





5.1.8 Modalità di vendita

5.1.9 Divisibilità in natura

5.2 Lotto 2 ..... pag. 16

5.2.1 Formalità pregiudizievoli

5.2.2 Conformità catastale

5.2.3 Destinazione urbanistica

5.2.4 Regolarità urbanistica

5.2.5 Vincoli artistici

5.2.6 Servizi

5.2.7 Disponibilità

5.2.8 Modalità di vendita

5.2.9 Divisibilità in natura

6. Stima ..... pag. 18

6.1 Lotto 1 ..... pag. 18

5.2 Lotto 2 ..... pag. 19

7. Conclusioni ..... pag. 20

Elenco allegati ..... pag. 21

8. Note di osservazione all'elaborato ..... pag. 21

9. Conclusioni ..... pag. 22

Elenco allegati ..... pag. 23



## 1.1 LOTTO 1

### 1.1.1 Identificazione catastale

Il bene pignorato è così riportato al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Santa Lucia di Piave

Sezione A, Foglio 3,

- Mappale 1928, Sub. 12, Via E. Cornaro, Piano S1-1, Scala A, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 114 mq, Rendita 454,48 €;
- Mappale 1928, Sub. 20, Via E. Cornaro, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 27 mq, Superficie catastale totale 27 mq, Rendita 58,57 €.

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, non assumendo rilievo la variazione del toponimo (i beni si trovano attualmente in Via Giuseppe Saragat e non più in Via E. Cornaro).

### 1.1.2 Confini

L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati confina con Via Giuseppe Saragat e con i Mappali 1967, 2011, 2012, 2013, 2014 e 2054, salvo altri e/o variati.

### 1.1.3 Proprietà e provenienza

I beni pignorati appartengono in piena proprietà per l'intero all'esecutato, essendogli pervenuta mediante atto di compravendita del 09.11.1998, rep. n. 63.346/12.872, del dott. Giuseppe Ferretto, notaio in Conegliano, trascritto il 27.11.1998 ai nn. 35969/24627.

Nella vendita è stata compresa la quota di 71,88/1000 sulle parti ed impianti comuni dell'edificio, sull'area coperta e scoperta di pertinenza e su quant'altro previsto dal regolamento di condominio e dall'art. 1117 del Codice Civile. L'area scoperta summenzionata risulta così riportata al Catasto dei Fabbricati: Comune di Santa Lucia di Piave, Sezione A, Foglio 3, Mappale 1928, Sub. 1, Via Eleonora Cornaro, B.C.N.C. (Area scoperta di 1.103 mq comune ai Subb. dal n. 4 al n. 39 compresi).

La provenienza ultraventennale è attestata da relazione notarile sostitutiva, allegata agli atti, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.

## 2 LOTTO

### 2.1 Identificazione catastale

Il bene pignorato è così riportato al Catasto dei Fabbricati

Comune di Santa Lucia di Piave

Sezione B, Foglio 2











3. LOTTO 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Ubicazione

Il bene pignorato si trova nell'area urbana del comune di Santa Lucia di Piave, in un ambiente residenziale di Via Europa, in zona periferica (località Sarano) distante circa tre chilometri dal centro comunale, agevolmente raggiungibile in auto attraverso la viabilità locale.

3.2 Edificio

Il bene pignorato è collocato al piano terra di un fabbricato residenziale (denominato Condominio Europa Due), disposto su quattro livelli, uno interrato ad uso garage con cantine e tre fuori terra ad uso residenziale.

La costruzione è stata ultimata alla fine degli anni '00, ha pianta rettangolare allungata, quattro livelli sono serviti da scala ed ascensore.

Caratteristiche costruttive edificio

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche generali: facciate intonacate e integrate, tetto a due falde con livelli sfalsati, manto di copertura in coppi, lattonerie in rame, elementi decorativi in marmo, pensilina marciapiede d'ingresso in acciaio con copertura a volta in rame, parte della facciata principale rivestita da frangisole in listelli di legno.

Lo stato di manutenzione e conservazione della costruzione è buono.

3.3 Abitazione

Come premesso l'appartamento si trova al piano terra del fabbricato condominiale e ne occupa l'intera porzione orientata a sud. L'appartamento deriva dall'accorpamento di due unità immobiliari di diversa dimensione e delle quali è ancora presente il doppio ingresso dal corridoio comune.

Nel suo complesso l'abitazione è composto da cucina-pranzo, bagno, ripostiglio, stanzina, soggiorno, studio, due camere e due bagni; all'esterno sono presenti due arca a portico, una in corrispondenza della facciata principale unita ad un locale centrale termica, l'altra disposta sul fronte posteriore ed entrambe aperte sull'area scoperta di pertinenza che circonda l'intero alloggio.

L'alloggio è direttamente raggiungibile dall'atrio di ingresso e corridoio. Il portocino di ingresso ha struttura in alluminio anodizzato e vetr-camera con videofonone per il consenso all'apertura.

Caratteristiche finiture abitazione

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche di finitura:



La scala di accesso al piano interrato ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in gesso, corrimano in legno, pareti intonacate e integgrate; il corridoio ha pavimento in calcestruzzo liscio e pareti integgrate; la porta di accesso alla corsia di manovra e REI. L'accesso al garage avviene da portone sezionale motorizzato e porta in lamiera; la pavimentazione originaria è ricoperta con piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono integgrate.

Dal garage si accede al magazzino mediante due porte in lamiera come da progetto originario; la pavimentazione originaria è ricoperta con piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono integgrate, sulla parete esterna sono ricavate due finestre con telaio in alluminio e vetro tintato attestate su bocca di lupo.

Si osserva che l'attuale garage e magazzino derivano dall'unione dei rispettivi locali di pertinenza degli originari appartamenti accoppiati, i locali del piano interrato hanno altezza 2650 mm.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione è buono così come quello delle parti comuni del complesso.

La superficie commerciale del garage e del magazzino viene computata moltiplicando la superficie per 0,5.

### 3.5 L'area scoperta in uso esclusivo

L'alloggio è interamente circondato da una estesa area a verde esclusiva, circondata su tutti i lati da una cinta muraria che stabilisce il confine del fabbricato con le altre proprietà e sud. L'area oltre che essere accessibile dalle due zone a portico definite in precedenza è dotata di un cancello pedonale direttamente collegato con la Via Europa. All'interno dell'area verde sono piantumate alcuni alberi a medio fusto (palma, acero, ulivo) o sono presenti un piazzola in calcestruzzo per il gioco, una casetta in legno ed una zona per la cottura esterna in muratura e calcestruzzo composta da un forno con camino, un piano cottura a un livello.

La superficie commerciale dell'area scoperta viene computata moltiplicando la superficie per 0,04.

### 3.6 Scoperti in coproprietà

Le aree in coproprietà destinate a parco e viali di accesso al complesso immobiliare sono evidenziate/contornate in giallo nell'estratto di mappa in allegato 2.2, in particolare:

■ Mappale 1305

Vialeto di accesso al complesso immobiliare lastricato e delimitato da recinzioni di plessi condominiali dello stesso complesso; il vialetto è chiuso sulla proprietà di terzi mediante cancello con struttura in acciaio

Mappale 1288

Vialeto di accesso dal complesso immobiliare al "Parco Vanizza" (proprietà privata) lastricato e delimitato da recinzione di plesso dello stesso complesso e recinzione di proprietà di terzi; lungo il vialetto è installato cancello con struttura in acciaio su cui è appeso cartello ad indicare l'accesso a proprietà privata

Mappali 97-1262-1266

Parco ad uso privato denominato "Parco Vanizza" con area verde a dislivelli piantumata ed attrezzata con panchine lungo percorso pedonale e punti luci a lampioni indicanti l'entrata a ricarica solare

Lo stato di manutenzione conservazione di parco e vialetti è buono

#### 4. METODO DI STIMA

Uno dei fondamentali principi di estimo afferma che il "valore" di un bene economico dipende dallo "scopo" della stima; ciò significa in sostanza, che in un determinato istante lo stesso bene può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore diversi.

Lo scopo costituisce, pertanto, l'elemento indispensabile della stima stessa, in quanto è appunto in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di valutazione.

Nel caso di specie si considera che il bene sarà oggetto di vendita in procedura competitiva; per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo con stima monoparametrica tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Con riferimento all'immobile, la stima viene eseguita considerando il valore di mercato ed i fattori di influenza seguenti:

- elementi di deprezzamento dovuto alla sussistenza di vincoli
- elementi di apprezzamento dovuto a prospettive attuali e future
- stato del bene
- posizione del bene
- stato di regolarità edilizia

- elementi di apprezzamento dovuto ad impianti installati nell'unità immobiliari e considerati parte degli stessi

Con riferimento a condizioni generali, la stima viene eseguita considerando i seguenti fattori con influenza sulla valutazione dei beni:

- la grave crisi del settore
- la carenza di liquidità collegata alla situazione di crisi generale
- il contesto delle vendite con procedura competitiva caratterizzato da acquisizioni a prezzi estremamente ridotti
- la ricollocabilità del bene

Si osserva che anche a Santa Lucia di Piave, come un po' ovunque, c'è una notevole offerta di alloggi a fronte di una domanda inconsistente e le quotazioni degli appartamenti raggiunte prima della recessione economica si sono alquanto ridotte, come hanno confermato tecnici ed operatori economici sentiti in proposito.

## 5. PROCEDIMENTO DI STIMA

Per l'espletamento dell'incarico sono stati individuati i beni e si sono rilevati, mediante sopralluogo e verifica presso gli enti competenti, gli elementi oggettivi per la determinazione dei coefficienti di decremento, secondo i criteri suesposti, e quindi per la valutazione nell'ipotesi di stima.

Oltre agli elementi riportati sopra si sono rilevati gli elementi che seguono.

### 5.1 LOTTO 1

#### 5.1.1 Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame dal certificato notarile a tutto il 05.10.2017, i beni pignorati hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n. 41389/10595 del 07.08.2006 nascente da atto di mutuo fondiario in data 04.08.2006 rep. n. 91030/21994, del notaio Bianconi Maurizio; a favore: Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova (PD), codice fiscale 02691680280 (elettivamente domiciliata in Annone Veneto (VE), Via IV Novembre n. 4); contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a Conegliano (TV) il 07.02.1980 mutuo di 160.000,00 €, durata 20 anni, ipoteca 320.000,00 € (gravante sui beni dell'esecutato);
- Iscrizione n. 21157/3578 del 24.07.2015 nascente da atto di mutuo in data 25.06.2015 rep. n. 5940/1469 del notaio Broli Luisa; a favore: Banca Popolare dell'Alto Adige Società Cooperativa per Azioni con sede in Bolzano (BZ), codice fiscale

00129730214 (elettivamente domiciliata in Bolzano (BZ), Via Del Macello n. 55); contro: **Marcucci Alessandro, nato a Conegliano (TV) il 07.02.1980 e Popescu Ioana Carmen, nata in Romania (EE) il 18.12.1980**; mutuo di 122.000,00 €, durata 10 anni, ipoteca di 195.000,00 € (**gravante sui beni di entrambi gli esecutati**);

- Trascrizione n. 31073/21546 del 13.09.2017 nascente da pignoramento n. 8639 del 07.09.2017 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso; a favore: Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano (BZ); contro: **Marcucci Alessandro, nato a Conegliano (TV) il 07.02.1980 e Popescu Ioana Carmen, nata in Romania (EE) il 18.12.1980**.

Eseguite le visure ipotecarie e catastali di aggiornamento per il periodo compreso tra il 05.10.2017 ed il 07.01.2020, sul bene pignorato non risultano gravanti ulteriori formalità pregiudizievoli.

### **5.1.2 Conformità catastale**

I dati indicati nell'atto di pignoramento consentano l'univoca identificazione dei beni pignorati.

### **5.1.3 Destinazione urbanistica**

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel comune di Santa Lucia di Piave individua il fabbricato contenente i beni pignorati in zona residenziale consolidata "B1", disciplinata dall'art. 16 delle NOME Tecniche Operative.

### **5.1.4 Regolarità urbanistica**

Il fabbricato condominiale formato da 15 alloggi è stato realizzato ed utilizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Santa Lucia di Piave:

- Concessione Edilizia n. 45/95 del 05.07.1995 per costruzione di "un fabbricato residenziale da 15 alloggi";
- Denuncia Inizio Attività del 21.09.1996 prot. n. 7947 per "modifiche interne consistenti in diversa distribuzione dei locali o ricavo di locali di servizio";
- Certificato di Agibilità n. 34/98 del 10.11.1998 con decorrenza dal 02.02.1998

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti assentiti e pertanto i beni pignorati sono regolari sotto il profilo urbanistico.

### **5.1.5 Vincoli artistici**

Le verifiche effettuate non hanno evidenziato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.





È seguita le misure ipotecarie e catastali di aggiornamento per il periodo compreso tra il 15/10/2017 ed il 07/01/2020, sui beni pignorati non risultano gravanti ulteriori formalità pregiudizievoli.

#### 5.2.2 Conformità catastale

I dati indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo allo stato di fatto, per quanto si è detto dianzi, consentono comunque l'univoca identificazione dei beni pignorati.

#### 5.2.3 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel comune di Santa Lucia di Piave individua:

- il fabbricato contenente i beni pignorati ed i vialetti di accesso (Mappali 1288 e 1305) in zona residenziale consolidata "B1", disciplinata dall'art. 16 delle Norme Tecniche Operative;
- il parco (Mappali 1282, 1286 e 97) in zona di integrità naturalistica e paesaggistica disciplinata dall'art. 40 delle Norme Tecniche Operative.

Si evidenzia inoltre che:

- il parco (Mappali 1282, 1286 e 97) ed il vialetto di accesso (Mappale 1268) sono assoggettati a vincolo paesaggistico disciplinato dall'art. 46 delle Norme Tecniche Operative;
- il parco è inoltre assoggettato a vincolo di rispetto fluviale disciplinato dall'art. 45 delle Norme Tecniche Operative.

#### 5.2.4 Regolarità urbanistica

Il fabbricato condominiale è stato realizzato ed utilizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal comune di Santa Lucia di Piave:

- Permesso di Costruire n. 144/2004 del 26/11/2004 per costruzione di "fabbricato residenziale - Lotto n. 2 Piano di Recupero di Iniziativa Privata di Parco Varizza";
- Permesso di Costruire n. 199 Variante n. 1, pratica n. 199/2006 del 12/03/2007 per Variante n. 1 al Permesso n. 144/04;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 11710 del 12/11/2008 per "rinnovo concessione edilizia";
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 5091 del 25/05/2009 per variante locali box auto;
- Richiesta parziale del certificato di agibilità prot. 10375 del 15/10/2009;
- S.C.I.A. prot. n. 3273 del 13/04/2011 per "unificazione di due appartamenti con modifiche interne";
- Collaudo finale prot. n. 6140 del 06/07/2011.

Lo stato dei luoghi non è conforme ai progetti assentiti, poiché i due box auto con i retrostanti magazzini, presenti nel piano interrato, sono stati unificati demolendo la parete di separazione.

#### 5.2.5 Vincoli artistici

Le verifiche effettuate non hanno evidenziato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

#### 5.2.6 Servitù

Nell'atto di provenienza del 13/04/2010 sono richiamate le servitù venutesi a creare in seguito al frazionamento dell'intero edificio e poste in essere dalla Legge e dal regolamento di condominio a carico di ciascun condomino.

#### 5.2.7 Disponibilità

I beni pignorati sono occupati dall'esecutata in assenza di titolo opponibile alla procedura.

#### 5.2.8 Modalità di vendita

Si ritiene che il bene pignorato debba essere venduto in un unico lotto.

#### 5.2.9 Divisibilità in natura

All'esecutato è intestata la piena proprietà del bene pignorato, non si ritiene possibile dividerlo in natura.

## 6. STIMA

### 6.1 LOTTO 1

#### Calcolo superfici

Si sono rilevate le seguenti misure di superfici ricavate utilizzando i disegni di progetto e le planimetrie catastali:

Superficie abitazione primo piano = ca. 108 mq

Superficie terrazzi = ca. 19,00 mq

Superficie cantina = ca. 5 mq

Superficie box auto = c.a. 29 mq

si calcola la superficie commerciale applicando un coefficiente 0,3 alla superficie dei terrazzi e un coefficiente 0,5 alla superficie di cantina e box auto; da cui

Superficie commerciale = 130,70 mq circa



dei valori OMI di riferimento, si distingue il valore della superficie viabilità e "Parco Vanizza"

determinato in 15,00 mq.

Il valore di stima risulta quindi di 279.107,29 € e

Correzioni di stima

Si sono determinate le seguenti correzioni di stima:

- considerata la vetustà, lo stato d'uso e manutenzione del bene e dell'edificio in complessivo, si ritiene applicabile una diminuzione del 15%.
- considerate le dimensioni, e quindi il valore importante in riferimento alle possibilità di liquidazione del mercato, si ritiene applicabile un'ulteriore diminuzione del 10%.
- considerata l'ipotesi di vendita competitiva con assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene applicabile una ulteriore diminuzione del 20%.
- si prevedono oneri per sanatoria edilizia e catastale pari a circa 2.500,00 €.
- detrazione di 1.236,00 € per debito nei confronti del "Condominio Europa 2" nell'ultimo biennio.

Si calcola quindi un valore di stima del bene pari a 167.077,66 € che si approssima a

167.000,00 €

## 7. CONCLUSIONI

In base alle evidenze riportate sopra, alle descrizioni riportate negli allegati, alle analisi condotte utilizzando i criteri di valutazione descritti nei paragrafi precedenti e alle ricerche di mercato eseguite, si è giunti ad un valore dei beni oggetto d'incarico, nelle condizioni di conservazione rilevate all'atto del sopralluogo, pari rispettivamente a:

- Lotto 1 - € 74.000,00 (Euro settantaquattromila/00).
- Lotto 2 - € 167.000,00 (Euro centosessantasettemila/00)

Ritenendo di aver risposto alle richieste del quesito proposto dal G.E. , si dimette il presente elaborato (comprensivo di 9 allegati) rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Gorgo al Monticano, li 11.01.2020

Il perito stimatore  
Ing. Evaristo De Marchi



- tramite pec in data 12.01.2020 all'Avv. Filippo Berardi (filippo.berardi@ordineavvocatiravenna.it) legale di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (intervenuta ricorrente)
- tramite pec in data 12.01.2020 all'Avv. Marina Vandini (marina.vandini@ordineavvocatiravenna.it) legale di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (intervenuta ricorrente)
- tramite pec in data 13.01.2020 all'Avv. Carlotta Casamorata (carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.it) legale di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (intervenuta ricorrente)
- tramite pec in data 13.01.2020 all'IVG di Treviso custode dei beni (ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it)

- tramite raccomandata 1 A/R in data 13.01.2020 alla Sig.ra Popescu Ioana Carmen residente come da atti a Santa Lucia di Piave (TV) in via Europa 2/A
- tramite raccomandata 1 A/R in data 13.01.2020 al Sig. Maruccci Alessandro residente come da atti a Santa Lucia di Piave (TV) in via G. Saragat 4/7

Nello spazio testo della pec e nella lettera accompagnatoria della raccomandata a mano è stata inserita la seguente frase: "Viene assegnato alle parti termine del 28.01.2020 per far pervenire note di osservazione all'elaborato".

Nessuna delle parti interessate ha fatto pervenire note di osservazione all'elaborato entro i termini previsti.

## 9. CONCLUSIONI

Non avendo ricevuto note di osservazione all'elaborato inviato alle parti interessate, si confermano le conclusioni riportate al punto 7; ovvero in base alle evidenze riportate sopra, alle descrizioni riportate negli allegati, alle analisi condotte utilizzando i criteri di valutazione descritti nei paragrafi precedenti e alle ricerche di mercato eseguite, si è giunti ad un valore del bene oggetto d'incarico, nelle condizioni di conservazione rilevate all'atto del sopralluogo, pari rispettivamente a:

- Lotto 1 - € 74.000,00 (Euro settantaquattromila/00).

- Lotto 2 - € 167.000,00 (Euro centosessantasettemila/00)



2.4	Elaborato planimetrico
2.5	Planimetria catastale
2.6	Titolo di provenienza
2.7	Zonizzazione del Piano degli Interventi
2.8	Estratto delle Norme Tecniche Operative
2.9	Estratto rendiconto condominiale
2.10	Documentazione fotografica

3 Attestazioni, ricevute e consegne invio perizia alle parti interessate

4 Scheda sintetica con dati per l'ordinanza di vendita lotto 1

5 Scheda sintetica con dati per l'ordinanza di vendita lotto 2