

TRIBUNALE DI TREVISO

PROCEDURA ESECUTIVA N° R.G.E. 803/2012

**RELAZIONE DI STIMA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN
VIA DISTRETTUALE N° 65 - COMUNE DI MARENO DI PIAVE (TV).**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessandra Burra

Custode del compendio immobiliare : Istituto Vendite Giudiziarie - Treviso

Data prossima udienza: 21/09/2016 ore 10:00

Treviso, 8 agosto 2016

INDICE

- 1 PREMESSA

- 2 DESCRIZIONE DEL BENE
 - 2.1 UBICAZIONE
 - 2.2 DEFINIZIONE DELL'IMMOBILE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 - 2.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- 3 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
 - 3.1 TITOLI AUTORIZZATIVI
 - 3.2 VINCOLI LEGISLATIVI
 - 3.3 IRREGOLARITA' EDILIZIE

- 4 VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

- 5 VERIFICA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E ISPEZIONI IPOTECARIE

- 6 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

- 7 STIMA DELL'IMMOBILE
 - 7.1 FONTI DI RIFERIMENTO
 - 7.2 STIMA DELL'IMMOBILE
 - 7.3 DETERMINAZIONE DEL POSSIBILE VALORE DI MERCATO
 - 7.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - Atto di donazione
- ALLEGATO 2 - Decreto di trasferimento della proprietà
- ALLEGATO 3 - Planimetrie catastali e visure
- ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica
- ALLEGATO 5 - Titoli autorizzativi dell'immobile
- ALLEGATO 6 - Comunicazione Agenzia entrate
- ALLEGATO 7 - Iscrizioni e trascrizioni

RELAZIONE

1 PREMESSA

In data 4 aprile 2016 il sottoscritto Dott. Ing. Gianfranco Francescon con Studio Professionale in via Garbizza, 9 - 31100 Treviso – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al N° A-526 nonché al N° 294 dell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso - è comparso davanti al Cancelliere Dott.ssa Cristina Corso per ricevere l'incarico relativo allo svolgimento di una perizia di stima di un compendio immobiliare sito in Via Distrettuale 65 - Comune di Mareno di Piave (TV).

La ██████████ con atto di pignoramento n. 803/12 del 20 settembre 2012 pignorava all'**Esecutato** l'intera piena proprietà degli immobili così identificati:

1	COMUNE DI MARENO DI PIAVE (TV) - Catasto Fabbricati Sez. Urb. B - Foglio 6 - Part. 527 - Sub. 8 - Cat. C/2 - Cl. 2 - P T - Via Distrettuale
2	COMUNE DI MARENO DI PIAVE (TV) - Catasto Fabbricati Sez. Urb. B - Foglio 6 - Part. 527 - Sub. 5 - Cat. C/2 - Cl. 2 - P T - Via Distrettuale
3	COMUNE DI MARENO DI PIAVE (TV) - Catasto Fabbricati Sez. Urb. B - Foglio 6 - Part. 527 - Sub. 7 , Cat. A/3 - Cl. 3 - P T-1 - vani 9 - Via Distrettuale

Al sottoscritto, C.T.U. estimatore, a seguito della nomina del G.E. Dott.ssa Alessandra Burra, veniva assegnato l'incarico di redigere la perizia dei beni pignorati, sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., e precisamente:

1) Ritirare la documentazione in Cancelleria;

2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti). Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista all'art. 567, comma 2, ultima parte,

c.p.c. In ogni caso il C.T.U. Allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) indicare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene** evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n.59 , convertito in L 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di vincoli demaniali (di superficie o servitù

pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno in carico all'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 del c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

18) allegare, scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore i stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;"

20) successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, dia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario

omnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato..

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

Preso atto dei contenuti dell'incarico ricevuto e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente provvedeva ad attivarsi per contattare l'Esecutato e, successivamente, comunicava a mezzo raccomandata A.R. allo stesso e al Custode del compendio immobiliare I.V.G. di Silea (TV) che il giorno 16 maggio 2016 alle ore 9,30 sarebbero iniziate le ispezioni sugli immobili pignorati relativi alla procedura in oggetto.

Al contempo, lo scrivente provvedeva ad eseguire le verifiche necessarie con richiesta delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, delle visure catastali, degli estratti di mappa e delle relative planimetrie catastali, procedendo anche al controllo formale della correttezza della documentazione allegata in atti.

Il giorno 16 maggio 2016 alle ore 9,30 a seguito della comunicazione inviata all'Esecutato e alla presenza del Custode del compendio immobiliare, veniva eseguito il primo sopralluogo presso l'immobile di proprietà dell'Esecutato; in tale data era presente al sopralluogo, in rappresentanza dell'Esecutato, la sorella dello stesso e venivano eseguiti, preliminarmente, solo una parte dei rilievi metrici e fotografici del complesso immobiliare che venivano completati successivamente in data 31 maggio 2016 a partire dalle ore 9,30. In tale seconda data è stato possibile accedere agli immobili oggetto di perizia alla presenza dell'Esecutato stesso.

Il giorno 19 maggio 2016, il sottoscritto CTU, previo accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave, eseguiva gli accertamenti e le verifiche richieste nelle indicazioni sopra riportate. La documentazione acquisita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari nonché quella acquisita presso gli Uffici del territorio di Treviso, è risultata corrispondente ai documenti del fascicolo processuale.

Con riferimento al punto 2) dei contenuti richiesti nel conferimento dell'incarico e ai fini della provenienza degli immobili pignorati, ho acquisito il Pubblico Istrumento in data 11 Novembre 1981 Rep. n.101268 del Dott. Gino Aggio, Notaio in Conegliano ivi registrato il 1 dicembre 1981 al N° 4169 serie I, con il quale il Signor [REDACTED] ha donato alla figlia [REDACTED] gli immobili sopra descritti (ALL. 1).

Successivamente con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI , Registro Particolare 7884 - Registro Generale 13436 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 214 del 14/03/2006 ATTO GIUDIZIARIO l'Esecutato diventava proprietario degli immobili sopra pignorati, siti in Mareno di Piave (ALL. 2).

2. DESCRIZIONE DEL BENE

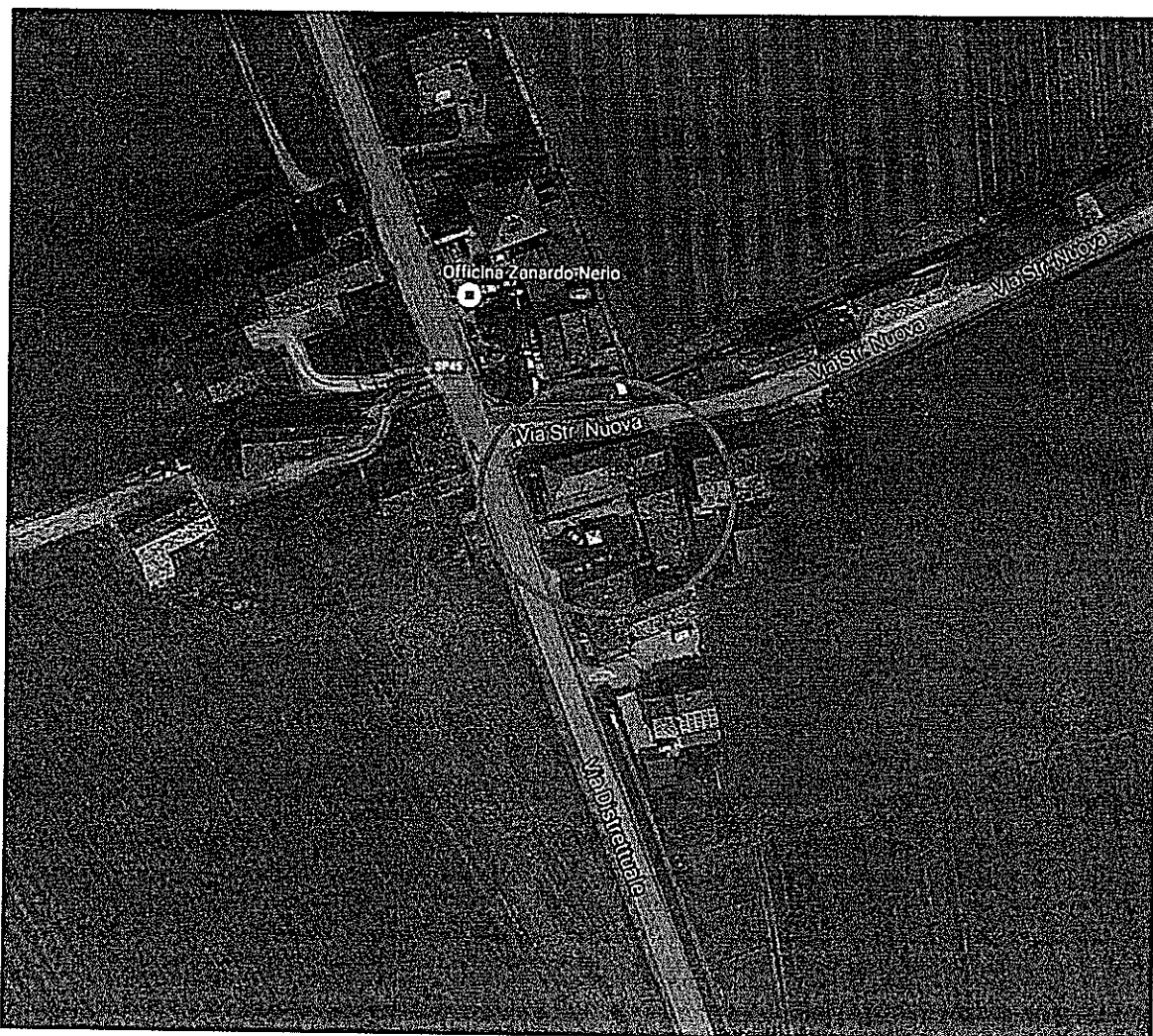
2.1 UBICAZIONE

L'immobile si trova in località periferica rispetto al centro del Comune di Mareno di Piave e precisamente lungo la Provinciale 45 a circa metà strada tra il centro di Mareno e la frazione di Bocca di Strada, all'interno di un nucleo urbano posto in zona agricola.

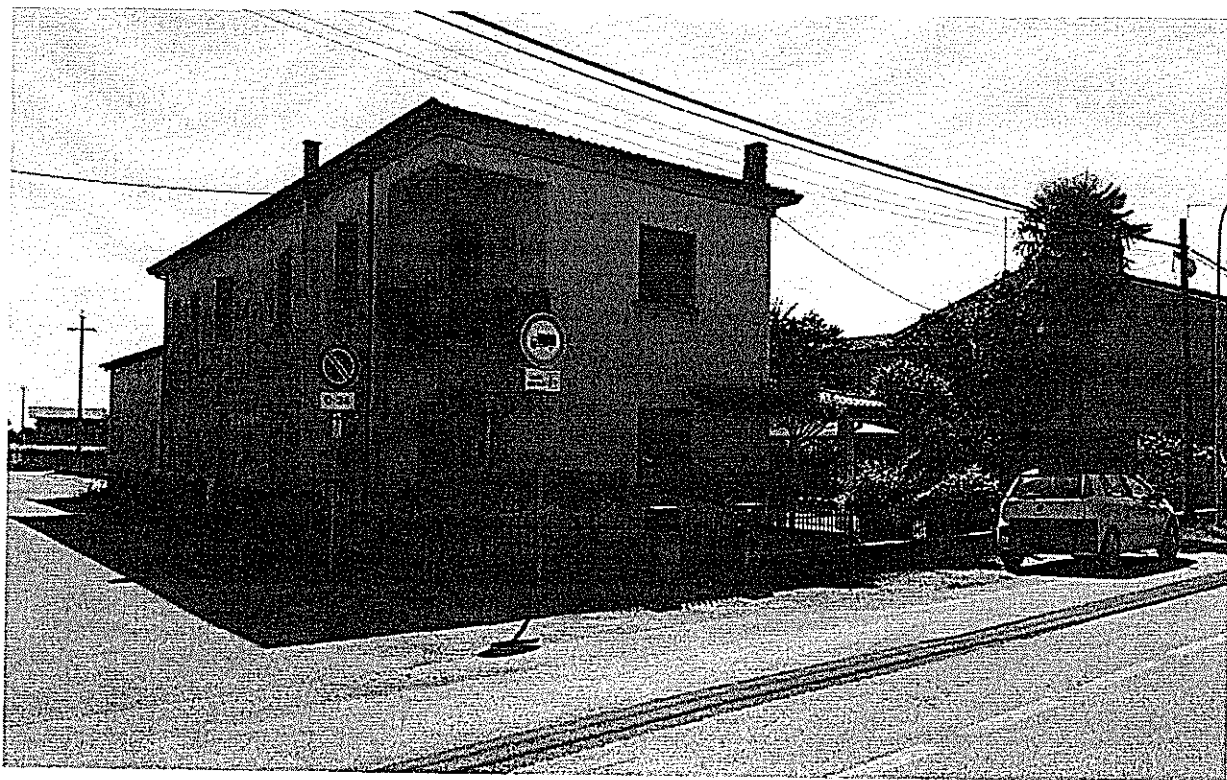
Il fabbricato residenziale oggetto di stima è costituito da un edificio presso il quale si svolgeva, in tempi passati, una attività artigianale di lavorazione della vinaccia (ex distilleria) documentata anche dalla presenza di alcune fosse in disuso per la raccolta del prodotto. Il complesso immobiliare è ubicato in via Distrettuale, 65 Comune di Mareno di Piave presso l'incrocio con via Strada Nuova.

L'immobile oggetto di stima è identificato nelle seguenti viste e planimetrie:

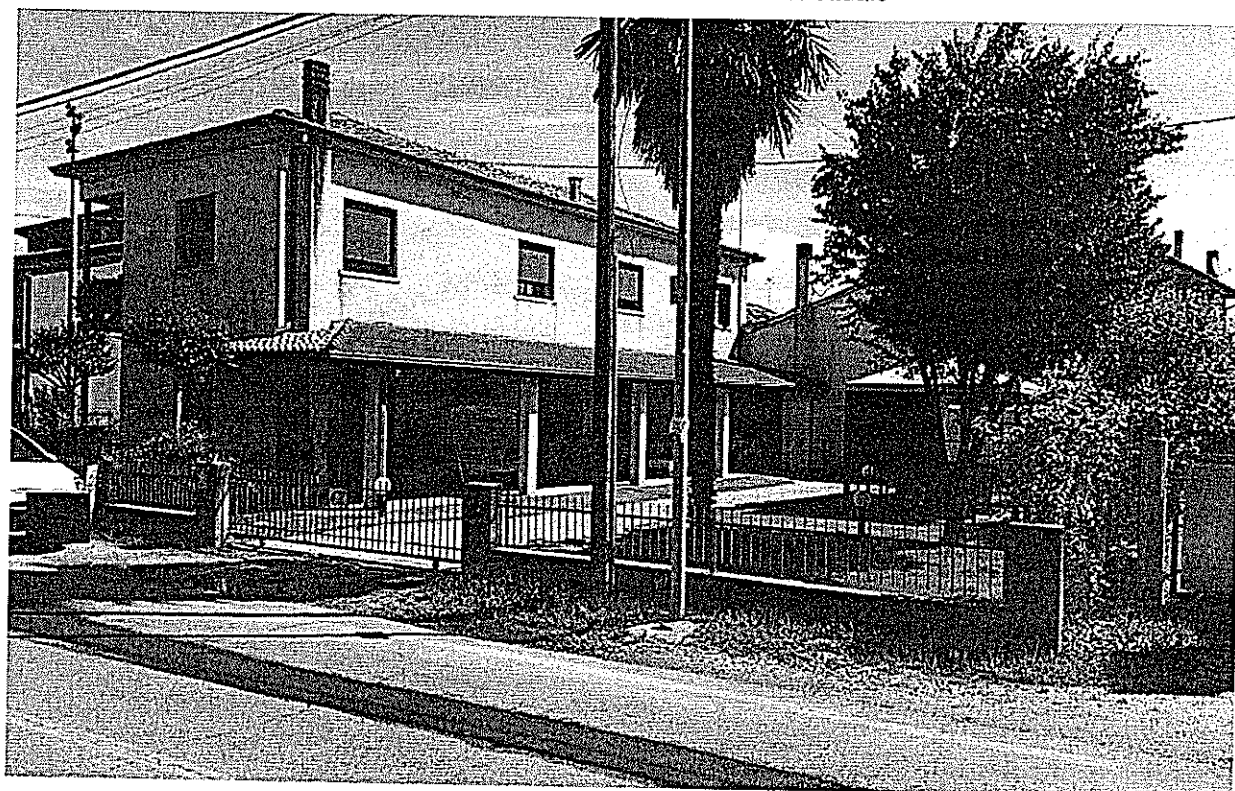
Vista fotogrammetrica dall'alto



Vista dell'immobile posto all'incrocio via Distrettuale e via Strada Nuova



Vista dell'immobile da via Distrettuale



2.2 DEFINIZIONE DELL'IMMOBILE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile confina a nord, procedendo in senso orario, con i mappali 600, 810, 1033 e la Strada provinciale 45 denominata in tale tratto via Distrettuale.

Il bene oggetto della presente stima è così univocamente identificato all'Agenzia del Territorio:

1	COMUNE DI MARENO DI PIAVE - CATASTO FABBRICATI Sez. B - Foglio 6 - Particella 527 - Sub 5 - C/2 - Cl. 2 - Consistenza 71 m ²
2	COMUNE DI MARENO DI PIAVE - CATASTO FABBRICATI Sez. B - Foglio 6 - Particella 527 - Sub 6 - Terreno - Consistenza 479 m ²
3	COMUNE DI MARENO DI PIAVE - CATASTO FABBRICATI Sez. B - Foglio 6 - Particella 527 - Sub 7 - A/3 - Cl 3 - Consistenza 9 vani
4	COMUNE DI MARENO DI PIAVE - CATASTO FABBRICATI Sez. B - Foglio 6 - Particella 527 - Sub 8 - C/2 - Cl. 2 - Consistenza 157 m ²

Per un maggior dettaglio, con riferimento alle visure e planimetrie catastali rilevate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, si fa riferimento alla documentazione riportata in ALL. 3.

Dalla analisi della visura per soggetto il sottoscritto CTU ha rilevato che i valori relativi al Sub 8 indicati nelle colonne "Consistenza" e "Superficie Catastale" sono stati erroneamente invertiti: la "Consistenza" - che rappresenta la superficie netta - deve intendersi di m² 133, mentre la "Superficie Catastale" - che rappresenta la superficie lorda - deve intendersi di m² 157.

Tale errore formale è stato segnalato dal CTU al dirigente dell'Ufficio del Territorio di Treviso Dott. Adriano Silvano, il quale suggerisce di presentare domanda di rettifica, previa autorizzazione del G.E.

2.3 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il contesto urbanistico è quello della periferia nord-ovest del Comune di Mareno di Piave, in una area territoriale avente carattere di nucleo urbano in zona agricola. Si accede all'area scoperta di pertinenza dell'immobile mediante due ingressi, pedonale e carroia, posti lungo via Distrettuale.

Il fabbricato residenziale oggetto di stima presenta una struttura composta da vari corpi di fabbrica assemblati fra di loro e derivanti dalla parziale ristrutturazione dei locali ex distilleria con il risultato di un insieme costituito da elementi irregolari.

L'accesso all'ingresso dell'abitazione si trova dopo un piccolo porticato di circa 4 m² posto a nord-ovest del fabbricato; dalla zona ingresso, attraverso una scala in legno, si accede al piano primo dove si trovano i locali cucina, pranzo, tre camere, bagno e ripostiglio aventi una superficie

complessiva di 126 m². Dalla zona pranzo si accede ad una piccola terrazza di circa 4 m² posta sopra il piccolo porticato che precede l'ingresso all'abitazione.

I pavimenti della cucina, pranzo, corridoio, bagno, compreso il rivestimento dello stesso, sono in piastrelle di ceramica mentre le tre camere hanno i pavimenti in legno e le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti di chiusura sono in legno mentre quelli di oscuramento sono costituiti, sul lato sud-ovest, da tapparelle in plastica e sul lato nord da balconi in legno massiccio in stato di manutenzione complessivamente insufficiente. Tutte le pareti sono intonacate al civile e la caldaia dell'impianto di riscaldamento funzionante a gasolio si trova nell'apposito locale al piano terra mentre gli elementi radianti sono costituiti da radiatori classici posti nelle varie stanze.

Tutti i locali del piano primo hanno una altezza di 2,75 metri.

Al piano terra dalla zona ingresso, attraverso una porta, si accede alla taverna e da questa ad alcuni locali accessori di pertinenza all'abitazione come i tre ripostigli, il locale pluriuso e un disbrigo aventi una superficie complessiva di circa 67m². I pavimenti della taverna e del locale pluriuso sono in piastrelle di cemento mentre gli altri locali sono in battuta di cemento.

Durante il sopralluogo è stata rilevata una diffusa umidità sia sui pavimenti sia sulle pareti dei locali al piano terra e la mancanza dell'intonaco sul soffitto del locale pluriuso, come evidenziato anche dalla documentazione fotografica allegata.

I locali al piano terra presentano una altezza di 2,95 metri.

I locali accessori e di pertinenza dell'abitazione posti al lato sud del piano terra si affacciano verso un ampio porticato con copertura in coppi, sostenuto da delle colonne in calcestruzzo intonacate al civile. Il porticato è largo metri 2,75 ed ha una superficie complessiva di 38 m².

I locali ad uso abitazione e di quelli accessori sono rappresentati nella scheda catastale al Sub 7 nella dimostrazione grafica dei subalterni.

Al piano terra si trova, inoltre, un ampio garage di circa 77 m² e altezza media di 4,10 metri con accesso principale da via Distrettuale e accesso secondario da via Strada Nuova. Tale unità, come risulta dalla scheda catastale per la dimostrazione grafica dei subalterni, si pone tra le fosse dell'ex distilleria e il magazzino all'interno del quale si trova la centrale termica.

Il fabbricato al piano terra è completato, infine, dai locali "ex distilleria", identificati come Sub 8 nella scheda catastale per la dimostrazione grafica dei subalterni, la cui superficie complessiva risulta di circa 157m². Tali locali risultano fatiscenti con altezze variabili e necessiterebbero di urgenti interventi di manutenzione della loro copertura, come evidenziato anche dalla documentazione fotografica allegata. Il porticato adiacente ai locali accessori all'abitazione continua verso il vicino magazzino "ex distilleria" e la relativa superficie di pertinenza risulta di circa 13m². L'area scoperta di pertinenza è delimitata lungo i lati adiacenti via Distrettuale e via Strada

Nuova da uno zoccolo con sovrastante ringhiera metallica mentre sul confine sud è presente una recinzione a maglie metalliche sostenuta da paletti in ferro.

La consistenza del terreno adibito a giardino e di pertinenza del fabbricato è di 479 m².

A completamento della descrizione dell'immobile si produce la documentazione fotografica riportata in ALL. 4

3 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

3.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

E' stata svolta l'indagine relativa alle pratiche edilizie per la costruzione del complesso immobiliare mediante la ricerca e l'analisi dei procedimenti edilizi in atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave, rilevando i titoli autorizzativi che attestano la regolarità edilizia e urbanistica dell'opera.

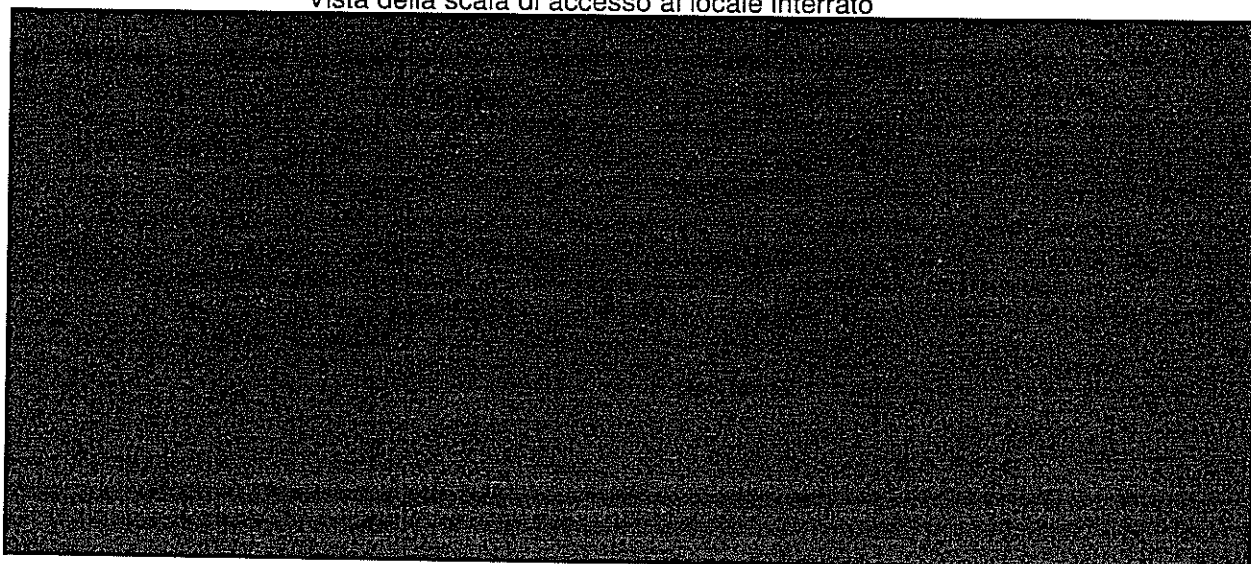
La "CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILI" N°1412 è stata rilasciata in data 24 luglio 1986 e riguarda i lavori di "Ampliamento fabbricato esistente per realizzo porticato e varianti di cui alla C.E. 632/80 e 632/VAR/1983" mentre la LICENZA DI ABITABILITA' N° 632/1983 è stata rilasciata in data 14 dicembre 1983 (ALL. 5).

3.2 IRREGOLARITA' EDILIZIE

Dal confronto del progetto approvato da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave con le schede catastali rilasciate dal Catasto e con lo stato dei luoghi, si possono evidenziare alcune difformità.

Durante il sopralluogo eseguito, ho accertato anche la presenza di un piccolo locale interrato delle dimensioni di metri 2,85x2,85 e altezza H=2,12 metri adibito a "ripostiglio-cantina" al quale si accede mediante una piccola scala in ferro dalla zona ingresso che non risulta autorizzato.

Vista della scala di accesso al locale interrato



Vista del locale interrato



Dalla analisi dei contenuti degli elaborati tecnici agli atti e dal confronto con lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) modifiche prospettiche delle finestre in corrispondenza del prospetto nord ed est di progetto;
- b) modifiche dei divisori interni al piano terra;
- c) presenza di un locale interrato non rappresentato in atti.

Per quanto riscontrato e preso atto delle norme edilizie in vigore si ritiene che le difformità riscontrate possano essere sanate con un Permesso di Costruire in Sanatoria ad un costo presunto di € 3.500,00 per spese tecniche (oltre oneri fiscali) ed € 516,00 per oneri sanzionatori, salvo diversa determinazione del Competente Ufficio Comunale.

Con riferimento alla conformità catastale potrà essere adeguata alle risultanze del Permesso di Costruire in Sanatoria e con l'inserimento della planimetria catastale relativa al piano interrato.

Tali difformità necessiteranno di una opportuna revisione ad opera di un tecnico abilitato, le cui competenze si quantificano in € 1.000,00 (oltre oneri fiscali) a cui vanno aggiunti gli oneri dovuti all'Agenzia del Territorio e le eventuali sanzioni che verranno stabilite dall'Ufficio del Catasto.

Con riferimento alla classificazione energetica degli immobili, si precisa che dalla verifica della documentazione in atti non sono stati rinvenuti attestazioni di qualificazione energetica. Lo scrivente, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile e senza una adeguata documentazione di interventi rivolti ad una riqualificazione energetica sull'involucro degli stessi, ritiene che lo stesso possa ricadere nelle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Le spese di regolarizzazione vengono stimate complessivamente in circa 6.500,00 Euro e saranno portate in detrazione dal valore degli immobili.

3.3 VINCOLI LEGISLATIVI DEL PRG

Articolo 44 - Sottozone agricole E4 - nuclei rurali

1) Nelle sottozone E4, così come individuate negli elaborati di Variante Generale, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) realizzazione di edifici residenziali;
- b) realizzazione di opere e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;

c) destinazioni d'uso quali residenza, commercio al dettaglio, uffici pubblici e privati, attività artigianali al servizio della residenza purché non inquinanti, pericolose o moleste.

2) L'attuazione della Variante Generale nelle sottozone E4 avviene mediante intervento edilizio diretto subordinatamente all'esistenza della viabilità e delle infrastrutture di urbanizzazione a rete. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia secondo i criteri costruttivi di cui all'articolo 30 del Regolamento Edilizio. E' altresì consentito l'ampliamento di cui al punto 4 del precedente articolo 40;

3) La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) indice di edificabilità fondiaria:

If max = 0,80 mc/mq If min = 0,60 mc/mq, fino ad un massimo di 800 mc.;

b) altezza degli edifici:

H max = 6,50 ml;

c) distanza dai confini, pari all'altezza con un minimo di:

Dc min = 5,00 ml

d) distanza dalle strade e dai corsi d'acqua:

Ds min = 5,00 ml

fatte salve distanze superiori riportate negli elaborati grafici di P.R.G.;

e) distanza tra fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di:

Df min = 10,00 ml

e' ammessa l'edificazione in aderenza di nuovi edifici dalle medesime caratteristiche formali;

f) tipi edilizi: edifici uni e plurifamiliari aventi le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali tipiche dell'edificazione in zona agricola, secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio facente parte integrante delle presenti Norme.

Le nuove edificazioni in zona E4 avranno di norma uno sviluppo lineare lungo le strade di servizio o secondarie interne e comunque non interessate da traffico di scorrimento esterno, ai sensi dell'art. 23 del vigente P.T.R.C.

4 VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso al fine di verificare se risultano registrati contratti di locazione stipulati dall'Esecutato con riferimento agli immobili pignorati, ha avuto esito negativo (ALL. 6).

5 VERIFICA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E ISPEZIONE IPOTECARIA

Con atto notarile in data 11 Novembre 1981 Rep. n.101268 del Dott. Gino Aggio, Notaio in Conegliano ivi registrato il 1 dicembre 1981 al n° 4169 serie I, il Signor [REDACTED] ha donato alla figlia [REDACTED] gli immobili sopra descritti (ALL. 1).

Successivamente con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, Registro Particolare 7884 - Registro Generale 13436 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 214 del 14/03/2006 - ATTO GIUDIZIARIO - l'Esecutato diventava proprietario degli immobili sopra pignorati, siti in Mareno di Piave (ALL. 2)

Dall'ispezione ipotecaria risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico dell'Esecutato (ALL. 7):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 21/03/2006 - Registro Particolare 7884 - Registro Generale 13436 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 214 del 14/03/2006 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI siti in Mareno di Piave.

- COMUNE DI MARENO DI PIAVE - CATASTO FABBRICATI
Sez. B - Foglio 6 - Particella 527 - Sub 5 - C/2 - Cl. 2 - Consistenza 71 m²
- COMUNE DI MARENO DI PIAVE - CATASTO FABBRICATI
Sez. B - Foglio 6 - Particella 527 - Sub 6 - Terreno - Consistenza 479 m²
- COMUNE DI MARENO DI PIAVE - CATASTO FABBRICATI
Sez. B - Foglio 6 - Particella 527 - Sub 7 - A/3 - Cl. 3 - Consistenza 9 vani
- COMUNE DI MARENO DI PIAVE - CATASTO FABBRICATI
Sez. B - Foglio 6 - Particella 527 - Sub 8 - C/2 - Cl. 2 Consistenza 157 m²

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (Esec. 316/1996, LOTTO 5)

2. ISCRIZIONE CONTRO DEL 29/09/2006 - Registro Particolare 12452 - Registro Generale 48435 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 133478/113 del 23/09/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.LGS 46/99 E DAL D.lgs. 193/01- Immobili siti in MARENO DI PIAVE (TV) - SOGGETTO DEBITORE

Capitale € 4.568,00

Totale € 9.136,00

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

CANCELLAZIONE TOTALE con Annotazione n. 9067 del 18/10/2006

3. ISCRIZIONE CONTRO DEL 05/10/2006 - Registro Particolare 12726 - Registro Generale 49376
Pubblico ufficiale COSTANTINO SALVATORE Repertorio 11000/2120 del 28/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO-
Immobili siti in MARENO DI PIAVE (TV)

Capitale € 145.000,00

Totale € 253.750,00

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

4. ISCRIZIONE CONTRO DEL 19/07/2007 - Registro Particolare 9504 - Registro Generale 34766
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 120817/113 del 14/07/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL A.LGS 46/99 E DAL D.LGS 193/01-Immobili siti in MARENO DI PIAVE (TV)

Capitale € 2.076,00

Totale € 4.153,38

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

CANCELLAZIONE TOTALE con Annotazione n. 2936 del 16/04/2013

5. ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/01/2008 - Registro Particolare 345 - Registro Generale 1663
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6893 del 20/12/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-Immobili siti in MARENO DI PIAVE

Capitale € 62.402,60 - Interessi €5.616,23 - Spese 31.981,17

Totale € 100.000,00

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

6. ISCRIZIONE CONTRO DEL 10/12/2008 - Registro Particolare 10392 - Registro Generale 47345
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CONEGLIANO Repertorio 994 del 19/07/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in MARENO DI PIAVE

Capitale € 10.284,84

Totale € 14.151,01

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

7. ISCRIZIONE CONTRO DEL 06/07/2009 - Registro Particolare 5806 - Registro Generale 25723
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO-SEZ.DISTACC.CONEGLIANO Repertorio 3521 del
03/06/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-Immobili siti in
MARENO DI PIAVE (TV)

Capitale € 130.794,06 - Interessi € 53.363,97 - Spese 15.841,97 - Totale € 200.000,00

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

contro [REDACTED]

Soggetto n.1)

(Soggetto n.2)

8. ISCRIZIONE CONTRO DEL 02/10/2009 - Registro Particolare 8277 - Registro Generale 36682
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO - SEZ. DISTACC. DI MONTEBELLUNA Repertorio
3456/2009 del 28/09/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-Immobili
siti in MARENO DI PIAVE (TV)

Capitale € 62.950,15

Totale € 65.000,00

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

9. ISCRIZIONE CONTRO DEL 09/10/2009 - Registro Particolare 8512 - Registro Generale 37646
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 112821/113 del 29/09/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE derivante da CARTELLE DERIVANTI DA
RUOLO -Immobili siti in MARENO DI PIAVE (TV)

Capitale € 20.515,50

Totale € 41.031,00

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

10. ISCRIZIONE CONTRO DEL 01/12/2009 - Registro Particolare 10238-Registro Generale 44552
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 18860 del 14/11/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in MARENO DI PIAVE

Capitale € 66.319,59

Totale € 80.000,00

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

11. ISCRIZIONE CONTRO DEL 09/10/2012 - Registro Particolare 22095-Registro Generale 30302
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CONEGLIANO Repertorio 1837 del 17/08/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobilii siti in MARENO DI PIAVE (TV)

Capitale € 66.319,59

Totale € 80.000,00

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

6 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce della documentazione elencata al paragrafo precedente, si evince che gli immobili oggetto di stima sono di proprietà dell'Esecutato.

7 STIMA DELL'IMMOBILE

La valutazione dei beni è stata condotta in assenza di ipoteche e simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche degli immobili e sul valore di mercato di immobili analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione.

7.1 FONTI DI RIFERIMENTO

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel Comune di Mareno di Piave e dalla comparazione delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni confrontabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche derivanti da aste giudiziali.

7.2 STIMA DELL'IMMOBILE

Con riferimento alle considerazioni e analisi delle unità immobiliari sopra esposte, sulla base della loro reale consistenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene ragionevolmente che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e limitazione per un immobile con destinazione residenziale nell'area in oggetto, possa essere compreso tra i 1.000,00 - 1.100,00 Euro/mq.

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di fare riferimento, al valore minimo sopra indicato.

Le superfici commerciali sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento seguendo le linee guida dell'Agenzia del Territorio considerando la superficie commerciale dell'immobile, senza però considerare la superficie del locale interrato non legittimato di 8,12m² e avente una altezza di 2,12 metri, a fronte delle spese per la sua regolarizzazione.

La superficie commerciale della parte residenziale al piano primo è stata calcolata al 100%, i locali accessori all'abitazione al piano terra e il garage al 50%, i porticati e i locali ex distilleria al 30%.

L'area scoperta di pertinenza del fabbricato di 479 m² sarà valutata a € 40 al m².

desunto dalla "STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO" operando una riduzione del 25%
e quindi in definitiva valutato in **Euro 203.670,00 (Euro duecentotremilasicentosettanta/00)**
In fede

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianfranco Francescon

Firmato digitalmente da
Gianfranco Francescon

CN = Francescon Gianfranco
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso/00512740267
T = Ingegnere
C = IT

MODULARIO
F. - Catasto - 428

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

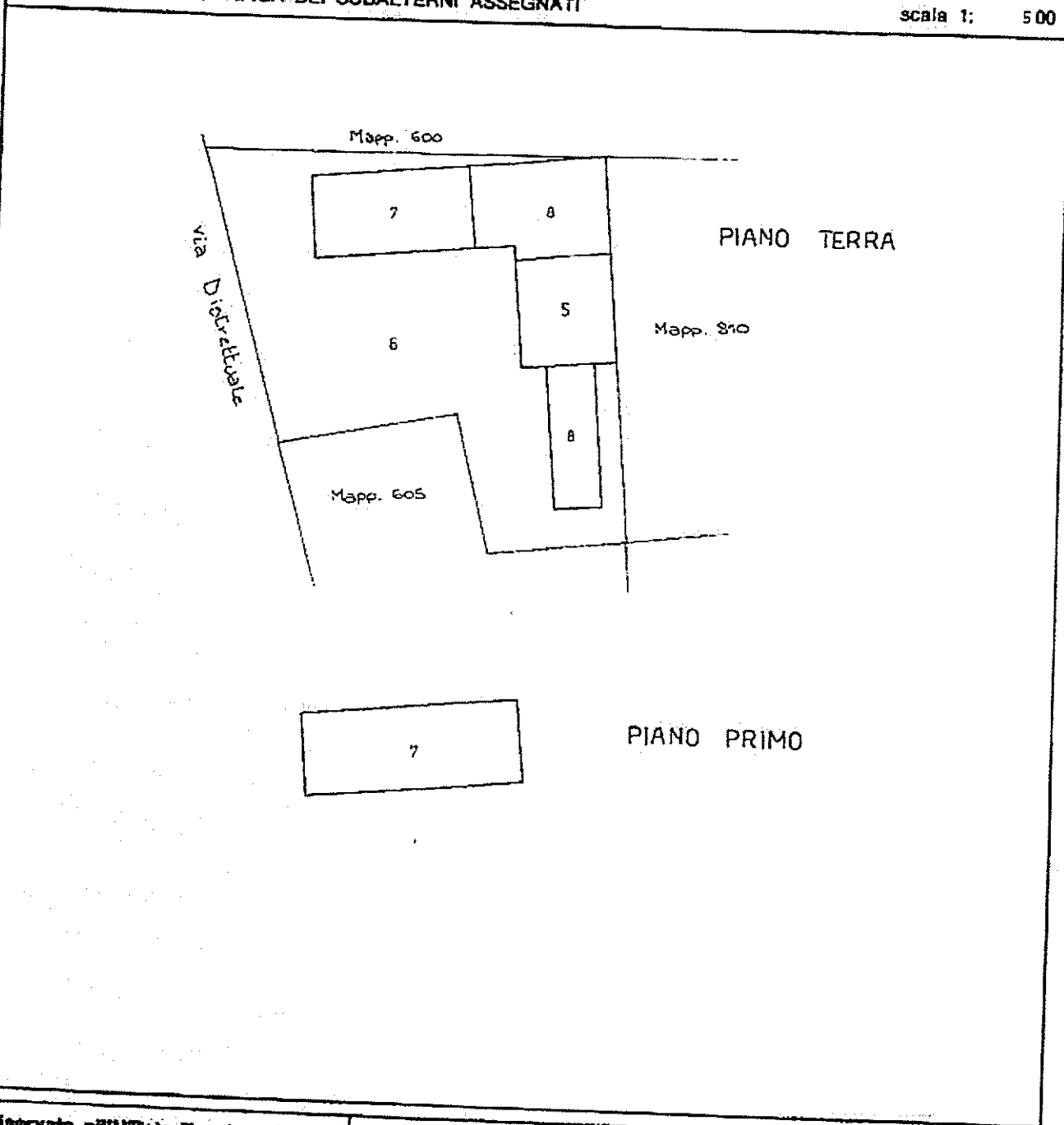
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1, di 1

Comune <u>MARENDO DI PIAVE</u>	Sezione <u>B</u>	Foglio <u>6</u>	Numero <u>527</u>	Tipo mappa n. <u>6479</u>	del <u>03.02.1999</u>
-----------------------------------	---------------------	--------------------	----------------------	------------------------------	--------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo 2026/13/98 B02556
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

L'operatore *[Signature]*

IL TECNICO

07/05/99

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 28/05/1999 - Data: 07/04/2016 - n. TV0047448 - Richiedente
Scheda 2 di 3 - Formato di acc.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei fabbricati - Situazione al 07/04/2016 - Comune di MARENDO DI PIAVE (EP40) - < Sezione Urbana: B Foglio: 6 Particella: 527 - Elaborato planimetrico

MODULARIO
F. 112, 1000 487

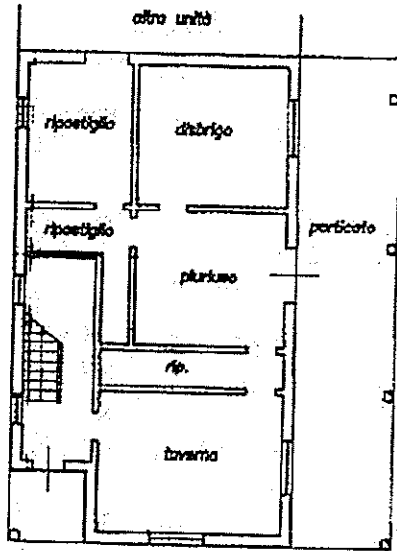


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

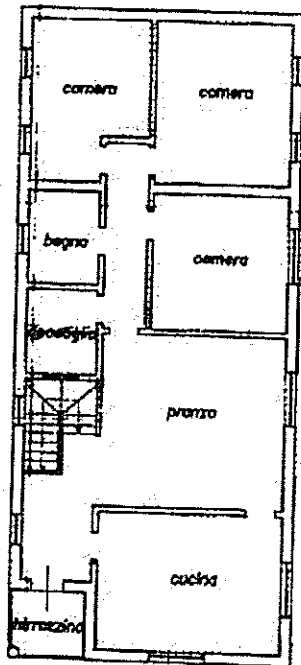
MOD. BN (CI)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MARENO DI PIAVE via DISTRETTUALE civ.

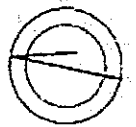


PIANO TERRA h=295



PIANO PRIMO h=275

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 07/04/2016 - Comune di MARENO DI PIAVE (E940) - < Sezione Urbana: B Foglio: 6 Particella: 527 - Subalterno 7 ->
VIA DISTRETTUALE piano T-1

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
SOLDAN ENNIO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
n. 1310 Tribunale di TREVISO
data 07.05/99 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 28/05/1999 - Data: 07/04/2016 - n. TV0047446 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Tot. schede: 527 Formato di 269 fogli (210) piano di scala

MODULARIO
F. tip. rand. 497



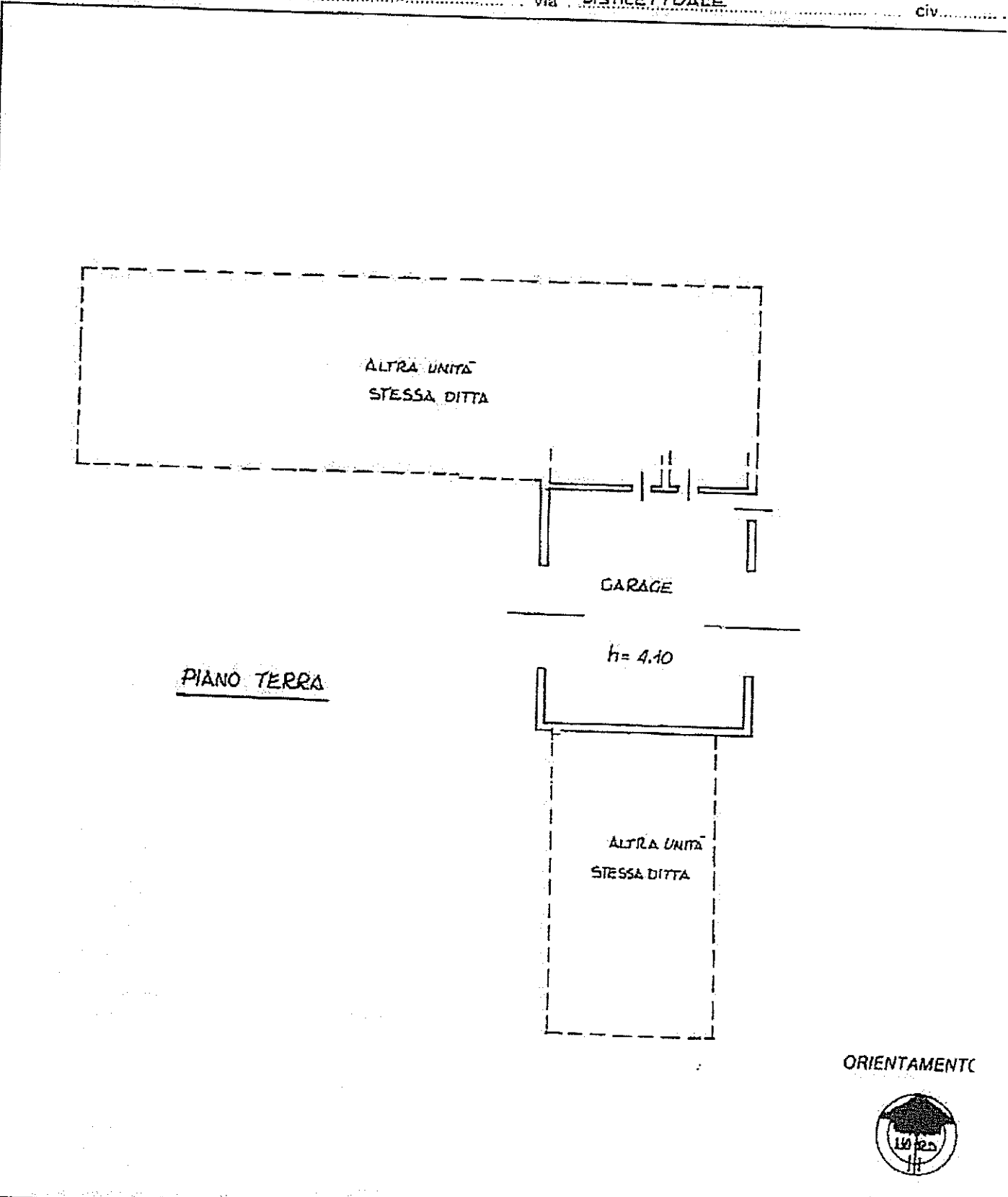
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di MARENÒ via DISTRETTUALE civ.

Catasto del Fabbricato - Situazione al 07/04/2016 - Comune di MARENÒ DI PIAVE (B940) - < Sezione Urbana: B Foglio: 6 Particella: 527 - Subalterno 5 >
VIA DISTRETTUALE piano: T1
Esso include foglio e fascia della Sina - PV



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compiuta dal <u>GEOM. ARMELIN LORIS</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima Planimetria in attuazione <input checked="" type="checkbox"/>	Formato di acq.: A4(210x297) pr. Fatto di scala: <u>1:25</u>	
Data presentazione: <u>21/12/1993</u> Data: <u>07/04/2016</u> n. <u>TV0047445</u> Richiedente <u>TRIBUNALE TREVISO</u>	data <u>13-11-93</u> Firma <u>[Signature]</u>	

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

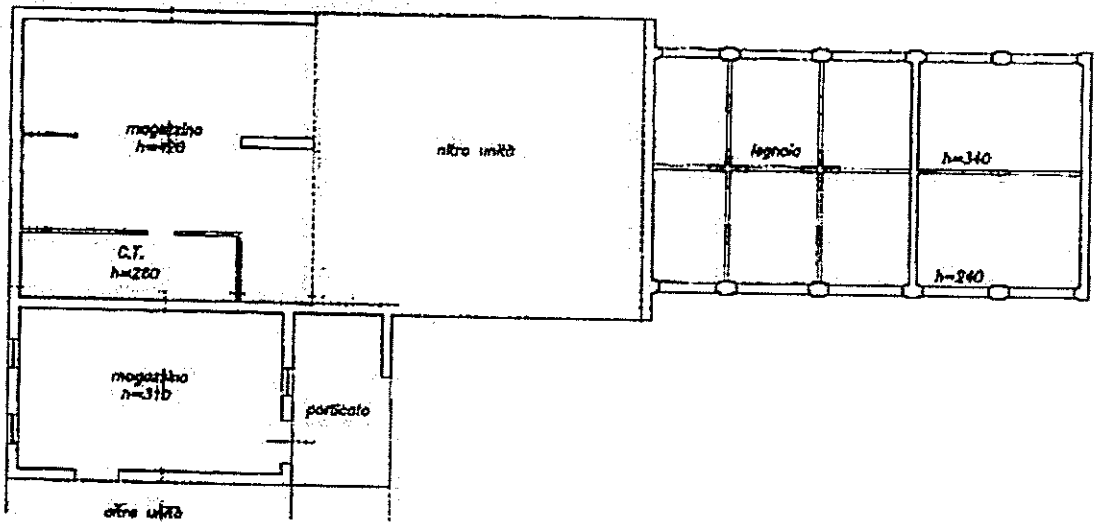
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

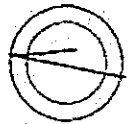
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MARENO DI PIAVE via DISTRETTUALE CIV.

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:201

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/04/2016 - Comune di MARENO DI PIAVE (E940) - < Sezione Urbana: B Foglio: 6 Particella: 527 - Subalterno 8 >
VIA DISTRETTUALE II piano J.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal GEOMEIRA
(Titolo, cognome e nome)
SOLDAN ENNIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 28/05/1999 - Data: 07/04/2016 - n. TV0047447 - Richiedente TRIBUNALE TREVISO
Formato di acq.: A4(2) - Formato di scala: P
n. 527 sub. 89 - data 07/05/99 Firma