

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 269/2021**

**Relazione del Perito Estimatore.**

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c, prestava giuramento telematico il 30/03/2022. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 15/03/2023.

In data 15/06/2022 si è svolto il sopralluogo giudiziale, presente il custode del bene, il tecnico per l'apertura della portafinestra del soggiorno, e la Delegata dell'Esecutato "1" senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico di massima e fotografico.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

**Unico lotto di vendita – intera piena proprietà**

E' costituito da un appartamento a piano terra. Il bene ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà dell'area scoperta di pertinenza MN 677 sub. 1 di mq 77 (ora sub. 14 di mq 55), B.C.N.C. ai sub 3, 4 (ora sub. 12), 5 (sub. 13, ora MN 849), 6, 7 (ora sub 18), 8, 9, 10 nonché con le proporzionali quote di comproprietà dell'area coperta dall'intero fabbricato e di quant'altro comune per legge o per destinazione di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C., oltre altre aree catastalmente B.C.N.C. delle quali si relaziona nel dettaglio al § "oneri di natura condominiale".

**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

**31010 MARENO DI PIAVE (TV) – via Ungheresca Nord n. 29/D – località Ramera**

L'immobile pignorato si trova a Mareno di Piave (TV) località Ramera; il fabbricato in cui è inserita l'unità pignorata è a due piani fuori terra e un interrato; si accede



all'alloggio dall'area scoperta B.C.N.C., attualmente in parte recintata per tutte le unità con accesso dal piano terra, area scoperta di proseguimento della strada che si distacca dalla viabilità principale a carattere intercomunale all'unità oggetto di esecuzione.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI MARENO DI PIAVE (codice E940) (TV)

SEZIONE A - FOGLIO 2

Catasto fabbricati

MN. 677 - sub. 3 - via Ungheresca Nord n. SNC - piano T - Cat. A/2 - Cl. 1 – vani 2,5 – sup. cat. mq 54 – escluse aree scoperte mq 54 - RC € 200,13;

#### **CONFINI DEL LOTTO**

MN. 677 - sub. 3, appartamento - piano terra: Nord distacco su muro esterno con sub. 14 B.C.N.C. area scoperta, Est con altra unità sub. 4 (ora sub. 12) e sub. 6, Sud distacco su muro esterno con sub. 14 B.C.N.C. area scoperta, Ovest distacco su muro a confine con edificio MN 804 (in estratto mappa MN 674).

#### **DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

- Esecutato "1" quota di piena proprietà

Il bene è divenuto in proprietà di Soggetto "1" con Atto di compravendita Notaio Gian Luigi Bevilacqua di Conegliano in data 11/05/2001 rep. n. 90892/16900 registrato e trascritto a Venezia in data 19/05/2001 ai nn. 19298/13765.

A seguito di decesso di Soggetto "1" in data 29/05/2009, il bene è stato acquisito al patrimonio dello Stato per rinuncia di eredità da parte degli eredi con:

– dichiarazione resa davanti al cancelliere Tribunale di Treviso sezione distaccata di Conegliano in data 20/10/2010 R.G. 577/2010 V.G. Rep.n. 1367 registrata presso Agenzia delle Entrate di Conegliano in data 25/10/2010 al n. 708;



– dichiarazione resa davanti al cancelliere Tribunale di Treviso sezione distaccata di Conegliano in data 03/11/2010 R.G. 609/2010 V.G. Rep.n. 1440 registrata presso Agenzia delle Entrate di Conegliano in data 04/11/2010 al n. 774;

– **Trascrizione in data 02/09/2016 n.ri 29084/19855**

Atto amministrativo Tribunale di Treviso “Provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello Stato” richiedente Soggetto “2” a favore di Esecutato “1”, contro Soggetto “1”; per la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Mareno di Piave (TV), sez. A, fg. 2, MN 677 - sub. 3 e altri.

**SERVITU' – ATTI – CONVENZIONI**

Servitù costituite con atto Notaio Gian Luigi Bevilacqua del 14/02/1995 rep.n. 70305 trascritto a Treviso il 15/03/1995 ai n.ri 7222/5149 e con atto del 20/05/1996 rep.n. 76191 trascritto 03/06/1996 ai n.ri 14392/10862. In generale riguardano servitù di passaggio relative agli allora frazionandi terreni e obbligo di trasferimento al Comune di Mareno di Piave gratuitamente quando le “*strisce*” [per il passaggio] vengano destinate dallo stesso a strada pubblica. Si allegano le copie dei richiamati atti.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**Trascrizioni pregiudizievoli**

**Trascrizione in data 16/06/2021 n.ri 24517/16808**

Verbale di pignoramento immobili del 28/05/2021 rep. 2094/2021 Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Venezia a favore di Soggetto “3”, richiedente Soggetto “4”, contro Soggetto “5” - Esecutato “1”; pignorata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Mareno di Piave (TV), sez. A, fg. 2, MN 677 - sub. 3.

**Iscrizioni**

**Iscrizione in data 09/06/2001 n.ri 22407/3968**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Bevilacqua Gian Luigi di



Conegliano (TV) rep. n. 91082 del 30/05/2001 a favore di Soggetto "6" contro

Soggetto "1" - Esecutato "1". Totale Lire 210.000.000,00 (€ 108.455,95), capitale

Lire 110.000.000,00 (€ 56.810,26,00). Ipotecata la piena proprietà di Catasto

Fabbricati, Mareno di Piave (TV), sez. A, fg. 2, MN 677 - sub. 3. (Rif.: iscrizione n.

1739 del 29/03/2021, ipoteca di rinnovazione).

**Iscrizione in data 14/03/2003 n.ri 10669/2304**

Ipoteca legale per ruolo esecutivo (DPR 602/73 art. 77 come novellato dal DLGS

46/99 e dal 193/2001) in data 07/03/2003 rep.n. 207, richiedente Soggetto "7" contro

Soggetto "1" - Esecutato "1", totale € 26.880,42, capitale € 11.768,60, interessi €

1.206,79, spese € 464,82. Ipotecata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Mareno

di Piave (TV), sez. A, fg. 2, MN 677 - sub. 3 e altri. (Rif.: Annotazione n. 347 del

25/01/2023 per restrizione di beni).

**Iscrizione in data 06/10/2004 n.ri 40929/9931**

Ipoteca legale per ruolo esecutivo (DPR 602/73 art. 77 come novellato dal DLGS

46/99 e dal 193/2001) in data 30/09/2004 rep.n. 759 richiedente Soggetto "7" contro

Soggetto "1" - Esecutato "1", totale € 360.700,04, capitale € 162.274,14, interessi €

17.228,88, spese € 847,00. Ipotecata la piena proprietà di Catasto Fabbricati,

Mareno di Piave (TV), sez. A, fg. 2, MN 677 - sub. 3 e altri. (Rif.: Annotazione n. 348

del 25/01/2023 per restrizione di beni).

**Iscrizione in data 29/03/2021 n.ri 11992/1739**

Ipoteca di rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio

Bevilacqua Gian Luigi di Conegliano del 30/05/2001 rep.n. 91082 richiedente

Soggetto "3" contro Esecutato "1", totale € 108.455,89, capitale € 56.810,23.

Ipotecata la piena proprietà di Catasto Fabbricati, Mareno di Piave (TV), sez. A, fg.

2, MN 677 - sub. 3. (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3968 del 2001)



Si rinvia al Certificato ipotecario allegato al fascicolo della procedura e ai successivi aggiornamenti.

### **DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

L'immobile pignorato si trova a Mareno di Piave (TV), località Ramera, a 4 km dal Municipio di Mareno di Piave, a 6 km dal Municipio di Conegliano, a poca distanza da una vasta area artigianale-industriale in località Ramera, in zona edificata a residenza prevalentemente a case a schiera e unifamiliari, di vecchia e recente costruzione, in fronte alla viabilità a scala di quartiere. L'alloggio fa parte di un complesso immobiliare composto da più unità residenziali, fabbricato in linea a due piani, realizzato a stralci nel corso della fine degli anni '90, nei pressi dell'Autostrada A23 Venezia-Belluno.

Si evidenzia che tutta l'area antistante gli alloggi situati a piano terra e gli ingressi degli alloggi a piano primo, pur essendo Bene Comune Non Censibile è stata recintata e suddivisa tra i vari enti e viene usata come area scoperta ad uso privato.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il lotto è costituito da un alloggio situato a piano terra con piccola area scoperta recintata e con cancelletto non in proprietà, posto sul lato dell'ingresso; nell'alloggio si accede direttamente nel soggiorno mediante la portafinestra con oscuro in legno; l'alloggio è disabitato da molti anni.

APPARTAMENTO. (superfici interne indicate come descrittori della consistenza): piano terra, altezza ml 2,70: soggiorno con angolo cottura (mq 21,32), sotto scala (mq 5,50), disimpegno (mq 0,95), camera (mq 14,75), bagno (mq 6,00); superficie lorda appartamento mq 58,10.

### **DIMENSIONI**

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
--	------------------	---------------------	------------------------



Appartamento	58,10	1,00	58,10
--------------	-------	------	-------

### **IMMOBILE - FINITURE ED IMPIANTI**

L'appartamento, con vetustà di 26 anni, si presenta in discrete condizioni di conservazione, le finiture sono di tipo commerciale; si evidenzia che l'appartamento non è abitato da lungo tempo pertanto gli impianti richiedono verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Sono presenti nella parte bassa del muro sia sul lato esterno che interno della camera da letto vistosi segni di umidità con efflorescenze.

**APPARTAMENTO.** Pavimenti: piastrelle in tutti i locali. Rivestimenti: piastrelle di ceramica nel bagno. Serramenti: porte interne in legno tamburato, impiallacciate legno; serramenti finestre in legno con vetrocamera, oscuri in legno; davanzali in marmo, scelta commerciale. Tinteggiature: tinteggiatura a civile. Impianto idrico-sanitario: wc, bidet, lavandino, vasca, attacchi lavatrice. Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a gas posizionata nel sotto scala, termosifoni in alluminio. Impianto elettrico: con quadro elettrico e interruttori differenziali. Impianto televisivo: attacco in soggiorno-cottura. Acqua: allacciamento ad acquedotto comunale, non attivo. Fognatura: allacciamento alla rete pubblica. Gas: allaccio chiuso con sigillo. Energia elettrica: non allacciato al servizio.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

#### **Destinazione urbanistica**

Nel P.I. adottato in Variante n. 2 (Consiglio Comunale n. 7 del 31/03/2020 in vigore dal 18/04/2020) l'immobile è sito in Zona "C1/2" residenziale di completamento art. 21, che comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. In queste zone il PI si attua con IED; sono ammessi, nel rispetto degli indici fondiari di zona, tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto degli indici



fondari di zona.

### **Conformità edilizia**

A seguito di richiesta di accesso atti e, conseguentemente, dalla documentazione ricevuta dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Mareno di Piave (TV) risultano in archivio le seguenti pratiche edilizie sul fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima:

- C.E. n. 1609 del 23/04/1988 per demolizione e ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione;

- C.E. n. 2245 del 22/09/1995 per variante in ampliamento a un fabbricato ad uso civile abitazione;

- C.E. n. 2245 del 11/01/1997 per voltura e variante;

- Abitabilità n. 2245 del 22/09/1997.

### **Difformità**

Del bene pignorato, al momento del sopralluogo, per quanto è risultato visibile ed ispezionabile, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi ricevuti dall'archivio del Comune di Mareno di Piave il bene non presenta difformità; le quote dei locali sono pressoché conformi ai grafici progettuali, le diversità possono rientrare nelle tolleranze di legge.

Si rileva la presenza di una recinzione posta sull'antistante superficie a B.C.N.C. della quale non risulta essere stata autorizzata. Per la rimozione si può stimare un costo approssimato di **€ 500,00**.

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione e può essere soggetto a possibili modificazioni, non assume valore probatorio ai fini di una eventuale futura regolarizzazione edilizia ed urbanistica; si rimanda all'esito dell'istruttoria



conseguente alla presentazione di eventuale pratica completa agli uffici competenti.

Quanto sopra descritto non può essere considerato esaustivo ed è in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati.

Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere - nel caso non effettuasse la rimozione delle parti non autorizzate - con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, con oneri e sanzioni calcolate dall'Istruttore dell'Ufficio preposto.

#### **Conformità catastale**

La rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare presenta un'imprecisione non essendo raffigurato il sottoscala come invece graficamente indicato nel progetto urbanistico ed esistente. Sarà necessario presentare una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica; stimo il costo approssimativo ad oggi per la presentazione della pratica in **€ 800,00** più oneri di legge.

#### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Considerato che in sede di sopralluogo il bene pignorato appariva disabitato da lungo periodo ma con la presenza di arredi nei vani, che il titolare del diritto di proprietà prima dell'acquisizione al patrimonio dello Stato era deceduto il 29/05/2009 e che la rinuncia all'eredità da parte degli eredi è stata dichiarata in prima data il 20/10/2010, che l'acquisizione al patrimonio dello Stato si è formalizzata nel 2016, effettuata la richiesta di prassi all'Agenzia delle Entrate territoriale, il personale addetto al procedimento mi riferiva telefonicamente che dalle interrogazioni al sistema in prima analisi non risultavano locazioni e/o comodati sul bene pignorato e



che i risultati delle ricerche effettuate sul soggetto debitore nella presente procedura (Esecutato "1") erano difficilmente processabili per l'elevatissimo numero di registrazioni prodotte dalle ricerche al sistema, nonché non facilmente correlabili al bene pignorato. Mi riferiva inoltre fosse necessario interrogare l'archivio centrale presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, rinviando la risposta all'esito dell'interrogazione ampliata. Successivamente, non avendo ricevuto ancora riscontro dall'Agenzia delle Entrate territoriale, ho esteso la richiesta agli uffici di Roma dai quali il personale addetto mi riferiva telefonicamente che non risultavano contratti di locazione e/o comodato in essere dal 2014 e che successivamente veniva predisposta apposita comunicazione in tal senso.

Da interrogazione all'Ufficio Anagrafe del Comune di Mareno di Piave è risultato che il Soggetto "8" è stato ultimo residente nell'immobile dal 31/08/2007 al 04/09/2014, mentre il Fornitore del servizio gas mi riferiva di un contratto di fornitura aperto a nome "Soggetto 8" dal 22/08/2007 al 14/07/2014, attualmente chiuso. Successivamente ho richiesto all'Agenzia delle Entrate di estendere la ricerca anche agli eventuali danti causa (Soggetto "1" ed eredi) nonché a nome dell'eventuale locatario Soggetto "8".

Alla richiesta di estensione della ricerca, l'Agenzia delle Entrate ha risposto, con risposta del 15/02/2023 prot. n. 30884, confermando che il bene oggetto di pignoramento risultava locato al Soggetto "8" mediante contratto di locazione registrato telematicamente presso l'Ufficio Territoriale di Conegliano il 18/07/2007 al n.338, serie 3T, e prorogato fino al 31/08/2015. Si è in attesa della copia del contratto di locazione, se presente in archivio dell'Agenzia, nonché della scheda relativa alle comunicazioni degli "adempimenti successivi", al fine di verificare l'avvenuta comunicazione di conclusione e risoluzione del contratto.



**DIVISIBILITA' DEL BENE**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

**ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte, è un condominio di 4 unità, disposte in numero di 2 al piano terra e 2 al piano primo e sottotetto, con accessi indipendenti dall'area esterna MN 677 sub.14 B.C.N.C. Il MN 677 sub 3 pignorato ha diritto ai B.C.N.C.: sub. 14 (area scoperta di mq 55) comprendente anche un'area triangolare posta a Nord in adiacenza all'edificio, sub. 15 (portico di mq 12 di collegamento tra le aree Sud e Nord del sub. 14), sub. 16 (vano scala di accesso ai piani S1-T). Si evidenzia che i subalterni relativi ai B.C.N.C. non risultano essere stati oggetto di pignoramento.

In corso di sopralluogo non si è riscontrata, sul luogo di accesso al condominio, l'affissione della prevista targa con l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore, o della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore. Pertanto, si può ritenere verosimile che il fabbricato - composto da quattro unità immobiliari - non abbia Amministratore, sia privo di regolamento condominiale e di tabella millesimale, e che le spese vengano sostenute dai condomini residenti con gestione di tipo familiare. Si evidenzia, inoltre, che è da aggiornare - a livello condominiale - l'individuazione dei subalterni negli elaborati catastali della Dimostrazione grafica dei subalterni, nonché alcuni in corso di definizione, anche nel limitrofo mn 849, facente parte del completamento urbanistico dell'intervento edilizio.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

**Criteri di stima**



Dalle pubblicazioni specialistiche risulta che, in generale, tra gli operatori di mercato continuano a prevalere segnali di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con un andamento dei prezzi atteso in calo. I tempi di vendita paiono allungati, e lo sconto medio sul prezzo richiesto è lievemente aumentato. E' segnalato un peggioramento delle condizioni della domanda, con previsione di riduzione dei potenziali acquirenti, anche per l'andamento dell'inflazione al consumo che inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita. Le prospettive del mercato indicano un peggioramento influenzato dalla guerra in Ucraina, dai rincari dei beni energetici e dalla maggiore sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere che nello specifico non sono presenti nelle immediate vicinanze, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso -nella fattispecie la prossimità all'Autostrada A23 Venezia-Belluno- e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle presumibili caratteristiche energetiche del bene che nella fattispecie si può valutare di qualità media. Tutti questi elementi influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima; la configurazione del Lotto oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

### **Valutazione**

Le valutazioni sono conseguenza di indagini di mercato, con riferimento ai prezzi proposti in vendita, e dei valori applicati in zona relativi a compravendite di immobili simili, anche afferenti allo stesso ambito di zona; in riferimento all'andamento del mercato immobiliare; della verifica presso l'Agenzia delle Entrate dei valori applicati su immobili similari (Mareno di Piave, 1° semestre 2022) correlati alla fattispecie in esame; dalla verifica del valore catastale.



Si è tenuto conto di valori correttivi, incrementali e decrementali, dello stato di conservazione e dell'età dei beni. Come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la buona esposizione, la prossimità a zone produttive e artigianali. Come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la mancanza di spazi esterni in proprietà, l'età dell'immobile, le finiture datate.

#### **STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

In considerazione di quanto sopra descritto viene adottato un valore di 900,00 €/mq da cui:

superficie commerciale mq 58,10 x €/mq 900,00 =	52.290,00 €
pratica catastale, rimozione recinzione	- 1.300,00 €
valore	50.990,00 €
deprezzamento per vendita all'asta -20%	- 10.198,00 €
valore stimato	40.792,00 €
arrotondato a base d'asta a	41.000,00 €

#### **RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA**

Prezzo base d'asta Lotto unico: **€ 41.000,00** (euro quarantunomila/00)

#### **ELENCO ALLEGATI**

1. Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali:

- estratto di mappa;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni;
- planimetria catastale MN 677 sub. 3;
- visura storica Catasto Fabbricati MN 677 sub. 3.

2. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi di pubblicità

immobiliare:



- elenco note;

- ispezioni ipotecarie su annotazioni

3. Agenzia delle Entrate

- risposta A.d.E. prot. n. 30884 del 15/02/2023.

4. Atti:

- Atto di compravendita Notaio Gian Luigi Bevilacqua di Conegliano in data 11/05/2001 rep. n. 90892/16900;

- atto Notaio Gian Luigi Bevilacqua del 14/02/1995 rep.n. 70305;

- atto Notaio Gian Luigi Bevilacqua del 20/05/1996 rep.n. 76191.

5. Comune di Mareno di Piave:

- C.E. n. 1609 del 23/04/1988 per demolizione e ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione;

- C.E. n. 2245 del 22/09/1995 per variante in ampliamento a un fabbricato ad uso civile abitazione;

- C.E. n. 2245 del 11/01/1997 per voltura e variante;

- Elaborato grafico pianta;

- Certificato di Abitabilità n. 2245 del 22/09/1997.

6. Documentazione sopralluogo:

- Fascicolo fotografico (n. 14 foto a colori).

- schema rilievo di massima.

7. Schede:

- scheda elenco nominativi;

- scheda sintetica per l'ordinanza di vendita.

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 28/02/2023

il Perito Estimatore arch. Alfonso Mayer

