenti nel lotto (come si evince dalle parti colorate in rosso negli elaborati grafici allegati al condono).

Con riferimento ai grafici allegati alle sopra citate pratiche edilizie e ai rilievi di riscontro eseguiti sul posto, nei limiti di quanto ciò è stato possibile per lo stato in cui versano gli immobili, in particolare le piccole tettoie, il magazzino e il ripostiglio, e per l'ostacolo generato dalla fitta vegetazione arbustiva che ha infestato il lotto e i fabbricati, si sono rilevate le seguenti principali difformità.

**1. Fabbricato ad uso abitazione con uffici e garage**



Gli elaborati grafici del primo progetto del 1966 sono privi di qualsiasi quota, è solo indicata la scala del disegno di 1:100; la posizione del fabbricato all'interno del lotto è più centrale rispetto a quella rappresentata nei grafici di condono e a quella di stato di fatto; nel condono la difformità di sedime non è rappresentata e non è stata pertanto oggetto di sanatoria; tuttavia la distanza del fabbricato dal confine di proprietà è maggiore di ml 5.0 e quella dall'antistante edificio, al netto di una tettoia aperta posta a ridosso dell'edificio abitativo presente sul fondo del vicinante, è maggiore di ml 10.0.

Con riferimento alle planimetrie di condono edilizio si rilevano lievi difformità dimensionali dell'impronta a terra del fabbricato, rientranti nei limiti di tolleranza urbanistica, e difformità distributive interne e forometriche per presenza di divisori interni aggiunti e per l'apertura di porte e finestre; inoltre la piccola serra, edificata a ridosso del fronte sud del fabbricato, risulta demolita. Nel complesso l'edificio necessita di pratica edilizia in sanatoria e paesaggistica di compatibilità ambientale per diversa collocazione all'interno del lotto, modifiche distributive interne, prospettiche e forometriche, cui dovrà far seguito l'aggiornamento catastale al catasto terreni ed urbano.

### **7.0 Divisibilità in natura dei beni**

I beni sono pignorati per il diritto di proprietà per la quota dell'intero, non vi è la necessità della divisione in natura dei beni.

### **8.0 Occupazione degli immobili**



Al momento del sopralluogo le unità immobiliari ricomprese nel fabbricato oggetto di stima sono risultate disabitate, in disuso e in stato di totale abbandono e incuria.

L'istanza formulata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Treviso, relativa alla verifica dell'esistenza di contratti di affitto registrati, interessanti gli immobili in oggetto e sottoscritti dall'esecutato in qualità di dante causa, ha avuto esito positivo. Come da allegata comunicazione a firma del Direttore dell'Ufficio, è stato individuato un contratto di locazione, registrato a Conegliano il 24.07.2014 (Serie 3T, N. 1891) della durata dal 07.07.2014 al 30.06.2020, la cui situazione apparente è di contratto risolto in data 31.03.2015. Il contratto di affitto che si allega è a favore di una Srl con partita IVA n. [REDACTED] ora cessata; gli immobili concessi in locazione corrispondono a tutte le unità immobiliari oggetto di stima ad uso non abitativo con esclusione quindi dell'abitazione (Sub. 2) e del garage (Sub. 3).

L'atto di provenienza, titolo legittimante il possesso dell'unità immobiliare a favore dell'esecutato, allegato in copia, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e l'immobile può ritenersi nella disponibilità dell'esecutato.

## **9.0 Vincoli**

Con riferimento al certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, all'atto di provenienza e alle ispezioni ipotecarie eseguite in data 12.10.2024, i beni risultano interessati dai



seguenti vincoli e trascrizioni, oltre a quelli espressamente contenuti nelle norme urbanistiche:

- ISCRIZIONE del 29/12/2008 - Registro Particolare 10947 Registro Generale 50028, Pubblico ufficiale ALBERTO SARTORIO Repertorio 42628/21618 del 23/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per Euro 750.000,00.
- ISCRIZIONE del 21/11/2014 - Registro Particolare 4800 Registro Generale 31973, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4109 del 06/08/2014, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per Euro 45.000,00.
- ISCRIZIONE del 28/05/2015 - Registro Particolare 2338 Registro Generale 14465, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1920/2015 del 07/05/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per Euro 130.000,00.
- ISCRIZIONE del 02/12/2015 - Registro Particolare 5992 Registro Generale 35448, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 10593/2015 del 18/11/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per Euro 200.000,00
- ISCRIZIONE del 25/07/2022 - Registro Particolare 5254 Registro Generale 30148, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, Repertorio 3903/11322 del 20/07/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE per Euro 71.905.62



- TRASCRIZIONE del 15/01/2024 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1334, Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 8936 del 22/12/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità relative a tre successioni apertesesi in data 18.03.1994, 20.10.1994 e 05.06.1997.

### **10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato**

Il criterio di stima adottato, per la determinazione del valore degli immobili, si basa sul prezzo medio di mercato, determinato sulla base di indagini in ambito locale, su ricerche in database telematici, nonché sulla base delle esperienze e conoscenze personali.

Per quanto sopra esposto, considerato per le unità immobiliari urbane il contesto urbanistico al quale appartengono, la loro attuale dotazione impiantistica, in relazione alle comuni esigenze abitative correnti, considerato il valore commerciale attuale di beni simili, per ubicazione, destinazione urbanistica dell'area, epoca di costruzione, tipologia, finiture, stato di conservazione dell'edificio, e valutati gli altri aspetti che normalmente influiscono sulla determinazione del prezzo di mercato, si formula il seguente valore di stima.

#### Valore di stima riferito alla piena proprietà

Valore unitario a metro quadro, comprensivo dell'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, da assegnare a stralcio dal lotto complessivo, per una consistenza di nominali catastali mq 1000: 575.0 €/mq; superficie



commerciale come sopra determinata in mq 279 circa, valore medio di stima di mercato:

**mq 279.00 x €/mq 575.00 = € 160'425.00**

(Euro centosessantamilaquattrocentoventicinque/00)

Per tenere ragionevolmente conto delle spese per la cancellazione delle formalità e, più in generale, degli oneri a carico dell'acquirente e in ipotesi di vendita forzata, si ritiene opportuno abbattere il valore di stima sopra esposto del 20%, anche in ragione dell'assenza di garanzie in fase di acquisizione del bene, pervenendo ad un valore di stima per vendita forzata di complessivi:

**€ 128'340.00 (Euro centoventottomilatrecentoquaranta/00)**

All'importo così determinato sono infine da detrarre i seguenti costi stimati:

- Euro 1800.00 (milleottocento) per spese tecniche comprensive di oneri fiscali, imposte e bolli, per aggiornamento della mappa al catasto terreni con tipo mappale per modeste entità, e pratica Docfa per variazione della planimetria catastale (importo indicativo in quanto soggetto alla discrezionalità del professionista incarico della procedura);
- Euro 3500.00 (tremilacinquecento) per spese tecniche comprensive di oneri fiscali, imposte e bolli, per pratica edilizia in sanatoria e paesaggistica di compatibilità ambientale per variazione del sedime, modifiche distributive interne e prospettiche (importo indicativo in quanto soggetto alla discrezionalità del professionista incarico della procedura);



- Euro 1032.00 (milletrentaude) per sanzione amministrativa minima per pratica edilizia in sanatoria (importo stimato e subordinato alle valutazioni degli Uffici);

pervenendo ad un valore di stima finale arrotondato di complessivi:

**€ 122'000.00**

**(Euro centoventiduemila/00)**

Si precisa che l'importo di stima è comprensivo anche dei locali identificati dal bene comune non censibile Sub 9 (non espressamente pignorato), che incidono, quantomeno, per la corrispondente superficie commerciale per almeno arrotondati Euro 5000.00 (cinquemila) con conseguente riduzione del valore di stima a:

**€ 117'000.00**

**(Euro centodiciassettemila/00)**

\*\*\*\*\*



**LOTTO N. 2****1.0 Identificazione catastale**

Il complesso immobiliare composto da un fabbricato ad uso ricovero automezzi con officina e annessi magazzino, ripostiglio e tettoie, edificati in corpi separati e quota parte dell'area scoperta, è sito in Comune di Santa Lucia di Piave, Loc. Sarano, in Via Risorgimento, e risulta così identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano, Comune di Santa Lucia di Piave:

<b>Edificio uso ricovero automezzi e officina (laboratorio arti e mestieri)</b>			
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Subalterno</b>
<b>B</b>	<b>2</b>	<b>434</b>	<b>5</b>
Cat. C/3, cl. 2, mq 428, Sup. Catastale 335 mq, Rendita cat. Euro 817.86			

<b>Magazzino locale di deposito</b>			
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Subalterno</b>
<b>B</b>	<b>2</b>	<b>434</b>	<b>6</b>
Cat. C/2, cl. 4, mq 60, Sup. Catastale 66 mq, Rendita cat. Euro 114.65			

<b>Tettoia aperta</b>			
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Subalterno</b>
<b>B</b>	<b>2</b>	<b>434</b>	<b>7</b>
Cat. C/7, cl. U, mq 41, Sup. Catastale 41 mq, Rendita cat. Euro 27.53			

<b>Tettoia aperta</b>			
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Subalterno</b>
<b>B</b>	<b>2</b>	<b>434</b>	<b>8</b>
Cat. C/7, cl. U, mq 74, Sup. Catastale 74 mq, Rendita cat. Euro 49.68			

<b>Area scoperta (quota parte)</b>			
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Subalterno</b>
<b>B</b>	<b>2</b>	<b>434</b>	<b>1</b>
Cat. F/1, mq 3832 di complessivi mq 4667			



I fabbricati risultano eretti sul medesimo mappale del Lotto 1 (m.n. 434 del Fig. 16) della consistenza di complessivi catastali nominali mq 5356.

Il lotto confina, a partire da nord e in senso orario, con i mappali n. 433, mappale acque, m.n. 56 e, lungo tutto il fronte sud est, con via pubblica denominata "Via Risorgimento" in parte identificata dai mm.n. 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881 e 882, dalla quale è direttamente e autonomamente accessibile attraverso due accessi carrai regolamentati da cancello.

Il fabbricato principale per dimensioni e consistenza, ad uso ricovero automezzi e officina, occupa la posizione nord ovest del lotto, mentre gli accessori ad uso ripostiglio, magazzino e tettoie, si collocano in prossimità del confine nord di mappa del lotto.

Come da visura catastale allegata i beni risultano, all'attualità, correttamente intestati all'esecutato per il diritto di proprietà dell'intero.

## **2.0 Descrizione dei beni**

Il complesso immobiliare ricade in zona periferica rispetto ai centri abitati di Santa Lucia di Piave e della frazione Sarano, in prossimità della viabilità principale denominata Via Distrettuale di collegamento con il centro abitato di Conegliano dal quale il sito dista circa km 2.5. La distanza dal centro abitato del capoluogo è invece di circa 3.5 km.

### Lotto



Il lotto di terreno sul quale insistono i fabbricati ad uso strumentale sopra descritti è il medesimo di quello del lotto 1; l'estensione dell'area è di nominali catastali mq 5356, confinante lungo tutto il fronte sud est con la strada pubblica denominata "Via Risorgimento" dalla quale è direttamente e autonomamente accessibile.

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale il lotto è diviso in subalterni e, nello specifico, gli edifici strumentali sono identificati dai subb. 5, 6, 7 e 8; il sub. 1 rappresenta l'area scoperta condivisa con le unità immobiliari del lotto 1.

L'area scoperta del lotto, originariamente destinata a piazzali prevalentemente asfaltati, aree manovra, camminamenti e zone verdi, versa ora in stato di abbandono ed è invasa da vegetazione spontanea arbustiva e infestante con presenza di materiale in abbandono.

Il lotto è in gran parte recintato lungo il suo perimetro e gli accessi dalla via pubblica sono regolamentati da due cancelli carrabili antistanti il piazzale, e da un cancello pedonale antistante l'abitazione con uffici.

Ai fabbricati strumentali del lotto 2 non è catastalmente assegnata un'area scoperta in forma esclusiva, l'area libera è pertanto condivisa con il fabbricato del lotto 1 e necessita, in ipotesi di vendita del compendio nei due lotti distinti, di frazionamento catastale quantomeno al catasto urbano.

Con riferimento all'allegato estratto del vigente "Piano degli interventi", al relativo CDU datato 18.11.2024 e all'estratto degli articoli delle "Norme tecniche operative" di interesse, l'area ricade, prevalentemente, in Zona "C1



*residenziale in corso di formazione*”, i cui interventi edilizi sono regolamentati, nello specifico, dall’articolo 18 delle NTO. Una piccola porzione del lotto, corrispondente ad una striscia di terreno a ridosso del confine nord del lotto, ricade invece in zona territoriale omogenea “-E-ambito agricolo” e in fascia di rispetto fluviale, regolamentate rispettivamente dagli artt. 25 e 46 delle NTO.

Il lotto ricade inoltre in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lvo 42/2004, corsi d’acqua, art. 47 dell NTO.

Da un raffronto tra il perimetro catastale del lotto e l’estratto di PI, si può stimare (graficamente in assenza di rilievo puntuale strumentale) che la parte di lotto ricadente in zona “C1”, al netto della piccola area agricola posta a nord, è pari a circa mq 5000, cui corrisponde una edificabilità stimata di circa 4000 mc comprensiva dei volumi residenziali e assimilabili esistenti.

Nell’ipotesi formulata di divisione in due lotti del compendio immobiliare con assegnazione al lotto 1 (abitazione, uffici e garage) di un’area coperta e scoperta di nominali catastali mq 1000, cui compete un’edificabilità circa pari a quella dell’edificio esistente (stimati mc 850), l’edificabilità residua edificabile del lotto 2 è pari a stimati mc  $4000-850 = 3150$  mc, al netto delle eventuali premialità del 20% previste dall’art. 18 delle NTO.

*Fabbricato ad uso ricovero automezzi e officina (Sub 5)*

E’ l’edificio principale per consistenza tra quelli strumentali presenti sul lotto. Nello specifico il fabbricato ad uso ricovero automezzi con officina,



corrispondente al corpo di fabbrica di maggiori dimensioni tra i due identificati dal Sub. 5, è un edificio con sviluppo al solo piano terra, a pianta rettangolare di dimensioni di impronta a terra pari a circa ml 20 x ml 16.80, copertura a due falde con altezze, massima al colmo e minima misurata alla quota di gronda, pari rispettivamente a circa ml 7.35 e 6.60; la pavimentazione è in cemento. Il fabbricato è stato originariamente edificato come tettoia aperta sui quattro lati, sorretta da colonne in cemento armato a sostegno della copertura a struttura metallica con incavallature in acciaio con manto in ondulina. L'altezza interna utile massima, limitata dalla presenza dei tiranti delle incavallature in acciaio della struttura del tetto, è di circa ml 6.60.

All'interno dell'originaria tettoia è stata successivamente ricavata un'officina tamponando i lati esterni della tettoia e costruendo, internamente, una parete divisoria a struttura in acciaio e vetro di perimetrazione del nuovo locale; le dimensioni dell'officina sono pari a circa ml 20 x ml 5.60. La superficie coperta complessiva dell'edificio è pari a circa mq 336 mq.

Il sub 5 identifica, oltre alla tettoia con officina, anche un piccolo manufatto in corpo separato, ad uso ripostiglio, di scarso valore strutturale e architettonico e di dimensioni di impronta a terra pari a circa ml 5.10 x 2.0 e altezza interna media di circa ml 2.30; la struttura portante è in muratura di cotto non intonacata e la copertura in latero cemento. Il piccolo manufatto è ricoperto da fitta vegetazione spontanea. La superficie coperta complessiva è pari a circa 10.20 mq.



*Fabbricato ad uso magazzino - locale di deposito (Sub 6)*

E' un piccolo edificio, con sviluppo al solo piano terra, a pianta di forma rettangolare composta, originariamente destinato a ripostiglio, locali di deposito e wc. Le dimensioni massime di impronta a terra sono pari a circa m 15.50 x 4.70 e l'altezza interna media è pari a circa ml 2.60.

Le strutture portanti verticali sono in muratura in cotto e blocchi di calcestruzzo non intonacata, in più parti strutturalmente lesionata; la copertura è in latero cemento e la pavimentazione in cemento. I serramenti esterni sono mancanti o non funzionali, il fabbricato è in stato di abbandono e versa in pessime condizioni. La superficie coperta complessiva è pari a circa 66.50 mq.

*Tettoie aperte (Sub 7 e 8)*

Si tratta di due fabbricati in corpi separati, di modeste dimensioni, con sviluppo al solo piano terra in condizioni statiche precarie, stato di conservazione pessimo e di fatto non fruibili.

Il fabbricato in posizione più centrale, ubicato tra i sub. 5 e 6, ha pianta di forma trapezoidale di dimensioni massime di impronta a terra pari a circa ml 3.90 x 11.5, altezza interna media pari a circa ml 2.0, struttura portante verticale in tubo quadro in acciaio e copertura in lamiera metallica.

L'altro fabbricato, ubicato a ridosso dell'angolo nord ovest del lotto, ha pianta a forma di "L" di dimensioni massime di impronta a terra pari a circa ml 13 x ml 3.45; l'altezza interna utile media è pari a circa minimi ml 2.0 e massimi ml 2.50 circa; la struttura portante è in tubi quadri d'acciaio con



copertura in lamiera metallica; dal lato delle tettoie volgente verso il confine di proprietà è presente un tamponamento in blocchi di cemento non intonacato; la superficie coperta complessiva è pari a circa 115 mq.

### **3.0 Consistenze**

La consistenza dei fabbricati oggetto di stima, in termini di superficie lorda, è stata calcolata graficamente con l'ausilio di alcune misure di controllo eseguite nel corso del sopralluogo e con riferimento alle planimetrie catastali prelevate dall'Ufficio del Territorio di Treviso e di condono edilizio prelevate dal comune.

Per l'area scoperta, in assenza di un puntuale e integrale rilievo strumentale, si è fatto riferimento ai dati geometrici nominali catastali. La valutazione dell'edificabilità del lotto è stata calcolata deducendo il volume stimato dell'edificio residenziale dal totale delle volumetria edificabile su base dell'indice di edificabilità fondiario dell'area ricadente in ZTO C1.

In particolare:

- fabbricato principale, ad uso ricovero automezzi e officina: lordi mq 336 circa;
- piccolo ripostiglio in corpo separato: lordi mq 10.20 circa;
- magazzino e locali di deposito: lordi mq 66.5 circa;
- tettoie aperte: lordi mq 115 circa;

La superficie commerciale, convenzionale lorda vendibile, viene determinata, ai fini della stima, come d'uso, dalla somma delle superfici



lorde, opportunamente ragguagliate con coefficienti di omogeneizzazione, come di seguito indicato:

DESCRIZIONE	S [mq]	%	S' [mq]
Fabbricato principale ad uso ricovero automezzi e officina	336	100%	336
Piccolo ripostiglio in corpo separato	10.20	25%	2.55
Magazzino e locale di deposito	66.50	33%	21.95
Tettoie aperte	115	0 <sup>(*)</sup>	0
<b>TOTALI (arrotondati)</b>			<b>361 mq</b>

(\*) Lo stato di conservazione delle tettoie è ai limiti della collabenza, i manufatti sono di fatto infruibili

#### 4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale

Con riferimento alle visure catastali, all'atto di provenienza e all'atto di pignoramento, si è verificata la precisa identità degli identificativi catastali; i beni oggetto di pignoramento sono pertanto correttamente e univocamente identificati con la seguente precisazione.

Nel corso del sopralluogo è stata verificata la corrispondenza delle unità immobiliari di interesse con la rispettiva rappresentazione nelle schede catastali, con le seguenti precisazioni:

- le altezze interne utili indicate nella scheda del sub 5 (ricovero automezzi, officina e annesso ripostiglio) non corrispondono a quelle rilevate;
- lo stato di conservazione delle tettoie è al limite della collabenza;
- il fabbricato ad uso magazzino e locale di deposito è infestato da vegetazione spontanea che ne impedisce un rilievo puntuale della distribuzione interna e delle forometrie.



L'aggiornamento catastale non è strettamente necessario ai fini fiscali e di rogito notarile, tuttavia è opportuno per l'allineamento con lo stato di fatto, previa pulizia dell'area e rilievo puntuale dei manufatti presenti nel lotto.

### **5.0 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico**

Le unità immobiliari sopra descritte sono destinate a ricovero mezzi, officina, locali di deposito e tettoie, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse anche per la ZTO di appartenenza che è tuttavia a destinazione prevalentemente ed essenzialmente residenziale.

### **6.0 Conformità urbanistica**

A seguito richiesta di accesso agli atti formulata all'ufficio tecnico comunale di Santa Lucia di Piave, il sottoscritto tecnico ha potuto prendere visione e ottenere copia della documentazione urbanistica di interesse relativa alle unità immobiliari oggetto di stima.

I titoli edilizi di riferimento sono i seguenti:

1. Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 981 del 13.09.66, rilasciata per la costruzione di una casa di abitazione con uffici e tettoia deposito camion, cui ha fatto seguito il rilascio del permesso di abitabilità n. 981 del 08.10.1969 nel quale sono dichiarate le date di inizio e fine lavori rispettivamente del 17.06.1968 e 23.09.1969;
2. Concessione edilizia n. 3354 del 17.08.1977 per il parziale tamponamento della tettoia ad uso ricovero camion e ricavo dell'officina; l'intervento edilizio non ha comportato il rilascio di una nuova agibilità;



3. Condono edilizio n. 767-C85 del 30.09.1986 cui ha fatto seguito il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria n. 07/98 e 08/98 del 18.09.1998, aventi ad oggetto il fabbricato ad uso abitazione e garage (come si evince dalle parti colorate in rosso negli elaborati grafici di condono);
4. Condono edilizio n. 768-C85 del 30.09.1986 cui ha fatto seguito il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria n. 05/98 e 06/98 del 18.09.1998, aventi ad oggetto l'ufficio e i vari manufatti ad uso tettoie presenti nel lotto (come si evince dalle parti colorate in rosso negli elaborati grafici di condono).

Con riferimento ai grafici allegati alle sopra citate pratiche edilizie e ai rilievi di riscontro eseguiti sul posto, nei limiti di quanto ciò è stato possibile per lo stato in cui versano gli immobili, in particolare le piccole tettoie, e per l'impervietà di alcune aree dovuta dalla fitta vegetazione arbustiva che ha infestato il lotto e i fabbricati, si riscontra la sostanziale corrispondenza tra stato di fatto e rappresentazione grafica nelle pratiche edilizie sopra citate, con le seguenti precisazioni.

*Fabbricato ad uso ricovero automezzi e officina (Sub 5)*

Gli elaborati grafici del primo progetto del 1966 sono privi di qualsiasi quota, è solo indicata la scala del disegno di 1:100; la posizione del fabbricato all'interno del lotto è più centrale rispetto a quella rappresentata nei grafici della successiva concessione edilizia del 1977 e a quella di stato di fatto; il condono non ha interessato questo immobile e la difformità di sedime deve pertanto essere sanata, unitamente ad altre difformità forometriche e



distributive. La distanza del fabbricato dal confine di proprietà è maggiore di ml 5.0 e quella dai fabbricati maggiore di ml 10.0

### **7.0 Divisibilità in natura dei beni**

I beni sono pignorati per il diritto di proprietà per la quota dell'intero, non vi è la necessità della divisione in natura dei beni.

### **8.0 Occupazione degli immobili**

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari oggetto di stima sono risultate in disuso e in stato di totale abbandono e incuria.

L'istanza formulata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Treviso, relativa alla verifica dell'esistenza di contratti di affitto registrati, interessanti gli immobili in oggetto e sottoscritti dall'esecutato in qualità di dante causa, ha avuto esito positivo. Come da allegata comunicazione a firma del Direttore dell'Ufficio, è stato individuato un contratto di locazione, registrato a Conegliano il 24.07.2014 (Serie 3T, N. 1891) della durata dal 07.07.2014 al 30.06.2020, la cui situazione apparente è di contratto risolto in data 31.03.2015. Il contratto di affitto che si allega è a favore di una Srl con partita IVA, ora cessata, n. [REDACTED], e gli immobili concessi in locazioni corrispondono a tutte le unità immobiliari oggetto di stima ad uso non abitativo con esclusione quindi dell'abitazione (Sub. 2) e del garage (Sub. 3). L'atto di provenienza, titolo legittimante il possesso dell'unità immobiliare a favore dell'esecutato, allegato in copia, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e l'immobile può ritenersi nella disponibilità dell'esecutato.



## 9.0 Vincoli

Con riferimento al certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, all'atto di provenienza e alle ispezioni ipotecarie eseguite in data 03.04.2025, i beni risultano interessati dai seguenti vincoli e trascrizioni, oltre a quelli espressamente contenuti nelle norme urbanistiche:

- ISCRIZIONE del 29/12/2008 - Registro Particolare 10947 Registro Generale 50028, Pubblico ufficiale ALBERTO SARTORIO Repertorio 42628/21618 del 23/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per Euro 750.000,00.
- ISCRIZIONE del 21/11/2014 - Registro Particolare 4800 Registro Generale 31973, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4109 del 06/08/2014, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per Euro 45.000,00.
- ISCRIZIONE del 28/05/2015 - Registro Particolare 2338 Registro Generale 14465, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1920/2015 del 07/05/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per Euro 130.000,00.
- ISCRIZIONE del 02/12/2015 - Registro Particolare 5992 Registro Generale 35448, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 10593/2015 del 18/11/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per Euro 200.000,00



- ISCRIZIONE del 25/07/2022 - Registro Particolare 5254 Registro Generale 30148, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, Repertorio 3903/11322 del 20/07/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE per Euro 71.905.62
- TRASCRIZIONE del 15/01/2024 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1334, Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 8936 del 22/12/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità relative a tre successioni apertesì 18.03.1994, 20.10.1994 e 05.06.1997.

#### **10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato**

Il criterio di stima adottato, per la determinazione del valore degli immobili, si basa sul prezzo medio di mercato, determinato sulla base di indagini in ambito locale, su ricerche in database telematici, nonché sulla base delle esperienze e conoscenze personali.

Per quanto sopra esposto, considerato per le unità immobiliari urbane il contesto urbanistico al quale appartengono, la loro attuale dotazione impiantistica, in relazione alle comuni esigenze correnti, considerato il valore commerciale attuale di beni similari, per ubicazione, destinazione urbanistica dell'area, epoca di costruzione, tipologia, finiture, stato di conservazione, e valutati gli altri aspetti che normalmente influiscono sulla determinazione del prezzo di mercato, si formula il seguente valore di stima.



Valore di stima riferito alla piena proprietà

Valore unitario a metro quadro, comprensivo dell'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, da assegnare a stralcio dal lotto complessivo per una consistenza di catastali mq 4356, al netto della volumetria residua edificabile: 300.0 €/mq

Superficie commerciale come sopra determinata in mq 361 circa, valore medio di stima di mercato:

$$\underline{\text{mq } 361.00 \times \text{€/mq } 300.00 = \text{€ } 108'300.00}$$

(Euro centoottomilatrecento/00)

$$\underline{\text{Edificabilità residua mc } 3150 \times \text{€/mc } 80 \text{ € } 252'000.00}$$

(Euro duecentocinquantaduemila/00)

Valore complessivo dei manufatti e dell'edificabilità residua dell'area:

**€ 360'300.00**

**(Euro trecentosessantamilatrecento/00)**

Per tenere ragionevolmente conto delle spese per la cancellazione delle formalità e, più in generale, degli oneri a carico dell'acquirente e in ipotesi di vendita forzata, si ritiene opportuno abbattere il valore di stima sopra esposto di circa il 20%, anche in ragione dell'assenza di garanzie in fase di acquisizione del bene, pervenendo ad un valore finale di stima per vendita forzata di complessivi:

**€ 288'240.00 (Euro duecentottantottomiladuecentoquaranta/00)**

All'importo così determinato sono infine da detrarre i seguenti costi stimati:



- Euro 1100.00 (millecento) per spese tecniche comprensive di oneri fiscali, imposte e bolli, per pratica Docfa per variazione delle planimetrie catastali (importo indicativo in quanto soggetto alla discrezionalità del professionista incarico della procedura);
- Euro 3000.00 (tremila) per spese tecniche comprensive di oneri fiscali, imposte e bolli, per pratica edilizia in sanatoria e paesaggistica di compatibilità ambientale per variazione del sedime, modifiche distributive interne e prospettiche (importo indicativo in quanto soggetto alla discrezionalità del professionista incarico della procedura);
- Euro 1032.00 per sanzione amministrativa minima per pratica edilizia in sanatoria (importo stimato e subordinato alle valutazioni degli Uffici);

pervenendo ad un valore di stima finale arrotondato di complessivi:

**€ 283'000.00**

**(Euro duecentottantatremila/00)**

\*\*\*\*\*



**Allegati:**

- 1) Certificato notarile art. 567, 2° comma c.p.c.;
- 2) Atto di provenienza;
- 3) Ispezioni ipotecarie, elenco delle formalità e note;
- 4) Esito accesso all' Agenzia Entrate per atti privati sottoscritti dai debitori;
- 5) Documentazione catastale: visure, elaborati planimetrici, planimetrie catastali ed elenco subalterni dell'unità immobiliare urbana;
- 6) Mappa catasto terreni con indicazione dei due lotti;
- 7) Titoli urbanistici: licenze, concessioni edilizie, agibilità e altri titoli;
- 8) Documentazione urbanistica: estratti di PI e NTO;
- 9) Certificato di destinazione urbanistica;
- 10) Documentazione fotografica.

**Mareno di Piave, 04.04.2025**

**Il Tecnico**

