

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Paola Torresan

Espropriazione Immobiliare n. R.G.E. 155/2023

Esperto stimatore: Salvalaio Geometra Loris di Zenson di Piave

Data nomina dell'Esperto stimatore: 11 Aprile 2024

Data accettazione incarico e giuramento telematico: 17 Aprile 2024

Data udienza di comparizione delle parti: 13 Novembre 2024

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Salvalaio Loris, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n° 2258 nonché nell'Albo nazionale dei C.T.U. del Tribunale di Treviso, con studio in Zenson di Piave (TV) Via Carlo Ederle n. 2 (tel./fax. 042155737) è stato nominato Esperto Stimatore con ordinanza del 11/04/2024 dal G.E. Dott.ssa Paola Torresan del Tribunale di Treviso nella procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 155/2023



INDICE SINTETICO

La presente relazione risulta così articolata come da seguente indice. Essa risponde ai quesiti seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale valutazione estimativa è inoltre completa di documentazione cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.

<u>QUESITO</u>	3
<u>1 – PREMESSE INTRODUTTIVE</u>	3
<u>2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI</u>	3
<u>3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE</u>	5
<u>4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI</u>	5
<u>5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA</u>	5
<u>6 – CREDITORI</u>	6
<u>7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</u>	6
<u>8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7</u>	6
<u>9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	7
<u>10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI</u>	7
<u>11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	8
<u>12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA</u>	9
<u>13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI</u>	9
<u>14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE</u> <u>RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO</u>	9
<u>15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI</u> <u>FINI DELLA SANABILITÀ URBANISTICO / EDILIZIA</u>	10
<u>16 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE</u>	12
<u>17 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO</u>	12
<u>18.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI</u>	13
18.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro	13
18.2) Calcolo delle superfici commerciali	14
18.3) Calcolo del valore di mercato.....	15
18.4) Valutazione con stima finale degli immobili.....	15
<u>19 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA</u>	15
<u>20 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI</u>	16
<u>21 – ELENCO ALLEGATI</u>	17



QUESITO

“QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA”

Procedura esecutiva R.G.E. n. 155/2023 - Art. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche Legge 80/2005 e con il D.L. 27/06/2015 n. 83 convertito, con modificazioni, dalla Legge 06/08/2015 n.132 nonché secondo le istruzioni allegate all'incarico.

1 – PREMESSE INTRODUTTIVE

Lo scrivente SALVALAIO geom. LORIS, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n. 2258 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, ha prestato giuramento per via telematica in data 17/04/2024, con l'incarico di valutare il bene di cui in epigrafe alla data attuale.

Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta e nella fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in una vendita giudiziale forzata.

Il sottoscritto, dopo aver letto il quesito posto dal G.E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ha eseguito due sopralluoghi in loco, di cui uno preliminare e l'altro con il custode giudiziale, accertando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, qualitative e quantitative, nonché lo stato di manutenzione e di conservazione del compendio staggito.

La descrizione è stata divisa in capitoli, rispondendo alle domande del quesito, con relativi allegati inseriti alla fine del presente rapporto estimativo di valutazione.

Come richiesto nel provvedimento d'incarico è stato accertato dall'esperto stimatore che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020.

Tutto ciò premesso, l'Esperto si accinge allo svolgimento del compito affidatogli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Paola Torresan con decreto di nomina del 11/04/2024.

2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI

L'immobile oggetto della presente stima è situato in provincia di Treviso, nel Comune di Ponte di Piave in Via Campagne n. 7.

Il sottoscritto C.T.U. precisa che la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Tribunale coincide con i dati risultanti dagli atti catastali consentendo l'esatta individuazione con la situazione attuale trovata in loco.

Dati geografici della posizione del fabbricato:

Latitudine: 45° 43' 25,45" N

Longitudine: 12° 27' 50,45" E

Altitudine: 11 m. s.l.m.m.

Classificazione sismica: zona 3 (sismicità medio-bassa)

Classificazione climatica: zona E 2.368 GG

Dalla lettura degli atti e dei documenti di causa, nonché dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale –



Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, l'Esperto ha accertato che il compendio immobiliare in oggetto è così catastalmente allibrato (cfr. all.to n. 1 visura per soggetto prot. n. T27639/2024 del 23/04/2024):

Abitazione civ. n. 7

Abitazione sita nel Comune di Ponte di Piave (TV) – Via Campagne – Sez. urb. A Fg. 14 mapp. 1295 **sub. 9** – piano T - 1° – Cat. A/2 cl. 2 – Consistenza vani 6,5 – superficie catastale totale: 149 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 138 mq. – R.C. € 531,41 (cfr. all.to n. 2 scheda catastale prot. n. T34527 del 23/04/2024 ultima planimetria in atti).

Il bene sopracitato insiste su terreno identificato al C.T. Fg. 14 mappale 1295 – Ente Urbano di mq. 1486 (cfr. all.to n. 3 visura storica per immobile prot. n. T110067 del 13/06/2024).

Come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, *“la suddetta unità immobiliare partecipa, per la proporzionale quota di comproprietà, alle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del c.c. ed in particolare le seguenti:*

- *M.N. 1295, sub. 12, Via Campagne, piano T, b.c.n.c. (vialetto pedonale e ingresso) comune a sub. 9 e 10;*
- *M.N. 1295, sub. 13, Via Campagne, piano T, b.c.n.c. (area a parcheggio) comune a sub. 7, 8, 9 e 10.”*

Confini: dalla mappa catastale il mappale 1295 confina partendo da Nord in senso orario con il mappale 1335, ad Est con il mappale 1333, a Sud con la pubblica via Campagne ed a Ovest con i mappali 1230 e 1290 (cfr. all.to n. 4 estratto di mappa catastale con protocollo pratica T28630/2024 del 23/04/2024 in formato A4 con evidenziato in colore rosso il mappale in oggetto).

Nello specifico l'abitazione staggita ubicata al piano terra e primo (sub. 9) prospetta a Nord con il sub. 14 (area urbana di altra proprietà), ad Est con i subb. 10 (altra abitazione) e 12 (b.c.n.c. - vialetto pedonale e relativo ingresso), a Sud con il sub. 13 (b.c.n.c. – area a parcheggio) e ad Ovest con i subb. 11, 2, 7 e 8 (b.c.n.c. ad altre proprietà e altre abitazioni) (cfr. all.to n. 5 elaborato planimetrico prot. n. T29011 del 23/04/2024 ed elenco dei subalterni assegnati prot. n. T29013 del 23/04/2024).

Accesso: l'accesso all'abitazione staggita avviene tramite il vialetto pedonale (sub. 12) dotato di un cancelletto, comune con altra unità abitativa (sub. 10). Tale vialetto porta ad un ingresso coperto, tipo loggia, comune sempre alle due unità (subb. 9 e 10). Si precisa che l'accesso al vialetto avviene tramite un'area esterna adibita a parcheggio (sub. 13) comune ai subb. 7-8-9-10, a ridosso della pubblica Via Campagne.

Stato del lotto: l'immobile staggito, al momento del sopralluogo eseguito congiuntamente con il custode giudiziale e un collaboratore del C.T.U., risulta occupato dall'esecutata “2” con i propri figli, come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Ponte di Piave in data 23/04/2024 (cfr. all.to n. 6). L'esecutato “1” risulta invece residente in Comune di Salgareda come da certificato di residenza del 26/04/2024 (cfr. all.to n. 7). Si segnala inoltre che da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 24/05/2024 con protocollo in entrata n. 100231 non esiste alcun contratto di locazione/affitto/comodato registrato (cfr. all.to n. 8).



3 – SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Con atto di compravendita del 25/06/2008 rep. n. 405.912 racc. n. 16.900 a rogiti del Notaio Giacomo Innocenti di Oderzo (cfr. all.to n. 9 titolo notarile di compravendita) gli esecutati hanno acquistato l'immobile su descritti. Alla voce "articoli comuni" del predetto rogito viene riportata la dicitura "*Le unità immobiliari [..omissis..] partecipano per la proporzionale quota di comproprietà alle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare alle seguenti:*

- M.N. 1295 sub. 12 - Via Campagne, piano T, b.c.n.c. (vialetto pedonale e ingresso) comune ai sub. 9 e 10;
- M.N. 1295 sub. 13 - Via Campagne, piano T, b.c.n.c. (area a parcheggio) comune ai sub. 7, 8, 9 e 10."

Inoltre "*Le aree, coperta e scoperta, su cui insiste il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto del presente atto sono parte, risultano individuate al Catasto Terreni del Comune di Ponte di Piave – Foglio 14 con il M.N. 1295 di mq. 1486, come risulta dal Tipo Mappale presentato all'Ufficio del Territorio di Treviso in data 07/12/2007 al n. 518862 di prot.*" (cfr. all.to n. 10).

L'Esperto evidenzia che alla voce "servitù" in atto notarile viene riportato in calce quanto segue: "A favore dei Signori [..omissis..] e loro successori - è quindi escluso ogni trasferimento della presente servitù a terzi non eredi - viene costituita servitù gratuita e perpetua di passaggio pedonale e carrabile, con ogni mezzo e per qualsiasi uso, a carico dell'area M.N. 1295 sub. 14 del Catasto Fabbricati del Comune di Ponte di Piave, Sezione A – Foglio 14, rimasto in proprietà dal venditore."

Infine si segnala che il vincolo citato a pagina 6 del rogito notarile di compravendita sopra menzionato è inerente ad un vincolo edilizio sulla destinazione d'uso dell'immobile ma risulta decaduto a dieci anni dalla sua stipula (cfr. all.to 11 vincolo notaio Helio Pierotti del 12/10/1983 rep. n. 8425).

4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI

La presente stima riguarda un unico subalterno, costituito da abitazione con scoperto esclusivo, quindi la vendita forzata giudiziale sarà costituita da **un unico lotto**.

5 – PROPRIETA' E PROVENIENZA

- Esecutato "1" proprietario per la quota di 1/2
 - Esecutata "2" proprietaria per la quota di 1/2
- (cfr. all.to n. 12 elenco dati esecutati e creditori).

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione ipo-catastale ventennale depositata in Cancelleria del Tribunale di Treviso – sezione Esecuzioni Immobiliari, verificando che la stessa è idonea a dimostrare la titolarità dei diritti reali e l'esistenza di gravami e formalità pregiudizievoli in capo ai beni e ai soggetti esecutati. Il sottoscritto ha analizzato il certificato notarile depositato agli atti di causa a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, richiedendo pertanto copia del solo atto notarile di compravendita stipulato dal Notaio Giacomo Innocenti in data 25/06/2008 rep. n. 405912 con cui gli esecutati sono divenuti proprietari per l'intero dei beni oggetto di stima (cfr. all.to n. 9 atto notarile di compravendita).



6 – CREDITORI

- Creditore procedente
 - Creditore iscritto non intervenuto
- (cfr. all.to n. 12 elenco dati eseguiti e creditori)

7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

Nel ventennio preso in esame dalla certificazione notarile fino alla data del 15/05/2023, il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a. ISCRIZIONE del 07/08/2008: Registro Particolare 7216 Registro Generale 32229 Pubblico ufficiale INNOCENTI GIACOMO Repertorio 406239/17060 del 31/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PONTE DI PIAVE (TV)
- b. ISCRIZIONE del 22/05/2017: Registro Particolare 2845 Registro Generale 17136 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 535/2017 del 01/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in PONTE DI PIAVE (TV)
- c. TRASCRIZIONE del 12/05/2023: Registro Particolare 12496 Registro Generale 17453
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio n. 2610 del 18/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PONTE DI PIAVE (TV)

Sono state eseguite nuove visure ipotecarie aggiornate in data 27/09/2024 che hanno evidenziato ulteriori domande o formalità pregiudizievoli (cfr. all.to n. 13):

- d. TRASCRIZIONE del 26/09/2024: Registro Particolare 25258 Registro Generale 34703
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio n. 154/2024 del 03/09/2024
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEI BENI
Immobili siti in PONTE DI PIAVE (TV) (cfr. all.to n. 14 – nota di trascrizione)

8 – AGGIORNAMENTI E VERIFICHE CAPITOLO 2, 6 e 7

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al 23/04-13/06/2024 (cfr. all.ti nn. 1-2-3-4-5) mentre quella indicata al capitolo 7) risulta aggiornata al 27/09/2024 (cfr. all.ti nn. 13-14).

Inoltre sulla base della verifica effettuata nel fascicolo telematico del Tribunale di Treviso non risultano ulteriori creditori intervenuti oltre a quelli già indicati al capitolo 6).



9 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 13/06/2024 il sottoscritto ha effettuato un primo sopralluogo preliminare nel sito per prendere visione dello stato dei luoghi e verificare lo stato di consistenza esterno degli immobili staggiti. L'Esperto, dopo aver proceduto agli accertamenti di natura tecnica edilizia, urbanistica, ipotecaria e catastale presso i pubblici uffici preposti, ha fissato congiuntamente con il custode giudiziale per il giorno 04/07/2024 il sopralluogo interno ed esterno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Presenti in tale data: il custode giudiziale del bene, un collaboratore del C.T.U. e l'esecutata (cfr. all.to n. 15 verbale di apertura delle operazioni peritali). Con il sopralluogo nel sito il C.T.U. ha potuto accertare lo stato di consistenza dell'immobile pignorato, le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e di conservazione, gli elementi costruttivi edificati per valutare la rispondenza dell'immobile alla legittimità urbanistica, le eventuali difformità ed irregolarità urbanistiche / edilizie ed infine ha eseguito i rilievi tecnici di rito con relativa documentazione fotografica interna ed esterna del compendio immobiliare staggito.

10 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

L'abitazione, con relativo scoperto pertinenziale, fa parte di un edificio costituito da 4 unità abitative, delle quali due sono ancora in stato di ultimazione opere (foto n. 01). L'immobile è situato in via Campagne al civico n. 7 a circa 2 chilometri dalla piazza centrale del Comune di Ponte di Piave (cfr. inquadramento generale dell'allegato n. 16 con relativa documentazione fotografica).

Esternamente il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione con facciate di solo intonaco al civile frattazzato. L'area esterna fronte strada Via Campagne (sub. 13) è adibita a parcheggio comune alle 4 unità abitative (foto n. 02). Tramite la stessa si accede al vialetto pedonale comune (sub. 12) dotato di cancello per l'ingresso alle due abitazioni civici nn. 7 e 7/A, quest'ultimo di altra proprietà (foto n. 03).

PIANO TERRA, PRIMO e SECONDO – abitazione civico n. 7

L'unità abitativa staggita è composta da un'abitazione sviluppata su tre piani con relativo scoperto costituito da un'area scoperta fronte strada adibita a giardino (foto n. 04) e da un'area completamente pavimentata sita sul retro con la presenza di una pompeiana in legno coperta di mq. 18,81 che funge da posto auto (foto nn. 05-06).

Al piano terra, entrando dal vialetto ed ingresso comuni, si trova la cucina-soggiorno di mq. 38,45 (foto nn. 07-08-09) nella quale è collocata la scala in marmo per accedere al piano primo. Dall'ampio locale giorno si accede direttamente ad un sottoscala di circa mq. 3,21 e ad un disimpegno di mq. 1,15 (foto n. 10) che funge da collegamento fra il bagno di mq. 5,41 (foto nn. 11-12) ed una lavanderia di mq. 10,16 la quale è dotata di una porta che dà accesso sul retro (foto nn. 13-14) (cfr. all.to n. 17 piante piano terra, primo e secondo dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo del 04/07/2024). Tutto il piano misura un'altezza di ml. 2,56 ed ha pareti e soffitti tinteggiati di bianco. Il pavimento di cucina-soggiorno e disimpegno è composto da piastrelle in gres di forme e dimensioni miste (quadrato e rettangolari) di colore beige e porzione di rivestimento della parete dell'angolo cottura rivestita con piastrelle di varie tonalità di beige in stile rustico avente formato 10 x 10. Il sottoscala presenta piastrelle di grandi dimensioni di colore beige, la lavanderia ha piastrelle quadrate di dimensioni più piccole di colore grigio sfumato ed una porzione di parete



ricoperta da piastrelle rettangolari, in corrispondenza del lavatoio. Il bagno ha piastrelle del pavimento di colore azzurro tenue sfumato e pareti rivestite di mosaico azzurro di diverse sfumature ed è dotato di lavandino, water e doccia.

Tramite la scala interna si accede al primo piano nel quale un disimpegno di mq. 7,33 (foto n. 15) collega un bagno di mq. 6,03 (foto n. 16), una camera (denominata "1") di mq. 8,92 (foto n. 17), un'altra camera ("2") di mq. 12,89 (foto n. 18) ed un'ultima camera ("3") di mq. 18,75 dotata di cabina armadio (foto nn. 19-20) con bagno esclusivo di mq. 4,95 (foto nn. 21-22). L'intero piano ha soffitto con travi a vista e misura un'altezza, sotto soffitto, di ml. 2,70. Le pareti e soffitti delle camere "1" e "3" sono tinteggiati di bianco, con pavimento in laminato prefinito di color marrone scuro in entrambi i locali. La camera "2" ha pareti tinteggiate di giallo-lime e pavimento in laminato color beige chiaro. I bagni hanno pavimento e pareti in piastrelle color beige con diverse sfumature, seppur di tipologie differenti. Il bagno principale è dotato di lavandino, water, bidet e vasca ed è dotato di aspirazione forzata essendo lo stesso privo di finestra, mentre il secondo bagno collegato alla camera "3" è dotato di lavandino, water, bidet e doccia ed ha una porta finestra.

Tramite una scala in legno si accede al piano secondo (foto nn. 23-24-25) adibito a sottotetto praticabile di mq. 42,22 dove è stata ricavata una camera da letto (foto nn. 26-27). Il soffitto è costituito da travi in legno in andamento con lucernari (foto n. 28). Il locale presenta un'altezza lungo i muri pari a ml. 1,05 sotto soffitto e ml. 2,78 al colmo, per un'altezza media pari a ml. 1,92. Il pavimento è in parquet di color marrone.

RIFINITURE ED IMPIANTI

Le porte interne sono in legno tamburato di color marrone mentre il portoncino d'ingresso è rinforzato (foto n. 07). I serramenti esterni sono costituiti da porte finestre e finestre in legno con vetro-camera normale e sono dotate di scuri in legno color rosso, ad esclusione delle porte-finestre poste al piano primo lato Sud in quanto sono dotate di ringhiere in ferro posizionate a filo muro esterno. Si precisa che in tutti i piani sono assenti il battiscopa lungo i muri ed alcune cornici delle porte interne.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia esterna posizionata all'interno del caminetto posto sul retro (foto n. 29) ed è presente altresì una stufa nel soggiorno (foto n. 08). Esiste altresì l'impianto di climatizzazione, con motore posizionato sul retro e split al solo piano primo (lo scarico della condensa attualmente è collegato ad una tanica di raccolta acqua posizionata nel corridoio del piano primo). Sono state inoltre reperite le varie dichiarazioni di conformità agli impianti ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46 del 05/03/1990 e s.m.i. (cfr. all.ti nn. 24-25).

L'unità abitativa è altresì dotata di un impianto fotovoltaico da 4,60 KW installato sulla falda Sud dell'abitazione nell'anno 2010 (foto nn. 2-3), avente contratto Identificativo GSE 165071 attivo dal 22/09/2010. I pannelli fotovoltaici sono costituiti da moduli Solar Tehnika D.O.O. ST-P-60C-230 e Inverter della ditta Elettronica Santerno S.p.A. Sunnway m plus 5300. Il contatore si trova in una apposita cassetta al piano terra sul retro della casa insieme a quello dell'abitazione limitrofa di terzi (foto n. 30).

11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È stata esperita una ricerca sul portale della Regione Veneto, Ve.net.energia-edifici, onde verificare l'esistenza dell'A.P.E. ma tale ricerca non ha fornito alcun risultato. La redazione dell'APE non è a carico della procedura esecutiva.



A titolo indicativo si ritiene che l'immobile, considerando l'epoca di costruzione, l'involucro edilizio, lo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo e la qualità delle finiture e gli impianti, possa appartenere alla classe media rispetto agli indici attuali di efficienza energetica, con costi energetici di gestione medio-bassi.

12 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 23/11/2021 è stata adottata la Quarta Variante al Secondo Piano degli Interventi. Lo strumento urbanistico classifica la zona in cui ricade l'immobile in zona RM – tessuto residenziale medio, normata dall'art. 5 delle N.T.O. ovvero zona di completamento C1 (cfr. all.to n. 18).

13 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI

(Documentazione reperita presso il Comune di Ponte di Piave)

Il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti e ai documenti amministrativi presso il Comune di Ponte di Piave, per prendere visione ed ottenere il rilascio di copia dei titoli edilizi abilitativi e degli elaborati grafici allegati, relativi agli immobili oggetto di stima.

L'Esperto ha reperito le seguenti situazioni edilizie in ordine cronologico:

- Permesso di costruire n. 199 del 06/10/2005 prot. n. 11733 inerente alla ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente (cfr. all.to n. 19);
- Denuncia di inizio lavori presentata in data 03/04/2006 (cfr. all.to n. 20);
- Relazione a strutture ultimate a firma del DD.L. (cfr. all.to n. 21);
- Collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato depositato presso il Comune di Ponte di Piave in data 27/02/2008 al n. 166 di prot. (cfr. all.to n. 22);
- Permesso di costruire per variante in corso d'opera n. 199/A del 10/04/2008 (cfr. all.to n. 23);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte del 23/04/2008 con allegati la relazione con tipologie dei materiali impiegati e schema dell'impianto (cfr. all.to n. 24);
- Dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte idrico-sanitario-gas e riscaldamento del 28/04/2008 con allegati la relazione tipologica dei materiali utilizzati e schema dell'impianto (cfr. all.to n. 25);
- Autorizzazione allacciamento alla fognatura comunale delle acque nere e bianche prot. n. 5113/10007 del 19/06/2008 (cfr. all.to n. 26);
- Dichiarazione di fine lavori completa di tutti gli allegati di conformità depositata al Comune di Ponte di Piave in data 04/06/2008 (cfr. all.to n. 27);
- Certificato di agibilità n. 199/1 del 23/06/2008 prot. n.6387/7183 (cfr. all.to n. 28).

14 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ URBANISTICHE / EDILIZIE RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato approvato dal Comune di Ponte di Piave con Permesso di Costruire n. 199/2005 e successiva variante in corso d'opera n. 199/A (cfr. all.to nn. 19 e 23) l'Esperto ha riscontrato difformità edilizie ed irregolarità che risultano essere (cfr. all.to n. 29 – piante dello stato comparativo con evidenziate con i colori convenzionali le opere difformi):



Difformità dell'abitazione – piani T, 1° e 2°:

Piano terra:

- a) La pompeiana in legno sita sul retro è stata traslata in quanto progettualmente doveva essere posizionata lungo il lato nord a confine con il sub. 14 mentre in realtà è stata posizionata a ridosso dell'abitazione staggita e la stessa è stata coperta con un tavolato in legno e soprastante guaina in poliestere granigliata con relativa grondaia di raccolta acque meteoriche per il ricavo di un posto auto coperto. Inoltre la superficie autorizzata era di mq. 20,00 mentre sono stati rilevati mq. 18,81 con altresì l'installazione di due tende verticali scorrevoli a protezione del lato Ovest;
- b) Sono state installate delle tende esterne a cappottina al piano terra e primo lato Sud, fronte strada, in corrispondenza dei fori finestra e porta finestra nonché al piano terra lato Nord in corrispondenza della porta esterna comunicante con il locale lavanderia;
- c) Il locale magazzino in realtà è destinato a lavanderia;
- d) Modeste variazioni delle tramezze interne che hanno determinato delle differenze sulle superfici nette di calpestio;
- e) È stata ricavata una superficie di calpestio nel sottoscala di mq. 3,21, adibita a dispensa-ripostiglio;
- f) L'altezza utile netta al piano terra risulta essere ml. 2,56 anziché ml. 2,60 autorizzati;

Piano primo:

- g) Nella camera "3" è stata ricavata una cabina armadio interamente in legno con due porte scorrevoli;
- h) Tutte le porte interne di accesso ai vari locali risultano difformi per apertura e/o tipologia;

Piano secondo (l'intera pianta del piano secondo non è stata inserita e tantomeno approvata negli elaborati grafici autorizzati dal Comune di Ponte di Piave):

- i) È stata realizzata una scala in legno in corrispondenza del vano scale sottostante che conduce al piano secondo sottotetto nel quale è stata ricavata una camera con una superficie di mq. 42,22 con un'altezza media di ml. 1,92. Il vano scale comunica con il sottotetto grazie ad una porta a soffietto che si trova nel pianerottolo di arrivo/partenza;
- j) Sono presenti 2 lucernari, uno per ogni falda del tetto (lato Nord e lato Sud).

15 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE E COSTI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITA' URBANISTICO / EDILIZIA

L'esperto si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ponte di Piave e con colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata in data 20/09/2024 ha verificato se esiste la possibilità di sanare la situazione di fatto in cui si trova il compendio immobiliare staggito mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e così espone (cfr. all.to n. 30 piante dello stato finale post – sanatoria):

- La difformità di cui al punto a) risulta essere in contrasto con la normativa vigente in quanto con la copertura della pompeiana è stato realizzato del volume e della superficie coperta con conseguente obbligo di rispettare le distanze dai confini verso terzi, oltre agli indici di edificabilità previsti dalle vigenti N.T.O. del Comune di Ponte di Piave. Pertanto sarà obbligatorio demolire l'intera copertura lasciando le sole travi in legno a cielo aperto. Per la traslazione della stessa sarà necessario



- presentare una S.C.I.A. in sanatoria con allegato l'assenso del confinante in merito al non rispetto della distanza dal confine, debitamente registrato e trascritto ai pubblici registri con pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.032,00;
- In merito alle difformità di cui ai punti *b), c), d), e), g) e h)*, le stesse possono essere sanate tramite la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, essendo varianti prospettiche alle facciate del fabbricato nonché varie difformità interne, con pagamento di una sanzione amministrativa forfettaria pari a € 1.032,00;
 - Per la difformità di cui al punto *f)*, questa rientra nella tolleranza costruttiva del 2% ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. e pertanto non costituisce violazione edilizia;
 - Per quanto riguarda gli abusi descritti ai punti *i) e j)*, inerenti al piano secondo, la destinazione d'uso attuale di camera non risulta sanabile essendo l'altezza media inferiore a ml. 2,70 mentre il sottotetto praticabile, **non abitabile**, risulta sanabile in base alla legge regionale n. 12 del 06/04/1999, L.R. n. 51 del 23/12/2019 e s.m.i. in quanto lo stesso è stato ricavato all'interno dei muri perimetrali esterni. Tale abuso edilizio può essere sanato con la presentazione di un Permesso di Costruire o una SCIA alternativa al P.C. con pagamento della sanzione amministrativa forfettaria pari a € 1.500,00 circa con obbligo di ricavo di posto auto ai sensi della legge n. 122/89 e s.m.i.

Considerando quindi la possibilità di sanare lo stato di fatto tramite la presentazione di un'unica pratica edilizia, sarà sufficiente presentare un Permesso di Costruire in sanatoria inserendo tutte le varie difformità e abusi edilizi accertati con il pagamento di un'unica sanzione pari a € 3.600,00 circa, oltre ai diritti di segreteria.

A tale somma dovranno essere aggiunte le spese tecniche per la redazione e stesura della pratica edilizia da presentare al Comune di Ponte di Piave nonché la registrazione e trascrizione dell'assenso del confinante ai pubblici registri e la redazione della variazione catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Catasto Fabbricati di aggiornamento della planimetria catastale tramite la procedura docfa per un costo totale di circa € 6.400,00.

Inoltre vanno sommati i costi per la demolizione della copertura della pompeiana e il ripristino del sottotetto praticabile ma non abitabile al piano secondo che vengono quantificati in circa € 2.500,00.

L'esperto pertanto valuta i costi per sanare lo stato di fatto dell'immobile per un totale complessivo di **€ 12.500,00** circa.

(N.B. Il sottoscritto perito in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili staggiti, fa osservare di aver fornito diligentemente dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, con le modalità e limitazioni accertative suesposte.

Inoltre fa presente che a causa della natura e dei limiti insiti nel mandato rimessogli, non pare possibile intendere né i termini di ammissione delle istanze finanche teso a sostituire l'espressione dei poteri che competono per legge agli uffici deputati né l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto manifestazione che gli uffici, in forza delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria finale conseguente alla eventuale presentazione di una pratica edilizia in sanatoria completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini estimativi orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, di prima stima con il solo



indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni o variazioni da parte delle P.A. competenti e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. L'aggiudicatario ha 120 giorni di tempo dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria per presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 del Testo Unico sull'Edilizia e s.m.i.)

16 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE

Il sottoscritto ha richiesto al Comune di Ponte di Piave – Ufficio Tributi a solo titolo informativo e conoscitivo alla procedura esecutiva, se sussistono posizioni debitorie pendenti da parte degli esecutati nei confronti del Comune (imposte I.M.U. e T.A.S.I.) ed è emerso che per gli stessi, in quanto proprietari di un immobile adibito ad abitazione principale, non è dovuto il versamento di alcuna imposta (cfr. all.to n. 31 – Comunicazione dell'Ufficio Tributi del Comune di Ponte di Piave del 03/07/2024).

17 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è determinata dall'utilizzo del criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore di mercato. In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della valutazione estimativa.

Per la stima dell'abitazione si terrà principalmente conto dell'ubicazione nel territorio, viabilità, comodità di accesso, stato manutentivo e conservativo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, allacciamento ai pubblici servizi, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato, servitù attive o passive esistenti, pertinenze, censi, diritti, ragioni, azioni, ecc...

In relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima, lo stesso può presentare diversi valori ed esattamente tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la valutazione e pertanto a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale nonché l'attuale condizione in cui realmente si trovano i beni similari compravenduti nella stessa zona in cui ricadono con un confronto rispetto alla ordinarietà del mercato. L'indagine viene esperita inoltre con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della valutazione immobiliare ed eseguita in base alle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché all'effettiva situazione di domanda e offerta di beni analoghi per segmento di mercato riferite al Comune di Ponte di Piave zona extra urbana/zona agricola.



18.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILI

18.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro

Il valore ricercato è quello di mercato, cioè la somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione in un libero mercato, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata valutazione, ove entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Nel caso in fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, quello economico prudenziale stante la vendita giudiziale.

Il valore attribuito all'immobile oggetto della presente Espropriazione Immobiliare è stato determinato usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri (al lordo delle murature), considerando al 100% i muri interni e quelli perimetrali esterni e al 50% quelli confinanti con altre unità immobiliari e con il vano scale condominiale.

- A) Sono stati visionati i valori **OMI** disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023) per i beni simili relativi al Comune di Ponte di Piave – Fascia/zona: extraurbana/zona agricola, case sparse - Codice di zona: R1, Microzona catastale n.: 0.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	OTTIMO	1000	1200

Per un valore di mercato medio pari a *1.100,00 €/mq.*

- B) Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo	890,00 €/mq.
Valore medio	979,00 €/mq.
Valore massimo	1.068,00 €/mq.

Va comunque evidenziato che i valori espressi da OMI e Borsino Immobiliare devono essere corretti mediante l'applicazione dei coefficienti di merito che permettono una valutazione anche alla luce degli elementi significativi reali dell'immobile. Tenendo conto sia del fatto che i prezzi presi a confronto si riferiscono a immobili nuovi ma che comunque si trovano in zone periferiche (l'immobile staggito ricade di fatto nella zona extra urbana ma è marginalmente fuori dal centro), per una quanto più attendibile valutazione sono stati inseriti nella tabella sottostante i coefficienti più importanti:

Elemento di analisi	Coefficiente di merito
Vetustà dell'edificio (16 anni dalla data di	0,84 %



ristrutturazione)	
Presenza di impianto fotovoltaico con reddito	1,10 %

Il valore del coefficiente finale per la normalizzazione del valore risulta essere 0,924.

Sulla base dei dati sopra esposti, delle condizioni in cui si trova l'abitazione e della propria esperienza professionale, il sottoscritto ha ritenuto di considerare come valore a metro quadro il valore medio indicato da OMI e Borsino Immobiliare per la zona in esame moltiplicato per il coefficiente correttivo:

$$(1.100,00 \text{ €/mq.} + 979,00 \text{ €/mq.}) / 2 = 1.039,50 \text{ €/mq.}$$

Da cui

$$1.039,50 \text{ €/mq.} \times 0,924 = \underline{960,50 \text{ €/mq.}}$$

C) Da un'analisi comparativa invece dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati nel Comune di Ponte di Piave, si rilevano di seguito quelli più significativi:

- Annuncio 1 – unità abitativa a schiera trifamiliare, composta al piano terra da zona giorno, servizio igienico, lavanderia e magazzino, al piano primo 3 camere, due bagni. Riscaldamento autonomo. Prezzo di vendita € 130.000,00 per mq. 100,00 (1.300,00 €/mq.);
- Annuncio 2 – villa a schiera bifamiliare su due livelli composto al piano terra da zona giorno, bagno e lavanderia, al piano primo tre camere da letto ed un bagno. Cantina al piano interrato e giardino di 1.000 mq. Prezzo di vendita € 265.000,00 per mq. 180,00 (1.472,22 €/mq.);
- Annuncio 3 – appartamento al primo piano dotato di ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno. Garage al piano seminterrato. Riscaldamento autonomo. Prezzo di vendita € 135.000,00 per mq. 102,00 (1.323,53 €/mq.).

Gli elementi raccolti fanno comprendere che fabbricati ubicati nel Comune di Ponte di Piave ed aventi caratteristiche simili all'unità abitativa in oggetto (vetustà, destinazione d'uso, ubicazione, ecc..) esprimono un prezzo unitario medio pari a:

$$(1.300,00 \text{ €/mq.} + 1.472,22 \text{ €/mq.} + 1.323,53 \text{ €/mq.}) / 3 = 1.365,25 \text{ €/mq.}$$

Una volta effettuate, quindi, le su descritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con la media aritmetica dei due valori ottenuti per metro quadro, al fine di ottenere un valore verosimile da poter applicare ai beni in oggetto, assumendo un **prezzo unitario** pari a:

$$(960,50 \text{ €/mq.} + 1.365,25 \text{ €/mq.}) / 2 = \underline{1.162,88 \text{ €/mq.}}$$

18.2) Calcolo delle superfici commerciali

Il sottoscritto C.T.U. procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali in base alla destinazione d'uso e conformazione dei vani:

Abitazione con area scoperta (sub. 9)

- Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) abitazione – piano terra

Mq. 71,15 x 1,00

Mq. 71,15

- S.E.L. pompeiana – piano terra



Mq. 18,81 x 0,20	Mq. 3,76
- S.E.L. abitazione – piano primo	
Mq. 75,62 x 1,00	Mq. 75,62
- S.E.L. sottotetto praticabile – piano secondo	
Mq. 45,78 x 0,50	Mq. 22,89
- Area scoperta	
Mq. 90,00 circa x 0,06	Mq. 5,40
Totale complessivo superficie commerciale	Mq. 178,82

18.3) Calcolo del valore di mercato

Formula generale:

$$V_{ALORE} = S_{UPERFICIE\ COMMERCIALE} \times Q_{UOTAZIONE\ MEDIA\ DI\ MERCATO\ AL\ MQ.}$$

ABITAZIONE CON AREA SCOPERTA

$$Mq. 178,82 \times 1.162,88 \text{ €/mq} = \mathbf{207.946,20 \text{ €}}$$

18.4) Valutazione con stima finale degli immobili

I valori degli immobili oggetto della presente stima determinati al lordo delle spese di sanatoria ammontano a:

Euro 207.946,20

a detrarre:

spese di sanatoria, demolizioni e varie

Euro 12.500,00

Valore netto degli immobili:

Euro 195.446,20

19 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- tempi incerti per ottenere l'effettivo possesso ed uso dell'immobile,
- tempi per ottenere l'aggiudicazione e il relativo decreto di trasferimento,
- vendita senza la garanzia per i vizi e difetti sul bene,
- tempo intercorrente fra la data di valutazione immobiliare ed il giorno dell'asta pubblica,
- imprevisti e peculiarità insite nella procedura esecutiva giudiziale

Di norma tali aspetti incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile pertanto il prezzo di vendita da proporre alla prima vendita forzata sarà pari a:

$$\text{Euro } 195.446,20 - 20\% = \mathbf{\text{Euro } 156.356,96}$$



20 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE SUL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici comunali, accertato lo stato di fatto degli immobili, verificata la proprietà in capo agli esecutati, eseguite le ricerche secondo beni immobili effettivamente comprabili sotto il profilo del segmento del mercato (la localizzazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto il profilo delle diverse caratteristiche (posizionali, tipologiche, vocazionali, economiche ed istituzionali), effettuati i calcoli di valutazione immobiliare in conformità agli standard IVS e CVI basati sui valori di mercato noti, svolgendo le operazioni nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che disciplinano l'attività dell'esperto, può serenamente affermare che il più probabile valore di mercato dei beni sopra stimati che può essere verosimilmente proposto ad una pubblica asta giudiziaria è pari a:

€ 156.000,00 (diconsi Euro centocinquantaseimila/00) per l'intera proprietà in capo agli esecutati arrotondato per difetto.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, l'esperto consegna la relazione di stima, relata in n. 18 pagine con n. 34 allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale della presente valutazione, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore delucidazione e chiarimenti in merito.

L'elaborato peritale con i rispettivi allegati è depositato in Cancelleria in n. 1 copia originale cartacea per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, ovvero depositato in Cancelleria Telematica entro i termini previsti dalle disposizioni attuative di legge vigenti.

Tali valori sono riportati nella scheda sintetica di perizia allegata a corredo della presente valutazione estimativa.

Zenson di Piave, lì 09/10/2024

L'Esperto stimatore
– Salvalaio geom. Loris –



21 – ELENCO ALLEGATI

- All.to n. 1 – *Visura per soggetto aggiornata al 23/04/2024 prot. n. T27639/2024*
- All.to n. 2 – *Scheda catastale abitazione Sez. Urb. A Fg. 14 mapp. 1295 sub. 9 prot. n. T34527 del 23/04/2024*
- All.to n. 3 – *Visura storica per immobile Fg. 14 mapp. 1295 prot. n.T110067 del 13/06/2024*
- All.to n. 4 – *Estratto di mappa catastale prot. pratica T28630/2024 del 23/04/2024 in formato A4 con evidenziato l'immobile in oggetto*
- All.to n. 5 – *Elaborato planimetrico Sez. Urb. A Fg. 14 Mapp. 1295 prot. n. T29011 del 23/04/2024 elenco subalterni assegnati prot. n. T29013 di pari data*
- All.to n. 6 – *Certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'esecutata rilasciato in data 23/04/2024 dal Comune di Ponte di Piave prot. ANPR: 1747647182*
- All.to n. 7 – *Certificato di Residenza a nome dell'esecutato rilasciato in data 26/04/2024 dal Comune di Salgareda prot. ANPR: 1752649445*
- All.to n. 8 – *Risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate di Treviso in merito all'assenza di contratti di locazione / affitto / comodato stipulati dagli esecutati protocollo in ingresso n.100231 del 24/05/2024*
- All.to n. 9 – *Compravendite del 25/06/2008 rep. n.405.912 racc. n.16.900 a rogiti del Notaio Giacomo Innocenti di Oderzo*
- All.to n. 10 – *Tipo Mappale – atto di aggiornamento – Attestato di Approvazione protocollo n. 2007/518862 del 07/12/2007*
- All.to n. 11 – *Atto notarile di vincolo d'uso del 12/10/1983 rep.n.8425 a rogiti del Notaio Pierotti dr. Helio*
- All.to n. 12 – *Elenco dati esecutati e nominativi dei creditori*
- All.to n. 13 – *Ispezioni ipotecarie di aggiornamento del 27/09/2024*
- All.to n. 14 – *Nota di trascrizione registro generale n. 34703 registro particolare n. 25258 presentazione n. 5 del 26/09/2024*
- All.to n. 15 – *Processo verbale delle operazioni peritali del 04/07/2024 sull' immobile*
- All.to n. 16 – *Inquadramento generale con documentazione fotografica dello stato dei luoghi redatto in data 04/07/2024*
- All.to n. 17 – *Pianta dello stato rilevato abitazione piano terra, primo e secondo in sede di sopralluogo del 04/07/2024*
- All.to n. 18 – *Estratto del P.I. Comune di Ponte di Piave con relativa legenda e normativa vigente delle Norme Tecniche Operative (P.I. - N.T.O.)*
- All.to n. 19 – *Permesso di Costruire n.199 rilasciato dal Comune di Ponte di Piave in data 06/10/2005 prot. n. 11733*
- All.to n. 20 – *Denuncia di inizio Lavori depositata in data 03/04/2006 al Comune*
- All.to n. 21 – *Relazione a strutture ultimate del DD.LL. depositata in data 27/02/2008*
- All.to n. 22 – *Collaudo statico delle strutture depositato in data 27/02/2008 prot.n.166*
- All.to n. 23 – *Permesso di Costruire n.199/A del 10/04/2008 in variante al P.C. n. 199*
- All.to n. 24 – *Conformità dell'impianto elettrico con relazione materiali e schemi dell'impianto realizzato*
- All.to n. 25 – *Conformità degli impianti idrico – sanitario – gas e riscaldamento con relazione tipologica del materiale utilizzato e schemi dell'impianto*
- All.to n. 26 – *Autorizzazione allacciamento alla fognatura comunale delle acque nere e bianche prot. n. 5113/10007 del 19/06/2008 con schema e foto fognie*
- All.to n. 27 – *Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità con dichiarazioni e asseverazioni varie del DD.LL. depositata in Comune il 04/06/2008*



- All.to n. 28 – Certificato di Agibilità n. 199/1 del 23/06/2008 prot.n.6387/7183*
- All.to n. 29 – Piante dello stato comparativo fra quanto rilevato in loco e quanto presente agli atti autorizzativi del Comune piano terra, primo e secondo*
- All.to n. 30 – Piante dello stato finale post – sanatoria dell’abitazione piani t. – 1°e 2°*
- All.to n. 31 – Comunicazione del Comune di Ponte di Piave – Ufficio Tributi – in merito al debito IMU da parte degli esecutati*
- All.to n. 32 – Scheda sintetica per l’emissione ordinanza di vendita all’asta giudiziaria*
- All.to n. 33 – Ricevuta di avvenuto invio tramite posta elettronica certificata P.E.C al creditore procedente, al creditore iscritto non intervenuto e al custode giudiziale*
- All.to n. 34 – Ricevuta delle raccomandate spedite tramite posta ordinaria A.R. di invio dell’elaborato peritale con relativi allegati all’esecutato “1” e all’esecutata “2”*

