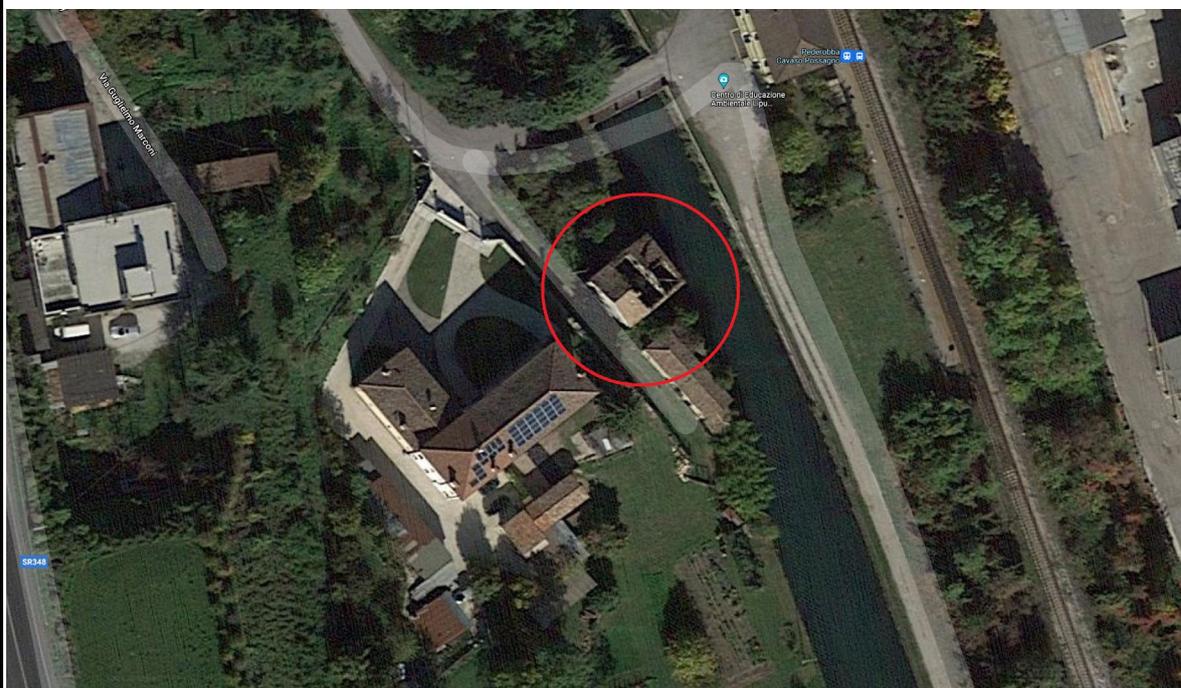


**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA**

ex. art. 173bis disp. att. c.p.c.  
**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 188/2018 di R.E.**

Promossa da:  
**DOVALUE S.P.A. PER PRISMA SPV S.R.L.**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA**

Trevignano, lì 15/05/2020

L'ESPERTO STIMATORE  
Dott. Ing. Renzo Pivetta



## Sommario

PREMESSA .....	3
QUESITO .....	3
INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE .....	6
1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI .....	6
2 VERIFICHE ED ISPEZIONI .....	6
2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE .....	6
2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	7
2.3 VINCOLI ULTERIORI .....	8
2.4 DITTA INTESTATARIA .....	8
3 DESCRIZIONE DEI BENI .....	9
3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA' .....	9
3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	9
3.3 CONFINI .....	11
3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	12
3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI .....	12
4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO .....	13
5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E GLI ELABORATI CATASTALI .....	13
6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE .....	13
7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA .....	14
8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE .....	15
9 FORMAZIONE DEI LOTTI .....	15
10 DIVISIBILITÀ DEL BENE .....	16
11 STATO LOCATIVO DEL BENE .....	16
12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI .....	16
13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE .....	16
14 STIMA .....	16

## ALLEGATI

[Allegato 1](#) : Documentazione fotografica

[Allegato 2](#) : Documentazione catastale

[Allegato 3](#) : Relazione notarile e ispezioni ipotecarie

[Allegato 4](#) : Atto di acquisto della proprietà e altri atti

[Allegato 5](#) : Estratto NTO del Comune di Pederobba

[Allegato 6](#) : Documentazione di progetto

[Allegato 7](#) : Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

[Allegato 8](#) : Corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione

[Allegato 9](#) : Scheda sintetica



## PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Renzo Pivetta, con studio in Signoressa di Trevignano (TV), via Alcide De Gasperi n. 6, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso al n. A2295 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, è stato nominato con decreto del G.E. in data 28/02/2020 per la relazione di stima ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. nella procedura in epigrafe. In data 10 marzo 2020, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il sottoscritto, una volta acquisita la documentazione agli atti, ha esperito tutte le operazioni e le indagini al fine di rispondere ai quesiti di cui alle istruzioni impartite dal G.E..

La presente relazione di stima viene suddivisa in capitoli strutturati per dare piena risposta ai quesiti posti.

## QUESITO

Di seguito si riportano le istruzioni impartite dal G.E. per la redazione della perizia di stima.

"l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) *ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) *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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ); 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. L'esperto inoltre allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati 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;*
- 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.);*
- 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;*
- 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;*
  - 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
  - 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.;*
  - 9) dire se e 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;*
  - 10) qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura,*
  - 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;*
  - 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 ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;*
  - 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.;*
  - 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;

- 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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 osservazione al proprio elaborato;
- 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 esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;
- 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 opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessita 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).
- 18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.



## **INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

A seguito del controllo telematico eseguito alla data della presente, risulta che nell'esecuzione immobiliare n. 695/2017, oltre all'esecutato, sono coinvolti i seguenti soggetti:

<b>PARTE</b>	<b>TIPO</b>	<b>AVVOCATO</b>
DOVALUE S.P.A. PER PRISMA SPV S.R.L.	Creditore	STERNINI LORENZO

Essendo in presenza di più esecutati nella perizia di stima saranno usate locuzioni anonime, quali ad es. esecutato 1, esecutato2, ecc.. In [allegato 8](#) viene riportato l'elenco delle corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione.

### **1 RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Lo scrivente, dopo aver depositato in Cancelleria con modalità telematica, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, ha estratto copia della documentazione agli atti del procedimento N. 188/2018.

### **2 VERIFICHE ED ISPEZIONI**

Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni:

- accertamenti c/o il COMUNE Pederobba (TV), per la verifica della situazione urbanistica dei beni *de quo*;
- ispezione c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZI CATASTALI, per ottenere copia delle mappe censuarie;
- ispezione c/o la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa;
- sopralluogo c/o i beni oggetto del procedimento per accertarne l'effettiva consistenza e lo stato manutentivo.

#### **2.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

Il creditore richiedente ha allegato al ricorso la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c.. In particolare, risulta depositato il certificato notarile comprensivo della storia ipotecaria dei beni.



## **2.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Viene appresso riportata la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali:

- unità immobiliare nel Comune di Pederobba (TV), sez A, foglio 7, particella 149 sub 1 graffata con mapp. 220, natura A/4 - abitazione di tipo popolare -Via Guglielmo Marconi n. 5.
- unità immobiliare nel Comune di Pederobba (TV), sez A, foglio 7, particella 149 sub 2 graffata con mapp. 209, natura A/4 -abitazione di tipo popolare -Via Guglielmo Marconi n. 6.
- unità immobiliare nel Comune di Pederobba (TV), sez A, foglio 7, particella 574, natura C/2 - deposito -Via Guglielmo Marconi n. 5.

Sulla base dei documenti in atti si espone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relative ai beni oggetto di pignoramento.

**NEL VENTENNIO IN ESAME GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI HANNO FORMATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

### **1. ISCRIZIONE CONTRO**

ISCRIZIONE NN. 27625/6068 del 10.7.2008 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 4.7.2008, n. 84088/9174, sui beni in oggetto a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A, sede Bologna, domicilio ipotecario eletto in Treviso presso la Agenzia di Treviso Piazza Aldo Moro n. 4, codice fiscale: 12931320159, contro *Esecutato 1*, per 1/1 di proprietà sui beni al fg. A/7 mapp. 149/2-209 e contro *Esecutato 2*, per 1/1 di proprietà sui beni al fg. A/7 mapp. 149/1-220 e 574, capitale Euro 71.288,00 ipoteca euro 213.864,00 - durata anni 20.

### **TRASCRIZIONE CONTRO**

TRASCRIZIONE NN. 10432/7602 del 28.3.2018 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'UNEP del Tribunale di Treviso del 5.3.2018 n. 1707, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 contro *Esecutato 1*, sui beni al fg. A/7 mapp. 149/2-209 e contro *Esecutato 2*, per 1/1 di proprietà sui beni al fg. A/7 mapp. 149/1-220 e 574.



## **2.3 DITTA INTESTATARIA**

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, competente per il territorio, risulta che gli immobili censiti al Catasto del Comune di Pederobba risultano correttamente intestati agli esecutati.

In particolare si rileva che l'unità immobiliare censita al foglio A/7, M.N. 149 sub 1 graffata con M.N. 220 e l'unità di cui al M.N. 574, risultano intestate per la piena proprietà ad *esecutato 1*. L'unità immobiliare censita al foglio A/7, M.N. 149, sub. 2, graffata con M.N. 209 risulta intestata per la piena proprietà ad *esecutato 2*.

Relativamente ai beni al fg. A/7 mapp. 149 sub. 1 - 220 e mapp. 574 la proprietà è stata acquisita in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita a rogito notaio Enzo Rossi di Feltre del 4.7.2008 n. 84087/9173, trascritto il 10.7.2008 ai n.ri 27624/17385

Relativamente ai beni al fg. A/7 mapp. 149 sub. 2 - 209 e mapp. 574 la proprietà è stata acquisita in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita a rogito notaio Paolo Talice di Montebelluna del 17.6.1998 n. 42399 trascritto il 19.6.1998 ai n.ri 18618/13161.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia degli atti di acquisto della proprietà da parte delle ditte esegutate (vedi [allegato 4](#)).

## **3 DESCRIZIONE DEI BENI**

### **3.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'**

I beni immobili oggetto di stima ricadono all'interno del territorio comunale di Pederobba, nella zona a est del centro abitato, in una zona compresa tra la S.R. 348 ed il canale Brentella. Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo, di una porzione di fabbricato rurale e delle relative aree scoperte di pertinenza.

Il fabbricato ad uso residenziale è costruito in fregio al canale Brentella.





Figura 1- Individuazione dei beni

### 3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili al Catasto dei Fabbricati risultano censiti come segue:

Comune di PEDEROBBA

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di PEDEROBBA(Codice G408) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	A	7	149	1			A/4	2	3,5 vani	Totale: 77 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 77 m <sup>2</sup>	Euro 113,88
	A	7	220								
2	A	7	574				C/2	3	83 m <sup>2</sup>	Totale: 97 m <sup>2</sup>	Euro 77,16

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di PEDEROBBA(Codice G408) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	A	7	149	2			A/4	1	7 vani	Totale: 153 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 153 m <sup>2</sup>	Euro 195,22
	A	7	209								

L'intestazione degli immobili sopra descritti risulta correttamente attribuita alla ditte esecutate.

Si rileva che nell'atto di pignoramento e negli atti di acquisto della proprietà non viene mai menzionato l'area comune di accesso individuata con il M.N. 210. Tele mappale è accatastato



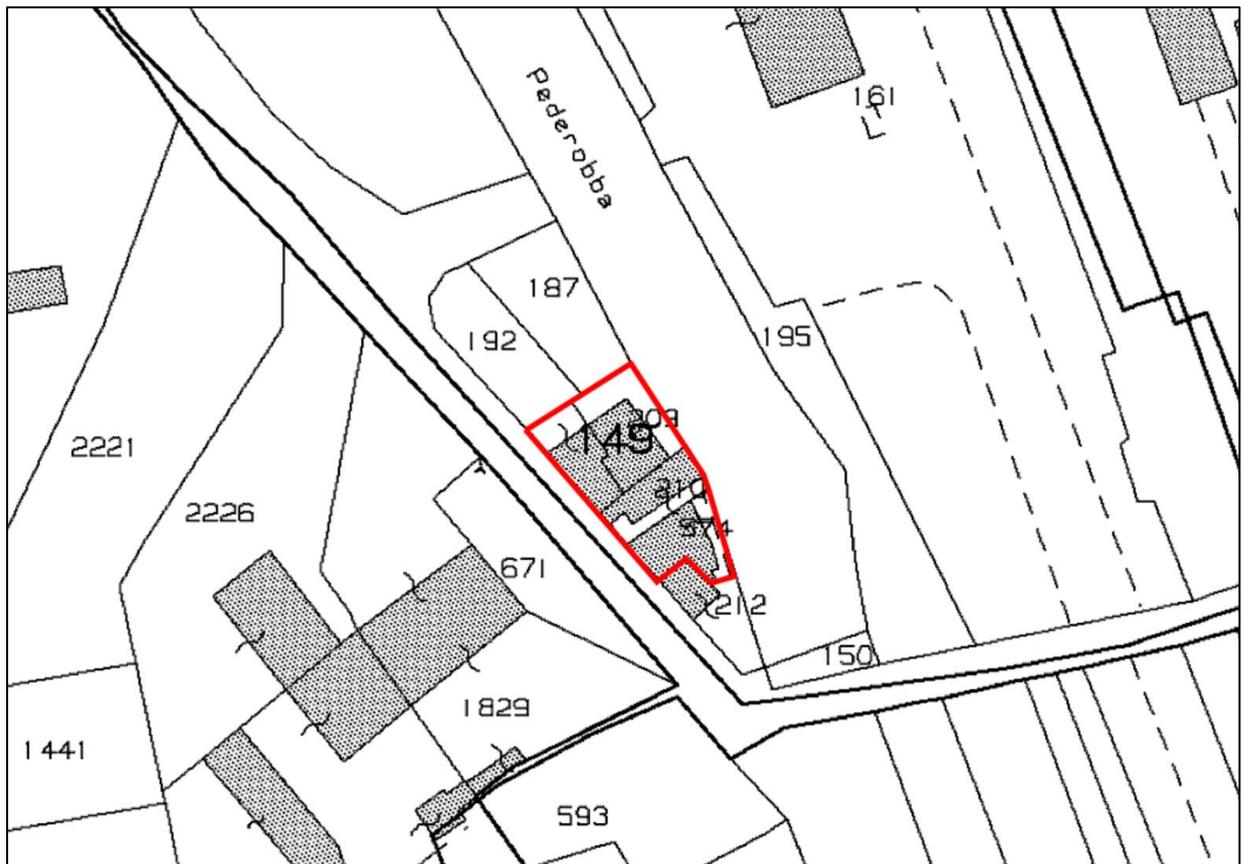
come ente urbano con superficie di 60 m<sup>2</sup>. Attualmente al catasto fabbricati non è possibile identificare automaticamente nessun immobile correlato con tale identificativo. Dalle planimetrie catastali del 1940 del fabbricato principale, risulta essere inserito come cortile in condominio tra le due abitazioni di cui al M.N. 149 sub. 1 e 2.

Le visure catastali al Catasto Terreni e l'estratto di mappa sono allegati alla presente relazione in [allegato 2](#).

### 3.3 CONFINI

I beni staggiti, comprensivi delle aree comuni, costituiscono un lotto continuo i cui confini, con riferimento l'estratto di mappa ([allegato 2](#)) del Catasto Terreni, Foglio n. 7, sono i seguenti:

- **A sud** confina con il mappale n. 212
- **A ovest** confina la strada pubblica
- **A est** confina con il canale consortile Brentella
- **A nord** confina con i mappali n. 192 e 187



Si rileva che i beni confinanti individuati ai mappali n. 187, 192 e 212 appartengono agli esecutati.



### 3.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di perizia sono ubicati in Comune di Pederobba, ad est del centro abitato in una zona tra la S.R. 348 Feltrina ed il canale Brentella.

Si tratta di un fabbricato residenziale suddiviso in due unità abitative, più una porzione di fabbricato rurale adibito a portico e magazzino.

Il fabbricato residenziale si sviluppa in n. 2 piani fuori terra più un sottotetto con destinazione d'uso granaio.

Dalle planimetrie catastali si evince che il fabbricato residenziale è stato realizzato quantomeno prima del 1940. Attualmente l'edificio è in stato di rovina, con parte della copertura e dei solai di interpiano crollati. Risultano altresì evidenti i segni di un incendio che ha colpito la parte centrale del fabbricato.

La struttura del fabbricato è in muratura portante del tipo in sassi e mattoni intonacati, mentre i solai sono in struttura lignea. La copertura è a falde con manto di copertura in coppi di laterizio.

Visto lo stato di precarietà in cui versa lo stabile non è stato possibile eseguire un rilievo di dettaglio degli ambienti interni. Per le altezze di interpiano ci si attiene a quanto indicato nelle planimetrie catastali che si possono riassumere nella tabella seguente:

	SUB. 1	SUB. 2
PIANO TERRA	h=2,25 m	h=2,50 m
PIANO PRIMO	h=2,19 m	h=2,16 m – 2,22 m
PIANO SOTTOTETTO	h=1,36 m	h=1,10 -2.00 m

In pianta il fabbricato ha una forma rettangolare di dimensioni massime di circa 8,85x9,65 m.





Figura 2 - Vista del fabbricato residenziale

Con riferimento alle planimetrie catastali, il fabbricato rurale di cui al M.N. 574 si compone di una parte a portico nella zona est e di una parte adibita a magazzino ubicata ad ovest.

La parte identificata come portico attualmente risulta completamente in rovina come meglio evidenziato in figura 3.

La parte destinata a magazzino si sviluppa in due piani fuori terra e costituisce una porzione di un più ampio fabbricato, di proprietà di uno degli esecutati, ma non oggetto della presente stima.

All'interno troviamo una stanza per piano, assimilabile in pianta ad un rettangolo delle dimensioni interne di circa 3,66x4,75 m.

Non sono presenti impianti di alcun tipo e il solaio di interpiano è parzialmente crollato. Il piano terra è privo di pavimentazione.

Non è presente alcuna scala per accedere al piano primo. Presumibilmente l'accesso attualmente avviene dalla porzione di fabbricato non staggiata.

Dalle planimetrie catastali si ricava che l'altezza al piano terra è di 2,15 m, mentre al piano primo è variabile da 2.45 all'imposta della copertura sino ad h=3,05 in corrispondenza del colmo.



La struttura del fabbricato è in muratura portante del tipo in sassi e mattoni, mentre i solai sono in struttura lignea. La copertura è a falde con manto di copertura in coppi di laterizio.



Figura 3 - Porzione di portico crollata



Figura 4 - Porzione di annesso rustico M.N. 574



Lo stato di fatto degli immobili e dei luoghi è stato ampiamente documentato nelle foto scattate nel corso del sopralluogo.

Per i dettagli si rimanda alla relazione fotografica in [allegato 1](#).

### **3.5 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI**

Come in precedenza riferito, gli immobili versano in condizioni statiche precarie e le porzioni ancora in essere sono a rischio crollo. Per tale ragione non è stato possibile compiere un rilievo di dettaglio dello stato interno dei fabbricati.

Per la definizione della consistenza si farà riferimento alle visure e alle planimetrie catastali.

La superficie lorda commerciale convenzionale, intesa come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, quote percentuali delle superfici degli ambienti accessori e pertinenze, risulta come da prospetto seguente:

#### **Unità immobiliare M.N. 149 sub. 1**

U.M. piano terra	.....circa 38,00 m <sup>2</sup>	x 1,00	= 38,00 m <sup>2</sup>
U.M. piano primo	.....circa 38,00 m <sup>2</sup>	x 1,00	= 38,00 m <sup>2</sup>
U.M. piano sottotetto	.....circa 38,00 m <sup>2</sup>	x 0,20	= 7,60 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....</b>			<b>= 83,30 m<sup>2</sup></b>

#### **Unità immobiliare M.N. 149 sub. 2**

U.M. piano terra	.....circa 76,00 m <sup>2</sup>	x 1,00	= 76,00 m <sup>2</sup>
U.M. piano primo	.....circa 76,00 m <sup>2</sup>	x 1,00	= 76,00 m <sup>2</sup>
U.M. piano sottotetto	.....circa 76,00 m <sup>2</sup>	x 0,20	= 15,20 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....</b>			<b>= 167,20 m<sup>2</sup></b>

Per l'unità immobiliare di cui al M.N. 574 risulta una consistenza catastale di 83 m<sup>2</sup>.

Con esclusione della parte a portico crollata, la porzione di annesso rustico ha una superficie lorda di circa 23 m<sup>2</sup> per piano, per un totale di 46 m<sup>2</sup>.

## **4 ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

Dall'esame dei documenti agli atti si rileva la piena conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

## **5 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ FRA LO STATO DI FATTO E GLI ELABORATI**



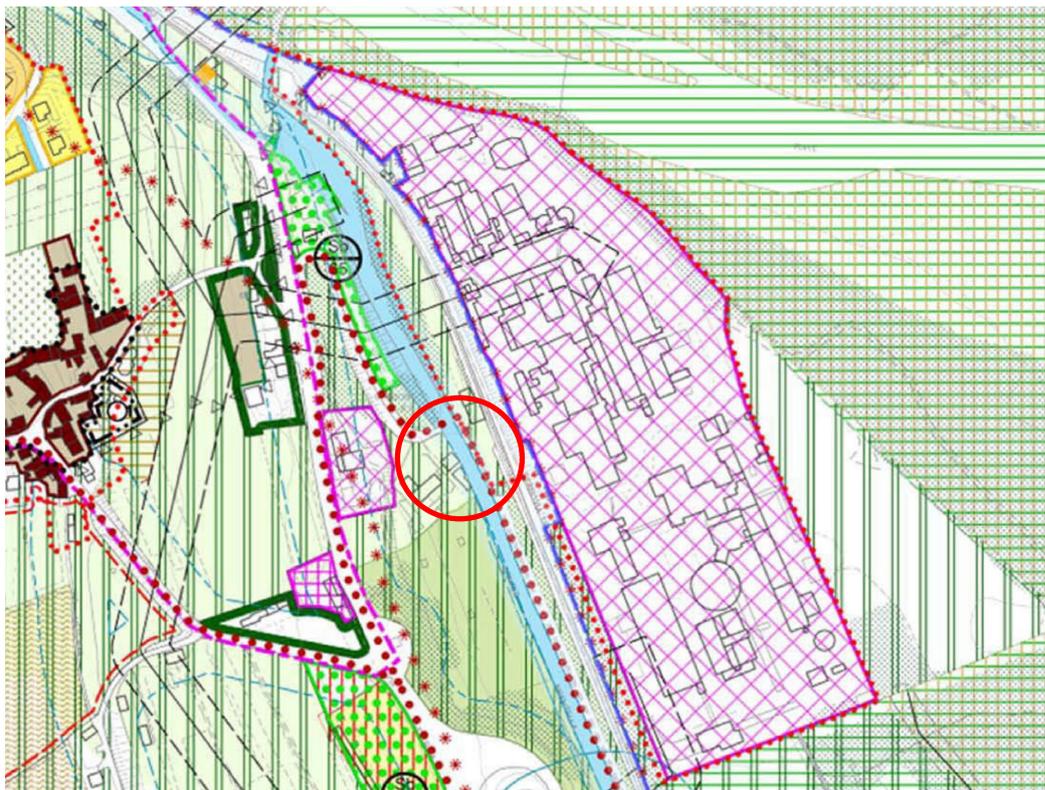
## CATASTALI

Per quanto riguarda le unità immobiliari che fanno capo al mappale n. 149 sub 1 e 2, visto lo stato di rovina con pericolo di crollo in cui versano, non è stato possibile attuare una verifica puntuale tra lo stato rappresentato nelle planimetrie catastali e lo stato reale del fabbricato. Dall'esame della sola sagoma esterna si rilevano alcune difformità nella posizione e nel numero delle fotometrie.

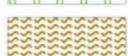
Per quanto riguarda il fabbricato turale che fa capo al M.N. 574, lo stesso risulta di recente accatastamento e la planimetria catastale è pressoché conforme allo stato accertato.

## 6 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In base alla zonizzazione dello strumento di programmazione urbanistica vigente nel Comune di Pederobba, le aree su cui insistono i beni immobili oggetto di stima ricadono in zona territoriale agricola.



*Il Sistema Ambientale - Le Zone agricole*

	Zona agricola
	Ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale
	Ambiti di localizzazione degli interventi

*Figura 5 Stralcio della zonizzazione del P.I.*



La disciplina del territorio delle zone agricole è normata dall'art. 12 e successivi delle NTO del Comune di Pederobba.

Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 che di seguito si riporta integralmente:

#### Art. 44 – Edificabilità.

1. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi:
- iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all' [articolo 11 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 40](#) "Nuove norme per gli interventi in agricoltura" e successive modificazioni;
  - occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS; tale requisito non è richiesto per le aziende agricole ubicate nelle zone montane di cui alla [legge regionale 9 settembre 1999, n. 39](#) "Modifica della [legge regionale 3 luglio 1992, n. 19](#) "Norme sull'istituzione e il funzionamento delle comunità montane" " e successive modificazioni;
  - redditività minima definita sulla base dei parametri fissati dalla Giunta regionale ai sensi dell' [articolo 50](#), comma 1, lettera d), n. 1.
- 2 bis. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti agli imprenditori agricoli, in deroga ai requisiti di cui al comma 2, qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali. ( [92](#) )
- 2 ter. Al fine di garantire la tutela delle differenti realtà socio-economiche e agro-ambientali presenti nel territorio, in deroga ai requisiti di cui al comma 2, gli interventi edilizi destinati a strutture agricolo-produttive di cui al comma 1 sono consentiti, qualora siano realizzati dalle Regole di cui alla [legge regionale 19 agosto 1996, n. 26](#) "Riordino delle Regole", da fondazioni ed istituti nonché dagli enti pubblici territoriali e da società o enti dagli stessi costituiti o prevalentemente partecipati. ( [93](#) )
3. Il piano aziendale di cui al comma 2, redatto da un tecnico abilitato del settore secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 2, è approvato dallo Sportello unico agricolo (SUA) dell'Agenzia veneta per i pagamenti in agricoltura (AVEPA) di cui alla [legge regionale 9 novembre 2001, n. 31](#) "Istituzione dell'Agenzia veneta per i pagamenti in agricoltura" ( [94](#) ) e contiene in particolare:
- la certificazione dei requisiti di cui al comma 2;
  - la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
  - la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.
- 3 bis. Al fine di garantire l'insediamento di giovani in agricoltura, la Giunta regionale, ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 1, stabilisce parametri agevolati per il calcolo della redditività minima di cui al comma 2, lettera c). Limitatamente alle iniziative finanziabili a valere sulle risorse del vigente Programma di sviluppo rurale riferite all'avviamento di imprese di giovani agricoltori, è consentita la realizzazione di strutture agricolo-produttive in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3; per tali interventi, l'approvazione del piano aziendale per lo sviluppo dell'impresa, ai fini della finanziabilità da parte del fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale (FEARS), sostituisce l'approvazione del piano aziendale prevista dal comma 3. La deroga al comma 3 è, altresì, consentita per coloro che sono stati ammessi alle agevolazioni previste per i giovani in agricoltura gestite dall'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA) nel caso in cui l'Agenzia veneta per i pagamenti in agricoltura (AVEPA) di cui alla [legge regionale 9 novembre 2001, n. 31](#) "Istituzione dell'Agenzia veneta per i pagamenti in agricoltura" e successive modificazioni certifichi l'esistenza di un piano aziendale che soddisfi le caratteristiche previste al comma 3. La Giunta regionale invia annualmente alla competente commissione consiliare una relazione sul numero e le tipologie degli interventi finanziati ai sensi del presente comma. ( [95](#) )
- 3 ter. In deroga al comma 3 è consentita l'installazione:
- da parte di aziende zootecniche, di strutture di raccolta degli effluenti zootecnici, palabili e non palabili, di volumi tecnici e delle connesse attrezzature, o loro copertura, o loro copertura, nonché di strutture di stoccaggio di insilati quali le "trincee silomais", platee e relativi silos verticali, o loro copertura;
  - da parte delle aziende vitivinicole, di vasi vinari destinati alla produzione e conservazione del vino, previa presentazione di una relazione tecnica asseverata che dimostri la sussistenza del rapporto di connessione, come definito dall'articolo 2135 del codice civile, nonché dei requisiti di cui al comma 2.
- 3 quater. Una volta esaurita la finalità per la quale sono stati installati, le strutture e i vasi vinari di cui al comma 3 ter sono rimossi non essendo consentito un loro diverso utilizzo o cambio di destinazione d'uso. ( [96](#) )
4. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti:

- a) per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fatto salvo quanto previsto al comma 5, fino a 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc.; ( [97](#) )
- a bis) per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente; ( [98](#) )
- b) per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc. per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc.;
- c) per le strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali, fatte salve eventuali scelte più restrittive del piano di assetto del territorio.
5. Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola sono disciplinati dal PAT e dal PI ai sensi dell'articolo 43. Sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale. ( [99](#) )
- 5 bis. Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell'articolo 25 della [legge regionale 4 novembre 2002, n. 33](#) "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo". ( [100](#) )
- 5 ter. I comuni, in deroga a quanto stabilito ai commi 2 e 3, disciplinano nel PI la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. ( [101](#) )
- 5 quater. omissis ( [102](#) )
- 5 quinquies. È consentita, in deroga a quanto stabilito dai commi 2 e 3, la realizzazione di un massimo di otto box e di recinzioni per il ricovero di equidi non destinati alla produzione alimentare, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, secondo le caratteristiche tecnico-costruttive stabilite dalla Giunta regionale. Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto della vigente normativa edilizia e paesaggistica e delle disposizioni sul benessere animale. ( [103](#) )
- 5 sexies. I comuni disciplinano, in deroga a quanto stabilito dal comma 3 e in attuazione di quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57", l'installazione e la rimozione di strutture prefabbricate rimovibili, composte da materiale compatibile con l'ambiente, sino a mq. 20 di superficie coperta. ( [104](#) )
6. La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive di cui all'articolo 43, comma 2, lettera e). Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture; le serre fisse volte alla protezione o forzatura delle colture e le serre mobili ( [105](#) ) possono essere installate senza i limiti stabiliti dal presente comma. Le serre mobili destinate ad uso temporaneo sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra. La Giunta regionale, avvalendosi di una apposita commissione di esperti, individua le caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento; il PI nell'individuazione di cui all'articolo 43, comma 2, lettera e), si attiene alle indicazioni contenute nel provvedimento della Giunta regionale. ( [106](#) )
- 6 bis. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 6, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, sono equiparate alle serre di cui al medesimo articolo 6, comma 1, lettera e), le serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente. La Giunta regionale individua le caratteristiche costruttive e le condizioni da rispettare per l'installazione delle serre tunnel di cui al presente comma. ( [107](#) )
7. I fabbricati per insediamenti di tipo agro-industriale non possono essere ubicati in zona agricola, dovendo il piano degli interventi (PI) individuare a tale scopo specifiche aree nelle zone industriali.
- 7 bis. Le società e le cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci, possono realizzare in zona agricola, impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate in deroga al comma 2. ( [108](#) )
- 7 ter. Gli immobili degli allevamenti zootecnici dismessi possono essere utilizzati dalle imprese che svolgono attività agromeccanica, di cui alla [legge regionale 7 febbraio 2014, n. 6](#) "Disposizioni per la qualificazione delle imprese che svolgono attività agromeccanica", per il ricovero e la manutenzione ordinaria dei propri mezzi per le lavorazioni agricole e per la manutenzione del verde; tale diverso utilizzo non comporta la modifica della destinazione d'uso rurale degli immobili medesimi. ( [109](#) )
8. La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente per territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta regionale di cui all' [articolo 50](#), comma 1, lettera d), n. 4.
9. La realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita, nel rispetto della disciplina dettata dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5. Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture



edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.

10. Non è consentita la nuova edificazione nelle aree boscate e al di sopra dei 1.600 m., fatta salva per queste ultime aree la realizzazione di malghe, rifugi e bivacchi alpini. Nelle aree di montagna il limite dei 1.600 m. può essere derogato secondo le indicazioni contenute nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 6. ([110](#))

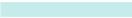
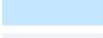
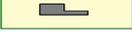
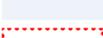
Si riporta in [allegato 5](#) lo stralcio delle NTO del Comune di Pederobba per gli eventuali approfondimenti.

Dalla carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del PAT risulta che i beni oggetto di stima ricadono nella fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia del canale Brentella.



Figura 6 - carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del PAT

#### Art.7

	Fasce di rispetto delle cave		Corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142 lett.c del D.Lgs n°42/2004
	Fasce di rispetto degli elettrodotti		Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 lett.c del D.Lgs n°42/2004
	Fasce di rispetto dei metanodotti		Territori coperti da foreste o boschi ai sensi dell'art.142 lett.g del D.Lgs n°42/2004
	Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia		Edifici ed adiacenze tutelati ai sensi dell'art.157 del D.Lgs n°42/2004
	Zone di tutela dell'idrografia principale		Ville Venete ai sensi dell'art.40 comma 4 della L.R. n°11/2004
	Classificazione sismica (classe 2°)		

Si riporta di seguito lo stralcio dell'art. 7 delle NTA del Comune di Pederobba relativo alla fascia di servitù idraulica:

#### FASCIA DI SERVITÙ IDRAULICA RELATIVA ALL'IDROGRAFIA

14. Il PAT recepisce i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, costituiti oltre che da quelli di cui al comma 3 del precedente Art. 5, dagli idronomi principali di cui all'elenco seguente, da tutti i corsi d'acqua pubblici:

- a) Torrente Nasone o Nasson (dallo sbocco alla ferrovia),
- b) Torrente Forezana,

- c) Valle Martinella,
- d) Roggia Caniezza o della Sega,
- e) Rio Fontane,
- f) Brentella Tronco.

15. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06. Gli interventi negli ambiti soggetti a fascia di servitù idraulica relativa a tutti i corsi d'acqua pubblici dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m.5

16. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml 10 di cui all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa.

17. È consentita la realizzazione di itinerari ciclopedonali lungo le sponde.

## **7 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Lo scrivente, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Pederobba, ha estratto copia della documentazione degli stati progettuali autorizzati ([allegato 6](#)).

A seguito della ricerca nominativa, comprendente gli attuali e precedenti proprietari, è stata recuperata una sola pratica edilizia. Tale pratica, volta ad ottenere l'ampliamento del fabbricato di cui al M.N. 149 sub. 1, non ha avuto seguito in quanto ha ricevuto parere negativo.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica ed edilizia bisogna attenersi a quanto dichiarato dalla parte venditrice negli atti di acquisto dove si attesta che la costruzione degli immobili alienati è iniziata anteriormente al primo settembre 1967.

Per quanto riguarda l'immobile a destinazione residenziale è possibile datare la costruzione almeno dal 1940, data a cui si riferiscono le planimetrie catastali.

La planimetria catastale del fabbricato rurale, risulta invece depositata in tempi più recenti (anno 2006). Vista la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione è comunque probabile che sia stato realizzato negli stessi anni del fabbricato principale.

Per i dettagli si rimanda alla documentazione in [allegato 6](#).

## **8 ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE**

Come in precedenza descritto trattasi di fabbricati realizzati ante 1967 per il quale non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia depositata presso gli uffici comunali.

Per quanto riscontrato si presume che le opere siano conformi a quanto eseguito



precedentemente a tale anno.

## **9 FORMAZIONE DEI LOTTI**

Vista la conformazione e lo stato degli immobili a parere dello scrivente risulta opportuna la formazione di un unico lotto composto dai seguenti beni:

### **1. Unità immobiliare (piena proprietà)**

Unità immobiliare nel Comune di Pederobba (TV), sez A, foglio 7, particella 149 sub 1 graffata con mapp. 220, natura A/4 - abitazione di tipo popolare -Via Guglielmo Marconi n. 5.

### **1. Unità immobiliare (piena proprietà)**

Unità immobiliare nel Comune di Pederobba (TV), sez A, foglio 7, particella 149 sub. 2 graffata con mapp. 209, natura A/4 -abitazione di tipo popolare -Via Guglielmo Marconi n. 6.

### **2. Unità immobiliare (piena proprietà)**

Unità immobiliare nel Comune di Pederobba (TV), sez A, foglio 7, particella 574, natura C/2 - deposito - Via Guglielmo Marconi n. 5.

Il tutto comprensivo delle parti comuni (nello specifico il M.N. 210 del fg. 7)

Per completezza di esposizione, con riferimento alla mappa catastale in figura 7, si individua in rosso l'ambito del lotto sopra costituito.

Si rileva altresì che non sono ricompresi nella stima e nella composizione del lotto, i beni cerchiati in blu. Nello specifico i MM.NN. 192 e 187 che di fatto costituiscono il giardino dell'abitazione e il M.N. 212 che si riferisce alla porzione di annesso rustico in continuità con quella oggetto di stima (si veda figura 4).



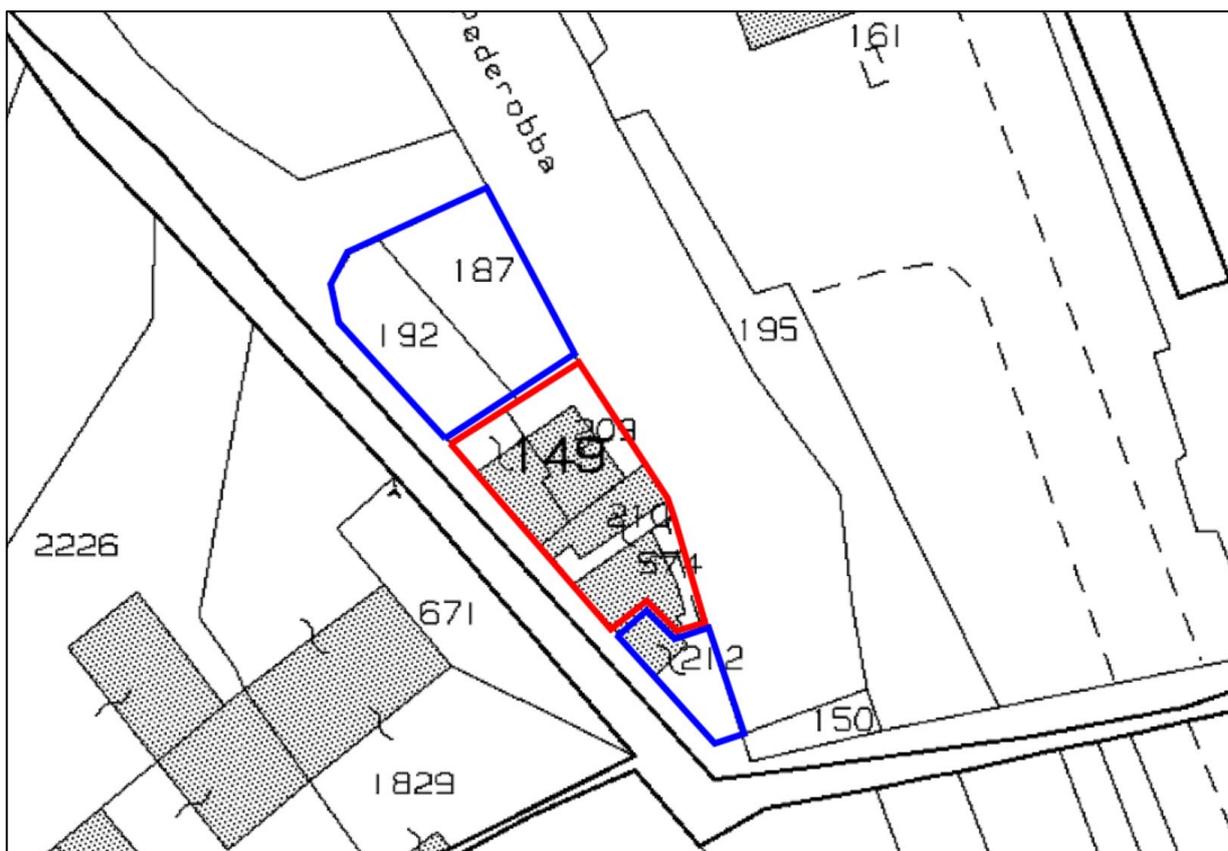


Figura 7 - Mappa catastale con individuazione del lotto

## **10 DIVISIBILITÀ DEL BENE**

Gli immobili non risultano pignorati pro quota e non si rende necessaria la loro divisione.

## **11 STATO LOCATIVO DEL BENE**

I beni oggetto di pignoramento non sono attualmente agibili e non risultano occupati da soggetti terzi.

## **12 VINCOLI STORICI E ARTISTICI**

Fatto salvo quanto già esposto nei capitoli precedenti ed in particolare i vincoli di natura urbanistica indicati al punto 6, sui beni pignorati non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

## **13 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale.



## 14 STIMA

La stima viene resa adottando il criterio economico del più probabile valore di mercato, basandosi sui concetti come la “comparazione” e l’“ordinarietà” che varia secondo l’esistenza di “comodi” o “scomodi” presenti nel bene che si deve valutare. L’immobile viene comparato ad altri immobili della stessa zona di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

Al fine di determinare questi valori è stata esperita una ricerca presso gli intermediari immobiliari della zona per ottenere i valori unitari riferibili a beni simili nel Comune di Pederobba. Si è inoltre preso a riferimento quanto desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate per il Comune di Pederobba ([allegato 7](#)).

Nella valutazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto dell’ubicazione e dell’accessibilità, della destinazione urbanistica, dello stato di disponibilità e delle peculiarità, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Trattandosi di fabbricati non agibili e con parte degli orizzontamenti crollati, i beni vengono valutati per la loro capacità edificatoria, tenendo conto della possibilità di intervenire con un intervento di ristrutturazione edilizia. Trovandosi in fascia di servitù idraulica, tale intervento non potrà avvenire tramite demolizione completa e ricostruzione.

Alla luce delle indagini e valutazioni effettuate, si espongono le seguenti precisazioni:

- per le unità immobiliari abitative si individua in 150,00 €/m<sup>3</sup> il valore unitario del bene, riferito alla superficie commerciale calcolata al capitolo 3.5;
- per il fabbricato agricolo si individua in 100,00 €/m<sup>3</sup> il valore unitario del bene, riferito alla superficie commerciale calcolata al capitolo 3.5;
- Alla porzione di portico crollata non viene attribuito alcun valore;
- I valori adottati tengono conto del valore dell’esigua area scoperta di pertinenza sui fronti nord e sud;
- il valore unitario adottato per la determinazione del valore di mercato dell’immobile tiene conto implicitamente degli oneri che l’acquirente dovrà sobbarcarsi per lo sgombero dei locali e lo smaltimento dei materiali presenti all’interno della proprietà;

Sulla base di quanto sopra emerso, lo scrivente, assegna agli immobili del lotto individuato al punto 9 della relazione, il valore come da prospetto seguente:



DESCRIZIONE LOTTO UNICO	VALORE
<b>ABITAZIONE PIANO TERRA, PRIMO E SOTTOTETO (mapp. 149 sub. 1 e 220) Intera proprietà</b> m <sup>2</sup> 83,30 x 150 €/m <sup>2</sup> .....	€ 12.495,00
<b>ABITAZIONE PIANO TERRA, PRIMO E SOTTOTETTO (mapp. 149 sub. 2 e 209) Intera proprietà</b> m <sup>2</sup> 167,20 x 150 €/m <sup>2</sup> .....	€ 25.080,00
<b>PORZIONE DI FABBRICATO RURALE (mapp. 574) Intera proprietà</b> m <sup>2</sup> 46,00 x 100 €/m <sup>2</sup> .....	€ 4.600,00
<b><u>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO</u></b>	<b><u>€ 42.175,00</u></b>

Calcolato il valore di mercato dei beni immobiliari, si introduce un coefficiente di procedura pari a 0,85 che riduce di un 15 % il valore stimato, per tenere conto del deprezzamento dettato dalla vendita forzosa e dalla mancata garanzia sulle opere di urbanizzazione realizzate.

Per quanto sopra, il valore base per vendita forzata del lotto unico viene così determinato: € 42.175,00x0,85 = € 35.848,75 che si arrotondano ad **€ 36.000,00**.

Pertanto il sottoscritto, in esito al mandato conferitogli, stima che i beni individuati come lotto unico al punto 9 della perizia, alla data della presente abbiano un valore di mercato per la vendita forzata di complessivi **€ 36.000,00 (diconsi euro trentaseimila,00)**.

S.E. & O.

Trevignano, lì 15/05/2021

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Renzo Pivetta

