



**INDICE GENERALE**

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA.....                                                          | 1  |
| PREMESSA.....                                                                              | 5  |
| RELAZIONE DI STIMA.....                                                                    | 7  |
| 1 - FORMAZIONE DEI LOTTI.....                                                              | 7  |
| LOTTO 1: unità abitativa al grezzo (porzione sud-ovest della schiera).....                 | 8  |
| 2 - UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI – lotto 1.....                                    | 8  |
| 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE – lotto 1.....                                               | 8  |
| 3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni.....                         | 8  |
| 3.2 Intestazione.....                                                                      | 9  |
| 3.3 Conformità delle planimetrie.....                                                      | 9  |
| 3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni.....                                                 | 10 |
| 4 – CONFINI DEL LOTTO – lotto 1.....                                                       | 11 |
| 5 – TITOLI DI PROVENIENZA – lotto 1.....                                                   | 11 |
| 6 – SERVITÙ – lotto 1.....                                                                 | 11 |
| 7 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI,<br>PATTI, OBBLIGHI – lotto 1..... | 12 |
| 7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie.....                                              | 13 |
| 7.2 Tributi.....                                                                           | 14 |
| 8 – DESCRIZIONE DEL BENE – lotto 1.....                                                    | 16 |
| 8.1 Descrizione.....                                                                       | 16 |
| 8.2 Consistenza.....                                                                       | 19 |
| 8.3 Calcolo delle superfici.....                                                           | 19 |
| 8.3.1 Superfici nette.....                                                                 | 19 |
| 8.3.2 Superfici lorde commerciali.....                                                     | 21 |



## 9 – DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI

– lotto 1.....21

9.1 Destinazione urbanistica.....21

9.2 Conformità edilizia.....22

9.3 Difformità dall'autorizzato.....22

9.4 Certificazioni energetiche.....26

9.5 Dichiarazioni legge 13/89.....26

9.6 Documentazione tecnica.....26

10 – DIVISIBILITÀ – lotto 1.....26

11 – DISPONIBILITÀ – lotto 1.....26

12 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO – lotto 1.....27

13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA – lotto 1.....29

14 ELENCO ALLEGATI – lotto 1.....30

LOTTO 2: unità abitativa abitabile (porzione nord-est della schiera).....31

2 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI – lotto 2.....31

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE – lotto 2.....31

3.1 Identificativi, dati di classamento ed altre informazioni.....31

3.2 Intestazione.....32

3.3 Conformità delle planimetrie.....32

3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni.....33

4 – CONFINI DEL LOTTO – lotto 2.....33

5 – TITOLI DI PROVENIENZA – lotto 2.....34

6 – SERVITÙ – lotto 2.....34

7 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI,  
PATTI, OBBLIGHI – lotto 2.....35

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie.....                               | 35 |
| 7.2 Tributi.....                                                            | 37 |
| 8 – DESCRIZIONE DEL BENE – lotto 2.....                                     | 39 |
| 8.1 Descrizione.....                                                        | 39 |
| 8.2 Consistenza.....                                                        | 41 |
| 8.3 Calcolo delle superfici.....                                            | 42 |
| 8.3.1 Superfici nette.....                                                  | 42 |
| 8.3.2 Superfici lorde commerciali.....                                      | 43 |
| 9 – DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI<br>– lotto 2..... | 43 |
| 9.1 Destinazione urbanistica.....                                           | 44 |
| 9.2 Conformità edilizia.....                                                | 44 |
| 9.3 Difformità dall'autorizzato.....                                        | 44 |
| 9.4 Certificazioni energetiche.....                                         | 47 |
| 9.5 Dichiarazioni legge 13/89.....                                          | 48 |
| 9.6 Documentazione tecnica.....                                             | 48 |
| 10 – DIVISIBILITÀ – lotto 2.....                                            | 48 |
| 11 – DISPONIBILITÀ – lotto 2.....                                           | 48 |
| 12 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO – lotto 2.....               | 49 |
| 13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA – lotto 2.....                     | 50 |
| 14 ELENCO ALLEGATI – lotto 2.....                                           | 52 |
| RIEPILOGO - LOTTO 1 unità abitativa al grezzo.....                          | 54 |
| RIEPILOGO - LOTTO 2 unità abitativa abitabile.....                          | 61 |

ooo





### **PREMESSA**

Con comunicazione di cancelleria in data 02.05.2023 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, libero professionista in Follina iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina ad esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione del G.E. dott. LEONARDO BIANCO di depositare, con modalità telematica in Cancelleria, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, incombente effettuato in data 02.05.2023.

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

Sono stati compiuti accertamenti presso:

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

Nel corso dei sopralluoghi effettuati il 08.11.2023 e 23.01.2024 congiuntamente con l'incaricato della I.V.G. di Treviso, custode nominato, è stato



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

ooo



**RELAZIONE DI STIMA**

**1 - FORMAZIONE DEI LOTTI**

Trattasi di due distinti lotti, facenti parti dello stesso fabbricato a schiera composto complessivamente da tre unità abitative, una delle quali non oggetto della presente procedura, ubicati nel Comune di Mareno di Piave, specificatamente:

**LOTTO 1:** porzione di testa (sud-ovest), unità immobiliare al grezzo avanzato, a destinazione residenziale, sviluppata ai piani interrato, terra e primo con posto auto coperto al piano interrato e area scoperta esclusiva; l'unità è libera su tutti i lati salvo quello in aderenza all'unità di mezzo che è estranea alla presente relazione.

**LOTTO 2:** porzione di testa (nord-est), abitazione ultimata ed abitabile sviluppata ai piani interrato, terra e primo con posto auto coperto al piano interrato e area scoperta esclusiva; l'unità è libera su tutti i lati salvo quello in aderenza all'unità di mezzo che è estranea alla presente relazione.



**LOTTO 1: unità abitativa al grezzo (porzione sud-ovest della schiera)**

ooo

**2 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI – lotto 1**

L’immobile è ubicato nella zona agricola della frazione di Ramera, allo stretto margine della omonima Zona Produttiva, in via Campolongo (senza numero civico) in Comune di Mareno di Piave.

L’accesso dalla strada pubblica avviene, per un primo tratto, attraverso aree di titolarità estranea alla procedura esecutiva in oggetto (m.n. 509 e 514); per un secondo tratto sullo scoperto di un fondo di titolarità dei soggetti pignorati ma non oggetto della presente procedura (m.n. 671), per un terzo tratto attraverso lo scoperto esclusivo del lotto 2 di cui alla presente procedura ed infine sullo scoperto di un fondo di titolarità dei soggetti pignorati ma non oggetto della presente procedura (m.n. 69 sub 2). Il posto auto interrato, in particolare, è accessibile da una rampa, sempre gravante sull’area scoperta esclusiva del lotto 2 e del m.n. 609 sub 2 non eseguito.

I titoli formali che legittimano detti passaggi, ed eventuali planimetrie rappresentative degli stessi, a partire dalla via pubblica, non sono stati reperiti né sono desumibili dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

ooo

**3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE – lotto 1**

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

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



Catasto dei Fabbricati

Comune di MARENO DI PIAVE

Sezione **A** – Foglio **1**

- particella n. **609 sub. 5** – categoria F/4 – in corso di definizione (autorizzata come abitazione) – via Campolongo 1 - P. S1, T e 1;

- particella n. **609 sub. 6** – categoria F/4 – in corso di definizione (autorizzata come garage) - via Campolongo 1 - P. S1;

alle suddette unità immobiliari risulta catastalmente pertinente la seguente utilità comune:

- particella n. **609 sub. 1** – bene non censibile - area scoperta di mq 1001 comune ai subb. 5 e 6 - via Campolongo 1 - P. T.

Si segnala che:

- dalla documentazione catastale esaminata risulta comune all'unità m.n. 609 sub 5, e ad altre unità pignorate e non pignorate, la particella m.n. 609 sub. 11 – bene non censibile - portico comune ai subb. 5, 7 e 13 - via Campolongo 1 - P. T;

- nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione non risulta indicato il bene comune non censibile di cui alla particella n. 609 sub. 11 suddetta.

o

### **3.2**      **Intestazione**

Per la quota di metà di usufrutto all'esecutato intestato n. 1, per la quota di metà di usufrutto all'esecutato intestato n. 2 e per l'intera nuda proprietà all'esecutato intestato n. 3, complessivamente per l'intero – Si veda la visura catastale doc. n. 2 \_lotto1 - .

o

### **3.3**      **Conformità delle planimetrie**



Le particelle n. 609 sub. 5 e n. 609 sub. 6 sono attualmente censite al Catasto Fabbricati con la categoria fittizia F/4 – unità in corso di definizione. L'attribuzione di tale categoria per la quale non è prevista la redazione della planimetria e non comporta l'attribuzione della rendita catastale, deve rappresentare uno stato temporaneo dell'unità immobiliare. La permanenza prolungata negli atti catastali di tale categoria può concorrere a favorire, anche se involontariamente, comportamenti tesi all'elusione fiscale. E' quindi necessario procedere alla variazione catastale dell'unità attribuendole la rendita media ordinaria che l'immobile è capace di produrre, per sua natura, nelle condizioni attuali.

Il costo delle attività catastali necessarie alla denuncia di variazione urbana calcolato secondo la DETERMINAZIONE dell'Agenzia del Territorio del 29 settembre 2009 - Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, è stimato in complessivi:  
€ 1.517,00 oltre iva e accessori che sommati nella misura attuale di legge importano € 1.915,18 .

o

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

L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato del quale le unità pignorate fanno parte è identificata al C.T. del Comune di Mareno di Piave al foglio 1 con il m.n. 609, ente urbano di mq. 2192.

o

I dati suddetti sono sono desumibili dalla lettura delle visure del Catasto Terreni reperibili presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - servizi catastali- vedi **documenti n. 1 e n. 2 – lotto 1.**



ooo

#### 4 – CONFINI DEL LOTTO – lotto 1

Al C.T. la particella n. 609 su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari pignorate confina a nord-est con il m.n. 671, a sud-est con il m.n. 638, a sud-ovest con il limite del foglio e con il m.n. 601 e a sud-ovest con il m.n. 444, salvo se altri più precisi. Per le singole unità immobiliari si faccia riferimento all'elaborato planimetrico qui allegato **documento n. 3 – lotto 1**.

ooo

#### 5 – TITOLI DI PROVENIENZA – lotto 1

Gli immobili come sopra catastalmente individuati sono pervenuti agli esecutati in forza di:

- atto di divisione ai rogiti del notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano, rep. n. 75.594 del 25.01.2001, registrato a Conegliano il 13.02.2001 al n. 310 serie 1V, trascritto a Treviso il 16.02.2001 Registro Particolare 4735 - Registro Generale 6466;
- atto di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Sartorio di Treviso, rep. n. 9928 del 07.08.1991, registrato a Treviso il 14.08.1991 al n. 4622/V Atti Pubblici, trascritto a Treviso il 28.08.1991 Registro Particolare 17643 – Registro Generale n. 23335

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui prodotta la copia dei predetti atti (**documento n. 8 – lotto 1**), in quanto non già allegate alle note di deposito dell'esecutante.

ooo

#### 6 – SERVITÙ – lotto 1

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Alberto Sartorio, richiamato al



precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 5, con la generica formula di rito:

*“Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, con le servitù attive e passive, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.”.*

L'atto di divisione ai rogiti del notaio Giuseppe Ferretto, richiamato anch'esso al precedente punto, all'art. 3 recita:

*“Garantiscono reciprocamente i detti condividenti la libertà degli immobili in contratto da qualsiasi peso, vincolo, onere o ipoteca volendo, in caso contrario, rispondere come per Legge, ad eccezione dei patti e condizioni previsti nell'atto unilaterale d'obbligo i data 12 gennaio 1995 n. 14.676 di rep. del Notaio dr. Alberto Sartorio di Conegliano, qui registrato in data 01 febbraio 1995, al n. 266, Serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 8 febbraio 1995 ai nn. 3670/2642.” - (ndr - si veda certificato ipotecario n.ro TV 99638 del 2022 depositato dall'esecutante agli atti della procedura).*

o

Si precisa che non sono richiamate nell'atto divisionale servitù reciproche per gli accessi alle singole unità immobiliari; i passaggi sono desumibili solo dai grafici di progetto agli atti non essendo rappresentati nelle planimetrie o negli elaborati planimetrici catastali.

ooo

**7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI** – lotto 1





7.1 **Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie**

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la documentazione ex art. 567, 2° comma C.P.C., formata da certificati ipo-catastali con provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 15.07.2022).

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 26.03.2024, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, hanno condotto ad accertare che non risultano ulteriori note a carico dei beni pignorati, fatta eccezione dell'iscrizione ISCRIZIONE del 23/02/2001 - Registro Particolare 1187 Registro Generale 7765 - Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 75595 del 25/01/2001 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (vedasi **documento n. 4 – lotto 1**).

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

per i mm.nn. 609 sub. 1, sub. 5 e sub. 6

**1.** TRASCRIZIONE del 16/02/2001 - Registro Particolare 4735 Registro Generale 6466 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 75594 del 25/01/2001 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE;

**2.** ISCRIZIONE del 23/02/2001 - Registro Particolare 1187 Registro Generale 7765 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 75595 del 25/01/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**3.** ISCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 1569 Registro Generale 6994 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 101174/25765 del 19/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



**4.** ISCRIZIONE del 19/11/2020 - Registro Particolare 6349 Registro Generale 38235 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2367/2017 del 23/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4274 del 2017

**5.** TRASCRIZIONE del 06/07/2022 - Registro Particolare 18869 Registro Generale 26964 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 4094/2022 del 16/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

a carico dei soli mm.nn. 609 sub. 5 e sub. 6

**1.** ISCRIZIONE del 19/07/2017 - Registro Particolare 4272 Registro Generale 25106 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2367/2017 del 23/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**2.** ISCRIZIONE del 19/07/2017 - Registro Particolare 4274 Registro Generale 25108 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2367/2017 del 23/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 6349 del 19/11/2020

o

## **7.2 Tributi**

L'Ufficio Tributi del Comune di Mareno di Piave ha riportato la situazione debitoria generale di ciascun esecutato, senza però separare i tributi dovuti per gli immobili del lotto 1 e per quelli del lotto 2.

Gli importi imputabili a carico dell'esecutato n. 1 sono:



Esecuzione immobiliare RGE 274/2022

- ICI annualità d'imposta 2008/2009/2010/2011 per € 363,12 (avviso di accertamento del 17/01/2014)

- TASI anno 2015 per € 163,00 (avviso accertamento 208/2020)

- TASI anno 2016 per € 129,00 (avviso accertamento 209/2020)

- IMU anno 2017 per € 91,00 (avviso accertamento 233/2022)

- IMU anno 2018 per € 614,00 (avviso accertamento 234/2022)

- IMU anno 2019 per € 1.133,00 (avviso accertamento 235/2022)

- TASI anno 2019 per € 127,00 (avviso accertamento 166/2022)

- IMU anno 2020 per € 1.279,00 (avviso accertamento 236/2022)

- IMU anno 2021 per € 971,00 (avviso accertamento in corso di emissione)

- IMU anno 2022 per € 971,00 (avviso accertamento in corso di emissione)

- IMU anno 2023 per € 486,00;

oltre ulteriori oneri di riscossione, interessi di legge ed eventuali sanzioni.

Gli importi imputabili a carico dell'esecutato n. 2 sono:

- ICI annualità d'imposta 2008/2009/2010/2011 per € 177,93 (avviso di accertamento del 17/01/2014)

- TASI anno 2015 per € 163,00 (avviso accertamento 206/2020)

- TASI anno 2016 per € 129,00 (avviso accertamento 207/2020)

- IMU anno 2017 per € 91,00 (avviso accertamento 229/2022)

- IMU anno 2018 per € 614,00 (avviso accertamento 230/2022)

- IMU anno 2019 per € 1.133,00 (avviso accertamento 231/2022)

- TASI anno 2019 per € 127,00 (avviso accertamento 165/2022)

- IMU anno 2020 per € 1.279,00 (avviso accertamento 232/2022)

- IMU anno 2021 per € 971,00 (avviso accertamento in corso di emissione)

- IMU anno 2022 per € 971,00 (avviso accertamento in corso di emissione)



Esecuzione immobiliare RGE 274/2022

- IMU anno 2023 per € 486,00;

oltre ulteriori oneri di riscossione, interessi di legge ed eventuali sanzioni.

Complessivamente € 12.469,05 (dei quali € 8.428,76 per IMU e TASI)

(documento n. 9 – lotto 1).

o

**7.3** Non è stato possibile accertare se esistano o meno altri procedimenti giudiziari aventi ad oggetto i beni pignorati.

ooo

## **8 – DESCRIZIONE DEL BENE – lotto 1**

### **8.1 Descrizione**

Trattasi di unità a destinazione residenziale su fabbricato a schiera, sviluppata ai piani interrato, terra e primo, con posto auto coperto al piano interrato e un'area scoperta di mq. 1001 catastali.

Riguardo detta area si deve evidenziare come una porzione della stessa a nord est di circa mq 58, sia stata vincolata dagli esecutati, a destinazione parcheggio ed area a verde, al fine di veder rilasciati titoli edilizi in favore di altri fondi di proprietà degli stessi esecutati ma non oggetto della presente procedura - (vedi doc. n. 5-4 \_lotto 1).

Il fabbricato è situato in zona agricola, ma al margine della zona industriale con la quale confina su due lati; i parcheggi pubblici sono carenti; la viabilità è agevole; i servizi urbani ed i trasporti sono presenti nelle vicinanze.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità pignorate è costituito da tre alloggi, edificato giusta concessione n. 2210 del 08.02.1995 e successiva concessione edilizia n. 2210 del 08.02.2001 per variante in corso d'opera. Non risultano eseguite le opere di completamento, salvo quelle di seguito descritte. L'unità abitativa non



risulta perciò abitabile.

Lo scoperto è interamente inerbito, salvo quanto si dirà più oltre, ed è destinato a giardino; non sono presenti parcheggi ed aree di manovra. Lungo il lato nord-ovest del predetto scoperto, è presente un passaggio carrabile, inghiaiato, che lo collega alla via pubblica; non è noto se sul medesimo tratto gravino diritti a favore di terzi. Tanto vale anche per il vialetto pedonale, che dà accesso anche ad altre unità, ed il lastricato antistante la zona giorno, pavimentati, posti a nord-est della porzione scoperta.

Inoltre sul lato nord-ovest vi è una porzione lastricata che costituisce la copertura di parte della rampa di accesso all'interrato e dello spazio di manovra, nonché di altri locali interrati, tutte opere edificate senza titolo edilizio, che andranno quindi rimosse.

L'unità abitativa è al grezzo avanzato, con intonaco esterno a finire, pareti interne intonacate a civile, salvo modeste porzioni al grezzo. Sono presenti i davanzali ed i serramenti esterni e quelli interni al piano interrato. Sono completati i pavimenti al piano terra e parzialmente al piano interrato. Parte degli impianti o predisposizione all'installazione degli stessi risulta realizzata. Risulta installata la caldaia nella centrale termica interrata.

Al piano interrato il servizio igienico, il corridoio ed il ripostiglio sono ultimati.

Non è noto se sia completato l'impianto fognario, né la misura in cui siano completi gli impianti sopra richiamati né è stato possibile verificarne la funzionalità nel corso dei sopralluoghi, se non parzialmente per quello elettrico.

Non sono state prodotte certificazioni degli impianti suddetti.

Le strutture portanti sono costituite da telai in calcestruzzo armato normale, le fondazioni sono continue in cls armato e solai ai piani e di copertura in latero-



cemento, così come si evince dal collaudo statico. Lo stato di conservazione delle strutture non mostra, ad un esame visivo, criticità apparenti.

Non è noto quale sia l'effettiva coibentazione del fabbricato non essendo stata fornita la documentazione di progetto né le certificazioni di fine lavori.

I tramezzi divisorii sono laterizi.

La pavimentazione è così costituita: al piano terra da battuto di terrazzo alla veneziana; al piano interrato nel ripostiglio-ct e nel bagno da piastrelle ceramiche; i rivestimenti alle pareti del bagno sono pure in piastrelle ceramiche; nel corridoio e nel posto auto da cemento trattato; al piano primo è presente solo il massetto di posa. La scala di collegamento del piano interrato con il piano terra è in pietra.

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

Il fabbricato necessita di opere di completamento.

L'area scoperta del fabbricato ad uso esclusivo ed è solo parzialmente recintata, senza demarcazione visibile con le unità immobiliari confinanti.

Il posto auto coperto pertinenziale risulta individuato solo a mezzo degli elaborati catastali mentre sul posto non vi sono demarcazioni o delimitazioni di genere; lo stesso, secondo lo stato autorizzato, non è comodamente fruibile: infatti l'accesso potrà avvenire, a seguito del ripristino dello stato legittimo, solo invadendo il posto auto coperto (sub. 8) pertinente ad altra unità non pignorata. Manca infatti il collegamento diretto con la rampa di accesso. La predetta rampa non è catastalmente identificata.

Il complesso a schiera di cui fanno parte le unità pignorate non appare potersi inquadrare come un tipico condominio orizzontale, apparendo piuttosto come una costruzione edificata secondo specifiche esigenze di un unico gruppo familiare



allargato. Ne deriva che l'autonomia funzionale complessiva di ogni singola abitazione è inferiore a quella che si può riscontrare su un complesso analogo ordinariamente posto sul mercato, pur tenuto conto delle limitazione imposte necessariamente dalla tipologia costruttiva a schiera.

Lo stato di conservazione dei beni esaminati è nella media.

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

Si evidenzia che le indagini sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento alla struttura del fabbricato e alla qualità del terreno utilizzato quale pertinenza.

Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite per il decorrere del tempo, ma non debitamente trascritte, o per destinazione del padre di famiglia ma non evidentemente apparenti.

o

## **8.2 Consistenza**

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

o

## **8.3 Calcolo delle superfici**

### **8.3.1 Superfici nette**

Sono di seguito indicate anche le superfici nette per destinazione d'uso e ciò al solo



fine di fornire una più concreta descrizione dell'effettiva estensione calpestabile,  
arrotondata al mq.

Destinazioni coperte

Consistenza in mq

Taverna p.S1

28

Cantina p.S1

17

Bagno p.S1

4

Ripostiglio p.S1

10

Disimpegno p.S1

5

Soggiorno p.T

28

Cucina p.T

11

Disimpegno p.T

2

Ripostiglio p.T

2

Bagno p.T

2

Disimpegno P.1

8

Bagno p.1

3

Camera p.1

8

Camera p.1

16

Ripostiglio p.1

2

Camera p.1

14

Bagno p.1

5

**SOMMANO****165**

Garage p.S1

17

Terrazza p.1

8

La superficie netta dell'abitazione risulta di mq 165

oltre a quella del garage di mq 8





e della terrazza di mq 17

o

8.3.2 Superfici lorde commerciali

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

| DESTINAZIONE                        | SUPERFICI mq | COEFF. | SUP. COMM. mq |
|-------------------------------------|--------------|--------|---------------|
| vani principali p. S1-T-1           | 203          | 1      | 203,0         |
| vani accessori p. S1                | 30           | 0,5    | 15,0          |
| garage p. S1                        | 18           | 0,5    | 9,0           |
| terrazza p.1                        | 10           | 0,35   | 3,5           |
| area scoperta esclusiva (sup. Cat)  | 1001         | 0,03   | 30,0          |
| <b>Sup. commerciale complessiva</b> |              |        | <b>260,5</b>  |

La superficie commerciale (o convenzionale) dell’abitazione risulta, arrotondata al metro quadro, di **mq. 260,**

ooo

9 – DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI

– lotto 1

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

9.1 Destinazione urbanistica

L’area è definita dal vigente strumento urbanistico in parte come **ZTO**  
**D1.1/04 industria e artigianato di produzione ampliabile di completamento** con



intervento edilizio diretto ed in parte come **ZTO E1 zona di pregio ambientale**, edificabile ex L.R. 11/2004 solo per ampliamento. Per una puntuale lettura delle norme richiamate e la presa visione dei vincoli di zona, si rimanda integralmente alle stesse, delle quali il **documento n. 5-1 – lotto 1**, qui allegato, costituisce un estratto.

o

## 9.2 Conformità edilizia

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

1. concessione edilizia n. 2210 del 08.02.1995 per demolizione fabbricati rurali esistenti e costruzione nuovo fabbricato residenziale con n. 3 alloggi;
  2. concessione edilizia n. 2210 del 08.02.2001 per variante in corso d'opera c.e. 2210/95;
  3. autorizzazione edilizia n. 848 del 27.03.2001 per costruzione recinzione con ricavo n. 3 accessi carrai;
- si veda l'allegato **documento n. 5-2 – lotto 1**.

Non risulta rilasciata/segnalata l'agibilità

o

## 9.3 Difformità dall'autorizzato

Le verifiche sono state eseguite con riferimento all'ultimo titolo abilitativo, in ordine di tempo, fornito/rilasciato dal Comune di Mareno di Piave.

L'immobile rilevato non risulta conforme a quello autorizzato. Le modifiche consistono:

- ampliamento del piano interrato al fine di ricavare vani accessori, aree di manovra e lastrico solare al piano terra;
- lievi modifiche delle tramezze interne al piano interrato;
- modifiche del distributivo interno al piano secondo ed altezze maggiori rispetto a



quelle autorizzate;

- modifiche prospettiche alle fronti ed ai fori porta e finestra;

- la superficie coperta è superiore a quella autorizzata (vedi allegato schema variazioni documento 5-3 – lotto 1). Non sono evidenti altre sostanziali modifiche rispetto all'autorizzato.

L'Ufficio tecnico Comunale il 18.04.2024 interrogato al riguardo riferisce che:

- in zona E1, per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore della L.R. n. 11/2004 è possibile un ampliamento fino a 800mc per organismo edilizio (ciascuna unità perché divise verticalmente e l'interrato non viene considerato);

- per quanto riguarda la superficie coperta realizzata maggiore del 2% rispetto al titolo edilizio, non essendoci nella zona E1 il parametro edilizio del rapporto di copertura, se l'aumento rientra negli 800mc, è sanabile.

Riguardo la porzione di area scoperta vincolata a destinazione parcheggio, area di manovra e verde, vincolo rilasciato dagli esecutati in favore di altro fondo appartenete agli stessi esecutati ma non oggetto della presente procedura esecutiva, occorre evidenziare:

- che vincolo di destinazione richiamato non è stato reso pubblico, ma semplicemente allegato alle pratiche edilizie delle unità non pignorate, ed è stato dichiarato:

° successivamente al rilascio del primo titolo abilitativo alla costruzione delle unità pignorate;

° precedentemente al titolo edilizio rilasciato per la variante in corso d'opera delle unità pignorate;

L'Ufficio Tecnico Comunale sentito a riguardo dell'incidenza del richiamato vincolo sui beni oggetto di esecuzione, riferisce che, trattandosi di pratiche relative



alla medesima ditta ma non oggetto della richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente, nulla può riferire senza una previa apposita istruttoria.

L'ampliamento interrato andrà rimosso in quanto grava su aree a vincolo paesaggistico e a pericolosità idraulica.

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

Il costo della sanatoria edilizio-urbanistica comprese le spese tecniche, sanzioni e il costo per il ripristino dei luoghi, calcolati secondo i dati attualmente disponibili, sono stimati in complessivi:

€ 8.850,00 iva ed acc. di legge compresi nella misura attuale (sanz., spese tecniche, oneri);

€ 20.282,50 iva ed acc. di legge compresi nella misura attuale (dem. e ripristini).

Si precisa che i costi di ripristino delle opere abusive sono quantificati con riferimento alle sole unità del lotto 1.

Quanto sopra esposto in termini economici è fatto salvo per quanto si dirà più oltre riguardo la questione sismica e di sicurezza e degli impianti e/o di differenti sanzioni pecuniarie che potrebbero essere rilevate dai competenti Uffici.

I costi delle demolizioni e dei ripristini sono stimati mediante valutazione a vista delle caratteristiche dei locali, con l'impossibilità di poter riferire circa lo spostamento di impianti e/o allacciamenti.

Non sono quindi calcolati i costi di ripristino, anche parziali, delle opere già realizzate che potranno risultare in violazione delle norme antisismiche e di sicurezza degli impianti, e di quelle eventuali necessarie di conformazione alla normativa tecnica da eseguirsi. Si ritiene consigliabile, pertanto, per gli interessati



all'acquisto di diritti sul medesimo immobile di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso i competenti Uffici.

Data la complessità dello storico edilizio-urbanistico del fabbricato, della incompletezza dei documenti esaminati, della irrituale formazione dei titoli, si ritiene consigliabile per gli interessati all'acquisto di diritti sul medesimo immobile di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso il competente Ufficio Comunale di Edilizia ed Urbanistica.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

Non sono state eseguite altre verifiche edilizio-urbanistiche delle parti condominiali, se non strettamente connesse alle unità pignorate.

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

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

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi



esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

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

o

#### **9.4 Certificazioni energetiche**

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

o

#### **9.5 Dichiarazioni legge 13/89**

Secondo la vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche l'abitazione risulta adattabile.

o

#### **9.6 Documentazione tecnica**

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente. Manca la segnalazione di agibilità.

ooo

#### **10 – DIVISIBILITÀ – lotto 1**

Si ritiene che le unità pignorate non siano divisibili.

ooo

#### **11 – DISPONIBILITÀ – lotto 1**



**Stato dei possessi e delle occupazioni.**

**11.1** E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che il fabbricato in oggetto attualmente è occupato dagli esecutati.

o

**11.2** Non sono giunte dagli organi di Polizia Locale di Mareno di Piave le informazioni richieste con riguardo all'esistenza di comunicazioni ai sensi art.12-D.L. 21/03/1978 n.59 (si veda **documento n. 7-1 – lotto 1**).

o

**11.3** L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente ausiliario, informa che non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione (**documento n. 6 – lotto 1**).

ooo

**12 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO – lotto 1**

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

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

Attraverso i dati disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate di consultazione valori immobiliari dichiarati, sono stati individuati immobili aventi caratteristiche compatibili con



quello in esame ed oggetto di transazioni immobiliari a titolo oneroso, desunte dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

I valori consultati si riferiscono ad atti stipulati a partire dal 1° febbraio 2021 nel raggio di 3000 ml da via Campolongo.

Nella tabella **documento n. 11 – lotto 1** qui allegata sono riepilogate le consistenze e le caratteristiche del soggetto, comparate con quelle corrispondenti degli immobili presi a confronto.

Il valore accessorio delle parti comuni concorre alla formazione del valore a mq della consistenza principale, nel quale deve ritenersi ricompreso senza distinzione, essendo di fatto non scomputabile né attribuibile separatamente.

I costi di finitura espressi nella tabella MCA - documento n. 11 - per la comparazione immobiliare a nuovo, sono derivati mediante la fruizione dei dati resi disponibili dall'applicativo del CRESME - Centro di ricerche di mercato, servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia - .

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

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| valore immobiliare | € 173.000,00 |
|--------------------|--------------|

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Costo variazione catastale | -€ 1.915,18 |
|----------------------------|-------------|

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| costi minimi sanatoria | -€ 8.850,00 |
|------------------------|-------------|

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Costi minimi di ripristino | -€ 20.282,50 |
|----------------------------|--------------|

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| valore dell'immobile stimato in | € 141.952,32 |
|---------------------------------|--------------|

che si arrotondano per leggero eccesso in:

€ 142.000,00 dicono euro centoquarantaduemila /00





Esecuzione immobiliare RGE 274/2022

○○○

### 13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA – lotto 1

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, della necessità di interventi edilizi di finitura e demolizione, tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo l'aggiudicazione, anche considerato che non mancano sul mercato offerte di beni ad analoga destinazione, si ritiene congruo indicare il valore per la vendita forzata nella seguente misura percentuale rispetto al valore in comune commercio.

$$€ 173.000,00 \times 0,8 = € 138.400,00$$

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| costi in detrazione | -€ 31.047,68 |
|---------------------|--------------|

|         |              |
|---------|--------------|
| sommano | € 107.352,32 |
|---------|--------------|

che si arrotondano per leggero difetto in

€ 107.000,00 dicono euro centosettemila /00

○○○



**14 ELENCO ALLEGATI – lotto 1**

1. estratto di mappa
2. visure catastali
3. elaborato planimetrico e dimostrazione subalterni
4. ispezioni ipotecarie
5. estratto strumento pianificazione urbanistica, titoli abilitativi edilizi,  
schema variazioni e aree vincolate
6. comunicazione Agenzia Entrate
7. comunicazione al Comune di Mareno di Piave Ufficio Polizia Locale
8. atti notarili di provenienza
9. comunicazione Ufficio tributi del Comune di Mareno di Piave
10. documentazione fotografica
11. tabella MCA
12. attestazione di invio alle parti

ooo



**LOTTO 2:** unità abitativa abitabile (porzione nord-est della schiera)

ooo

**2 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ DEI BENI – lotto 2**

L’immobile è ubicato nella zona agricola della frazione di Ramera, allo stretto margine della omonima Zona Produttiva, in via Campolongo n. 1/I in Comune di Mareno di Piave.

L’accesso dalla strada pubblica avviene, per un primo tratto, attraverso aree di titolarità estranea alla procedura esecutiva in oggetto (m.n. 509 e 514) e per un secondo tratto sullo scoperto di un fondo di titolarità dei soggetti pignorati ma non oggetto della presente procedura (m.n. 671).

Il posto auto interrato, in particolare, è accessibile da una rampa posta a nord ovest dell’area scoperta.

I titoli formali che legittimano detti passaggi, ed eventuali planimetrie rappresentative degli stessi, a partire dalla via pubblica, non sono stati reperiti né sono desumibili dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

ooo

**3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE – lotto 2**

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

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

Catasto dei Fabbricati

Comune di MARENO DI PIAVE

Sezione **A** – Foglio **1**



Esecuzione immobiliare RGE 274/2022

- particella n. **609** sub. **13** – categoria **A/7** – classe **1** – consistenza **8** vani – sup. cat.

**222** mq (escluse aree scoperte 219 mq) – rendita euro **743,70** – via Campolongo 1 -

P. S1, T e 1;

- particella n. **609** sub. **14** – categoria **C/6** – classe **5** – consistenza **18** mq – sup. cat.

**19** mq – rendita euro **31,61** - via Campolongo 1 - P. S1;

alle suddette unità immobiliari risulta catastalmente pertinente la seguente utilità

comune:

- particella n. **609** sub. **12** – bene non censibile - area scoperta di mq 853 comune ai

subb. 13 e 14 - via Campolongo 1 - P. T.

Si segnala che:

- dalla documentazione catastale esaminata risulta comune all'unità m.n. 609 sub

13, e ad altre unità pignorate e non pignorate, la particella m.n. 609 sub. 11 – bene

non censibile - portico comune ai subb. 5, 7 e 13 - via Campolongo 1 - P. T;

- nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione non risulta indicato

il bene comune non censibile di cui alla particella n. 609 sub. 11 suddetta.

o

### **3.2** **Intestazione**

Per la quota di metà di usufrutto all'esecutato intestato n. 1, per la quota

di metà di usufrutto all'esecutato intestato n. 2 e per l'intera nuda proprietà

all'esecutato intestato n. 3, complessivamente per l'intero – Si veda la visura

catastale doc. n. 2 \_lotto2 - .

o

### **3.3** **Conformità delle planimetrie**

In ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010

è stato verificato che la scheda urbana dell'abitazione m.n. 609 sub. 13 non risulta



conforme allo stato rilevato per:

- modifiche delle tramezze interne e posizione delle finestre al piano interrato; inoltre, allo stesso piano, l'altezza rilevata è di 2.50m, mentre la planimetria riporta un'altezza di 2.40m;
- non risulta agli atti la rappresentazione della tettoia sul lato nord est, ma ciò rimane ininfluente in quanto la stessa andrà rimossa.

Di quanto sopra è data rappresentazione negli elaborati grafici qui allegati, documento n. 3 – lotto 2 - pag. 5.

Il costo delle attività catastali necessarie alla denuncia di variazione urbana calcolato secondo la DETERMINAZIONE dell'Agenzia del Territorio del 29 settembre 2009 - Oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, è stimato in complessivi:

€ 1.517,00 oltre iva e accessori che sommati nella misura attuale di legge importano € 1.915,18 .

o

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

L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato del quale le unità pignorate fanno parte è identificata al C.T. del Comune di Mareno di Piave al foglio 1 con il m.n. 609, ente urbano di mq. 2.192.

o

I dati suddetti sono sono desumibili dalla lettura delle visure del Catasto Terreni reperibili presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - servizi catastali- vedi **documenti da n. 1 a n. 3 – lotto 2.**

ooo

### **4 – CONFINI DEL LOTTO – lotto 2**



Al C.T. la particella n. 609 su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari pignorate confina a nord-est con il m.n. 671, a sud-est con il m.n. 638, a sud-ovest con il limite del foglio e con il m.n. 601 e a sud-ovest con il m.n. 444, salvo se altri più precisi. Per le singole unità immobiliari si faccia riferimento all'elaborato planimetrico qui allegato **documento n. 3 – lotto 2**.

ooo

#### 5 – TITOLI DI PROVENIENZA – lotto 2

Gli immobili come sopra catastalmente individuati sono pervenuti agli esecutati in forza di:

- atto di divisione ai rogiti del notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano, rep. n. 75.594 del 25.01.2001, registrato a Conegliano il 13.02.2001 al n. 310 serie 1V, trascritto a Treviso il 16.02.2001 Registro Particolare 4735 - Registro Generale 6466;
- atto di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Sartorio di Treviso, rep. n. 9928 del 07.08.1991, registrato a Treviso il 14.08.1991 al n. 4622/V Atti Pubblici, trascritto a Treviso il 28.08.1991 Registro Particolare 17643 – Registro Generale n. 23335

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui prodotta la copia dei predetti atti (**documento n. 8 – lotto 2**), in quanto non già allegate alle note di deposito dell'esecutante.

ooo

#### 6 – SERVITÙ – lotto 2

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Alberto Sartorio, richiamato al precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 5, con la generica formula di rito:



*“Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, con le servitù attive e passive, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.”.*

L'atto di divisione ai rogiti del notaio Giuseppe Ferretto, richiamato anch'esso al precedente punto, all'art. 3 recita:

*“Garantiscono reciprocamente i detti condividenti la libertà degli immobili in contratto da qualsiasi peso, vincolo, onere o ipoteca volendo, in caso contrario, rispondere come per Legge, ad eccezione dei patti e condizioni previsti nell'atto unilaterale d'obbligo i data 12 gennaio 1995 n. 14.676 di rep. del Notaio dr. Alberto Sartorio di Conegliano, qui registrato in data 01 febbraio 1995, al n. 266, Serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 8 febbraio 1995 ai nn. 3670/2642.” – (ndr - si veda certificato ipotecario n.ro TV 99638 del 2022 depositato dall'esecutante agli atti della procedura).*

o

Si precisa che non sono richiamate nell'atto divisionale servitù reciproche per gli accessi alle singole unità immobiliari; i passaggi sono desumibili solo dai grafici di progetto agli atti non essendo rappresentati nelle planimetrie o negli elaborati planimetrici catastali.

ooo

## **7 - TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI – lotto 2**

### **7.1 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie**

Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la



documentazione ex art. 567, 2° comma C.P.C., formata da certificati ipo-catastali

con provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 15.07.2022).

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data 26.03.2024, mediante consultazione

telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di

Pubblicità Immobiliare, hanno condotto ad accertare che non risultano ulteriori

note a carico dei beni pignorati, fatta eccezione dell'iscrizione ISCRIZIONE del

23/02/2001 - Registro Particolare 1187 Registro Generale 7765 - Pubblico ufficiale

FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 75595 del 25/01/2001 - IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

(vedasi **documento n. 4 – lotto 2**).

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

per i mm.nn. 609 sub. 12, sub. 13 e sub. 14:

**1.** ISCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 1568 Registro

Generale 6993 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio

101173/25764 del 19/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**2.** ISCRIZIONE del 19/07/2017 - Registro Particolare 4272 Registro

Generale 25106 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio

2367/2017 del 23/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

**3.** ISCRIZIONE del 19/07/2017 - Registro Particolare 4273 Registro

Generale 25107 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio

2367/2017 del 23/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

**4.** TRASCRIZIONE del 06/07/2022 - Registro Particolare 18869 Registro





Esecuzione immobiliare RGE 274/2022

Generale 26964 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.

TREVISO Repertorio 4094/2022 del 16/06/2022 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

per i mm.nn. 609 sub. 13 e sub. 14:

1. 2. ISCRIZIONE del 28/04/2016 - Registro Particolare 2229 Registro

Generale 13113 Pubblico ufficiale EQUITANIA NORD S.P.A. Repertorio

1021/11316 del 21/04/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA /

RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO

2. ISCRIZIONE del 28/09/2023 - Registro Particolare 5289 Registro

Generale 35526 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-

RISCOSSIONE Repertorio 4638/11323 del 27/09/2023 IPOTECA CONC.

AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI

ADDEBITO ESECUTIVO.

o

## 7.2 Tributi

L'Ufficio Tributi del Comune di Marenco di Piave ha riportato la situazione

debitoria generale di ciascun esecutato, senza però separare i tributi dovuti per gli

immobili del lotto 1 e per quelli del lotto 2.

Gli importi imputabili a carico dell'esecutato n. 1 sono:

- ICI annualità d'imposta 2008/2009/2010/2011 per € 363,12 (avviso di accertamento del 17/01/2014)

- TASI anno 2015 per € 163,00 (avviso accertamento 208/2020)

- TASI anno 2016 per € 129,00 (avviso accertamento 209/2020)

- IMU anno 2017 per € 91,00 (avviso accertamento 233/2022)



Esecuzione immobiliare RGE 274/2022

- IMU anno 2018 per € 614,00 (avviso accertamento 234/2022)

- IMU anno 2019 per € 1.133,00 (avviso accertamento 235/2022)

- TASI anno 2019 per € 127,00 (avviso accertamento 166/2022)

- IMU anno 2020 per € 1.279,00 (avviso accertamento 236/2022)

- IMU anno 2021 per € 971,00 (avviso accertamento in corso di emissione)

- IMU anno 2022 per € 971,00 (avviso accertamento in corso di emissione)

- IMU anno 2023 per € 486,00;

oltre ulteriori oneri di riscossione, interessi di legge ed eventuali sanzioni.

Gli importi imputabili a carico dell'esecutato n. 2 sono:

- ICI annualità d'imposta 2008/2009/2010/2011 per € 177,93 (avviso di accertamento del 17/01/2014)

- TASI anno 2015 per € 163,00 (avviso accertamento 206/2020)

- TASI anno 2016 per € 129,00 (avviso accertamento 207/2020)

- IMU anno 2017 per € 91,00 (avviso accertamento 229/2022)

- IMU anno 2018 per € 614,00 (avviso accertamento 230/2022)

- IMU anno 2019 per € 1.133,00 (avviso accertamento 231/2022)

- TASI anno 2019 per € 127,00 (avviso accertamento 165/2022)

- IMU anno 2020 per € 1.279,00 (avviso accertamento 232/2022)

- IMU anno 2021 per € 971,00 (avviso accertamento in corso di emissione)

- IMU anno 2022 per € 971,00 (avviso accertamento in corso di emissione)

- IMU anno 2023 per € 486,00;

oltre ulteriori oneri di riscossione, interessi di legge ed eventuali sanzioni.

Complessivamente € 12.469,05 (dei quali € 8.428,76 per IMU e TASI)

(documento n. 9 – lotto 2).

o



**7.3** Non è stato possibile accertare se esistano o meno altri procedimenti giudiziari aventi ad oggetto i beni pignorati.

ooo

## **8 - DESCRIZIONE DEL BENE – lotto 2**

### **8.1 Descrizione**

Trattasi di unità a destinazione residenziale su fabbricato a schiera, sviluppata ai piani interrato, terra e primo, con posto auto coperto al piano interrato e un'area scoperta di mq. 853 catastali.

Riguardo detta area si deve evidenziare come una porzione della stessa, a partire da nord ovest fino a sud est, di circa mq 620, sia stata vincolata dagli esecutati a destinazione parcheggio, area di manovra ed area a verde, al fine di veder rilasciati titoli edilizi in favore di altri fondi di proprietà degli stessi esecutati ma non oggetto della presente procedura. Sull'area vincolata anzidetta grava porzione della rampa di accesso agli interrati e la pompeiana (ora portico). - (vedi doc. n. 5-4 \_lotto 2).

Non sono presenti parcheggi ed aree di manovra esclusive. Lungo il lato nord-ovest del predetto scoperto, è presente un passaggio carrabile, inghiaiato, che lo collega alla via pubblica; non è noto se sul medesimo tratto gravino diritti a favore di terzi, salvo quelli derivanti per destinazione del padre di famiglia. Tanto vale anche per il vialetto pedonale pavimentato, posto a sud-ovest della porzione scoperta che da accesso ad altre unità della schiera.

Il fabbricato è situato in zona agricola, ma al margine della zona industriale con la quale confina su due lati; i parcheggi pubblici sono carenti; la viabilità è agevole; i servizi urbani ed i trasporti sono presenti nelle vicinanze.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità pignorate è costituito da tre



alloggi, edificato giusta concessione n. 2210 del 08.02.1995 e successiva concessione edilizia n. 2210 del 08.02.2001 per variante in corso d'opera. L'alloggio risulta agibile dal 12.05.2005.

Le strutture portanti sono costituite da telai in calcestruzzo armato normale, le fondazioni sono continue in cls armato e solai ai piani e di copertura in latero-cemento, così come si evince dal collaudo statico.

Lo stato di conservazione delle strutture non mostra, ad un esame visivo, criticità apparenti.

I tramezzi divisorii sono laterizi.

La pavimentazione è così costituita: al piano terra da battuto di terrazzo alla veneziana; al piano primo in palchetto di legno compresa la scala, mentre i bagni e le pareti rivestite sono in piastrelle ceramiche.

Al piano interrato i locali sono piastrellati in ceramica, salvo il posto auto ed il corridoio adiacente che sono in cemento trattato. La scala di collegamento del piano interrato con il piano terra è in pietra.

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

Occorre evidenziare che al piano terra vi è una porta, non blindata, che mette in comunicazione l'abitazione in oggetto con quella direttamente confinante non oggetto di esecuzione.

L'area scoperta del fabbricato ad uso esclusivo ed è solo parzialmente recintata, senza demarcazione visibile con le unità immobiliari confinanti.

Il posto auto coperto pertinenziale risulta individuato solo a mezzo degli elaborati catastali mentre sul posto non vi sono demarcazioni o delimitazioni di genere; l'accesso allo stesso avviene attraverso una rampa, non catastalmente identificata.



Il complesso a schiera di cui fanno parte le unità pignorate non appare potersi inquadrare come un tipico condominio orizzontale, apparendo piuttosto come una costruzione edificata secondo specifiche esigenze di un unico gruppo familiare allargato. Ne deriva che l'autonomia funzionale complessiva di ogni singola abitazione è inferiore a quella che si può riscontrare su un complesso analogo ordinariamente posto sul mercato, pur tenuto conto delle limitazioni imposte necessariamente dalla tipologia costruttiva a schiera.

Lo stato di conservazione dei beni esaminati è nella norma. Sono manifesti problemi di umidità, in particolare al piano primo (vedi foto).

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

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

o

## **8.2 Consistenza**

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



**8.3 Calcolo delle superfici****8.3.1 Superfici nette**

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

| Destinazioni coperte | Consistenza in mq |
|----------------------|-------------------|
|----------------------|-------------------|

|                        |    |
|------------------------|----|
| Taverna – cantina p.S1 | 40 |
|------------------------|----|

|                        |   |
|------------------------|---|
| Lavanderia - c.t. p.S1 | 6 |
|------------------------|---|

|                 |   |
|-----------------|---|
| Disimpegno p.S1 | 5 |
|-----------------|---|

|                 |   |
|-----------------|---|
| Anti-bagno p.S1 | 2 |
|-----------------|---|

|            |   |
|------------|---|
| Bagno p.S1 | 4 |
|------------|---|

|               |    |
|---------------|----|
| Soggiorno p.T | 29 |
|---------------|----|

|            |    |
|------------|----|
| Cucina p.T | 14 |
|------------|----|

|                |   |
|----------------|---|
| Disimpegno p.T | 4 |
|----------------|---|

|                 |   |
|-----------------|---|
| Ripostiglio p.T | 2 |
|-----------------|---|

|           |   |
|-----------|---|
| Bagno p.T | 2 |
|-----------|---|

|                |   |
|----------------|---|
| Disimpegno P.1 | 9 |
|----------------|---|

|            |    |
|------------|----|
| Camera p.1 | 12 |
|------------|----|

|           |   |
|-----------|---|
| Bagno p.1 | 6 |
|-----------|---|

|            |    |
|------------|----|
| Camera p.1 | 16 |
|------------|----|

|           |   |
|-----------|---|
| Bagno p.1 | 6 |
|-----------|---|

|            |    |
|------------|----|
| Camera p.1 | 12 |
|------------|----|

|                |            |
|----------------|------------|
| <b>SOMMANO</b> | <b>169</b> |
|----------------|------------|

|             |    |
|-------------|----|
| Garage p.S1 | 17 |
|-------------|----|



|              |    |
|--------------|----|
| Terrazze p.1 | 13 |
|--------------|----|

La superficie netta dell'abitazione risulta di mq 165  
oltre a quella del garage di mq 17  
e della terrazza di mq 13

o

**8.3.2 Superfici lorde commerciali**

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

| DESTINAZIONE                        | SUPERFICI mq | COEFF. | SUP. COMM. mq |
|-------------------------------------|--------------|--------|---------------|
| vani principali p. S1 - T-1         | 202          | 1      | 202,0         |
| vani accessori p. S1                | 30           | 0,5    | 15,0          |
| garage p. S1                        | 17           | 0,5    | 8,5           |
| terrazze p.1                        | 8            | 0,25   | 2,0           |
| area scoperta esclusiva             | 853          | 0,03   | 25,6          |
| <b>Sup. commerciale complessiva</b> |              |        | <b>253,1</b>  |

La superficie commerciale (o convenzionale) dell'abitazione risulta, arrotondata al metro quadro, di **mq. 253.**

ooo

**9 – DESTINAZIONE URBANISTICA, CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI**

– lotto 2

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



o

### 9.1 Destinazione urbanistica

L'area è definita dal vigente strumento urbanistico in parte come ZTO D1.1/04 industria e artigianato di produzione ampliabile di completamento con intervento edilizio diretto ed in parte come ZTO E1 zona di pregio ambientale, edificabile ex L.R. 11/2004 solo per ampliamento. Per una puntuale lettura delle norme richiamate e la presa visione dei vincoli di zona, si rimanda integralmente alle stesse, delle quali il **documento n. 5-1 – lotto 2**, qui allegato, costituisce un estratto.

o

### 9.2 Conformità edilizia

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

1. concessione edilizia n. 2210 del 08.02.1995 per demolizione fabbricati rurali esistenti e costruzione nuovo fabbricato residenziale con n. 3 alloggi;
  2. concessione edilizia n. 2210 del 08.02.2001 per variante in corso d'opera c.e. 2210/95;
  3. autorizzazione edilizia n. 848 del 27.03.2001 per costruzione recinzione con ricavo n. 3 accessi carrai;
  4. certificato di agibilità n. 2210 del 12.05.2005 per i mm.nn. 609 sub. 13 abitazione e sub. 14 garage;
  5. Denuncia di Inizio Attività depositata in data 26.01.2009 per realizzazione pompeiana (sub 12-13);
- si veda l'allegato **documento n. 5-2 – lotto 2**.

o

### 9.3 Difformità dall'autorizzato

Le verifiche sono state eseguite con riferimento all'ultimo titolo abilitativo,





in ordine di tempo, fornito/rilasciato dal Comune di Mareno di Piave.

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

- lievi modifiche delle tramezze interne al piano interrato;
- pompeiana realizzata in difformità totale dal titolo edilizio essendo di fatto un portico coperto, peraltro di dimensioni maggiori alle dichiarate. Tale opera andrà rimossa.

Vedi allegato schema variazioni documento 5-3 – lotto 2.

Riguardo la porzione di area scoperta vincolata a destinazione parcheggio, area di manovra e verde, vincolo rilasciato dagli esecutati in favore di altro fondo appartenete agli stessi esecutati ma non oggetto della presente procedura esecutiva, occorre evidenziare:

- che ivi grava porzione della rampa di accesso agli interrati e la pompeiana (ora portico da rimuovere).
- che vincolo di destinazione richiamato non è stato reso pubblico, ma semplicemente allegato alle pratiche edilizie delle unità non pignorate, ed è stato dichiarato:

- ° successivamente al rilascio del primo titolo abilitativo alla costruzione delle unità pignorate;

- ° precedentemente al titolo edilizio rilasciato per la variante in corso d'opera delle unità pignorate;

- ° precedentemente al rilascio dell'agibilità delle unità pignorate;

- ° precedentemente alla costruzione della pompeiana (ora portico).

L'Ufficio Tecnico Comunale interrogato sull'incidenza del richiamato vincolo sui



beni oggetto di esecuzione, riferisce che, trattandosi di pratiche relative alla medesima ditta ma non oggetto della richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente, nulla può riferire senza una previa apposita istruttoria.

Non sono evidenti altre sostanziali modifiche rispetto all'autorizzato.

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

Il costo della sanatoria edilizio-urbanistica comprese le spese tecniche, sanzioni e il costo per la demolizione del porticato, calcolati secondo i dati attualmente disponibili, sono stimati in complessivi:

€ 3.085,50 iva ed acc. di legge compresi nella misura attuale (sanz., spese tecniche, oneri);

€ 1.220,00 iva ed acc. di legge compresi nella misura attuale (dem. e ripristini);

Quanto sopra esposto è fatto salvo di differenti sanzioni pecuniarie che potrebbero essere rilevate dai competenti Uffici.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

Non sono state eseguite altre verifiche edilizio-urbanistiche delle parti condominiali, se non strettamente connesse alle unità pignorate. Non sono calcolati i costi di ripristino, anche parziali, delle opere che potranno risultare in violazione delle norme sulla sicurezza degli impianti e degli edifici.

Data la complessità dello storico edilizio-urbanistico del fabbricato, della incompletezza dei documenti esaminati, della irrituale formazione dei titoli, si ritiene consigliabile per gli interessati all'acquisto di diritti sul medesimo immobile di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso il competente Ufficio Comunale di Edilizia ed Urbanistica. (raccomandare alla parte



aggiudicataria di verificare la regolarità urbanistica sotto ogni profilo).

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

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

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

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

o

#### 9.4 Certificazioni energetiche



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

o

#### 9.5 Dichiarazioni legge 13/89

La dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere architettoniche è allegata alle richieste dei titoli abilitativi sopra richiamati; la presa visione dovrà avvenire direttamente presso l'Ufficio tecnico comunale.

Secondo la vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche l'abitazione risulta adattabile.

o

#### 9.6 Documentazione tecnica

La dichiarazioni relative agli impianti elettrico, di riscaldamento, idrico e metano sono allegate alle richieste dei titoli abilitativi sopra richiamati; la presa visione dovrà avvenire direttamente presso l'Ufficio tecnico comunale.

ooo

#### 10 - DIVISIBILITÀ - lotto 2

Si ritiene che le unità pignorate non siano divisibili.

ooo

#### 11 - DISPONIBILITÀ - lotto 2

##### Stato dei possessi e delle occupazioni.

**11.1** E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che l'unità immobiliare in oggetto è attualmente occupata dell'esecutato n.3 (rif. Doc. n. 2 - lotto2).

**11.2** Non sono giunte dagli organi di Polizia Locale di Mareno di Piave le



informazioni richieste con riguardo all'esistenza di comunicazioni ai sensi

art.12-D.L. 21/03/1978 n.59 (si veda **documento n. 7-1 – lotto 2**).

**11.3** L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente ausiliario, informa che non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione (**documento n. 6 – lotto 2**).

ooo

## **12 – STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO – lotto 2**

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

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

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

I valori consultati si riferiscono ad atti stipulati a partire dal 1° febbraio 2021 nel raggio di 3000 ml da via Campolongo.



Nella tabella **documento n. 11 – lotto 2** qui allegata sono riepilogate le consistenze e le caratteristiche del soggetto, comparate con quelle corrispondenti degli immobili presi a confronto.

Il valore accessorio delle parti comuni concorre alla formazione del valore a mq della consistenza principale, nel quale deve ritenersi ricompreso senza distinzione, essendo di fatto non scomputabile ne attribuibile separatamente.

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

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| valore immobiliare | € 241.000,00 |
|--------------------|--------------|

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Costi variazione catastale | -€ 1.915,18 |
|----------------------------|-------------|

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Costi minimi sanatoria | -€ 3.085,50 |
|------------------------|-------------|

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| Costi rimozione del portico | -€ 1.220,00 |
|-----------------------------|-------------|

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Valore dell'immobile stimato in | € 234.779,32 |
|---------------------------------|--------------|

che si arrotondano per leggero eccesso in:

€ 234.800,00    diconsi euro duecentotrentaquattromila ottocento /00

ooo

### 13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA – lotto 2

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, delle finiture e della necessità di interventi edilizi di manutenzione straordinaria e di demolizione, tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti che potranno emergere dopo l'aggiudicazione, anche considerato che non mancano sul mercato offerte di beni ad analoga destinazione, si ritiene congruo indicare il valore per la vendita forzata nella seguente misura percentuale rispetto al valore in comune commercio.



Esecuzione immobiliare RGE 274/2022

$$\text{€ } 241.000,00 \quad \times \quad 0,8 \quad = \quad \text{€ } 192.800,00$$

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| costi in detrazione | -€ 6.220,68 |
|---------------------|-------------|

|         |              |
|---------|--------------|
| sommano | € 186.579,32 |
|---------|--------------|

che si arrotondano per leggero eccesso in

€ 186.600,00    diconsi euro    centoottantaseimila seicento    /00

○○○



**14            ELENCO ALLEGATI – lotto 2**

- |     |                                                                                                                  |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | estratto di mappa                                                                                                |
| 2.  | visure catastali                                                                                                 |
| 3.  | elaborato planimetrico e planimetrie catastali                                                                   |
| 4.  | ispezioni ipotecarie                                                                                             |
| 5.  | estratto strumento pianificazione urbanistica, titoli abilitativi edilizi,<br>schema variazione e aree vincolate |
| 6.  | comunicazione Agenzia Entrate                                                                                    |
| 7.  | comunicazione del Comune di Marenò di Piave– Ufficio Anagrafe e Polizia<br>Locale                                |
| 8.  | atti notarili di provenienza                                                                                     |
| 9.  | comunicazione Ufficio tributi del Comune di Marenò di Piave                                                      |
| 10. | documentazione fotografica                                                                                       |
| 11. | tabella MCA                                                                                                      |
| 12. | attestazione di invio alle parti                                                                                 |

ooo





Esecuzione immobiliare RGE 274/2022

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

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

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

Follina, 05/07/2024

## L'esperto stimatore

---

Geom. Carlo Cason

documento firmato digitalmente



**RIEPILOGO - LOTTO 1** unità abitativa al grezzo

**1. Tipologia del lotto:**

Trattasi di porzione di testa (sud-ovest), unità immobiliare al grezzo avanzato, a destinazione residenziale, sviluppata ai piani interrato, terra e primo con posto auto coperto al piano interrato e area scoperta esclusiva; l'unità è libera su tutti i lati salvo quello in aderenza all'unità di mezzo che è estranea alla presente relazione.

**2. Ubicazione:**

L'immobile è ubicato nella zona agricola della frazione di Ramera, allo stretto margine della omonima Zona Produttiva, in via Campolongo (senza numero civico) in Comune di Mareno di Piave.

L'accesso dalla strada pubblica avviene, per un primo tratto, attraverso aree di titolarità estranea alla procedura esecutiva in oggetto (m.n. 509 e 514); per un secondo tratto sullo scoperto di un fondo di titolarità dei soggetti pignorati ma non oggetto della presente procedura (m.n. 671), per un terzo tratto attraverso lo scoperto esclusivo del lotto 2 di cui alla presente procedura ed infine sullo scoperto di un fondo di titolarità dei soggetti pignorati ma non oggetto della presente procedura (m.n. 69 sub 2). Il posto auto interrato, in particolare, è accessibile da una rampa, sempre gravante sull'area scoperta esclusiva del lotto 2 e del m.n. 609 sub 2 non eseguito.

**3. Identificativi catastali:**

Catasto dei Fabbricati

Comune di MARENO DI PIAVE

Sezione **A** – Foglio **1**

- particella n. **609 sub. 5** – categoria F/4 – in corso di definizione (autorizzata come



abitazione) – via Campolongo 1 - P. S1, T e 1;

- particella n. **609 sub. 6** – categoria F/4 – in corso di definizione (autorizzata come garage) - via Campolongo 1 - P. S1;

alle suddette unità immobiliari risulta catastalmente pertinente la seguente utilità comune:

- particella n. **609 sub. 1** – bene non censibile - area scoperta di mq 1001 comune ai subb. 5 e 6 - via Campolongo 1 - P. T.

Le unità immobiliari urbane non sono catastalmente identificate correttamente; andranno presentate nuove planimetrie.

#### **4. Confini:**

Al C.T. la particella n. 609 su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari pignorate confina a nord-est con il m.n. 671, a sud-est con il m.n. 638, a sud-ovest con il limite del foglio e con il m.n. 601 e a sud-ovest con il m.n. 444, salvo se altri più precisi. Per le singole unità immobiliari si faccia riferimento all'elaborato planimetrico.

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

Per la quota di metà di usufrutto all'esecutato intestato n. 1, per la quota di metà di usufrutto all'esecutato intestato n. 2 e per l'intera nuda proprietà all'esecutato intestato n. 3, complessivamente per l'intero.

#### **6. Servitù:**

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Alberto Sartorio, richiamato al precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 5, con la generica formula di rito:

*“Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, con le servitù attive e passive, con il*



*possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.”.*

L'atto di divisione ai rogiti del notaio Giuseppe Ferretto, richiamato anch'esso al precedente punto, all'art. 3 recita:

*“Garantiscono reciprocamente i detti condividenti la libertà degli immobili in contratto da qualsiasi peso, vincolo, onere o ipoteca volendo, in caso contrario, rispondere come per Legge, ad eccezione dei patti e condizioni previsti nell’atto unilaterale d’obbligo i data 12 gennaio 1995 n. 14.676 di rep. del Notaio dr. Alberto Sartorio di Conegliano, qui registrato in data 01 febbraio 1995, al n. 266, Serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 8 febbraio 1995 ai nn. 3670/2642.” - (ndr - si veda certificato ipotecario n.ro TV 99638 del 2022 depositato dall'esecutante agli atti della procedura).*

## **7. Trascrizioni ed oneri**

### **7.1 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:**

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

per i mm.nn. 609 sub. 1, sub. 5 e sub. 6

**1.** TRASCRIZIONE del 16/02/2001 - Registro Particolare 4735 Registro Generale 6466 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 75594 del 25/01/2001 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;

**2.** ISCRIZIONE del 23/02/2001 - Registro Particolare 1187 Registro Generale 7765 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 75595 del 25/01/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**3.** ISCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 1569 Registro



Esecuzione immobiliare RGE 274/2022

Generale 6994 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio

101174/25765 del 19/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. ISCRIZIONE del 19/11/2020 - Registro Particolare 6349 Registro

Generale 38235 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio

2367/2017 del 23/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4274 del 2017

5. TRASCRIZIONE del 06/07/2022 - Registro Particolare 18869 Registro

Generale 26964 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P.

TREVISO Repertorio 4094/2022 del 16/06/2022 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

a carico dei soli mm.nn. 609 sub. 5 e sub. 6

1. ISCRIZIONE del 19/07/2017 - Registro Particolare 4272 Registro

Generale 25106 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio

2367/2017 del 23/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE del 19/07/2017 - Registro Particolare 4274 Registro

Generale 25108 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio

2367/2017 del 23/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 6349 del 19/11/2020

## 7.2 Oneri e Tributi non versati

Complessivamente € 12.469,05 (dei quali € 8.428,76 per IMU e TASI) al Comune

di Marenò di Piave.



**8. Breve descrizione:**

Trattasi di unità a destinazione residenziale su fabbricato a schiera, sviluppata ai piani interrato, terra e primo, con posto auto coperto al piano interrato e un'area scoperta di mq. 1001 catastali. L'unità abitativa è al grezzo avanzato.

Consistenza lorda:

| DESTINAZIONE                        | SUPERFICI mq | COEFF. | SUP. COMM. mq |
|-------------------------------------|--------------|--------|---------------|
| vani principali p. S1-T-1           | 203          | 1      | 203,0         |
| vani accessori p. S1                | 30           | 0,5    | 15,0          |
| garage p. S1                        | 18           | 0,5    | 9,0           |
| terrazza p.1                        | 10           | 0,35   | 3,5           |
| area scoperta esclusiva (sup. Cat)  | 1001         | 0,03   | 30,0          |
| <b>Sup. commerciale complessiva</b> |              |        | <b>260,5</b>  |

**9. Destinazione urbanistica e conformità****9.1 Destinazione urbanistica**

L'area è definita dal vigente strumento urbanistico in parte come **ZTO D1.1/04 industria e artigianato di produzione ampliabile di completamento** con intervento edilizio diretto ed in parte come **ZTO E1 zona di pregio ambientale**, edificabile ex L.R. 11/2004 solo per ampliamento.

**9.2 Conformità edilizia**

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

1. concessione edilizia n. 2210 del 08.02.1995 per demolizione fabbricati rurali esistenti e costruzione nuovo fabbricato residenziale con n. 3 alloggi;
2. concessione edilizia n. 2210 del 08.02.2001 per variante in corso d'opera c.e. 2210/95;
3. autorizzazione edilizia n. 848 del 27.03.2001 per costruzione recinzione con



ricavo n. 3 accessi carrai;

Le unità che compongono il lotto sono afflitte da irregolarità edilizio-urbanistiche sanabili; vi sono inoltre ampliamenti non autorizzati che andranno rimossi.

Porzione dell'area scoperta è stata vincolata a servizio di un lotto estraneo alla presente esecuzione, mediante procedura burocratica non resa pubblica.

Nessun provvedimento sanzionatorio in corso.

### 9.3 Certificazioni energetiche

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

### 9.4 Dichiarazioni Legge 13/89

Secondo la vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche l'abitazione risulta adattabile.

### 9.5 Documentazione tecnica

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente. Manca la segnalazione di agibilità.

### 10. Divisibilità:

Le unità immobiliari pignorate non sono divisibili.

### 11. Disponibilità dell'immobile:

Immobile è attualmente occupato dagli esecutati.

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

€ 142.000,00 diconsi euro centoquarantaduemila /00

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

€ 107.000,00 diconsi euro centosettemila /00

ooo



Esecuzione immobiliare RGE 274/2022

60/66

Geom. Carlo Cason – Piazza IV Novembre, 20 – 31051 Follina TV – tel. 0438 970863 – mail@cason.info

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 723699c7e4d0241bd3b37b098eb33841





**RIEPILOGO - LOTTO 2** unità abitativa abitabile**1. Tipologia del lotto:**

Trattasi di porzione di testa (nord-est), abitazione ultimata ed abitabile sviluppata ai piani interrato, terra e primo con posto auto coperto al piano interrato e area scoperta esclusiva; l'unità è libera su tutti i lati salvo quello in aderenza all'unità di mezzo che è estranea alla presente relazione.

**2. Ubicazione:**

L'immobile è ubicato nella zona agricola della frazione di Ramera, allo stretto margine della omonima Zona Produttiva, in via Campolongo n. 1/I in Comune di Mareno di Piave.

L'accesso dalla strada pubblica avviene, per un primo tratto, attraverso aree di titolarità estranea alla procedura esecutiva in oggetto (m.n. 509 e 514) e per un secondo tratto sullo scoperto di un fondo di titolarità dei soggetti pignorati ma non oggetto della presente procedura (m.n. 671).

Il posto auto interrato, in particolare, è accessibile da una rampa posta a nord ovest dell'area scoperta.

**3. Identificativi catastali:**

Catasto dei Fabbricati

Comune di MARENO DI PIAVE

Sezione **A** – Foglio **1**

- particella n. **609** sub. **13** – categoria **A/7** – classe **1** – consistenza **8** vani – sup. cat. **222** mq (escluse aree scoperte 219 mq) – rendita euro **743,70** – via Campolongo 1 - P. S1, T e 1;

- particella n. **609** sub. **14** – categoria **C/6** – classe **5** – consistenza **18** mq – sup. cat. **19** mq – rendita euro **31,61** - via Campolongo 1 - P. S1;



alle suddette unità immobiliari risulta catastalmente pertinente la seguente utilità

comune:

- particella n. **609** sub. **12** – bene non censibile - area scoperta di mq 853 comune ai subb. 13 e 14 - via Campolongo 1 - P. T.

Le unità immobiliari urbane non sono catastalmente identificate correttamente; andranno presentate nuove planimetrie.

#### **4. Confini:**

Al C.T. la particella n. 609 su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari pignorate confina a nord-est con il m.n. 671, a sud-est con il m.n. 638, a sud-ovest con il limite del foglio e con il m.n. 601 e a sud-ovest con il m.n. 444, salvo se altri più precisi. Per le singole unità immobiliari si faccia riferimento all'elaborato planimetrico

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

Per la quota di metà di usufrutto all'esecutato intestato n. 1, per la quota di metà di usufrutto all'esecutato intestato n. 2 e per l'intera nuda proprietà all'esecutato intestato n. 3, complessivamente per l'intero.

#### **6. Servitù:**

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Alberto Sartorio, richiamato al precedente punto, non cita di servitù in particolare se non, all'art. 5, con la generica formula di rito:

*“Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, con le servitù attive e passive, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.”*



L'atto di divisione ai rogiti del notaio Giuseppe Ferretto, richiamato anch'esso al precedente punto, all'art. 3 recita:

*“Garantiscono reciprocamente i detti condividenti la libertà degli immobili in contratto da qualsiasi peso, vincolo, onere o ipoteca volendo, in caso contrario, rispondere come per Legge, ad eccezione dei patti e condizioni previsti nell’atto unilaterale d’obbligo i data 12 gennaio 1995 n. 14.676 di rep. del Notaio dr. Alberto Sartorio di Conegliano, qui registrato in data 01 febbraio 1995, al n. 266, Serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 8 febbraio 1995 ai nn. 3670/2642.”* - (ndr - si veda certificato ipotecario n.ro TV 99638 del 2022 depositato dall'esecutante agli atti della procedura).

## **7. Trascrizioni ed oneri**

### **7.1 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:**

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

per i mm.nn. 609 sub. 12, sub. 13 e sub. 14:

**1.** ISCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 1568 Registro Generale 6993 Pubblico ufficiale FERRETTO GIUSEPPE Repertorio 101173/25764 del 19/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**2.** ISCRIZIONE del 19/07/2017 - Registro Particolare 4272 Registro Generale 25106 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2367/2017 del 23/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**3.** ISCRIZIONE del 19/07/2017 - Registro Particolare 4273 Registro Generale 25107 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2367/2017 del 23/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO



INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 06/07/2022 - Registro Particolare 18869 Registro Generale 26964 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. TREVISO Repertorio 4094/2022 del 16/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

per i mm.nn. 609 sub. 13 e sub. 14:

1. ISCRIZIONE del 28/04/2016 - Registro Particolare 2229 Registro Generale 13113 Pubblico ufficiale EQUITANIA NORD S.P.A. Repertorio 1021/11316 del 21/04/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

2. ISCRIZIONE del 28/09/2023 - Registro Particolare 5289 Registro Generale 35526 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE Repertorio 4638/11323 del 27/09/2023 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

7.2 Oneri e Tributi non versati

Complessivamente € 12.469,05 (dei quali € 8.428,76 per IMU e TASI) al Comune di Mareno di Piave.

8. Breve descrizione:

Trattasi di unità a destinazione residenziale su fabbricato a schiera, sviluppata ai piani interrato, terra e primo, con posto auto coperto al piano interrato e un'area scoperta di mq. 853 catastali.

Consistenza lorda:

| DESTINAZIONE | SUPERFICI mq | COEFF. | SUP. COMM. mq |
|--------------|--------------|--------|---------------|
|--------------|--------------|--------|---------------|



|                                     |     |      |              |
|-------------------------------------|-----|------|--------------|
| vani principali p. S1 - T-1         | 202 | 1    | 202,0        |
| vani accessori p. S1                | 30  | 0,5  | 15,0         |
| garage p. S1                        | 17  | 0,5  | 8,5          |
| terrazze p.1                        | 8   | 0,25 | 2,0          |
| area scoperta esclusiva             | 853 | 0,03 | 25,6         |
| <b>Sup. commerciale complessiva</b> |     |      | <b>253,1</b> |

## 9. Destinazione urbanistica e conformità

### 9.1 Destinazione urbanistica

L'area è definita dal vigente strumento urbanistico in parte come **ZTO D1.1/04 industria e artigianato di produzione ampliabile di completamento** con intervento edilizio diretto ed in parte come **ZTO E1 zona di pregio ambientale**, edificabile ex L.R. 11/2004 solo per ampliamento.

### 9.2 Conformità edilizia

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

**6.** concessione edilizia n. 2210 del 08.02.1995 per demolizione fabbricati rurali esistenti e costruzione nuovo fabbricato residenziale con n. 3 alloggi;

**7.** concessione edilizia n. 2210 del 08.02.2001 per variante in corso d'opera c.e. 2210/95;

**8.** autorizzazione edilizia n. 848 del 27.03.2001 per costruzione recinzione con ricavo n. 3 accessi carrai;

**9.** certificato di agibilità n. 2210 del 12.05.2005 per i mm.nn. 609 sub. 13 abitazione e sub. 14 garage;

**10.** Denuncia di Inizio Attività depositata in data 26.01.2009 per realizzazione pompeiana (sub 12-13);

Le unità che compongono il lotto sono afflitte da irregolarità edilizio-urbanistiche



sanabili; vi sono inoltre ampliamenti non autorizzati che andranno rimossi.

Porzione dell'area scoperta è stata vincolata a servizio di un lotto estraneo alla presente esecuzione, mediante procedura burocratica non resa pubblica.

Nessun provvedimento sanzionatorio in corso.

### **9.3 Certificazioni energetiche**

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

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

Secondo la vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche l'abitazione risulta adattabile.

### **9.5 Documentazione tecnica**

Non è stata riscontrata documentazione in ordine agli impianti tecnologici ed in ordine all'ambiente. Manca la segnalazione di agibilità.

### **10. Divisibilità:**

Le unità immobiliari pignorate non sono divisibili.

### **11. Disponibilità dell'immobile:**

Immobile è attualmente occupato dagli esecutati.

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

€ 234.800,00 diconsi euro duecentotrentaquattromila ottocento /00

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

€ 186.600,00 diconsi euro centoottantaseimila seicento /00

ooo

