

TRIBUNALE DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 229/2020

G.E.: Dott.ssa TORRESAN PAOLA

Esperto Estimatore: Arch. CHIN LUCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
E STIMA DEI BENI



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Es. Imm. 229/2020**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

---

<i>INDICE</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Relazione di stima dei beni immobili</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Incarico-Quesito</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Premessa</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Creditori intervenuti</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Comoda divisibilità degli immobili</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Precisazioni</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso-Territorio</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Titolo di provenienza</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Servitù</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Vincoli</i>	<i>pag. 10</i>
<i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Accertamenti ai sensi della normativa urbanistica</i>	<i>pag. 15</i>
<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>pag. 15</i>
<i>Pratiche edilizie</i>	<i>pag. 18</i>
<i>Criteri di stima degli immobili</i>	<i>pag. 20</i>
<hr/>	
<b>1 COMUNE DI MORGANO (TV) - LOTTO UNO</b>	<i>pag. 25</i>
<hr/>	
<b>2 COMUNE DI MORGANO (TV) - LOTTO DUE</b>	<i>pag. 42</i>
<hr/>	
<b>3 COMUNE DI MORGANO (TV) - LOTTO TRE</b>	<i>pag. 67</i>
<hr/>	
<b>4 COMUNE DI MORGANO (TV) - LOTTO QUATTRO</b>	<i>pag. 74</i>



<b>RIEPILOGO LOTTI</b>	<i>pag. 77</i>
<b>TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI</b>	<i>pag. 77</i>
<b>OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTATA E RISPOSTE</b>	<i>pag. 77</i>



Es. Imm. N° 229/2020 R.G.E.

G.E. Torresan Paola

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare N. 229/2020 R.G.E.:**

Promossa da: Esecutante (vedasi dettaglio in allegato A)

Contro: Esecutato (vedasi dettaglio in allegato A)

G.E.: Dott.ssa Torresan Paola

Esperto Estimatore: Arch. Chin Lucio

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

**INCARICO - QUESITO**

Al sottoscritto **Arch. LUCIO CHIN**, professionista con studio in Treviso, via Pisa n. 2, a seguito della nomina conferita dall'ill.mo G.E. dott.ssa **BURRA ALESSANDRA**, con decreto in data 16.08.2021 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione c.p.c.**, degli immobili oggetto di esecuzione.

**PREMESSA**

Si precisa che i beni di cui alla presente relazione sono identificabili in **due appartamenti, un garage con cantina e due terreni in Comune di Morgano (TV)**.

Si precisa che l'ESECUTATO è residente in Morgano (TV), via G. Marconi, al civico 25



A seguito dell'invio della bozza di perizia, parte esecutata ha evidenziato la presenza del diritto di abitazione gravante sull'appartamento posto al piano primo (particella 841 sub 4-LOTTO 2) a favore della moglie dell'esecutato. **Confermando il**



pignoramento per la quota di 1/1 della proprietà per detto bene, lo scrivente architetto nell'elaborato finale riporta anche la stima del predetto diritto, **rinviano** al G.E. il parere sull'opponibilità o meno di tale diritto sulla procedura in atti.

#### CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, **alla data del 08.06.2022**, previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre all'Esecutante procedente, **non sono presenti ulteriori intervenuti.**

\*\*\*\*\*

#### COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".*

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, constatata l'autonomia impiantistica e di accesso delle unità immobiliari per le quali si relaziona, espone quanto segue, precisando che, **trattandosi di due appartamenti, un garage con cantina e due terreni, risultano tali**



da formare, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, n. 4 LOTTI così identificati:

**LOTTO 1** - N. 1 porzione di fabbricato residenziale costituito da appartamento al piano terra con posto auto coperto e area scoperta, in Comune di Morgano;

**LOTTO 2** - N. 1 porzione di fabbricato residenziale costituito da appartamento al piano primo, garage con cantina e porzione area scoperta, in Comune di Morgano;

**LOTTO 3** - N. 1 terreno, in Comune di Morgano;

**LOTTO 4** - N. 1 terreno reliquato stradale, in Comune di Morgano;

Nel caso di divisione, i beni immobili di cui al **LOTTO 1**, al **LOTTO 2**, al **LOTTO 3** e al **LOTTO 4** sono divisibili in natura.

Per le **visure catastali** relative alle unità immobiliari costituenti i suddetti lotti, si rimanda alla descrizione di ogni singolo lotto.

#### PRECISAZIONI

a) Trattasi di un compendio immobiliare sito nel Comune di Morgano (TV) articolato

in n. 5 unità immobiliari:

- n. 2 appartamenti con area scoperta di pertinenza;
- n. 1 garage con cantina;
- n. 2 terreni.

Oggetto di pignoramento è l'area scoperta pertinenziale dell'appartamento al piano terra (LOTTO 1), così identificata al Catasto Fabbricati:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Morgano (TV) – Foglio 6:

**particella n. 841 sub 1** – Cat. F/1, mq 432, Via G. Marconi n. 25.

La particella sopra identificata rappresenta l'area scoperta attraverso la quale è



possibile accedere all'unità immobiliare residenziale (appartamento) posta al piano primo del fabbricato, colpita dal pignoramento (LOTTO 2).

- b) Relativamente ai beni in oggetto, si premetteranno di seguito le parti di relazione comuni a tutte le unità immobiliari sviluppando, successivamente, le parti specifiche di ogni singolo lotto.

\*\*\*\*\*

**B - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO - TERRITORIO**

**B.1 - TITOLI DI PROVENIENZA**

Alla situazione di titolarità degli immobili dei presenti **LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3** e al **LOTTO 4**, si è pervenuti in forza di:

- **Atto di compravendita in data 19.06.1990**, rep. n. 24661, Notaio Ada Stiz in Mogliano Veneto (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 19.07.1990 al n. 19373 del registro generale ed al n. 14386 del registro particolare. Con questo atto il sig. **B. G.** ha venduto all'esecutato la nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto totale vitalizio, l'appartamento al piano primo identificato al foglio 6 mappale 426/d (attuale mappale n. 841 sub 4) e costituente **parte del LOTTO DUE** oggetto di esecuzione. Nella compravendita si legge: *“Con diritto per la quota indivisa di 1/2 alle parti comuni del fabbricato escluso lo scoperto”*.

- **Atto di donazione in data 18.05.2007**, rep. n. 86819/23662, Notaio Ada Stiz in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 29.05.2007 al n. 25700 del registro generale ed al n. 14561 del registro particolare. Con questo atto il sig. **B. G.** ha donato all'esecutato la nuda proprietà, riservandosi il diritto di usufrutto sua vita natural durante per sé e dopo di sé a favore della moglie



signora F.O., l'appartamento al piano terra e l'area scoperta di pertinenza identificati al foglio 6 mappale 841 sub 3 e sub 1 e costituenti il **LOTTO UNO** oggetto di esecuzione, locale garage con cantina ai piani interrato e terra con area scoperta di pertinenza identificati al foglio 6 mappale 650 graffato al mappale 650 sub 2 (attuale mappale n. 1361 sub 1 graffato sub 2) e costituente la **parte rimanente del LOTTO DUE** oggetto di esecuzione. Nella compravendita si legge: *“Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle parti comuni del fabbricato cui appartengono ai sensi dell'art. 1117 C.C.”*

- **Successione legittima** in morte di **B. G.**, apertasi in data 14.07.2007, denuncia registrata a Treviso al numero 1139 volume 2008/80 in data 04.07.2008 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Treviso il 17.09.2008 al n. 35987 del registro generale ed al n. 22395 del registro particolare. Con questo atto all'esecutato pervenne la quota indivisa di 1/6 di piena proprietà dei terreni particella 1038 di mq 738 costituente il **LOTTO TRE** oggetto di esecuzione e particella 792 di mq 60 costituente il **LOTTO QUATTRO** oggetto di esecuzione. Conseguente ricongiungimento di usufrutto per l'appartamento del LOTTO 2.

#### **SERVITU'**

Sono presenti le seguenti servitù:

- **da Atto di compravendita in data 19.06.1990**, rep. n. 24661, Notaio Ada Stiz in Mogliano Veneto (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 19.07.1990 al n. 19373 del registro generale ed al n. 14386 del registro particolare si legge:

*“ARTICOLO 3°*

*..... La parte acquirente si dichiara a conoscenza della servitù di passaggio costituita con l'atto in data 5 giugno 1982 n. 24075 di rep. Notaio Enrico Fumo sopracitato, a*





*carico dei MN. 426/d, 426/c, 426/a, su una fascia di terreno della larghezza di ml. 6 (metri lineari sei) per tutta la lunghezza dei predetti mappali, fino ad arrivare al limite nord-est del MN. 426/a e quindi a favore e carico dei predetti mappali 426/d, 426/c e 426/a ed a favore della retrostante proprietà della parte venditrice MN. 731. su detta strada privata, avranno diritto di passaggio e di transito con qualsiasi mezzo la parte venditrice, la parte acquirente e loro aventi causa a qualsiasi titolo....”.*

ARTICOLO 14°

*..Senza particolare corrispettivo viene costituita servitù di passaggio a favore della unità compravenduta ed a carico dello scoperto del fabbricato di proprietà del sig. B. G...”.*

- **da Atto di donazione in data 18.05.2007**, rep. n. 86819/23662, Notaio Ada Stiz in Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 29.05.2007 al n. 25700 del registro generale ed al n. 14561 del registro particolare si legge:

*“..La parte donataria si dichiara a conoscenza della servitù di passaggio costituita con l’atto in data 5 giugno 1982 n. 24075 di rep. Notaio Enrico Fumo registrato a Treviso in data 24 giugno 1982 al n. 4870 Pubblici, ed ivi trascritto in data 29 giugno 1982 ai n.ri 14591/12240, a carico dei MN. 426/d, 426/c, 426/a, su una fascia di terreno della larghezza di ml. 6 (metri lineari sei) per tutta la lunghezza dei predetti mappali, fino ad arrivare al limite nord-est del MN. 426/a e quindi a favore e carico dei predetti mappali 426/d, 426/c e 426/a ed a favore della retrostante proprietà della parte venditrice MN. 731. Su detta strada privata, avranno diritto di passaggio e di transito con qualsiasi mezzo la parte donante, la parte donataria e loro aventi causa a qualsiasi titolo, come modificato con mio atto in data 03 dicembre 1993 n. 50826 di repertorio, reg.to a Treviso il 23/12/1993 al n. 5855/V e tr.to a Treviso il*



31/12/1993 ai n.ri 32455-6-7/24056-7-8 nonché con la servitù per impianti tecnologici costituita con atto in data 03/12/1993 n. 50826 di mio rep. succitato...”.

#### VINCOLI

- Da Concessione Edilizia n. 47/89, **vincolo sul confine** in data 24.05.1989 del notaio Ada Stiz di Mogliano Veneto rep. n. 16.838;
- **Atto di Costituzione di vincolo di destinazione su immobili per fini meritevoli di tutela in data 25.11.2011**, rep. n. 13236/8136, Notaio Matteo Contento in Montebelluna (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 29.11.2011 al n. 39966 del registro generale ed al n. 25872 del registro particolare. Con questo atto l’Esecutato ha vincolato la nuda proprietà dei **beni del LOTTO 1 e del LOTTO 2** al soddisfacimento delle esigenze di mantenimento, assistenza, cura, istruzione e formazione dei suoi figli, costituendo il relativo vincolo di destinazione ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 2645 ter del Codice Civile. Il vincolo costituito con il presente atto si intende anche ai frutti, alle pertinenze e alle accessioni degli immobili in oggetto. Il vincolo si estinguerà automaticamente al raggiungimento del 30° anno di età dell’ultimo tra i beneficiari.

A margine della nota di trascrizione risulta:

- **annotazione a trascrizione n. 1852/192 del 22.01.2014** derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 03.12.2013 dell’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso Terr. Serv. rep. n. 24100/2013.
- **annotazione a trascrizione n. 39885/5065 del 12.11.2018** derivante da inefficacia totale del 24.04.2016 del Tribunale di Treviso rep. n. 1095.

Il quadro “D” precisa: si annota **sentenza n. 1095 del 24 aprile 2016** con la quale il Tribunale dichiara **inefficace ai sensi dell’art. 2901 del C.C. nei confronti di Banco di Desio e della Brianza S.p.A.** (sede legale in Desio C.F. 01181770155) l’atto pubblico



costitutivo di vincolo di destinazione ex art. 2645 C.C..

- Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni in data 22.03.2012, rep. n. 4065, del Tribunale di Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 30.04.2012 al n. 12930 del registro generale ed al n. 9523 del registro particolare, con il quale alla **moglie dell'Esecutato è stato riconosciuto il diritto di abitazione sull'appartamento al piano primo costituente parte del LOTTO 2.**

## **B.2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Presso l'Ufficio Provinciale di Treviso -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione di cui **al LOTTO 1, al LOTTO 2, al LOTTO 3 ed al LOTTO 4**, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate (*documentazione agli atti e visure di aggiornamento del 08.06.2022 - v. all. B*):

### **❖ ISCRIZIONI**

1) Iscrizione in data 01.06.2016 ai n.ri 17606/3069: Ipoteca giudiziale per € 68.000,00 di cui capitale € 53.529,24;

a favore: BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A., con sede in Desio (MI) – C.F. 01181770155

U.N. 1 - per la quota 1/1 del diritto di Proprietà;

U.N. 2 - per la quota di 1/1 del diritto di Nuda Proprietà;

U.N. 3 - per la quota di 1/6 del diritto di Proprietà;

contro: ESECUTATO

titolo: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Monza, Sezione distaccata di Desio, del 06.03.2012, rep. n. 477;

beni colpiti:



U.N. 1 - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Morgano – Foglio 6:

- **particella n. 841 sub 4** – A/2, Cl. 1, vani 5, Via G. Marconi, piano 1;

U.N. 2 - per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Morgano – Foglio 6:

- **particella n. 841 sub 3** – A/2, Cl. 1, vani 5, Via G. Marconi, piano T;
- **particella n. 841 sub 1** – F/1, mq 432, Via G. Marconi n. 25;
- **particella n. 1361 sub 1 graffato sub 2** – Cat. F/4 – Via G. Marconi, piano S1-T;

U.N. 3 - per la quota di 1/6 del diritto di proprietà

Catasto terreni - Comune di Morgano – Foglio 6:

- **particella n. 792** – Qual. Incol. ster., Sup. mq 60;
- **particella n. 1038** – Qual. Semin. arbor., Cl. 3, Sup. mq 738, R.D. € 4,76, R.A. € 2,48.

Altri beni colpiti: no.

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 29.11.2011 ai n.ri 39966/25872:

contro: ESECUTATO

titolo: Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645 ter C.C.;

beni colpiti: Catasto Fabbricati - Comune di Morgano – Foglio 6:

- **particella n. 841 sub 3** – A/2, Cl. 1, vani 5, Via G. Marconi, piano T;
- **particella n. 841 sub 1** – F/1, mq 432, Via G. Marconi n. 25;
- **particella n. 841 sub 4** – A/2, Cl. 1, vani 5, Via G. Marconi, piano 1;
- **particella n. 1361 sub 1 graffato sub 2** – Cat. F/4 – Via G. Marconi, piano S1-T.

A seguito è stata fatta:

**Annotazione in data 22.01.2014 ai n.ri 1852/192 di inefficacia parziale, contro**



l'ESECUTATO;

Annotazione in data 12.11.2018 ai n.ri 39885/5065 di inefficacia parziale, contro l'ESECUTATO.

Sentenza n.1095 del 24.06.2016 con la quale il Tribunale di Treviso dichiara inefficace ai sensi dell'art.2901 C.C. nei confronti di Banco di Desio e della Brianza spa, l'atto pubblico costitutivo di vincolo di destinazione ex art. 2645 C.C. del 25.11.2011 rep. 13236 Notaio Contento Matteo, trascritto il 29.11.2011 ai n.ri 39966/25872 avente per oggetto i beni immobili a Morgano.

2) Trascrizione in data 30.04.2012 ai n.ri 12930/9523:

a favore: C.M. moglie dell'esecutato per il diritto di abitazione;

contro: ESECUTATO;

titolo: Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni;

beni colpiti:

Catasto Fabbricati - Comune di Morgano – Foglio 6:

- **particella n. 841 sub 4** – A/2, Cl. 1, vani 5, Via G. Marconi, piano 1;

3) Trascrizione in data 03.12.2013 ai n.ri 34827/24100:

a favore: BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A., con sede in Desio (MI), C.F. 01181770155

contro: ESECUTATO e C.M. moglie dell'esecutato;

titolo: Domanda giudiziale del 04.06.2013 rep. 3987/2013 in cui si chiede la revoca atto di vincolo di destinazione trascritto il 29.11.2011 ai n.ri 39966/25872;

beni colpiti:

Catasto Fabbricati - Comune di Morgano – Foglio 6:

- **particella n. 841 sub 3** – A/2, Cl. 1, vani 5, Via G. Marconi, piano T;

- **particella n. 841 sub 1** – F/1, mq 432, Via G. Marconi n. 25;



- **particella n. 841 sub 4** – A/2, Cl. 1, vani 5, Via G. Marconi, piano 1;
- **particella n. 1361 sub 1 graffato sub 2** – Cat. F/4 – Via G. Marconi, piano S1-T.
- **particella n. 841 sub 4** – A/2, Cl. 1, vani 5, Via G. Marconi, piano 1;

**4) Trascrizione in data 28.08.2020 ai n.ri 27421/18770:**

**a favore:** BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A., con sede in Desio (MI), C.F.

01181770155

U.N. 1 - per la quota 1/1 del diritto di Proprietà;

U.N. 2 - per la quota di 1/1 del diritto di Nuda Proprietà;

U.N. 3 - per la quota di 1/6 del diritto di Proprietà;

**contro: ESECUTATO**

**titolo:** Atto giudiziario del 21.07.2020 rep. n. 477 – Tribunale di Monza – sez.

distaccata di Desio, verbale di pignoramento immobili;

**beni colpiti:**

U.N. 1 - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Morgano – Foglio 6:

- **particella n. 841 sub 4** – A/2, Cl. 1, vani 5, Via G. Marconi, piano 1;

U.N. 2 - per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà

Catasto Fabbricati - Comune di Morgano – Foglio 6:

- **particella n. 841 sub 3** – A/2, Cl. 1, vani 5, Via G. Marconi, piano T;
- **particella n. 841 sub 1** – F/1, mq 432, Via G. Marconi n. 25;
- **particella n. 1361 sub 1 graffato sub 2** – Cat. F/4 – Via G. Marconi, piano S1-T;

U.N. 3 - per la quota di 1/6 del diritto di proprietà

Catasto terreni - Comune di Morgano – Foglio 6:

- **particella n. 792** – Qual. Incol. ster., Sup. mq 60;
- **particella n. 1038** – Qual. Semin. arbor., Cl. 3, Sup. mq 738, R.D. € 4,76, R.A. €



2,48.

Altri beni colpiti: no.

\*\*\*\*\*

## C - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano, in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso gli immobili, è emerso quanto segue.

### **C.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Morgano è dotato del **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 5241 in data 19.11.1996 successivamente modificato. Con Delibera di Consiglio Comunale n.13 in data 28.04.2004 è stata adottata la **Variante generale al P.R.G.**, approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 2968 in data 14.10.2008 e con pubblicazione sul B.U.R. n. 91 del 04.11.2008, successivamente aggiornato con varianti tematiche e/o parziali.

Le aree del **LOTTO 1**, del **LOTTO 2** e del **LOTTO 3** per cui si relaziona sono individuate tra gli "Insediamenti residenziali" quale "ZONA C1.1" disciplinata dall'art. 7 punto E delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (N.T.A. del P.R.G.); inoltre l'area del Lotto 3 è interessata dalla Prescrizione particolare "ATTIVITÀ DA TRASFERIRE", disciplinata dall'art. 8 punto D delle N.T.A. del P.R.G..

L'area del **LOTTO 4** per cui si relaziona è individuata quale "SEDE STRADALE".

Dalla cartografia relativa ai vincoli, le aree sulla quale insistono i beni in oggetto non sono soggette a gradi di vincolo.

Inoltre, le aree ricadono in "Ambiti di urbanizzazione consolidata – AUC".

### **E – Zona C1.1**

Per gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione (compreso ogni altro



intervento comportante variazione di sagoma degli edifici esistenti) devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria massimo 0,5 mq/mq
- Indice di Copertura massimo 60%
- Rapporto massimo di occupazione del sottosuolo 60%
- Rapporto minimo di occupazione del verde 20%
- Altezza (H) max = 1,5 L (L = larghezza stradale e dell'eventuale arretramento) e comunque non superiore a: m. 10
- l'altezza deve essere comunque compatibile con quella di cellule edilizie tutelate contigue o in diretto rapporto visuale; sono comunque ammesse altezze fino a m. 6,5;
- nel caso di realizzazione di edifici su due strade che presentano differente larghezza, è comunque consentito raggiungere per una profondità pari a m. 12, l'altezza calcolata con riferimento alla strada di maggior larghezza, salvo in ogni caso il rispetto delle altezze massime prescritte per la zona.
- Distanza minima tra pareti finestrate (DPF) m. 10.
- Distanza minima da confini privati (DC) aderenza o m. 5
  - è ammesso l'abbinamento di costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario.
- Distanza minima dai corsi d'acqua demaniali (asse) m. 15
  - Salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti e le possibilità di deroga alle distanze minime previste dal R.D. 523/1904.
- Distanza minima da fili stradali
  - rispetto del filo edilizio ove indicato; negli altri casi:  
rispetto del filo stradale o m. 5 salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti;





In alcuni lotti di ampliamento della zona, precisamente individuati nelle tavole 13.11 e 13.12, viene concessa un'edificazione una tantum pari a 500mc.

#### **D - Attività da trasferire**

Per gli insediamenti individuati dal piano come “attività da trasferire” sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di riconversione degli impianti dismessi secondo le destinazioni di zona previste, sono subordinati a Strumento urbanistico Attuativo (S.U.A.), a tal fine le aree di pertinenza delle stesse attività sono dichiarate zona di degrado ai sensi dell'art. 27 L. 457/78

In riferimento al nuovo strumento urbanistico, il Comune di Morgano è dotato del **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 in data 20.10.2021.

I beni del **LOTTO 1**, del **LOTTO 2**, del **LOTTO 3** e del **LOTTO 4** oggetto di procedura ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo “A.T.O. 5 – Badoere” disciplinato dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. (N.T.A. del P.A.T.) e rientrano tra le azioni strategiche quali “URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - RESIDENZA” disciplinati dall'art. 35.1 delle N.T.A. del P.A.T..

Inoltre, il bene del LOTTO 3 rientra anche in “OPERE INCONGRUE”, disciplinato dall'art. 41 delle N.T.A. del P.A.T..

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 21.12.2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (REC) in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo (RET) ai sensi della D.G.R.V. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R.V. n. 669 del 15.05.2018.

Per il territorio di Morgano, l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del



3.12.2003 ed in seguito modificate con la D.G.R. n.244 del 9 marzo 2021, classifica

la zona quale:

<b>Zona sismica 2</b>	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
-----------------------	---

Il comune di Morgano è passato dalla zona sismica **3** alla zona sismica **2** con deliberazione della Giunta Regionale n.244 del 9 marzo 2021.

Si riportano in allegato l'estratto delle planimetrie del P.R.G vigente e del P.A.T. adottato e gli estratti delle N.T.A. del P.R.G. e del P.A.T. (*v. all. C1 - Estratto P.R.G.- N.T.A., P.A.T.- N.T., C.D.U.*).

## **C.2 - PRATICHE EDILIZIE**

Per la conformità relativa alle unità immobiliari costituenti i suddetti lotti si rimanda alla descrizione di ogni singolo lotto.

Presso l'archivio del Comune di Morgano (TV) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di Costruzione n. reg. 129/76** rilasciata in data 11.11.1976, prot. n. 3426, per riattare e sistemare un fabbricato di civile abitazione.
- **Concessione Edilizia n. 30/82** rilasciata in data 17.06.1982, prot. n. 876, per ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione - variante al progetto di cui alla licenza edilizia n° 129/76 del 11/11/76.
- **Concessione Edilizia n. 179/83** rilasciata in data 09.01.1984, prot. n. 4546, per costruzione di una recinzione. Denuncia prot. n. 666 del 16.02.1984 di inizio lavori nel mese di febbraio.
- **Concessione Edilizia n. 24/84** rilasciata in data 09.04.1984, prot. n. 411, per variante in corso d'opera di fabbricato ad uso abitazione (prat. ed. prec. n. 30/82 e n. 129/76).



- Permesso di **abitabilità n. 17/84** Lic. Ed. – Conc. Ed. n. 24/84 – 129/76 per edificio ad uso abitazione di n. 2 piani in data 12.04.1984.
- **Concessione Edilizia n. 149/87** rilasciata in data 24.02.1988, prot. n. 4187, per opere di ristrutturazione edilizia per il ricavo di nuova unità abitativa su edificio residenziale esistente.
- **Concessione Edilizia n. 47/89** rilasciata in data 19.06.1989, prot. n. 705-1175, per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato ad uso abitazione. Denuncia prot. n. 3732 del 11.06.1990 di inizio lavori nel mese di giugno.
- **Concessione Edilizia n. 212/89** rilasciata in data 15.11.1989, prot. n. 5856, per variante di cui alla precedente concessione edilizia n. 149/87 del 24.02.88.
- Permesso di **abitabilità n. 49/89** Conc. Ed. n. 149/87 del 24.02.88 e n. 212/89 del 15.11.89 per edificio ad uso abitazione bifamiliare ristrutturato di n. 2 piani in data 22.12.1989.
- **Concessione Edilizia n. 35/92** rilasciata in data 24.08.1992, prot. n. 6894/91, per variante in c/d'opera – ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale per tre alloggi, variante di cui alla precedente concessione edilizia n. 47/89 del 19/6/89. Trasferimento parziale di concessione edilizia n. 35/92 del 24.08.92 rilasciato in data 30.11.1994. prot. n. 8264/9413.
- **Permesso di Costruire n. 17/05** rilasciato in data 11.07.2005 per pergolato posto sull'area scoperta.
- **Permesso di Costruire n. 162/10** rilasciato in data 16.02.2011, prot. n. 1326, per ampliamento di edificio residenziale ai sensi della L.R. 14/2009 (mappale 841 sub 3-4 mappale 941 sub 1). Denuncia prot. n. 4078 del 13.05.2011 di inizio lavori in data 16.05.2011.

(v. all.C2 – Documentazione edilizia).



\*\*\*\*\*

### CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, caratterizzati da destinazioni urbanistiche specifiche che determinano condizioni diverse rispetto al normale valore dei beni, tenuto conto dell'ubicazione, consistenza e dello stato di conservazione dei beni sopra descritti.

Nel caso delle vendite all'asta, si deve indicare anche il **valore di vendita forzata**, considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato. Tale valore si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura, quali:

- la difficoltà di visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili;
- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene.

Nel caso di vendita forzata, pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla "specificità del bene" (tipicità degli immobili, stato generale e di conservazione, ..).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% circa (immobili normali e/o appetibili) ad un massimo del 10% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:



- la “modalità della vendita”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti sull’immobile;
- le “condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di riduzione del valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% circa (immobili normali e/o appetibili) e il 25%-30% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse) considerando un valore medio intorno al 15%-20% circa.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell’immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l’applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell’immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell’immobile mediante applicazione dei coefficienti



correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;

6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (mancanza di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà) e per le condizioni dell'offerta (regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria...) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

**Nel caso di fabbricati**, per la stima del più probabile valore di mercato il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti e di quant'altro sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione dei rapporti mercantili di seguito precisati:

<i>Abitazione - Superficie principale</i>	1,00
<i>Terrazze e/o lastrici solari</i>	0,30
<i>Balconi e logge</i>	
<i>Balcone coperto o loggia</i>	0,40
<i>Patii o porticati</i>	0,40
<b><i>Superfici scoperte esclusive e pertinenziali</i></b>	
<i>Cortili e giardini (fino alla sup. princ.lorda)</i>	0,10
<i>Per la sup. eccedente</i>	0,02-0,04
<i>Cantine</i>	0,50



*Autorimesse e box* 0,50

Autorimesse e cantine non collegate ai vani principali sono considerati con un rapporto mercantile =1 e con un valore unitario proprio

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il VALORE DI RIFERIMENTO DEL BENE il quale dovrà essere soggetto a dei correttivi come precedentemente precisati ("specificità del bene", la "modalità della vendita", le "condizioni di offerta del mercato") giungendo a un valore finale di vendita forzata con i passaggi descritti *ut supra*.

Come già precedentemente riportato, eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere di sanatoria,..) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata verrebbero anch'essi scontati in maniera non corretta.

#### STIMA DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA'/USUFRUTTO

Per la stima del diritto si utilizza il metodo analitico previa determinazione estimativa degli immobili a favore dell'usufruttuario in ragione dell'età dello stesso al momento della stima con l'utilizzo del saggio commerciale, sugli immobili di cui al LOTTO 1 (appartamento e area scoperta al piano terra) e parte del LOTTO 2 (garage e cantina).

Sullo stesso LOTTO 2, relativamente all'appartamento posto al piano primo, **oltre alla stima della piena proprietà** come previsto nel pignoramento, è inserita anche la **stima del diritto di abitazione** (doppia stima), **rinviano ogni parere all'Ill.mo G.E. sull'opponibilità o meno del diritto stesso.**



\*\*\*\*\*

**ELENCO ALLEGATI PARTE GENERALE**

*Allegato A – Corrispondenze nominative*

*Allegato B – Visura C.RR.II. aggiornamento*

*Allegato C1 – Estratto P.R.G.-N.T.A., P.A.T.- N.T., C.D.U.*

*Allegato C2 – Documentazione edilizia*





## LOTTO UNO

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare l'Esecutato è Nudo Proprietario per la quota di 1/1 di tutte le unità immobiliari pignorate del **LOTTO 1**, oggetto della presente relazione. Trattasi di porzione di fabbricato residenziale costituito da **appartamento al piano terra con posto auto coperto ed area scoperta, in Comune di Morgano (TV)**.

\*\*\*\*\*

### 1.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

#### 1.1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

**per la quota di 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni:**

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Morgano (TV) – Foglio 6 (v. *all.1.1- Visure Catasto Fabbricati*):

- **particella n. 841 sub 3** – Cat. A/2, Cl. 1, vani 5, Sup. Catastale Totale mq 121, Totale escluse aree scoperte mq 117, Rendita € 400,25 - Via G. Marconi, piano T;
- **particella n. 841 sub 1** – Cat. F/1, mq 432, Via G. Marconi n. 25.

Si fa presente che parte dell'area scoperta è a servizio (servitù di fatto) dell'abitazione al piano primo (accesso per abitazione del LOTTO 2).

#### PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da **n° 2 planimetrie**. (v. *all. 1.2-Planimetrie*).
- Presso il Catasto dei Fabbricati non è depositato l'elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni;
- Al Catasto Terreni il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente relazione insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:



CATASTO TERRENI (v. *all.1.3 - Visura Catasto Terreni*)

Comune di Morgano (TV) – Foglio 6:

**particella n. 841**– Ente Urbano, mq 562

### 1.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sono intestati a (v. *all.1.1-Visure Catasto Fabbricati*):

- **ESECUTATO** – Nuda Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Madre esecutato (ALTRO SOGGETTO)** – Usufrutto per la quota di 1/1.

### 1.1.3 - CONFINI

Al Catasto Terreni

L'area di sedime e di pertinenza dell'immobile di cui fa parte l'appartamento al piano terra oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla **particella n. 841 del Foglio 6**, confina, da ovest in senso orario con particelle n.ri 1477, 840, 462 e con strada via G. Marconi (v. *all. 1.4-Estratto di mappa*).

### 1.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare **particella n. 841 sub 3** (abitazione), come rilevata nel sopralluogo in data 27.01.2022, **risulta non conforme alla planimetria depositata al Catasto Fabbricati**. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione con ricavo di due alloggi la cui pratica edilizia non è mai stata completata con le necessarie variazioni e aggiornamenti catastali. **Per tale ragione, la planimetria riscontrata in sede di sopralluogo non corrisponde ed è difforme da quella originariamente depositata al Catasto Fabbricati, ante lavori di ristrutturazione.**

Analogamente, quanto già indicato per la **particella n. 841 sub 3**, vale anche per l'unità immobiliare **particella n. 841 sub 1** (area scoperta).



\*\*\*\*\*

## **1.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO**

### **1.2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA**

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

### **1.2.2 – SERVITU'**

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

### **1.2.3 – VINCOLI**

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

### **1.2.4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

\*\*\*\*\*

## **1.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di un'abitazione con area scoperta (v. *doc. fotografica*), sita in Via G. Marconi al civico 25, facente parte di un complesso in linea; il fabbricato è ubicato all'incrocio fra via Marconi e via Venezia nella frazione Badoere del Comune di Morgano (TV), in zona centrale dove sono presenti servizi commerciali e amministrativi.

Di pianta rettangolare, l'edificio residenziale è orientato secondo l'asse nord-sud e gode di un triplo affaccio.

L'accesso agli immobili avviene dalla via pubblica (Via G. Marconi), attraverso una strada privata a servizio di più unità immobiliari oltre a quelle oggetto di procedimento.

### **Caratteri generali del fabbricato**

Il fabbricato, costruito antecedentemente al 01 settembre 1967, è stato oggetto di sistemazione alla fine degli anni 70, ristrutturazione agli inizi degli anni 80 e



abitabilità rilasciata nell'aprile 1984 con ricavo, più recentemente, di due unità immobiliari a destinazione residenziale.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura con solaio di piano in laterocemento, divisori in laterizio e, solo parzialmente, in cartongesso.

Le finiture esterne sono costituite da tetto a falde, manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, facciate finite a intonaco prive di dipintura finale, davanzali e soglie lapidee.

#### APPARTAMENTO P.T. (mappale 184 sub 3)

Dal sopralluogo effettuato in data 27.01.2022, si è riscontrato che l'abitazione si distribuisce al piano terra.

#### **Piano terra** (v. all.1.5 – Pianta)

Il piano si sviluppa con una serie di vani principali a giorno e notte, altri con funzioni accessorie e di servizio: posto auto coperto, portico, ingresso, salotto, cucina, camera da letto, w.c. con doccia, n. 2 ripostigli e C.T..

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 179,67 circa di cui mq 8,00 circa per il portico e mq 55,80 circa per il posto auto coperto; l'altezza interna dei vani è di m 2,85/2,88 circa; l'altezza è di m 2,71 nel portico.

Sul fronte est del fabbricato residenziale è stata realizzata una scala esterna, con sottoscala adibito a magazzino, per consentire un accesso autonomo all'unità immobiliare posta al piano primo.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in linoleum in cucina ed in piastrelle di grès nei rimanenti locali; portico e posto auto coperto rivestiti in battuto di cemento liscio;



- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato, piastrelle di grès nell'angolo cucina e nel w.c.;
- infissi interni: porte interne tamburate, alcune in legno con riquadro in vetro smerigliato; porta a soffietto in pvc in un ripostiglio;
- infissi esterni: infissi in pvc con vetrocamera, dotati di zanzariere e avvolgibili in pvc e/o inferriata; portoncino d'ingresso blindato in legno e vetro;
- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano e radiatori in ghisa o in acciaio tubolare o lamellare e scaldasalviette nel w.c. , impianto telefonico, elettrico, antenna satellitare autonoma, impianto di condizionamento con uno split.

Il w.c. è servito da gruppi miscelatori e sanitari di uso corrente e normale fattura.

L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo. Lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso lo scarico sulla condotta della fognatura presente sulla strada.

Si precisa che le tubazioni dell'acqua a servizio del piano primo passano per il piano terra istituendo, de facto, una servitù.

#### **Area scoperta (particella n. 841 sub 1)**

Trattasi di un'area a verde di mq 432 catastali originari, ora ridotti a mq 376,20 circa, dovuti all'ampliamento del fabbricato, oggetto dei lavori di ristrutturazione.

Al momento del sopralluogo l'area scoperta si presentava divisa da una recinzione per consentire un autonomo accesso all'appartamento posto al piano primo (LOTTO2), istituendo, anche in questo caso, una servitù.

L'accesso pedonale è consentito attraverso un cancello metallico con apertura elettrica; non c'è accesso carraio.

L'area è in parte pavimentata con betonelle autobloccanti; è delimitata da una recinzione realizzata con rete metallica plastificata e paletti su zoccolo in



calcestruzzo. L'area scoperta è priva dell'impianto di illuminazione e di irrigazione. Al momento del sopralluogo, l'area scoperta si presentava caratterizzata da una buona manutenzione.

#### CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'appartamento al piano terra si presenta sostanzialmente in uno stato manutentivo buono.

Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali,...), è di normale fattura. Esternamente è finito con intonaco a civile fine ed è privo della dipintura superficiale.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili pignorati si può definire complessivamente buono.

**L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata dall'esecutato e dalla madre.**

\*\*\*\*\*

#### **1.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Sull'immobile oggetto di perizia non risultano stipulati contratti di locazione.

\*\*\*\*\*

#### **1.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso gli immobili del LOTTO 1, è emerso quanto segue.

##### **1.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

Si rimanda alla PARTE GENERALE

##### **1.5.2 – PRATICHE EDILIZIE**



Si rimanda alla PARTE GENERALE

### **1.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI**

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

### **1.5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI**

**Ai fini della conformità si precisa che l'unità immobiliare non è conforme ai progetti edilizi autorizzati dal Comune di Morgano (TV).**

L'unità immobiliare particella n. 841 sub 3 (abitazione), come rilevata nel sopralluogo in data 27.01.2022, è stata realizzata a seguito dei lavori di ristrutturazione dell'intero immobile, con ricavo di due alloggi. La pratica edilizia relativa non è mai stata completata con la chiusura dei lavori e la documentazione tecnico-amministrativa per il rilascio dell'agibilità.

Sono presenti delle **variazioni interne e una divisione, mediante la messa in opera di una recinzione, dell'area scoperta di pertinenza al fine di consentire l'autonomo accesso all'appartamento posto al piano primo (LOTTO 2).**

\*\*\*\*\*

### **1.5.5 – SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOSE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE**

Si precisa che il bene identificato nel LOTTO 1 è stato oggetto di lavori autorizzati con specifici titoli rilasciati dal Comune di Morgano (TV), ora decaduti. Detti lavori non si sono conclusi sotto il profilo tecnico-amministrativo per cui si rende necessario istruire nuove pratiche in sanatoria per la legittimazione di quanto realizzato e concludere l'intero iter con la richiesta dell'agibilità da inoltrare al Comune di Morgano (TV).

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Morgano (TV) al momento dell'inoltro della domanda, per la sanabilità e la regolarizzazione



delle difformità riscontrate, si indicano le modalità per la regolarizzazione.

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

### Variazioni interne

Poiché dette opere, eseguite verosimilmente al momento dei lavori di ristrutturazione e ampliamento autorizzati, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, **sono sanabili previa la richiesta di una S.C.I.A. in sanatoria** e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

In base alla data della realizzazione degli abusi, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie rilasciate**, di cui ai punti sopra citati, sono sanabili con il pagamento di una **sanzione di € 1.032,00= per unità immobiliare.**

Detto importo è da ritenersi presuntivo, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

**Inoltre, occorre considerare anche gli adempimenti tecnico-amministrativi da redigere ai fini del completamento dell'iter istruttorio delle pratiche edilizie non ancora concluse.**

### Agibilità

Il fabbricato residenziale è stato oggetto di lavori per i quali sono state rilasciate, tra gli altri titoli, rispettivamente:

- **Concessione Edilizia n. 35/92** rilasciata in data 24.08.1992, prot. n. 6894/91, per





variante in c/d'opera – ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale per tre alloggi, variante di cui alla precedente concessione edilizia n. 47/89 del 19/6/89. Trasferimento parziale di concessione edilizia n. 35/92 del 24.08.92 rilasciato in data 30.11.1994. prot. n. 8264/9413.

- **Permesso di Costruire n. 162/10** rilasciato in data 16.02.2011, prot. n. 1326, per ampliamento di edificio residenziale ai sensi della L.R. 14/2009 (mappale 841 sub 3-4 mappale 941 sub 1). Denuncia prot. n. 4078 del 13.05.2011 di inizio lavori in data 16.05.2011.

La suddivisione del fabbricato in due alloggi, data la mancata presentazione della documentazione tecnica atta al rilascio delle agibilità impone il rinnovo della pratica edilizia volta a chiudere i lavori autorizzati con i titoli precedentemente autorizzati.

Nel Permesso di Costruire è indicata la necessità di inoltrare richiesta di agibilità, istanza che non è mai stata depositata. Non essendo conclusa la pratica, occorre inoltrare le documentazioni necessarie alla chiusura dei lavori, variazioni catastali e richiesta di agibilità.

Per tale ragione occorre prevedere una **SCIA per l'Agibilità** per l'appartamento al piano terra, completa della documentazione necessaria per il rilascio del titolo (Collaudo statico, Documentazione tecnica di conformità edilizia, impiantistica, autorizzazione allo scarico, variazioni e aggiornamenti catastali, ....).

#### **Spese per prestazioni tecniche**

Per la regolarizzazione degli immobili in oggetto occorre sostenere anche delle **spese per prestazioni tecniche finalizzate alla redazione delle pratiche tecnico-edilizie** da depositare al Comune di Morgano riguardanti:

- SCIA in Sanatoria;
- Istanza per autorizzazione allo scarico;



- SCIA agibilità per appartamento al piano terra.

Per i **procedimenti da inoltrare al Comune di Morgano (TV)** si stima una spesa-tecnica professionale di **€ 6.000,00=** circa, oneri di legge compresi. Ai fini della regolarizzazione degli immobili, sono calcolati i costi per i diritti in base alle tariffe indicate dall'amministrazione comunale a partire dal 01.01.2020, per un ammontare complessivo di **€ 202,00=**, fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici comunali al momento dell'inoltro della domanda.

**Per le pratiche da redigere e inoltrare all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio** per le variazioni e aggiornamenti catastali da apportare (Tipo mappale, Docfa) si stima una spesa-tecnica professionale di **€ 4.000,00=** circa, oneri di legge compresi.

**In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili formanti il LOTTO 1, oggetto della presente relazione, sono stimate in totali € 11.234,00=** circa, oneri di legge compresi.

\*\*\*\*\*

#### **1.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il fabbricato oggetto della presente relazione non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

\*\*\*\*\*

#### **1.7 - STIMA DELL'IMMOBILE**

**Per i criteri generali di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.**

Considerato che:

- l'esecutato colpito è Nudo Proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile di cui alla descrizione catastale *ut supra*;
- il pignoramento colpisce la quota di 1/1 della nuda proprietà dell'immobile;



- l'usufruttuaria vita natural durante risulta la madre dell'esecutato;
  - sull'immobile per il quale si relaziona sono residenti l'esecutato e la madre,
- si ritiene corretto procedere alla stima della quota pignorata della Nuda Proprietà** pari a 1/1 secondo il metodo analitico, come di seguito elaborato, previa determinazione del valore commerciale dell'immobile di cui ai criteri indicati nella parte generale.

Tutto ciò premesso, si precisa che i beni di cui alla presente relazione sono identificabili in **due unità immobiliari (abitazione e area scoperta esclusiva) a destinazione residenziale in Badoere di Morgano (TV), Via Guglielmo Marconi, al civico 25.**

**Per le unità immobiliari costituenti il LOTTO UNO (alloggio e area scoperta),** il parametro di riferimento è la superficie commerciale. Ai vani considerati spazio accessorio si applicherà un coefficiente di riduzione come richiamato nella parte introduttiva generale.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di MORGANO, all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione, riporta le quotazioni seguenti:

*Fascia/zona: Centrale/CENTRALE*

*Abitazioni civili: condizione manutentiva "ottima";*

*Valore: minimo €/mq 1.050,00 – massimo €/mq 1.150,00*

con **valore medio pari a €/mq 1.100,00.**

Nel **Comune di Morgano** nel mese di maggio 2022 per gli **immobili residenziali in vendita** sono stati richiesti in **media €/mq 1.244,00= circa** (*fonte: Andamento mercato immobiliare.it*).

Il borsino immobiliare (*fonte: Borsino immobiliare.it*) indica per le abitazioni in zona



centrale (Badoere) in fascia media **un valore mediano di €/mq 965,00= circa.**

Considerando i prezzi di offerta di **Agenzie immobiliari** per beni simili, ubicati in zona analoga (località centrale di Badoere) con uno stato di conservazione normale, si individuano soglie di valori tali da definire un **valore medio ponderato pari a €/mq 1.379,93 circa.**

**Per le unità immobiliari, costituite dalla unità immobiliare con area scoperta pertinenziale, vista:**

- la particolare tipologia edilizia;
- la classe di età, considerata a partire dal 2011 anno dei lavori di ristrutturazione e ampliamento;
- la buona condizione manutentiva riscontrata;
- la dimensione e l'area scoperta esclusiva,

per la vendita dell'immobile **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 1.150,00.**

**Preso atto che i beni costituiti dall'abitazione e dall'area scoperta pertinenziale, sono posti prossimi al centro della frazione di Badoere, constatato che:**

- sono stati oggetto di **lavori di ristrutturazione e ampliamento recenti (2011);**
- sono inseriti in un **contesto urbanistico-edilizio di tipo residenziale, prossimo ai servizi presenti nel centro di Badoere;**
- hanno, in generale, **una normale e buona condizione conservativa e manutentiva;**
- hanno **finiture di normale fattura,**

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**



**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (espressa in mqe = mq equivalenti)

è stata calcolata come segue:

**A-UNITA' IMMOBILIARI: Appartamento piano terra con area scoperta.**

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Terra	Appartamento	mq	115,87	x	1,00	mqe	115,87
Terra	Portico	mq	8,00	x	0,40	mqe	3,20
Terra	Posto auto coperto (portico)	mq	55,80	x	0,40	mqe	22,32
<b>Totale</b>		<b>mq</b>	<b>179,67</b>			<b>mqe</b>	<b>141,39</b>
<b>AREA SCOPERTA</b>							
Terra		mq	179,67	x	10%	mqe	17,97
Terra		mq	196,53	x	3%	mqe	5,90
<b>Totale</b>		<b>mq</b>	<b>376,20</b>			<b>mqe</b>	<b>23,86</b>
			<b>COMPLESSIVAMENTE</b>			<b>mqe</b>	<b>165,25</b>

**STIMA – VALORE COMMERCIALE BENE****Appartamento piano terra con posto auto coperto ed area scoperta.**

1	Valore unitario di mercato	€/mqe	1.150,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	165,25
3	<b>Valore beni senza riduzione/deprezzamenti</b>	<b>€</b>	<b>190.040,84</b>
	Arrotondamento	€	-40,84
<b>VALORE FINALE DI STIMA</b>		<b>€</b>	<b>190.000,00</b>

**STIMA DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA'/USUFRUTTO**

Stima del valore della quota di 1/1 del DIRITTO DI USUFRUTTO a favore di **F. O., nata a Morgano (TV) il 24.10.1936** (età 85 anni, 7 mesi, 15 giorni), sugli immobili di cui al LOTTO 1 della relazione peritale.

Il valore del diritto di usufrutto (Vu) risulta uguale all'accumulazione al momento della stima, di tutti i redditi futuri netti annui (Ru) traibili dal titolare del diritto.

Si applica, pertanto, la formula:

$$Vu = Ru [(1 + i)^n - 1] / i (1 + i)^n \quad (1)$$

dove: n = numero di anni di durata dell'usufrutto.

i = saggio d'interesse medio sul mercato finanziario

**Valore di n** - L' usufruttuaria, nata il 24.10.1936, ha un'età di anni 85 e 7 mesi che si arrotondano a 86 anni. Dalle tavole di mortalità per sesso si desume una speranza di vita residua di anni 6,409 (dati ISTAT).

Pertanto, si assumerà **n = 6**

**Valore di i** = Si assume un saggio commerciale pari al **3,5%**.

#### **CALCOLO DEL REDDITO NETTO DELL' USUFRUTTUARIO (Ru)**

##### A - FABBRICATI

Il reddito va ricercato sulla base del più probabile canone di locazione di mercato degli immobili "*de quo*", dal quale si deterranno le spese.

Si svolgerà, pertanto, il bilancio economico:

$$Ru = Calp - Sap \quad (2)$$

dove:

- Calp = canone annuo lordo posticipato

- Sap = spese annue posticipate

Dai dati desunti dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI), vista la condizione dell'immobile in oggetto e la dimensione dello stesso, sulla base del canone di



mercato per immobili analoghi, è risultato, per il complesso immobiliare in esame, un canone annuo pari a € 10.800,00= pagabili in rate mensili anticipate di € 900,00= ciascuna.

\* **Il canone annuo lordo posticipato (Calp)** è dato dal canone e dagli interessi sulle rate. Pertanto, adottando per tale calcolo un saggio commerciale del 3,5% si ottiene:

$$\text{Calp} = € 900,00 \times (12 + 0,035 \times 6,5) = \text{€ } 11.004,75=$$

\* **Spese a carico dell'usufruttuario** - Riguardano le seguenti voci: manutenzione ordinaria e assicurazione, imposte, amministrazione, sfitto e inesigibilità del canone. Complessivamente, in considerazione dell'età e dello stato di conservazione dell'immobile, si è calcolato che questi oneri incidono sul canone annuo nella misura del 33% e sono da considerare mediamente anticipate.

$$\text{- Spese} = € 11.004,75 \times 0,33 = € 3.631,57=$$

$$\text{- Interessi} = € 3.631,57 \times 0,035 \times 6/12 = € 63,55=$$

**Totale spese annue posticipate**

$$\text{Sap} = € (3.631,57 + 63,55) = \text{€ } 3.695,12=$$

**Reddito netto annuo:**

$$€ (11.004,75 - 3.695,12) = \text{€ } 7.309,63=$$

**VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO (Vu)**

Sostituendo nella (1) i valori sopra determinati:

$$\text{età} = 86 \text{ anni}$$

$$n = 6$$

$$i = 0,025$$

$$\text{Ru} = € 7.309,63=$$

$$(q^n - 1)/r q^n = 5,508812536$$

si ottiene che il **valore del diritto di usufrutto**, per la quota di 1000/1000, è pari a



Vu = € 40.262,36=.

**Valore della Nuda Proprietà: € 190.000,00 - € 40.262,36 = € 149.737,64=**

Considerando le spese di regolarizzazione dell'immobile, stimate in € 11.234,00=, lo scrivente ritiene corretto ripartirle coerentemente in base al peso in percentuale dei rispettivi diritti (Usufrutto 21,19%/N.P. 78,81%), trattandosi di un godimento proprio dell'usufruttuaria vita natural durante e dello stesso nudo proprietario.

**Pertanto, si determina:**

- a) il valore dell'Usufrutto è pari a € 40.262,36 con una quota di spese per la regolarizzazione dell'immobile di € 2.380,56= ;
- b) trattandosi la Nuda proprietà il diritto da porre all'asta, secondo i criteri di cui alla parte generale, si determina il più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita all'asta su cui sarà detratta la quota di spese per sanabilità e regolarizzazione spettante al Nudo Proprietario.

**STIMA – Quota 1/1 della nuda proprietà ai fini della vendita forzata**

Diritto 1/1 N.P.		
1	Valore del diritto di N.P.	€ 149.737,64
2	Deprezzamento particolarità immobile (1x5%) - 5%	€ -7.486,88
3	<b>Valore commerciale diritto pignorato</b>	<b>€ 142.250,76</b>
4	Deprezzamento per modalità vendita (3 x 5%) -5%	€ -7.112,54
5	Valore diritto nello stato di alienazione	€ 135.138,22
6	Deprezzamento per condizioni offerta (5 x15%) -20%	€ 27.027,64
7	<b>Valore complessivo diritto in vendita forzata</b>	<b>€ 108.110,58</b>
8	Quota spese sanabilità e regolarizzazione (a detrarre)	€ -8.853,44
9	<b>TOTALE</b>	<b>€ 99.257,14</b>
	Arrotondamento	€ -257,14





---

**VALORE FINALE DI STIMA € 99.000,00**

Per i beni oggetto di pignoramento, riguardanti un appartamento al piano terra con posto auto coperto e area scoperta, per la quota pari a 1/1 della Nuda Proprietà, il tutto appartenente al **LOTTO UNO**, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 99.000,00= (Euro novantanovemila/00).

\*\*\*\*\*

### **1.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

La documentazione ipocatastale è completa.

\*\*\*\*\*

### **ELENCO ALLEGATI LOTTO UNO**

*Allegato 1.1 – Visure Catasto Fabbricati*

*Allegato 1.2 – Planimetrie*

*Allegato 1.3 – Visura Catasto Terreni*

*Allegato 1.4 – Estratto di mappa*

*Allegato 1.5 – Pianta*

*Allegato – Documentazione fotografica LOTTO UNO*



## LOTTO DUE

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare **l'Esecutato è Proprietario e Nudo Proprietario per le quote di seguito specificate** delle unità immobiliari pignorate del **LOTTO 2**, oggetto della presente relazione.

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale costituito da **appartamento al piano primo e garage con cantina, in Comune di Morgano.**

\*\*\*\*\*

### 2.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO

#### 2.1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti come segue:

**per la quota di 1/1 di piena proprietà:**

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Morgano (TV) – Foglio 6 (v. *all.2.1- Visure Catasto Fabbricati*):

- **particella n. 841 sub 4** – Cat. A/2, Cl. 1, vani 5, Sup. Catastale Totale mq 121,

Totale escluse aree scoperte mq 116, Rendita € 400,25 - Via G. Marconi, piano 1;

**per la quota di 1/1 di Nuda Proprietà:**

CATASTO DEI FABBRICATI

- **particella n. 1361 sub 1 graffato sub 2** – Cat. F/4 – Via G. Marconi, piano S1-T.

Si fa presente che l'accesso all'appartamento avviene da una scala esterna edificata sull'area scoperta mappale 841 sub 1 del Foglio 6 del Catasto fabbricati, oggetto di procedura esecutiva e costituente il LOTTO 1.

#### PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto dei Fabbricati l'immobile di cui alla particella n. 841 sub 4 sopra identificato è rappresentato graficamente da **n° 1 planimetria**;



- L'immobile di cui alla particella n. 1361 sub 1 graffato sub 2 sopra identificato non è rappresentato da nessuna planimetria ed è individuato con l'elaborato planimetrico e relativo elenco dei subalterni (v. *all. 2.2-Planimetrie ed Elaborato Planimetrico*).
- Presso il Catasto dei Fabbricati dell'immobile di cui alla particella n. 841 sub 4 non è depositato l'elaborato planimetrico relativo.
- Al **Catasto Terreni** la porzione di fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente relazione insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:  
CATASTO TERRENI (v. *all.2.3 - Visure Catasto Terreni*)  
Comune di Morgano (TV) – Foglio 6:  
**particella n. 841**– Ente Urbano, mq 562
- Al **Catasto Terreni** la porzione di fabbricato di cui fa parte il garage con cantina oggetto della presente relazione insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:  
CATASTO TERRENI (v. *all.2.3 - Visure Catasto Terreni*)  
Comune di Morgano (TV) – Foglio 6:  
**particella n. 1361** – Ente Urbano, mq 88.

### 2.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati gli immobili sono intestati a (v. *all.2.2-Visure Catasto Fabbricati*):

**particella n. 841 sub 4:** Appartamento piano primo

- ESECUTATO – piena proprietà per la quota di 1/1;

**particella n. 1361 sub 1 graffato sub 2:** Garage e cantina

- ESECUTATO – Nuda Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;



- **Madre esecutato (ALTRO SOGGETTO) – Usufrutto per la quota di 1/1.**

### 2.1.3 - CONFINI

#### Al Catasto Terreni

L'area di sedime e di pertinenza dell'immobile di cui fa parte l'appartamento al piano primo oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla **particella n. 841 del Foglio 6**, confina, da ovest in senso orario con particelle n.ri 1477, 840, 462 e con strada via G. Marconi (v. all. 2.4-Estratto di mappa).

L'area di sedime e di pertinenza dell'immobile di cui fa parte il garage con cantina oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla **particella n. 1361 del Foglio 6**, confina, da nord in senso orario con particelle n.ri 1038, 462, 1362 e 1474 (v. all. 2.4-Estratto di mappa).

### 2.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE

- **L'unità immobiliare particella n. 841 sub 4** (abitazione), come rilevata nel sopralluogo in data 27.01.2022, **risulta non conforme alla planimetria depositata al Catasto Fabbricati**. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione con ricavo di due alloggi la cui pratica edilizia non è mai stata completata con le necessarie variazioni e aggiornamenti catastali. **Per tale ragione, la planimetria riscontrata in sede di sopralluogo non corrisponde ed è difforme da quella originariamente depositata al Catasto Fabbricati, ante lavori di ristrutturazione.**
- **L'unità immobiliare particella n. 1361 sub 1 graffato sub 2** (garage con cantina), come rilevata nel sopralluogo in data 27.01.2022, **non è stato possibile confrontarla con una planimetria depositata al Catasto Fabbricati**, in quanto gli aggiornamenti catastali conseguenti ai lavori di costruzione dell'immobile non sono stati depositati.

\*\*\*\*\*



## **2.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO**

### **2.2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA**

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

### **2.2.2 – SERVITU'**

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

### **2.2.3 – VINCOLI**

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

### **2.2.4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

\*\*\*\*\*

## **2.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di un'abitazione con area scoperta (v. *doc. fotografica*), sita in Via G. Marconi al civico 25/A, facente parte di un complesso in linea; il fabbricato è ubicato all'incrocio fra via Marconi e via Venezia nella frazione Badoere del Comune di Morgano (TV), in zona centrale dove sono presenti servizi commerciali e amministrativi.

L'accesso agli immobili avviene dalla via pubblica (Via G. Marconi), attraverso una strada privata a servizio di più unità immobiliari oltre a quelle oggetto di procedimento.

### **Caratteri generali del fabbricato**

Il fabbricato, costruito antecedentemente al 01 settembre 1967, è stato oggetto di sistemazione alla fine degli anni 70 e ristrutturazione agli inizi degli anni 80 con abitabilità rilasciata nell'aprile 1984 con ricavo, in tempi più recenti, di due unità abitative e con la costruzione dell'unità adibita a garage con cantina.



La parte di fabbricato di cui fa parte l'appartamento si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e soppalco), mentre la parte di fabbricato con garage e cantine si sviluppa su un livello fuori terra ed un livello interrato.

Di pianta rettangolare, l'edificio residenziale è orientato secondo l'asse nord-sud e gode di un triplo affaccio.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura con solaio di piano in laterocemento, divisori in laterizio e, solo parzialmente, con cartongesso.

Le finiture esterne sono costituite da tetto a falde, manto di copertura in coppi, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, facciate finite a intonaco con dipintura, davanzali e soglie lapidee.

Sul fronte est del fabbricato residenziale è presente la scala esterna per accedere al piano primo, che occupa parte dell'area scoperta particella 841 sub 1 (LOTTO 1) chiusa da una recinzione in rete metallica plastificata e provvista di un cancelletto ad apertura elettrica.

#### APPARTAMENTO PIANO PRIMO (mappale 184 sub 4)

##### **Piano primo** (v. all.2.5 – Piante)

Il piano si sviluppa con una serie di vani principali a giorno e notte e altri con funzioni accessorie e di servizio: ingresso, soggiorno con loggia, cucina, n. 3 camere da letto di cui una con terrazzo, bagno, w.c., lavanderia/C.T., ripostiglio e scala interna di collegamento con il soppalco.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 174,55 circa con mq 18,94 circa per la loggia e mq 5,17 circa di terrazza; l'altezza interna dei vani è di m 2,88 circa; l'altezza in cucina è di m 2,71 sotto tavolato e di m 2,47 sotto trave.

Il terrazzo e la loggia hanno parapetto in calcestruzzo e coronamento in pietra, pavimento in piastrelle di gres e lasciato al grezzo per la loggia.



Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ed alle finiture esterne si rimanda a quanto già detto per l'intero immobile.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in tavole di prefinito, in piastrelle di grès ed in parquet lignei;
- rivestimenti delle pareti: intonaco civile liscio, tinteggiato, del tipo rasato nel bagno; piastrelle di grès nel bagno e nel w.c.;
- infissi interni: porte interne tamburate, una del tipo scorrevole tra soggiorno e cucina in legno con riquadro in vetro;
- infissi esterni: infissi in legno o pvc con vetrocamera, dotati di zanzariere e avvolgibili in pvc; portoncino d'ingresso in legno e vetro;
- Impianti: riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano, del tipo a pavimento in soggiorno e cucina, scaldasalviette nel w.c. e radiatori in acciaio lamellare o tubolare nei rimanenti locali, impianto telefonico, elettrico, antenna satellitare autonoma, impianto di condizionamento con due split.

Il bagno ed il w.c. sono serviti da gruppi miscelatori, con presenza di sanitari sospesi nel w.c. e di vasca idromassaggio nel bagno.

L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso lo scarico sulla condotta della fognatura presente sulla strada. Si fa presente che le tubazioni dell'acqua a servizio del piano primo passano per il piano terra.

#### **Piano sottotetto (soppalco) (v. all.2.5 – Pianta)**

Il piano è costituito da un soppalco ricavato sopra la zona giorno al quale si accede tramite una scala con struttura in metallo e pedata in legno.

Il soppalco ha una superficie lorda complessiva di mq 37,85 circa e altezze pari a m 2,92 massima e m 1,44 minima tali da definire una altezza media di m 2,18.



Il pavimento è rivestito con tavole lignee prefinite e le pareti sono finite superficialmente con intonaco civile liscio, tinteggiato; le finestre sono in legno e vetro camera, dotate di zanzariera.

#### GARAGE CON CANTINA ed area scoperta (mappale 1361 sub 1 graffato sub 2)

Distribuito al piano terra e interrato del fabbricato, il garage con cantina ha una superficie lorda di mq 38,75 circa per piano; le altezze interne sono pari a m 2,73 nel garage e m 2,35 nella cantina (v. all. 2.5 – Piante).

Le pareti sono solo intonacate nel garage, tinteggiate nella cantina, pavimenti e scala rivestiti con piastrelle di gres; finestre in pvc e vetro camera, con inferriata per la bocca di lupo della cantina. Il basculante del garage, ad apertura manuale, è in lamiera e dotato di porta. I due vani sono dotati di impianto elettrico, con contatore collegato con alte unità immobiliari adiacenti, non oggetto di pignoramento.

#### **Area scoperta di pertinenza garage con cantina**

L'area è parzialmente delimitata da una recinzione con rete metallica plastificata e paletti su zoccolo in calcestruzzo; a est l'area è funzionale quale zona di manovra, finita superficialmente con betonelle autobloccanti, mentre nella parte a ovest è tenuta a verde.

Al momento del sopralluogo, l'area scoperta si presentava caratterizzata da una buona manutenzione.

L'accesso agli immobili del LOTTO 2 avviene da via Marconi percorrendo una strada privata pavimentata con betonelle autobloccanti che attraversa diverse particelle a costituire una servitù di passaggio a servizio anche di altre unità immobiliari.

L'accesso al garage è libero e privo di chiusura e/o cancello di ingresso.

#### CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI PIGNORATI





L'appartamento al piano primo si presenta sostanzialmente in uno stato manutentivo buono. Il vano adibito a garage e la sottostante cantina si presentano con una condizione manutentiva altrettanto buona.

Il grado delle finiture presenti nell'appartamento (pavimenti, infissi, sanitari, rivestimenti parietali,...), è di buona fattura; normali nel garage e cantina.

Per quanto sopra detto, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente buono.

**L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era occupata dalla moglie e dai figli dell'esecutato per diritto d'abitazione da verbale di separazione..**

\*\*\*\*\*

#### **2.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Sull'immobile oggetto di perizia non risultano stipulati contratti di locazione.

\*\*\*\*\*

#### **2.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso gli immobili del LOTTO 2, è emerso quanto segue.

##### **2.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

Si rimanda alla PARTE GENERALE

##### **2.5.2 – PRATICHE EDILIZIE**

Si rimanda alla PARTE GENERALE

##### **2.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI**

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

##### **2.5.4 - CONFORMITÀ DEI FABBRICATI**

- **Ai fini della conformità si precisa che l'unità immobiliare particella n. 841 sub 4**



(abitazione) come rilevata nel sopralluogo in data 27.01.2022 **non risulta conforme ai progetti edilizi autorizzati dal Comune di Morgano (TV). In particolare, tali difformità sono riconducibili a:**

- modifiche interne;
- diversa distribuzione della scala interna, peraltro realizzata in difformità dalla regola dell'arte;
- variazione forometria prospetti;
- mancanza agibilità.

- **Ai fini della conformità si precisa che l'unità immobiliare particella n. 1361 sub 1 graffata sub2 (garage e cantina) come rilevata nel sopralluogo in data 27.01.2022, risulta conforme ai progetti edilizi autorizzati dal Comune di Morgano (TV). In particolare, tali difformità sono riconducibili a:**

- modifiche interne;
- mancanza agibilità.

\*\*\*\*\*

#### **2.5.5 – SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOSE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE**

Si precisa che i beni identificati nel LOTTO 2 sono stati oggetto di lavori autorizzati cin specifici titoli rilasciati dal Comune di Morgano (TV), ora decaduti. Detti lavori non si sono conclusi sotto il profilo tecnico-amministrativo per cui si rende necessario istruire nuove pratiche in sanatoria per la legittimazione di quanto realizzato e concludere l'intero iter con la richiesta delle specifiche agibilità da inoltrare al Comune di Morgano (TV).

#### DIFFORMITÀ APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Morgano



(TV) al momento dell'inoltro della domanda, per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate, si indicano le modalità per la regolarizzazione.

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dallo scrivente architetto va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Poiché dette opere, riconducibili ai **punti sopra elencati**, eseguite verosimilmente al momento dei lavori di ristrutturazione e ampliamento in difformità dall'autorizzazione edilizia, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, **sono sanabili previa la richiesta di una S.C.I.A. in sanatoria** e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

In base alla data della realizzazione degli abusi, che si ritiene di ricondurre al momento della costruzione dell'edificio, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- **le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie** rilasciate di cui ai **punti sopra elencati**, sono sanabili con il pagamento di una **sanzione di € 1.032,00= per unità immobiliare. Essendo due unità immobiliari (abitazione p. primo e garage con cantina, l'importo complessivo della sanzione è pari a e 2.064,00=**

Detto importo è da ritenersi presuntivo, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

Si considera, inoltre, il costo di rifacimento della scala interna che, dalla zona giorno, permette l'accesso al soppalco in quanto sono difformi i rapporti tra pedata e alzata quest'ultima, peraltro, con alcuni gradini inferiori a cm 27. Si stima il costo della nuova scala in € 6.500, 00= oneri di legge compresi.



Inoltre, occorre considerare anche gli adempimenti tecnico-amministrativi da redigere ai fini del completamento dell'iter istruttorio delle pratiche edilizie non ancora concluse.

**AGIBILITÀ per entrambe le particelle (abitazione, garage e cantina)**

Il fabbricato residenziale e il manufatto accessorio (garage e cantina) sono stati oggetto di lavori per i quali sono state rilasciate, tra gli altri titoli, rispettivamente:

- **Concessione Edilizia n. 35/92** rilasciata in data 24.08.1992, prot. n. 6894/91, per variante in c/d'opera – ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale per tre alloggi, variante di cui alla precedente concessione edilizia n. 47/89 del 19/6/89. Trasferimento parziale di concessione edilizia n. 35/92 del 24.08.92 rilasciato in data 30.11.1994. prot. n. 8264/9413.
- **Permesso di Costruire n. 162/10** rilasciato in data 16.02.2011, prot. n. 1326, per ampliamento di edificio residenziale ai sensi della L.R. 14/2009 (mappale 841 sub 3-4 mappale 941 sub 1). Denuncia prot. n. 4078 del 13.05.2011 di inizio lavori in data 16.05.2011.

La suddivisione del fabbricato in due alloggi, data la mancata presentazione della documentazione tecnica atta al rilascio delle agibilità impone il rinnovo della pratica edilizia volta a chiudere i lavori autorizzati con i titoli precedentemente autorizzati.

Nel Permesso di Costruire è indicata la necessità di inoltrare richiesta di agibilità, istanza che non è mai stata depositata. Non essendo conclusa la pratica, occorre inoltrare le documentazioni necessarie alla chiusura dei lavori, variazioni catastali e richiesta di agibilità.

Per tale ragione occorre prevedere una **SCIA per l'Agibilità** per l'appartamento al piano primo, completa della documentazione necessaria per il rilascio del titolo (Collaudo statico, Documentazione tecnica di conformità edilizia, impiantistica,



autorizzazione allo scarico, variazioni e aggiornamenti catastali,....).

**Analogamente, anche per il garage con cantina** occorre prevedere una **SCIA per l'Agibilità**, completa della documentazione necessaria per il rilascio del titolo (Collaudo statico, Documentazione tecnica di conformità edilizia, impiantistica, autorizzazione allo scarico, variazioni e aggiornamenti catastali, ....).

#### **Spese per prestazioni tecniche**

Per la regolarizzazione degli immobili in oggetto occorre sostenere anche delle **spese per prestazioni tecniche finalizzate alla redazione delle pratiche tecnico-edilizie** da depositare al Comune di Morgano riguardanti:

- N. 2 SCIA in Sanatoria (abitazione p. primo e garage con cantina);
- Istanza per autorizzazione allo scarico;
- N. 2 SCIA agibilità per appartamento al piano primo e per garage e cantina.

Per i **procedimenti da inoltrare al Comune di Morgano (TV)** si stima una spesa-tecnica professionale di **€ 7.000,00=** circa, oneri di legge compresi. Ai fini della regolarizzazione degli immobili, sono calcolati i costi per i diritti in base alle tariffe indicate dall'amministrazione comunale a partire dal 01.01.2020, per un ammontare complessivo di **€ 254,00=**, fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici comunali al momento dell'inoltro della domanda.

**Per le pratiche da redigere e inoltrare all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio** per le variazioni e aggiornamenti ovvero del completamento catastale da apportare (Tipo mappale e Docfa) si stima una spesa-tecnica professionale di **€ 4.000,00=** circa, oneri di legge compresi.

**In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili formanti il LOTTO 2, oggetto della presente relazione, sono stimati in totali € 19.818,00=** circa, oneri di legge compresi.



\*\*\*\*\*

## 2.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato oggetto della presente relazione non è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

\*\*\*\*\*

## 2.7 - STIMA DELL'IMMOBILE

Per i criteri generali di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Per le unità immobiliari costituenti il LOTTO DUE (alloggio piano primo e spazi accessori), il parametro di riferimento è la superficie commerciale. Ai vani considerati spazio accessorio si applicherà un coefficiente di riduzione come richiamato nella parte generale.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di MORGANO, all'interno del cui perimetro sono ubicati i beni oggetto della presente relazione, riporta le quotazioni seguenti:

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Abitazioni civili: condizione manutentiva "ottima";

Valore: minimo €/mq 1.050,00 – massimo €/mq 1.150,00

con **valore medio pari a €/mq 1.100,00.**

Nel **Comune di Morgano** nel mese di maggio 2022 per gli **immobili residenziali in vendita** sono stati richiesti in **media €/mq 1.244,00= circa** (fonte: *Andamento mercato immobiliare.it*).

Il borsino immobiliare (fonte: *Borsino immobiliare.it*) indica per le abitazioni in zona centrale (Badoere) in fascia media **un valore mediano di €/mq 965,00= circa.**

Considerando i prezzi di offerta di **Agenzie immobiliari** per beni simili, ubicati in zona



analoga (località centrale di Badoere) con uno stato di conservazione normale, si individuano soglie di valori tali da definire un **valore medio ponderato pari a €/mq 1.379,93= circa.**

**Per l'unità immobiliare**, vista:

- la particolare tipologia edilizia;
- la classe di età, considerata a partire dal 2011 anno dei lavori di ristrutturazione e ampliamento;
- la buona condizione manutentiva riscontrata;
- la dimensione e la tipologia impiantistica di cui è dotata,

per la vendita dell'immobile **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 1.150,00.**

**Preso atto che l'abitazione al piano primo è posta prossima al centro della frazione di Badoere, constatato che:**

- è stata oggetto di **lavori di ristrutturazione e ampliamento recenti (2011);**
- è inserita in un **contesto urbanistico-edilizio di tipo residenziale, prossimo ai servizi presenti nel centro di Badoere;**
- ha, in generale, **una normale e buona condizione conservativa e manutentiva;**
- ha **finiture di buona fattura,**

e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

#### **CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:



**UNITA' IMMOBILIARE: Appartamento piano primo e sottotetto.**

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
	Primo	Appartamento	mq	174,56	x	1,00	mqe
Primo	Soppalco sottotetto	mq	37,85	x	0,70	mqe	26,50
Primo	Loggia	mq	18,94	x	0,40	mqe	7,58
Primo	Terrazzo	mq	5,17	x	0,30	mqe	1,55
<b>Totale</b>		<b>mq</b>	<b>236,52</b>			<b>mqe</b>	<b>210,18</b>

**STIMA – Quota 1/1 della proprietà**

<b>Appartamento piano primo</b>			
1	Valore unitario di mercato	€/mqe	1.150,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	210,18
3	<b>Valore beni senza riduzione/deprezzamenti</b>	<b>€</b>	<b>241.709,30</b>
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x5%) - 5%	€	12.085,47
5	<b>Valore commerciale BB.Imm. pignorati</b>	<b>€</b>	<b>229.623,84</b>
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) -5%	€	11.481,19
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	218.142,64
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x15%) -20%	€	43.628,53
9	<b>Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata</b>	<b>€</b>	<b>174.514,11</b>
10	Spese per Sanabilità e Regolarizzazione (a detrarre)	€	-19.818,00
11	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>154.696,11</b>
	Arrotondamento	€	303,89
	<b>VALORE FINALE DI STIMA</b>	<b>€</b>	<b>155.000,00</b>

Per i beni oggetto di pignoramento, riguardanti un appartamento al piano primo,





per la quota pari all'intero, il tutto appartenente al LOTTO DUE, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 155.000,00= (Euro centocinquantacinquemila/00).

\*\*\*\*\*

STIMA DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA'/USUFRUTTO GARAGE CON CANTINA

Per i criteri generali di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale. In base a detti criteri, le autorimesse e cantine non collegate ai vani principali sono considerati con un rapporto mercantile =1 e con un valore unitario proprio.

Considerato che:

- l'esecutato colpito è nudo proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile di cui alla descrizione catastale *ut supra*;
- il pignoramento colpisce la quota di 1/1 della nuda proprietà dell'immobile;
- l'usufruttuaria vita natural durante risulta la madre dell'esecutato,

si ritiene corretto procedere alla stima della quota pignorata della nuda proprietà pari a 1/1 secondo il metodo analitico, come di seguito elaborato, previa determinazione del valore commerciale dell'immobile di cui ai criteri indicati nella parte generale.

Tutto ciò premesso, si precisa che i beni di cui alla presente relazione sono identificabili in **due unità immobiliari (garage con cantina e area scoperta pertinenziale) in Badoere di Morgano (TV), Via Guglielmo Marconi, al civico 25.**

Per le unità immobiliari, costituite dal garage e cantina oltre all'area scoperta pertinenziale, vista:

- la tipologia edilizia;
- la dimensione e l'area scoperta esclusiva;



- sono inseriti in un **contesto urbanistico-edilizio di tipo residenziale**;
- hanno, in generale, **una normale e buona condizione conservativa e manutentiva**;
- la classe di età, considerata a partire dal 2011 anno dei lavori di ristrutturazione e ampliamento;

per la vendita dell'immobile **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a €/mq 500,00 e**, trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

#### CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (espressa in mqe = mq equivalenti) è stata calcolata come segue:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO					SUPERFICIE COMMERCIALE	
Terra	Garage	mq	38,75	x	1	mqe	38,75
Interrato	Cantina	mq	38,75	x	1	mqe	38,75
<b>Totale</b>		<b>mq</b>	<b>77,50</b>			<b>mqe</b>	<b>77,50</b>

#### AREA SCOPERTA

Terra	Area scoperta (superficie catastale)	mq	50	x	1	mqe	50,00
-------	--------------------------------------	----	----	---	---	-----	-------

#### STIMA – VALORE COMMERCIALE BENE

##### GARAGE E CANTINA

1	Valore unitario di mercato	€/mqe	500,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	77,50
3	<b>Valore beni senza riduzione/deprezzamenti</b>	<b>€</b>	<b>38.750,00</b>

##### AREA SCOPERTA



1	Valore unitario di mercato	€/mqe	50,00
2	Superficie di riferimento (mqe)	mqe	50,00
3	<b>Valore beni senza riduzione/deprezzamenti</b>	<b>€</b>	<b>2.500,00</b>
<b>VALORE FINALE DI STIMA</b>		<b>€</b>	<b>41.250,00</b>

\*\*\*\*\*

CALCOLO DEL DIRITTO DI USUFRUTTO/NUDA PROPRIETA' GARAGE E CANTINA

Stima del valore della quota di 1/1 del DIRITTO DI USUFRUTTO a favore di **F. O., nata a Morgano (TV) il 24.10.1936** (età 85 anni, 7 mesi, 15 giorni), su parte degli immobili di cui al LOTTO 2 (Garage, cantina e area scoperta) della relazione peritale.

Il valore del diritto di usufrutto (Vu) risulta uguale all'accumulazione al momento della stima, di tutti i redditi futuri netti annui (Ru) traibili dal titolare del diritto.

Si applica, pertanto, la formula:

$$Vu = Ru [(1 + i)^n - 1] / i (1 + i)^n \quad (1)$$

dove: n = numero di anni di durata dell'usufrutto.

i = saggio d'interesse medio sul mercato finanziario

**Valore di n** - L' usufruttuaria, nata il 24.10.1936, ha un'età di anni 85 e 7 mesi che si arrotondano a 86 anni. Dalle tavole di mortalità per sesso si desume una speranza di vita residua di anni 6,409 (dati ISTAT).

Pertanto, si assumerà **n = 6**

**Valore di i** = Si assume un saggio commerciale pari al **3,5%**.

**CALCOLO DEL REDDITO NETTO DELL' USUFRUTTUARIO (Ru)**

A - FABBRICATI

Il reddito va ricercato sulla base del più probabile canone di locazione di mercato degli immobili "de quo", dal quale si deterranno le spese.

Si svolgerà, pertanto, il bilancio economico:



$$Ru = Calp - Sap \quad (2)$$

dove:

- Calp = canone annuo lordo posticipato

- Sap = spese annue posticipate

Dai dati desunti dall’Agenzia delle Entrate (valori OMI), vista la condizione dell’immobile in oggetto e la dimensione dello stesso, sulla base del canone di mercato per immobili analoghi, è risultato, per il complesso immobiliare in esame, un canone annuo pari a € 2.400,00= pagabili in rate mensili anticipate di € 200,00= ciascuna.

\* Il **canone annuo lordo posticipato (Calp)** è dato dal canone e dagli interessi sulle rate. Pertanto, adottando per tale calcolo un saggio commerciale del 3,5% si ottiene:

$$Calp = € 200,00 \times (12 + 0,035 \times 6,5) = \mathbf{€ 2.445,50=}$$

\* **Spese a carico dell’usufruttuario** - Riguardano le seguenti voci: manutenzione ordinaria e assicurazione, imposte, amministrazione, sfitto e inesigibilità del canone. Complessivamente, in considerazione dell’età e dello stato di conservazione dell’immobile, si è calcolato che questi oneri incidono sul canone annuo nella misura del 33% e sono da considerare mediamente anticipate.

$$- Spese = € 2.445,50 \times 0,33 = € 807,02=$$

$$- Interessi = € 807,02 \times 0,035 \times 6/12 = € 14,12=$$

**Totale spese annue posticipate**

$$Sap = € (807,02 + 14,12) = \mathbf{€ 821,14=}$$

**Reddito netto annuo:**

$$€ (2.445,50 - 821,14) = \mathbf{€ 1624,36=}$$

**VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO (Vu)**

Sostituendo nella (1) i valori sopra determinati:



età = 86 anni

n = 6

i = 0,025

Ru = € 7.309,63=

$(q^n - 1)/r q^n = 5,508812536$

si ottiene che il **valore del diritto di usufrutto**, per la quota di 1000/1000, è pari a

**Vu = € 8.947,19=.**

**Valore della Nuda Proprietà: € 41.250,00 - € 8.947,19 = € 32.302,81=**

Trattandosi la Nuda proprietà il diritto da porre all'asta, secondo i criteri di cui alla parte generale, si determina il più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita all'asta:

**STIMA – Quota 1/1 della nuda proprietà ai fini della vendita forzata**

Diritto 1/1 N.P.		
1	Valore del diritto di N.P.	€ 32.302,81
2	Deprezzamento particolarità immobile (1x5%) - 5%	€ -1.615,14
3	<b>Valore commerciale diritto pignorato</b>	<b>€ 30.687,67</b>
4	Deprezzamento per modalità vendita (3 x 5%) -5%	€ -1.534,38
5	Valore diritto nello stato di alienazione	€ 29.153,29
6	Deprezzamento per condizioni offerta (5 x15%) -20%	€ 5.830,66
7	<b>Valore complessivo diritto in vendita forzata</b>	<b>€ 23.322,63</b>
8	Quota spese sanabilità e regolarizzazione (a detrarre)	€ -----
9	<b>TOTALE</b>	<b>€ 23.322,63</b>
	Arrotondamento	€ 177,37
	<b>VALORE FINALE DI STIMA</b>	<b>€ 23.500,00</b>

Per i beni oggetto di pignoramento, riguardanti un garage con cantina e area



scoperta, per la quota pari a 1/1 della Nuda Proprietà, il tutto appartenente al LOTTO DUE, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 23.500,00= (Euro novantanomila/00).

RIEPILOGO VALORI LOTTO DUE

Valore piena proprietà appartamento piano primo: € 155.000,00=

Valore Nuda Proprietà garage con cantina e area scoperta: € 23.500,00=

**COMPLESSIVAMENTE € 178.500,00=**

Per i beni oggetto di pignoramento, riguardanti un appartamento al piano primo per la quota pari a 1/1 della Proprietà, e un garage con cantina e area scoperta, per la quota pari a 1/1 della Nuda Proprietà, il tutto appartenente al LOTTO DUE, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 178.500,00= (Euro centosettantottomilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

A seguito dell'invio della bozza di perizia, parte esecutata ha evidenziato la presenza del diritto di abitazione gravante sull'appartamento posto al piano primo (particella 841 sub 4-LOTTO 2) a favore della moglie dell'esecutato. **Confermando il pignoramento per la quota di 1/1 della proprietà per detto bene**, lo scrivente architetto nell'elaborato finale riporta, comunque, la stima del predetto diritto, **rinviano al G.E. il parere sull'opponibilità o meno di tale diritto.**

CALCOLO DEL DIRITTO ABITAZIONE APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Stima del valore della quota di 1/1 del DIRITTO DI ABITAZIONE a favore di **C.M., nata a Castelfranco V.to (TV) il 24.03.1965** (età 57, 2 mesi, 20 giorni), su parte degli immobili di cui al LOTTO 2 (appartamento piano primo).

Il valore del diritto (Va) risulta uguale all'accumulazione al momento della stima, di tutti i redditi futuri netti annui (Ra) traibili dal titolare del diritto.



Si applica, pertanto, la formula:

$$Va = Ra [(1 + i)^n - 1] / i (1 + i)^n \quad (1)$$

dove: n = numero di anni di durata del diritto.

i = saggio d'interesse medio sul mercato finanziario

**Valore di n** - Dalle tavole di mortalità per sesso si desume una speranza di vita residua di anni 30,957 (dati ISTAT).

Pertanto, si assumerà **n = 31**

**Valore di i** = Si assume un saggio commerciale pari al **3,5%**.

#### **CALCOLO DEL REDDITO NETTO (Ra)**

##### A - FABBRICATI

Il reddito va ricercato sulla base del più probabile canone di locazione di mercato degli immobili "*de quo*", dal quale si detraranno le spese.

Si svolgerà, pertanto, il bilancio economico:

$$Ra = Calp - Sap \quad (2)$$

dove:

- Calp = canone annuo lordo posticipato

- Sap = spese annue posticipate

Dai dati desunti dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI), vista la condizione dell'immobile in oggetto e la dimensione dello stesso, sulla base del canone di mercato per immobili analoghi, è risultato, per il complesso immobiliare in esame, un canone annuo pari a € 10.800,00= pagabili in rate mensili anticipate di € 900,00= ciascuna.

\* Il canone annuo lordo posticipato (Calp) è dato dal canone e dagli interessi sulle rate. Pertanto, adottando per tale calcolo un saggio commerciale del 3,5% si ottiene:

$$Calp = € 900,00 \times (12 + 0,035 \times 6,5) = \mathbf{€ 11.004,75=}$$



\* **Spese a carico** - Riguardano le seguenti voci: manutenzione ordinaria e assicurazione, imposte, amministrazione, affitto e inesigibilità del canone.

Complessivamente, in considerazione dell'età e dello stato di conservazione dell'immobile, si è calcolato che questi oneri incidono sul canone annuo nella misura del 33% e sono da considerare mediamente anticipate.

$$\text{- Spese} = \quad \text{€ } 11.004,75 \times 0,33 \quad = \text{€ } 3.631,57=$$

$$\text{- Interessi} = \quad \text{€ } 3.631,57 \times 0,035 \times 6/12 \quad = \text{€ } \quad 63,55=$$

**Totale spese annue posticipate**

$$\text{Sap} = \quad \text{€ } (3.631,57 + 63,55) \quad = \text{€ } \mathbf{3.695,12=}$$

**Reddito netto annuo:**

$$\text{€ } (11.004,75 - 3.695,12) \quad = \text{€ } \mathbf{7.309,63=}$$

**VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE (Va)**

Sostituendo nella (1) i valori sopra determinati:

$$\text{età} = 57 \text{ anni}$$

$$n = 31$$

$$i = 0,025$$

$$\text{Ra} = \text{€ } 7.309,63=$$

$$(q^n - 1)/r \cdot q^n = 21,39540741$$

si ottiene che il **valore del diritto di abitazione**, per la quota di 1000/1000, è pari a

$$\text{Va} = \text{€ } 156.392,51=.$$

$$\text{Valore della Nuda Proprietà: € } 241.709,30 - \text{€ } 156.329,51 = \text{€ } \mathbf{85.316,79=}$$

Considerando le spese di regolarizzazione dell'immobile, stimate in € 19.818,00=, lo scrivente ritiene corretto ripartirle coerentemente in base al peso in percentuale dei rispettivi diritti (Diritto abitazione 64,70%/N.P. 35,30%).

**Pertanto, si determina:**





c) il valore del diritto di abitazione è pari a € 156.392,51= con una quota di spese per la regolarizzazione dell'immobile di € 12.822,25=;

d) trattandosi la Nuda proprietà il diritto da porre all'asta, secondo i criteri di cui alla parte generale, si determina il più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita all'asta su cui sarà detratta la quota di spese per sanabilità e regolarizzazione spettante al Nudo Proprietario.

**STIMA – Quota 1/1 della nuda proprietà ai fini della vendita forzosa**

<b>Diritto 1/1 N.P.</b>		
1	Valore del diritto di N.P.	€ 85.316,79
2	Deprezzamento particolarità immobile (1x5%) - 5%	€ -4.265,84
3	<b>Valore commerciale diritto pignorato</b>	<b>€ 81.050,95</b>
4	Deprezzamento per modalità vendita (3 x 5%) -5%	€ -4.052,55
5	Valore diritto nello stato di alienazione	€ 76.998,40
6	Deprezzamento per condizioni offerta (5 x15%) -20%	€ 15.399,68
7	<b>Valore complessivo diritto in vendita forzata</b>	<b>€ 61.598,72</b>
8	Quota spese sanabilità e regolarizzazione (a detrarre)	€ -6.995,75
9	<b>TOTALE</b>	<b>€ 54.602,97</b>
	Arrotondamento	€ 397,03
	<b>VALORE FINALE DI STIMA QUOTA 1/1 NUDA PROPRIETA'</b>	<b>€ 55.000,00</b>

**Pertanto, si riepiloga:**

**RIEPILOGO VALORI LOTTO DUE**

Valore Nuda proprietà appartamento piano primo: € 55.000,00=

Valore Nuda Proprietà garage con cantina e area scoperta: € 23.500,00=

**COMPLESSIVAMENTE € 78.500,00=**

Per i beni oggetto di pignoramento, riguardanti un appartamento al piano primo e



un garage con cantina e area scoperta, per la quota pari a 1/1 della Nuda Proprietà, il tutto appartenente al LOTTO DUE, si ritiene equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 78.500,00= (Euro settantottomilacinquecento/00).

Confermando il pignoramento per la quota di 1/1 della proprietà per l'appartamento al piano primo, lo scrivente architetto riportando la stima del DIRITTO DI ABITAZIONE rinvia al G.E. il parere sull'opponibilità o meno di tale diritto.

\*\*\*\*\*

## 2.8 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

\*\*\*\*\*

### ELENCO ALLEGATI LOTTO DUE

*Allegato 2.1 – Visure Catasto Fabbricati*

*Allegato 2.2 – Planimetrie ed Elaborato Planimetrico*

*Allegato 2.3 – Visure Catasto Terreni*

*Allegato 2.4 – Estratto di mappa*

*Allegato 2.5 – Piante*

*Allegato – Documentazione fotografica LOTTO DUE*



## LOTTO TRE

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'esecutato è pieno proprietario per la quota di 1/6 dell'unità immobiliare pignorata del LOTTO 3 e oggetto della presente relazione.

Trattasi di **terreno sito in Comune di Morgano**.

### **3.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO**

#### **3.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile in oggetto è censito come segue:

#### CATASTO TERRENI

Comune di **Morgano** – Foglio 6 (*v.all.3.1-Visura Catasto Terreni*)

- **particella n. 1038** – Qual. Semin. arbor., Cl. 3, Sup. mq 738, R.D. € 4,76, R.A. € 2,48.

**Il terreno è interessato da costruzioni sovraerette.**

#### **3.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE**

Presso il Catasto Terreni il bene è intestato a (*v. all.3.1-Visura Catasto Terreni*):

- **esecutato** (*vedasi dettaglio in allegato A*) **per il diritto di proprietà per 1/6;**
- altro soggetto per il diritto di proprietà per 1/6;
- altro soggetto per il diritto di proprietà per 1/6;
- altro soggetto per il diritto di proprietà per 1/6;
- altro soggetto per il diritto di proprietà per 2/6.

#### **3.1.3 – CONFINI**

Presso il Catasto Terreni, l'immobile identificato catastalmente come sopra **confina**, da nord in senso orario, con mappali nn. 1039, 573, 462, 1361 e 1474 (*v.all. 3.2-Estratto di mappa*).

#### **3.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE**



Il terreno è interessato da costruzioni sovraerette quali un capannone a tunnel ed un box in lamiera.

\*\*\*\*\*

### **3.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO**

#### **3.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA**

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

#### **3.2.2 – SERVITU'**

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

#### **3.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

\*\*\*\*\*

### **3.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di terreno situato nella frazione Badoere, del Comune Morgano, all'interno di una zona residenziale, risultante di un "vuoto" urbano (v. *all.-doc. fot.*).

Il terreno oggetto di pignoramento, avente forma rettangolare, si distribuisce con un andamento nord/sud, parallelamente alla strada di accesso da via G. Marconi (v. *all.3.2-Estratto di mappa*).

Al momento del sopralluogo (27.01.2022) il terreno pignorato si presentava tenuto a terra battuta, parzialmente pavimentato con betonelle autobloccanti; i lati est ed ovest sono delimitati da recinzione di altra proprietà confinante, realizzata con rete plastificata e paletti su zoccolo in calcestruzzo, i lati nord e sud non sono recintati.

Il bene oggetto di procedura forzosu, catastalmente a seminativo arborato, ha una superficie catastale di mq 738. Attualmente l'area è parzialmente occupata da:

- un capannone a tunnel di mq 60,22, realizzato con tubi di acciaio e onduline,



avente dimensioni di mt 5,79 x 10,40 con altezza massima di mt 2,90;

- un box in lamiera di mq 25,45, avente dimensioni di mt 9,53 x 3,44 e altezza esterna di mt 2,02.

L'accesso al terreno può avvenire liberamente da via G. Marconi, percorrendo un tratto di strada privata ad uso delle unità immobiliari ivi prospicienti.

\*\*\*\*\*

### **3.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Sull'immobile oggetto di perizia non risultano stipulati contratti di locazione.

\*\*\*\*\*

### **3.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti, è emerso quanto segue.

#### **3.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

Si rimanda alla PARTE GENERALE

#### **3.5.2 – PRATICHE EDILIZIE**

Non sono preseti pratiche edilizie aventi per oggetto il terreno in questione.

#### **3.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI**

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

#### **3.5.4 - CONFORMITÀ DEI TERRENI**

Il capannone a tunnel e il box in lamiera, sovraeretti sul terreno oggetto di perizia, risultano realizzati *sine titulo*.

\*\*\*\*\*

#### **3.5.5 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE RISCOSE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE**

Capannone a tunnel e box in lamiera:



Per entrambi i manufatti si propone la rimozione degli stessi e la rimessa in pristino dell'area in oggetto. Il costo previsto per tale operazione, compreso lo smaltimento in discarica autorizzata dei materiali rimossi, è stimato in € 6.000,00= circa oneri di legge compresi.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione sono valutate in totali € 6.000,00=, oneri di legge compresi.

\*\*\*\*\*

### 3.6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

#### CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per i criteri di stima si rinvia a quanto riportato nella parte introduttiva generale.

Nel caso specifico, per la stima del bene costituente il LOTTO TRE, posto in prossimità del centro di Badoere, frazione in Comune di Morgano, caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale, data la destinazione urbanistica dell'area (Z.T.O. C1.1 – *Insedimenti residenziali*) che ne riconosce un'appetibilità edificatoria e la servitù di passaggio (strada di accesso) richiamata *ut supra*, si ritiene opportuno considerare il valore del terreno in ragione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici.

In particolare, data la potenzialità edificatoria prevista dalla vigente strumentazione urbanistica del Comune di Morgano, si considererà il valore €/mq.

#### **Preso atto che il bene costituito dal terreno:**

- è inserito in un contesto urbanizzato a destinazione residenziale;
- non è parte di aree identificate all'interno di lottizzazioni;
- presenta una potenzialità edificatoria;
- è incolto e delimitato parzialmente da recinzioni di altra proprietà.

Per il terreno sito in Comune di Morgano si considererà la potenzialità edificatoria



prevista come indicata rispetto alla superficie fondiaria. Nel caso specifico, si precisa che l'area in questione rientra quale "Z.T.O. C1.1-Insediamenti residenziali", soggetta alla disciplina dell'art. 7 Lettera E delle N.T.A. In queste aree l'intervento di nuova costruzione prevede un indice fondiario massimo di 0,5 mq/mq, a cui corrisponde una superficie massima edificabile di 369 mq.

A seguito delle indagini effettuate, considerati i valori di mercato per la zona, rispetto ai quali è riconoscibile un valore unitario in base alla media ponderata per aree edificabili pari a circa 65,00= €/mq, per aree edificabili in zona centrale (Morgano) e per dimensioni inferiori a mq 1.000, si individuano valori unitari anche fino a €/mq 140,00= circa.

Vista la posizione dell'area prossima al centro della frazione di Badoere, tenuto conto della natura del terreno, data l'urbanizzazione della zona trattandosi di un'area già a destinazione residenziale e infrastrutturata, della destinazione urbanistica e di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, considerati i valori di mercato per le aree edificabili, **si ritiene equo e coerente utilizzare un valore unitario di riferimento pari a €/mq 130,00=** per superficie edificabile.

Trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la "specificità dell'immobile", pari al 5%.**

Per la stima del bene costituenti il **LOTTO TRE**, data l'attuale natura di terreno si userà quale riferimento la superficie catastale dello stesso.

#### **CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE**

##### **– UNITA' IMMOBILIARE:**

Comune di **Morgano** – Foglio 6

- **particella n. 1038** – Sup. mq 738.



Superficie catastale totale pari a mq 738.

**STIMA – Quota 1/6 della proprietà**

**A Terreno edificabile – Comune di Morgano**

1	Valore unitario di mercato (area urbanizzata)	€/mq	130,00
2	Superficie terreno	mq	738
<b>3</b>	<b>Valore stimato di mercato</b>	<b>€</b>	<b>95.940,00</b>
4	Deprezzamento particolarità immobile (3x5%) -5%	€	-4.797,00
<b>5</b>	<b>Valore commerciale BB.Imm. pignorati</b>	<b>€</b>	<b>91.143,00</b>
6	Deprezzamento per modalità vendita (5 x 5%) -5%	€	-4.557,15
7	Valore BB.Imm. nello stato di alienazione	€	86.585,85
8	Deprezzamento per condizioni offerta (7 x20%)-20%	€	-17.317,17
<b>9</b>	<b>Valore complessivo BB.Imm. in vendita forzata</b>	<b>€</b>	<b>69.268,68</b>
10	Costo per rimozione e rimessa in pristino area	€	-6.000,00
11	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>63.268,68</b>
12	<b>VALORE FINALE DI STIMA DELL'AREA</b>	<b>€</b>	<b>63.268,68</b>
13	<b>QUOTA PIGNORATA DI 1/6</b>	<b>€</b>	<b>10.544,78</b>
	Arrotondamento	€	-44,78
	<b>VALORE FINALE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA</b>	<b>€</b>	<b>10.500,00</b>

Per il bene oggetto di pignoramento appartenente al **LOTTO TRE**, per la quota di 1/6 della proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 10.500= (Euro diecimilacinquecento/00).**

\*\*\*\*\*

**3.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

La documentazione ipocatastale è completa.





\*\*\*\*\*

**ELENCO ALLEGATI LOTTO TRE**

*Allegato 3.1 – Visura Catasto Terreni*

*Allegato 3.2 – Estratto di mappa*

*Allegato – Documentazione fotografica LOTTO TRE*



## LOTTO QUATTRO

Sulla base delle attuali risultanze presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'esecutato è pieno proprietario per la quota di 1/6 dell'unità immobiliare pignorata del LOTTO 4 e oggetto della presente relazione.

Trattasi di un **reliquato sito in Comune di Morgano**.

### **4.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO**

#### **4.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile in oggetto è censito come segue:

##### CATASTO TERRENI

Comune di **Morgano** – Foglio 6 (*v.all.4.1-Visura Catasto Terreni*)

- **particella n. 792** – Qual. Incol. ster., Sup. mq 60.

**Il terreno risulta privo di costruzioni sovraerette.**

#### **4.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE**

Presso il Catasto Terreni il bene è intestato a (*v. all.4.1-Visura Catasto Terreni*):

- **esecutato** (*vedasi dettaglio in allegato A*) **per il diritto di proprietà per 1/6;**
- altro soggetto per il diritto di proprietà per 1/6;
- altro soggetto per il diritto di proprietà per 1/6;
- altro soggetto per il diritto di proprietà per 1/6;
- altro soggetto per il diritto di proprietà per 2/6.

#### **4.1.3 – CONFINI**

Presso il Catasto Terreni, l'immobile identificato catastalmente come sopra **confina**, da ovest in senso orario, con particelle nn. 793, 725, 1329 e con strada via G. Marconi (*v.all. 4.2-Estratto di mappa*).

#### **4.1.4 – CONFORMITÀ CATASTALE**

**Il terreno è privo di manufatti edilizi ed è riconoscibile quale parte della sede**



stradale.

\*\*\*\*\*

#### **4.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE-UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO**

##### **4.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA**

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

##### **4.2.2 – SERVITU'**

Non sono presenti **servitù**.

##### **4.2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda alla PARTE GENERALE.

\*\*\*\*\*

#### **4.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di una minuta striscia di terreno **di difficile individuazione, in continuità con il marciapiedi a lato di via G. Marconi in Badoere (TV)**, dove non è separabile dallo stesso e si presenta caratterizzato da una finitura superficiale ad asfalto (v. *all.-doc. fot.*), identificandosi quale parte della sede stradale.

\*\*\*\*\*

#### **4.4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Sull'immobile oggetto di perizia non risultano stipulati contratti di locazione.

\*\*\*\*\*

#### **4.5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano (TV), in base alla documentazione ricevuta e ai rilievi eseguiti presso l'immobile del LOTTO 4, è emerso quanto segue.

##### **4.5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA**



Si rimanda alla PARTE GENERALE

#### 4.5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Il terreno oggetto di perizia non presenta alcun tipo di edificazione.

#### 4.5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

#### 4.5.4 - CONFORMITÀ DEI TERRENI

La particella risulta priva di manufatti edilizi e, pertanto, si conferma la natura di terreno non edificato identificandosi quale parte della sede stradale.

\*\*\*\*\*

#### 4.6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

##### CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Nel caso specifico, per la stima del bene costituente il LOTTO QUATTRO, di difficile individuazione e parte della sede stradale di via Marconi, **si ritiene il valore del bene, ai fini della vendita all'asta, pari a € 0,00=.**

\*\*\*\*\*

#### 4.7 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipocatastale è completa.

\*\*\*\*\*

#### ELENCO ALLEGATI LOTTO QUATTRO

*Allegato 4.1 – Visura Catasto Terreni*

*Allegato 4.2 – Estratto di mappa*

*Allegato – Documentazione fotografica LOTTO QUATTRO*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



## RIEPILOGO LOTTI

N° LOTTO	BENI	DIRITTO/QUOTA	VALORE €
1	Appartamento	Nuda proprietà per 1/1	99.000,00=
2	Appartamento	Proprietà per 1/1	155.000,00=
	Garage, cantina e area scoperta	Nuda proprietà per 1/1	23.500,00=
3	Terreno	Proprietà per 1/6	10.500,00=
4	Terreno	Proprietà per 1/6	0,00=
		<b>COMPLESSIVAMENTE</b>	<b>288.000,00=</b>

\*\*\*\*\*

## TRASMISSIONE DELLA BOZZA ALLE PARTI

In data **14.06.2022** lo scrivente architetto ha inviato copia del proprio elaborato al creditore procedente, al debitore e al custode giudiziario assegnando alle parti un termine (28.06.2022) per far pervenire eventuali osservazioni alla perizia.

In data **28.06.2022** sono pervenute le osservazioni redatte dell'**avv. Stefania Pederiva, procuratore di parte esecutata** (v. *all. Osservazioni parte esecutata*)

\*\*\*\*\*

## OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTATA E RISPOSTE

### OSSERVAZIONE 1

#### 1. con riferimento al LOTTO 1

È richiamato quanto riportato nella relazione in merito a “..l'esistenza di un posto auto, che in realtà non esiste...”, alla presenza del solo accesso pedonale e alla mancanza dell'accesso carraio. È precisato, inoltre, che sull'area scoperta (Lotto 1) insiste la scala di accesso all'unità immobiliare posta al piano primo (Lotto 2).

RISPOSTA



Sul richiamato posto auto nella bozza, è stato usato un lessico presente nel progetto di ristrutturazione dell'immobile (v. all. C2 Documentazione edilizia) dove, nel grafico depositato, è stato indicato, prevedendolo, un "posto auto coperto" proprio nel portico al piano terra. Sullo stesso grafico è anche indicato l'accesso carraio, ora non presente, come già indicato nella relazione peritale. Gli aspetti richiamati dall'avvocato sono già descritti nella perizia rientranti, tra l'altro, nelle difformità indicate, la cui sanabilità prevede la presentazione di una serie di pratiche edilizie necessarie per la regolarizzazione dell'immobile e il rilascio dell'agibilità.

**Si conferma, pertanto, quanto redatto nella perizia.**

#### OSSERVAZIONE 2

##### 2. con riferimento al LOTTO 2

È richiamata la trascrizione del diritto di assegnazione alla moglie dell'esecutato, Sig.ra C.M., che grava sull'unità immobiliare posta al piano primo (LOTTO 2) per cui è lamentata l'avvenuta stima per la sola piena proprietà riportata nella bozza di perizia.

RISPOSTA

**Nell'elaborato finale si sono considerate le osservazioni avanzate dall'avvocato di parte esecutata, integrando la perizia con le trascrizioni e prevedendo la doppia stima, della piena proprietà come prevista nel pignoramento e la valutazione del diritto di abitazione. Al tempo stesso, si rinvia all'Ill.mo G.E. ogni parere in merito sull'opponibilità o mendo di tale diritto nella presente procedura.**

\*\*\*\*\*

#### ELENCO ALLEGATI LOTTO QUATTRO

*Allegato – Osservazioni parte esecutata*

Treviso, 28 giugno 2022

L'Esperto Estimatore - Arch. LUCIO CHIN

