



**INDICE**

1. Oggetto di stima .....	pag. 4
1.1 Lotto 1 .....	pag. 5
1.1.1 <i>Identificazione catastale</i>	
1.1.2 <i>Confini</i>	
1.1.3 <i>Proprietà e provenienza</i>	
2 Lotto 2 .....	pag. 5
2.1 <i>Identificazione catastale</i>	
2.2 <i>Confini</i>	
2.3 <i>Proprietà e provenienza</i>	
2. Lotto 1 - Descrizione dell'immobile .....	pag. 7
2.1 <i>Ubicazione</i>	
2.2 <i>Edificio</i>	
2.3 <i>Abitazione</i>	
2.4 <i>Garage e cantina</i>	
Lotto 2 - Descrizione dell'immobile .....	pag. 11
2.1 <i>Ubicazione</i>	
2.2 <i>Edificio</i>	
2.3 <i>Abitazione</i>	
2.4 <i>Garage e magazzino</i>	
2.5 <i>Area scoperta in uso esclusivo</i>	
2.6 <i>Scoperta in coproprietà</i>	
4. Metodo di stima .....	pag. 13
5. Procedimento di stima .....	pag. 14
5.1 Lotto 1 .....	pag. 14
5.1.1 <i>Formalità pregiudizievoli</i>	
5.1.2 <i>Conformità catastale</i>	
5.1.3 <i>Destinazione urbanistica</i>	
5.1.4 <i>Regolarità urbanistica</i>	
5.1.5 <i>Vincoli artistici</i>	
5.1.6 <i>Servitù</i>	
5.1.7 <i>Disponibilità</i>	















**3. LOTTO 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**3.1 Ubicazione**

Il bene pignorato si trova nell'area urbana del comune di Santa Lucia di Piave, in un ambiente residenziale di Via Europa, in zona periferica (località Sarano) distante circa tre chilometri dal centro comunale, agevolmente raggiungibile in auto attraverso la viabilità locale.

**3.2 Edificio**

Il bene pignorato è collocato al piano terra di un fabbricato residenziale (denominato Condominio Europa Due), disposto su quattro livelli, uno interrato ad uso garage con cantine e tre fuori terra ad uso residenziale.

La costruzione è stata ultimata alla fine degli anni '00, ha pianta rettangolare allungata, quattro livelli sono serviti da scala ed ascensore.

**Caratteristiche costruttive edificio**

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche generali: facciate intonacate e integrate, tetto a due falde con livelli sfalsati, manto di copertura in coppi, lattonerie in rame, elementi decorativi in marmo, pensilina marciapiede d'ingresso in acciaio con copertura a volta in rame, parte della facciata principale rivestita da frangisole in listelli di legno.

Lo stato di manutenzione e conservazione della costruzione è buono.

**3.3 Abitazione**

Come premesso l'appartamento si trova al piano terra del fabbricato condominiale e ne occupa l'intera porzione orientata a sud. L'appartamento deriva dall'accorpamento di due unità immobiliari di diversa dimensione e delle quali è ancora presente il doppio ingresso dal corridoio comune.

Nel suo complesso l'abitazione è composto da cucina-pranzo, bagno, ripostiglio, stanzina, soggiorno, studio, due camere e due bagni; all'esterno sono presenti due arca a portico, una in corrispondenza della facciata principale unita ad un locale centrale termica, l'altra disposta sul fronte posteriore ed entrambe aperte sull'area scoperta di pertinenza che circonda l'intero alloggio.

L'alloggio è direttamente raggiungibile dall'atrio di ingresso e corridoio. Il portocino di ingresso ha struttura in alluminio anodizzato e vetr-camera con videofonone per il consenso all'apertura.

**Caratteristiche finiture abitazione**

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche di finitura:





Vialeto di accesso al complesso immobiliare lastricato e delimitato da recinzioni di plessi condominiali dello stesso complesso; il vialetto è chiuso sulla proprietà di terzi mediante cancello con struttura in acciaio

Mappale 1288

Vialeto di accesso dal complesso immobiliare al "Parco Vanizza" (proprietà privata) lastricato e delimitato da recinzione di plesso dello stesso complesso e recinzione di proprietà di terzi; lungo il vialetto è installato cancello con struttura in acciaio su cui è appeso cartello ad indicare l'accesso a proprietà privata

Mappali 97-1262-1266

Parco ad uso privato denominato "Parco Vanizza" con area verde a dislivelli piantumata ed attrezzata con panchine lungo percorso pedonale e punti luci a lampioni indicanti l'entrata a ricarica solare

Lo stato di manutenzione conservazione di parco e vialetti è buono

#### 4. METODO DI STIMA

Uno dei fondamentali principi di estimo afferma che il "valore" di un bene economico dipende dallo "scopo" della stima; ciò significa in sostanza, che in un determinato istante lo stesso bene può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore diversi.

Lo scopo costituisce, pertanto, l'elemento indispensabile della stima stessa, in quanto è appunto in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di valutazione.

Nel caso di specie si considera che il bene sarà oggetto di vendita in procedura competitiva; per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo con stima monoparametrica tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Con riferimento all'immobile, la stima viene eseguita considerando il valore di mercato ed i fattori di influenza seguenti:

- elementi di deprezzamento dovuto alla sussistenza di vincoli
- elementi di apprezzamento dovuto a prospettive attuali e future
- stato del bene
- posizione del bene
- stato di regolarità edilizia







È seguita le misure ipotecarie e catastali di aggiornamento per il periodo compreso tra il 15/10/2017 ed il 07/01/2020, sui beni pignorati non risultano gravanti ulteriori formalità pregiudizievoli.

#### 5.2.2 Conformità catastale

I dati indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo allo stato di fatto, per quanto si è detto dianzi, consentono comunque l'univoca identificazione dei beni pignorati.

#### 5.2.3 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel comune di Santa Lucia di Piave individua:

- 1) il fabbricato contenente i beni pignorati ed i vialetti di accesso (Mappali 1288 e 1305) in zona residenziale consolidata "B1", disciplinata dall'art. 16 delle Norme Tecniche Operative;
- 1) il parco (Mappali 1282, 1286 e 97) in zona di integrità naturalistica e paesaggistica disciplinata dall'art. 40 delle Norme Tecniche Operative.

Si evidenzia inoltre che:

- 1) il parco (Mappali 1282, 1286 e 97) ed il vialetto di accesso (Mappale 1288) sono assoggettati a vincolo paesaggistico disciplinato dall'art. 46 delle Norme Tecniche Operative;
- 1) il parco è inoltre assoggettato a vincolo di rispetto fluviale disciplinato dall'art. 45 delle Norme Tecniche Operative.

#### 5.2.4 Regolarità urbanistica

Il fabbricato condominiale è stato realizzato ed utilizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal comune di Santa Lucia di Piave:

- 1) Permesso di Costruire n. 144/2004 del 26/11/2004 per costruzione di "fabbricato residenziale - Lotto n. 2 Piano di Recupero di Iniziativa Privata di Parco Varizza";
- 1) Permesso di Costruire n. 199 Variante n. 1, pratica n. 199/2006 del 12/03/2007 per Variante n. 1 al Permesso n. 144/04;
- 1) Denuncia Inizio Attività prot. n. 11710 del 12/11/2008 per "rinnovo concessione edilizia";
- 1) Denuncia Inizio Attività prot. n. 5091 del 25/05/2009 per variante locali box auto;
- 1) Richiesta parziale del certificato di agibilità prot. 10375 del 15/10/2009;
- 1) S.C.I.A. prot. n. 3273 del 13/04/2011 per "unificazione di due appartamenti con modifiche interne";
- 1) Collaudo finale prot. n. 6140 del 06/07/2011.

Lo stato dei luoghi non è conforme ai progetti assentiti, poiché i due box auto con i retrostanti magazzini, presenti nel piano interrato, sono stati unificati demolendo la parete di separazione.

#### 5.2.5 Vincoli artistici

Le verifiche effettuate non hanno evidenziato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

#### 5.2.6 Servitù

Nell'atto di provenienza del 13/04/2010 sono richiamate le servitù venutesi a creare in seguito al frazionamento dell'intero edificio e poste in essere dalla Legge e dal regolamento di condominio a carico di ciascun condomino.

#### 5.2.7 Disponibilità

I beni pignorati sono occupati dall'esecutata in assenza di titolo opponibile alla procedura.

#### 5.2.8 Modalità di vendita

Si ritiene che il bene pignorato debba essere venduto in un unico lotto.

#### 5.2.9 Divisibilità in natura

All'esecutato è intestata la piena proprietà del bene pignorato, non si ritiene possibile dividerlo in natura.

## 6. STIMA

### 6.1 LOTTO 1

#### Calcolo superfici

Si sono rilevate le seguenti misure di superfici ricavate utilizzando i disegni di progetto e le planimetrie catastali:

Superficie abitazione primo piano = ca. 108 mq

Superficie terrazzi = ca. 19,00 mq

Superficie cantina = ca. 5 mq

Superficie box auto = c.a. 29 mq

si calcola la superficie commerciale applicando un coefficiente 0,3 alla superficie dei terrazzi e un coefficiente 0,5 alla superficie di cantina e box auto; da cui

Superficie commerciale = 130,70 mq circa

### Valutazione

Assunte informazioni dagli operatori di mercato della zona si è determinato il più probabile valore di mercato in 1.050,00 €/mq, valore che trova riscontro anche dalla consultazione dei valori OMI di riferimento.

Il valore di stima risulta quindi di 137.235,00 €

### Correzioni di stima

Si sono determinate le seguenti correzioni di stima:

- considerata la vetustà, lo stato d'uso e manutenzione del bene e dell'edificio in complessivo, si ritiene applicabile una diminuzione del 30%
- considerata l'ipotesi di vendita competitiva con assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene applicabile una ulteriore diminuzione del 20%
- detrazione di 2.808,77 € per debito nei confronti del "Condominio Granza" nell'ultimo biennio

Si calcola quindi un valore di stima del bene pari a € 74.042,83 che si approssima a 74.000,00 €.

### 32 LOTTO 2

#### Calcolo superficie

Si sono rilevate le seguenti misure di superfici ricavate utilizzando i disegni di progetto e le planimetrie catastali

Superficie abitazione primo terra = ca. 183 mq

Superficie centrale termica = ca. 5 mq

Superficie portici = ca. 19 mq

Superficie box auto e magazzino = ca. 84 mq

Superficie area scoperta attrezzata ad uso esclusivo = ca. 793 mq

Si calcola la superficie commerciale applicando un coefficiente 0,3 alla superficie dei portici

di un coefficiente 0,5 alla superficie centrale termica e box auto e magazzino ed un coefficiente 0,04 all'area scoperta attrezzata; da cui

Superficie commerciale = 264,92 mq circa

Superficie complessiva vialetti e "Parco Vanizza" in coproprietà ca. 4.304 mq per un valore

di quota (145,8/10000) pari a ca. 63 mq

di quota (145,8/10000) pari a ca. 63 mq

#### Valutazione

Assunte informazioni dagli operatori di mercato della zona si è determinato il più probabile

valore di mercato in 1.050,00 €/mq, valore che trova riscontro anche dalla consultazione

dei valori OMI di riferimento, si distingue il valore della superficie viabilità e "Parco Vanizza"

determinato in 15,00 mq.

Il valore di stima risulta quindi di 279.107,29 € e

Correzioni di stima

Si sono determinate le seguenti correzioni di stima:

- considerata la vetustà, lo stato d'uso e manutenzione del bene e dell'edificio in complessivo, si ritiene applicabile una diminuzione del 15%.
- considerate le dimensioni, e quindi il valore importante in riferimento alle possibilità di liquidazione del mercato, si ritiene applicabile un'ulteriore diminuzione del 10%.
- considerata l'ipotesi di vendita competitiva con assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene applicabile una ulteriore diminuzione del 20%.
- si prevedono oneri per sanatoria edilizia e catastale pari a circa 2.500,00.
- detrazione di 1.236,00 € per debito nei confronti del "Condominio Europa 2" nell'ultimo biennio.

Si calcola quindi un valore di stima del bene pari a € 167.077,66 che si approssima a

€ 167.000,00.

## 7. CONCLUSIONI

In base alle evidenze riportate sopra, alle descrizioni riportate negli allegati, alle analisi condotte utilizzando i criteri di valutazione descritti nei paragrafi precedenti e alle ricerche di mercato eseguite, si è giunti ad un valore dei beni oggetto d'incarico, nelle condizioni di conservazione rilevate all'atto del sopralluogo, pari rispettivamente a:

- Lotto 1 - € 74.000,00 (Euro settantaquattromila/00).
- Lotto 2 - € 167.000,00 (Euro centosessantasettemila/00).

Ritenendo di aver risposto alle richieste del quesito proposto dal G.E. , si dimette il presente elaborato (comprensivo di 9 allegati) rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Gorgo al Monticano, li 11.01.2020

Il perito stimatore

Ing. Evaristo De Marchi

**ELENCO ALLEGATI**

- 1 Lotto 1 - Abitazione in Via Saragat
  - 1.1 Ortofoto
  - 1.2 Estratto di mappa
  - 1.3 Visura catastale
  - 1.4 Elaborato planimetrico
  - 1.5 Planimetria catastale
  - 1.6 Titoli di provenienza
  - 1.7 Zonizzazione del Piano degli Interventi
  - 1.8 Estratto delle Norme Tecniche Operative
  - 1.9 Estratto rendiconto condominiale

**Lotto 2 - Abitazione in Via Europa**

- 2.1 Ortofoto
- 2.2 Estratto di mappa
- 2.3 Visure catastali
- 2.4 Elaborato planimetrico
- 2.5 Planimetria catastale
- 2.6 Titolo di provenienza
- 2.7 Zonizzazione del Piano degli interventi
- 2.8 Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 2.9 Estratto rendiconto condominiale

**8. NOTE DI OSSERVAZIONE ALL'ELABORATO**

La perizia sopra riportata è stata inviata alle parti interessate con le modalità ed in data come di seguito specificato:

- tramite pec in data 12.01.2020 all'Avv. Fernando Rampini Boncori (fernandorampini-boncori@pec.ordineavvocatitreviso.it), legale di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. (esecutrice)

- tramite pec in data 12.01.2020 all'Avv. Filippo Berardi (filippo.berardi@ordineavvocatiravenna.it) legale di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (intervenuta ricorrente)
- tramite pec in data 12.01.2020 all'Avv. Marina Vandini (marina.vandini@ordineavvocatiravenna.it) legale di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (intervenuta ricorrente)
- tramite pec in data 13.01.2020 all'Avv. Carlotta Casamorata (carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.it) legale di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (intervenuta ricorrente)
- tramite pec in data 13.01.2020 all'IVG di Treviso custode dei beni (ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it)

- [redacted] tramite raccomandata 1 A/R in data 13.01.2020 alla Sig.ra Popescu Ioana Carmen residente, come da atti, a Santa Lucia di Piave (TV) in via Europa 2/
- [redacted] tramite raccomandata 1 A/R in data 13.01.2020 al Sig. Maruccci Alessandro residente, come da atti, a Santa Lucia di Piave (TV) in via G. Saragat 4/7

Nello spazio testo della pec e nella lettera accompagnatoria della raccomandata a mano è stata inserita la seguente frase: "Viene assegnato alle parti termine del 28.01.2020 per far pervenire note di osservazione all'elaborato".

Nessuna delle parti interessate ha fatto pervenire note di osservazione all'elaborato entro i termini previsti.

## 9. CONCLUSIONI

Non avendo ricevuto note di osservazione all'elaborato inviato alle parti interessate, si confermano le conclusioni riportate al punto 7; ovvero in base alle evidenze riportate sopra, alle descrizioni riportate negli allegati, alle analisi condotte utilizzando i criteri di valutazione descritti nei paragrafi precedenti e alle ricerche di mercato eseguite, si è giunti ad un valore del bene oggetto d'incarico, nelle condizioni di conservazione rilevate all'atto del sopralluogo, pari rispettivamente a:

- Lotto 1 - € 74.000,00 (Euro settantaquattromila/00).

■ [redacted] Lotto 2 - € 167.000,00 (Euro centosessantasettemila/00)

Ritenendo di aver risposto alle richieste del quesito proposto dal G.E. , si dimette il presente elaborato (comprensivo di 23 allegati) rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Gorgo al Monticano, li 31.01.2020

Il perito stimatore  
Ing. Evaristo De Marchi



## ELENCO ALLEGATI

- 1 Lotto 1 - Abitazione in Via Saragat
  - 1.1 Ortofoto
  - 1.2 Estratto di mappa
  - 1.3 Visura catastale
  - 1.4 Elaborato planimetrico
  - 1.5 Planimetria catastale
  - 1.6 Titoli di provenienza
  - 1.7 Zonizzazione del Piano degli Interventi
  - 1.8 Estratto delle Norme Tecniche Operative
  - 1.9 Estratto rendiconto condominiale
  - 1.10 Documentazione fotografica

1 Lotto 2 - Abitazione in Via Europa

- 2.1 Ortofoto
- 2.2 Estratto di mappa
- 2.3 Visure catastali

2.4	Elaborato planimetrico
2.5	Planimetria catastale
2.6	Titolo di provenienza
2.7	Zonizzazione del Piano degli Interventi
2.8	Estratto delle Norme Tecniche Operative
2.9	Estratto rendiconto condominiale
2.10	Documentazione fotografica

3 Attestazioni, ricevute e consegne invio perizia alle parti interessate

4 Scheda sintetica con dati per l'ordinanza di vendita lotto 1

5 Scheda sintetica con dati per l'ordinanza di vendita lotto 2