

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 260/2019 R.G.

promossa da

BCC GESTIONE CREDITI – SOCIETÀ PER LA GESTIONE DEI CREDITI – S.P.A. non in proprio ma in nome e per conto di BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – S.C. ora (dall’01/07/2019) BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA rappresentata e difesa dagli Avv.ti Alvisè Cecchinato (alvisè.cecchinato@avvocatipordenone.it) e Susanna Geremia (susanna.geremia@avvocatipordenone.it) e con domicilio eletto presso il Loro studio a Portogruaro in via del Rastrello, n. 45

contro

ESECUTATO

GIUDICE DELL’ESECUZIONE: Dott.ssa Alessandra Burra sostituita in data 15/09/2021 dalla Dott.ssa Francesca Vortali

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI MOTTA
DI LIVENZA (TV) DI PROPRIETÀ DELL’ESECUTATO**

A seguito dell’incarico conferito dall’Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Alessandra Burra in data 07/07/2021 per la stima di beni immobili in Motta di Livenza (TV) di proprietà dell’esecutato, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi,



6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale dei beni;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità del bene ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo all'Esecutato;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 16/07/2021 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 07/07/2021 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Alessandra Burra.

In pari data lo scrivente depositava telematicamente il documento d'accettazione incarico e di giuramento.

Il sottoscritto, avuto accesso al fascicolo telematico, provvedeva a scaricare tutti i documenti in esso presente per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.



Successivamente acquisiva l'estratto di mappa, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le planimetrie catastali relativi agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Con nota e-mail pec in data 23/07/2021 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Sempre in pari data lo scrivente Esperto Stimatore provvedeva a richiedere all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dell'atto di compravendita con cui l'esecutato è entrato in possesso dei beni immobili pignorati.

Con altra nota e-mail in data 23/07/2021 lo scrivente inviava al Custode nominato copia della documentazione catastale.

Con nota e-mail pec in data 05/08/2021 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 118411 del 23/07/2021 nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, non era stato possibile individuare contratti di locazione.

Successivamente in data 23/08/2021 l'Archivio Notarile di Stato inviava l'atto di compravendita richiesto con raccomandata A.R.

Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)



In data 18/10/2021 il Comune di Motta di Livenza consegnava allo scrivente il C.D.U. emesso in data 13/09/2021 e tutta la documentazione tecnica reperita.

Veniva quindi contattato la società Aste33 s.r.l., custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 05/11/2021.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, il sottoscritto Esperto effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Con nota e-mail pec in data 29/11/2021 lo scrivente chiedeva alla Dott.ssa Eleonora Lessi, amministratrice condominiale del fabbricato comprendente gli immobili oggetto di pignoramento, l'eventuale situazione contabile a debito dell'esecutato nei confronti della gestione condominiale.

La Dott.ssa Eleonora Lessi inviava tramite e-mail pec la documentazione richiesta in data 02/12/2021.

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 03/01/2022 a:

- Avv.ti Alvisè Cecchinato e Susanna Geremia, legali di **BCC GESTIONE CREDITI – SOCIETÀ PER LA GESTIONE DEI CREDITI – S.P.A. non in proprio ma in nome e per conto di BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTA DI PORTOGRUARO E PERTEGADA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – S.C. ora**



(dall'01/07/2019) **BANCA PREALPI SANBIAGIO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA** tramite comunicazione e-mail pec agli indirizzi alvise.cecchinato@avvocatipordenone.it e susanna.geremia@avvocatipordenone.it

- **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – Agente della Riscossione per la Provincia di Treviso**, intervenuta, tramite raccomandata A.R. all'indirizzo presso il quale ha eletto domicilio nel ricorso per intervento in data 03/09/2020, nonché tramite e-mail pec all'indirizzo indicato nell'intestazione del detto ricorso ven.procedure.cautelari.immobiliari@agenziariscossione.gov.it;
- **ASTE 33 s.r.l.**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo aste33@pec.it;
- *Esecutato*, tramite raccomandata A.R. inviata all'indirizzo al quale è stato notificato l'atto di pignoramento coincidente con l'indirizzo desumibile dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Motta di Livenza in data 31/07/2021 e allegato alla relazione periodica del Custode in data 05/11/2021.

assegnando a tutti tempo fino al giorno 18/01/2021 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA

L'identificazione dell'*Esecutato*, oltre che degli altri proprietari di cui alla provenienza al ventennio, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente



perizia di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati comprendono un appartamento al piano terra, un'autorimessa ed un magazzino cantina al piano interrato, il tutto compreso in un fabbricato condominiale, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano l'unico lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Motta di Livenza – Sez. A – Foglio 11

BENE 1

M.N. 651 sub 27, Via L'Isle Jourdain, p. T, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani, S.C.

totale m² 87 (totale escluse aree scoperte m² 77), R.C. € 320,20

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 651 sub 10, Via L'Isle Jourdain, p. S1, cat. C/6, cl. 2, cons. m² 23,

S.C. totale m² 27, R.C. € 51,08

autorimessa

BENE 3

M.N. 651 sub 9, Via L'Isle Jourdain, p. S1, cat. C/2, cl. 3, cons. m² 6, S.C.

totale m² 7, R.C. € 10,23

magazzino

con il diritto all'uso esclusivo perpetuo e trasmissibile a terzi di un posto



macchina esterno contraddistinto con il n. 3 nella planimetria allegata all'atto di compravendita in data 02/03/2007 rep. 84175 del Dott. Pietro Pellizzari e con la precisazione che:

- è compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni ai sensi degli articoli 1117 c.c. e seguenti del Codice Civile e quant'altro così come meglio precisato nel Regolamento di Condominio, con annesse tabelle millesimali che trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito Notaio Dottor Pietro Pellizzari in data 02/03/2007 rep. 84175, registrato a Montebelluna il 22/03/2007 al N. 1314 e trascritto a Treviso il 26/03/2007 ai nn. 14321-2451;
- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Motta di Livenza (TV) nel F° 11 con il M.N. 651 di are 18.62, ente urbano in forza del tipo mappale del 12/10/2006 protocollo N. TV0259388 in atti dal 12/10/2006 (N. 259388.1/2006).

Le visure catastali al C.F., l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e la visura al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 11 alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento al terreno su cui è eretto il fabbricato comprendente i beni oggetto di stima, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 652, N. 647, N. 162, N. 163, N. 165, N. 638, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI



La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento della vendita, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive inerenti e con immediata trasfusione nella parte acquirente della proprietà e del possesso di diritto e di fatto, con ogni utile e peso inerenti, così come pervenuti all'*Esecutato* con atto di compravendita in data 02/03/2007 rep. 84175 del Dott. Pietro Pellizzari, allora Notaio in Valdobbiadene, registrato a Montebelluna in data 22/03/2007 al N. 1314 serie 1T Pubbl. e trascritto a Treviso in data 26/03/2007 ai nn. 14321/8451 (cfr. allegato sub 12 alla presente perizia di stima).

In particolare, in detto atto viene precisato che i beni oggetto di pignoramento sono stati venduti:

- *“con il diritto all’uso esclusivo perpetuo e trasmissibile a terzi di un posto macchina esterno contraddistinto con il n. 3 nella planimetria che ... si allega al presente atto sotto la lettera A”;*
- *“con diritto oltre per la quota di spettanza alle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte quali indicate agli artt. 1117 e seguenti del C.C. e nel Regolamento di Condominio e tabelle millesimali di cui in appresso”.*

Lo scrivente segnala che nel corso del sopralluogo l'*Esecutato* ha riferito allo scrivente e al Custode che utilizza, anziché il posto auto contraddistinto con il N. 3, quello contraddistinto dal N. 4.

Nell'atto di compravendita viene inoltre precisato all'art. 9 che *“... le porzioni di fabbricato compravenduto fanno parte di un condominio disciplinato dal regolamento che, con le unite tabelle millesimali ed*



elaborati planimetrici trovansi allegato al mio atto in data 1 marzo 2007 n. 84.170 di rep., non ancora registrato e trascritto perché in termini”.

Il Regolamento di Condominio, ricevuto in copia dall'amministratrice condominiale Dott.ssa Eleonora Lessi, viene allegato sub 13 alla presente perizia di stima.

All'atto di compravendita sono anche state allegate sub B le planimetrie riproducenti le U.I. con riportate anche *“le notizie storico esplicative nonché particolarità normative vincolanti relative all'intero condominio “BORGIO DELLE ROSE – Edificio A”, alla denuncia catastale riguardante le unità che lo compongono e alla descrizione delle parti comuni”.*

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita in data 02/03/2007 rep. 84175 del Dott. Pietro Pellizzari, allora Notaio in Valdobbiadene, registrato a Montebelluna in data 22/03/2007 al N. 1314 serie 1T Pubbl. e trascritto a Treviso in data 26/03/2007 ai nn. 14321/8451, la Ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:

- **ESECUTATO**, per la quota della piena proprietà;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 02/01/2022 è emerso che successivamente alla data del 01/07/2019, antecedente a quella del 09/07/2019 alla quale è aggiornato il certificato notarile in data 10/07/2019 a firma del Dott. Roberto Cortellazzo, Notaio in San Michele al Tagliamento, depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del



Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell’*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro, con riguardo ai beni immobili pignorati, rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato sub 14 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall’ispezione ordinaria effettuata in data 02/01/2022, si evince che i beni pignorati risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

*** Prima trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 17747 del 01/07/2019 - N. generale 25259

Atto di pignoramento immobiliare al N. 4424/2019 emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Treviso in data 30/05/2019 a favore di “**BCC GESTIONE CREDITI SOCIETÀ PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.P.A.**”, contro l’*Esecutato* e gravante l’intero della piena proprietà dei beni pignorati.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 3597 del 26/03/2007 - N. generale 14322

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario in data 02/03/2007 al rep. 84176 del Dott. Pietro Pellizzari, allora Notaio in Valdobbiadene, per la somma capitale di € 120.000,00 e per il totale di € 240.000,00, durata 25 anni, a favore di “**BANCA SANBIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO, FOSSALTO DI PORTOGRUARO E PERTEGADA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ**



COOPERATIVA” contro l’*Esecutato* e gravante l’intero della piena proprietà dei beni pignorati.

*** Seconda iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 16749 del 20/12/2007 - N. generale 60555

Ipoteca legale ai sensi dell’art. 77 D.P.R. 602/73, modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01, in data 10/12/2007 al rep. 134552/113, per la somma capitale di € 29.100,91 e per il totale di € 58.201,82, a favore di **“EQUITALIA NOMOS S.P.A.”** (con domicilio ipotecario eletto in Treviso via Montegrappa, 34) contro l’*Esecutato* e gravante l’intero della piena proprietà dei beni pignorati.

*** Terza iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 5810 del 03/10/2016 - N. generale 31966

Ipoteca per concessione amministrativa / riscossione con atto in data 26/09/2016 al rep. 1369/11316, per la somma capitale di € 29.452,07 e per il totale di € 58.904,14, a favore di **“EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.”** (con domicilio ipotecario eletto in Treviso via Montegrappa, 34) contro l’*Esecutato* e gravante l’intero della piena proprietà dei beni pignorati.

*** Quarta ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 2139 del 13/04/2017 - N. generale 12628

Ipoteca per concessione amministrativa / riscossione con atto in data 10/04/2017 al rep. 1703/11317, per la somma capitale di € 61.141,50 e per il totale di € 122.283,00, a favore di **“EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.”** (con domicilio ipotecario eletto in Treviso via Montegrappa, 34) contro l’*Esecutato* e gravante l’intero della piena proprietà



dei beni pignorati.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Nell'esecuzione immobiliare N. 260/2019 R.G.E. risultano i seguenti intervenuti:

- **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE** **Agente della Riscossione per la Provincia di Treviso**, C.F. 13756881002, con sede legale a Roma in via G. Grezar, 14, rappresentata dal Sig. Lorenzo Marchezzolo domiciliato per la carica presso gli Uffici di Agenzia delle Entrate – Riscossione – Agente della Riscossione della Provincia di Treviso a Treviso in piazza delle Istituzioni - fabbricato G – intervenuta con atto in data 03/09/2020 per chiedere *“di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito (n.d.r.: nell’atto viene indicato l’importo di € 176.274,23 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome dell’Esecutato), oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio”*.

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 01/01/2022, non risultano depositati ulteriori atti di intervento.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato da un appartamento al piano terra, da un'autorimessa e un magazzino al piano interrato, il tutto compreso in un fabbricato condominiale denominato Residenza “Borgo delle Rose” sito a Motta di Livenza (TV) in via L’Isle Jourdain al civico 25, a circa 4 km dal centro.

Il fabbricato condominiale è ad uso residenziale e si sviluppa su due livelli



fuori terra e uno interrato.

In particolare, dal verbale di collaudo a firma dell'Ing. Mariarita Santilli, reperito agli atti del Comune di Motta di Livenza, si desume che: *“trattasi della costruzione di edificio ad uso residenziale avente dimensioni in pianta max di ml 33,97 x 20,99, con due solai fuori terra. La struttura portante comprende fondazioni a platea dello spessore di 50 cm, murature di interrato in cls di spessore 25 e 30 cm, e muratura di tamponamento in laterizio da 25 cm. I solai sono in latero-cemento di tipo bausta con interasse dei travetti pari a 60 cm per i solai di piano mentre sono del tipo Predalle nel piano interrato. La copertura è a falda realizzata su solaio con muretti e tavelloni. ...”*.

Il tetto ha manto di copertura in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

La dipintura esterna del fabbricato è prevalentemente di tonalità crema, con alcuni elementi architettonici rivestiti in mattoni facciavista.

I serramenti delle unità abitative sono costituiti da oscuri in legno di tonalità rossa.

Al fabbricato si accede per mezzo di un vialetto di accesso ad uso comune identificato catastalmente con il M.N. 651 sub 16 attraverso il quale è possibile raggiungere il portoncino di ingresso avente telaio metallico e specchiature in vetro.

Detto portoncino comunica con il vano scale ad uso comune, anch'esso identificato catastalmente con il M.N. 651 sub 16, che permette di raggiungere le unità abitative che si sviluppano sui livelli fuori terra e la corsia di manovra al piano interrato di cui al M.N. 651 sub 2, che permette di



accedere alle U.I. ad uso autorimessa e magazzino.

Al piano interrato si accede anche tramite la rampa carraia, anch'essa identificata con il M.N. 651 sub 2, che si sviluppa a sud-est rispetto al fabbricato.

Detta rampa è raggiungibile dalla pubblica via denominata via L'Isle Jourdain per mezzo dell'area di manovra e di accesso carraia comune di cui al M.n. 651 sub 1.

Dal regolamento di condominio (cfr. allegato sub 13 alla presente relazione), ricevuto in copia dalla Dott.ssa Eleonora Lessi, amministratrice condominiale del fabbricato, si desume che *“sono oggetto di proprietà e uso comune di tutti i condomini, se il contrario non risulta dal titolo, quanto segue.*

- *Parti comuni non suscettibili d'uso separato: il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri perimetrali, i pilastri, le travi, le fognature, i tetti e relative pertinenze (grondaie, pluviali, ecc.), impianti antincendio e parafulmini, in genere, le altre cose costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune;*
- *Parti comuni suscettibili d'uso separato: le colonne verticali di scarico, il portone d'ingresso, le pareti del vano scale, la corsia e i corridoi di cantina, la rampa per l'autorimessa, le finestre destinate all'illuminazione del vano scala, gli impianti idrici, elettrici, del gas e del riscaldamento ,fino ai punti di diramazione dagli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, nonché le scale, l'ascensore, il citofono, l'apriportone e l'antenna televisiva*



centralizzata, nonché i lastrici solari e il tetto di uso comune a tutti i condomini”.

La descrizione dei beni e del fabbricato condominiale che li comprende, oltre che alla presente descrizione, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata sub 15 alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

1) Descrizione dell’U.I. di cui al M.N. 651 sub 27

L’U.I. di cui al M.N. 651 sub 27 è costituita da un appartamento al piano terra.

L’appartamento si sviluppa nella porzione nord-est del fabbricato condominiale ed è identificato dal numero civico 25 int. 4.

Esso ha serramenti esterni costituiti da oscuri in legno di colore rosso e serramenti interni aventi telaio in legno portante vetro camera.

All’appartamento si accede dal vano scale comune per mezzo di un portoncino del tipo di sicurezza.

Esso comprende catastalmente e progettualmente il soggiorno-cucina, due camere, il disimpegno, il bagno, la loggia e la corte esclusiva.

I locali hanno un’altezza utile di circa m 2,70.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

La cucina-soggiorno e il disimpegno hanno pavimento in piastrelle di ceramica di tonalità sabbia, con forma quadrata e con posa diagonale.

La parete della zona cottura è rivestita con piastrelle di ceramica di tonalità panna, con forma rettangolare e con posa dritta.

Le camere hanno pavimento in listelli di legno con posa a correre.



Il bagno ha il pavimento rivestito con piastrelle di ceramica di tonalità blu con forma quadrata e con posa diagonale.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica, di tonalità blu per quanto riguarda i primi tre corsi e di tonalità bianca per quanto riguarda i restanti superiori.

Il bagno comprende il lavandino, il water, il bidè, la vasca da bagno e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato.

La loggia ha pavimento in grandi piastrelloni di forma rettangolare con posa dritta.

La corte esclusiva presenta una superficie catastale di 125 m² e si sviluppa lungo i lati nord ed est dell'appartamento.

Essa è raggiungibile dall'appartamento sia dalla loggia sia dalla camera nord.

L'area scoperta presenta grandi superfici pavimentate con il verde che si sviluppa principalmente nell'appendice est e lungo il confine nord-est.

2) Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 651 sub 10

L'autorimessa di cui al M.N. 651 sub 10 si trova nel piano interrato e si sviluppa lungo il lato nord-est del fabbricato.

Essa è la prima a partire dal termine della rampa carraia.

L'autorimessa è dotata di portone basculante di tipo metallico con apertura manuale.

In sede di sopralluogo si è accertato che il portone presentava la serratura danneggiata e/o mancante.

L'autorimessa ha pavimento simile a quello di tutto il piano interrato, ossia



del tipo industriale in calcestruzzo liscio.

Essa presenta forma in pianta ad L ed è dotata di finestra che comunica con una bocca di lupo.

Parte dell'autorimessa si sviluppa dietro il magazzino di cui al M.N. 651 sub 9.

Le pareti ed il soffitto sono rivestiti con dipintura a tempera di colore bianco.

3) Descrizione del magazzino di cui M.N. 651 sub 9

Il magazzino di cui al M.N. 651 sub 9 si trova nel piano interrato e si sviluppa lungo il lato nord-est del fabbricato.

Esso è adiacente all'autorimessa di cui al M.N. 651 sub 10 e il suo accesso è il successivo rispetto al portone basculante di cui a detta autorimessa.

Il magazzino è dotato di portoncino di accesso di tipo metallico.

Anche il magazzino ha pavimento del tipo industriale in calcestruzzo liscio.

Esso presenta forma in pianta quadrata.

Le pareti ed il soffitto sono rivestiti con dipintura a tempera di colore bianco.

4) Descrizione delle parti comuni

Dall'elenco subalterni e dall'elaborato planimetrico catastali (cfr. allegati sub 5 e sub 6 alla presente perizia di stima) si desume che il fabbricato è dotato di parti comuni ed in particolare delle seguenti:

- area di manovra e di accesso carraia di cui al M.N. 651 sub 1 – trattasi di un'area asfaltata destinata alla manovra per l'accesso all'area scoperta comune di cui al M.N. 651 sub 23 (destinata di fatto a parcheggi) e per l'accesso alla rampa carraia di cui al M.N. 651 sub 2;



- rampa e corsia di manovra di cui al M.N. 651 sub 2 – trattasi della rampa carraia che permette di accedere al piano interrato del fabbricato e della corsia di manovra del piano interrato che permette di accedere e recedere dalle autorimesse e più in generale dalle U.I. che si sviluppano nel piano interrato. La rampa carraia è pavimentata in calcestruzzo rigato e la corsia di manovra è rivestita in calcestruzzo liscio;
- vano scale, vano contatori e vialetto d'ingresso di cui al M.N. 651 sub 16 – trattasi del vialetto di accesso esterno al fabbricato, al quale si accede dalla pubblica via e per mezzo del quale si raggiunge il portoncino di ingresso del fabbricato, del vano scale interno che collega i vari livelli del fabbricato e del vano contatori presente al piano interrato in prossimità dello sbarco delle scale. Il vialetto esterno è suddiviso in due porzioni. Una che si sviluppa dalla pubblica via fino al livello del cancelletto di ingresso pedonale e del muretto ove sono presenti le cassette della posta e una che si sviluppa da detto cancelletto fino al portoncino di ingresso. Le due porzioni sono rispettivamente pavimentate in betonelle autobloccanti e in piastrelloni di forma quadrata e/o rettangolare. Le scale interne sono rivestite in marmo bianco e i pianerottoli in piastrelle di forma quadrata di tonalità bianca e rossa, con posa dritta e a scacchiera. Le scale hanno parapetti e/o ringhiere del tipo metallici. Il vano contatori si sviluppa in prossimità dello sbarco delle scale nel piano interrato ed è pavimentato in calcestruzzo liscio;
- area scoperta di cui al M.N. 651 sub 21 – trattasi di un'area che si



sviluppa a nord-ovest rispetto al fabbricato. Per quanto è stato possibile accertare detta area è asfaltata, è destinata a parcheggi e/o area di manovra ed è accessibile per mezzo di una sbarra con apertura automatizzata;

- aree scoperte di cui ai mappali N. 651 sub 22 e N. 651 sub 23 – trattasi di aree che si sviluppano a sud-ovest ovest del fabbricato. Dette aree sono asfaltate, sono destinate a parcheggi e/o aree di manovra e sono accessibili liberamente dalla pubblica via. I parcheggi risultano numerati. Il posto auto esterno contraddistinto con il N. 3, il cui diritto all'uso esclusivo è stato assegnato all'*Esecutato* nell'atto di compravendita con cui è divenuto proprietario dei beni oggetto di pignoramento, insiste nell'area scoperta comune di cui al M.N. 651 sub 23. Si segnala che in sede di sopralluogo l'*Esecutato* ha riferito di utilizzare il posto auto contraddistinto dal N. 4 insistente nell'area scoperta comune di cui al M.N. 651 sub 22.

5) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello buono.

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la ridipintura interna delle pareti e dei soffitti, la manutenzione ordinaria della caldaia e dei serramenti esterni ed interni.

In particolare, la serratura del portone dell'autorimessa necessita di essere riparata e/o sostituita.

6) Impianti



Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione di cui al M.N. 651 sub 27 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto videocitofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale;
- impianto di climatizzazione costituito da 1 split interno posizionato nel disimpegno e dall'unità esterna.

L'autorimessa di cui al M.N. 651 sub 10 e il magazzino di cui al M.N. 651 sub 9 sono dotate del solo impianto elettrico (in sede di sopralluogo si è accertato che mancavano i punti luce a soffitto con i fili lasciati privi di protezione a soffitto).

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

7) Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:



appartamento di cui al M.N. 651 sub 27:

- locali abitabili	m ²	76,2 x 1,0	m ²	76,2
- loggia	m ²	4,6 x 0,35	m ²	1,6
- corte esclusiva (per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione):	m ²	76,2 x 0,10	m ²	7,6
- corte esclusiva (per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione e fino al doppio):	m ²	48,8 x 0,03	m ²	1,5

autorimessa di cui al M.N. 651 sub 10:

- autorimessa	m ²	25,1 x 0,5	m ²	12,6
---------------	----------------	------------	----------------	------

magazzino di cui al M.N. 651 sub 9:

- magazzino	m ²	7,5 x 0,5	<u>m²</u>	<u>3,8</u>
-------------	----------------	-----------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 103,3**

8) Generalità

Con nota e-mail pec in data 23/07/2021 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 05/08/2021 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota con cui comunicava che *“in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria ... non è stato possibile*



individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati ... che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione” (cfr. allegato sub 16 alla presente perizia di stima).

Sulla base delle informazioni ricevute dal Custode ed in particolare dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Motta di Livenza in data 31/07/2021 e allegato alla relazione periodica del Custode in data 05/11/2021, si ricava che l’immobile è occupato dall’*Esecutato* che ivi risiede.

9) Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dalla dott.ssa Eleonora Lessi, amministratrice condominiale, risulta che il debito complessivo a carico dell’*Esecutato* è pari a € 1.729,86.

Con riferimento alle sole due ultime gestioni, il debito a carico dell’*Esecutato* è il seguente:

- gestione 01/05/2019-30/04/2020	€	389,96
- gestione 01/05/2020-30/04/2021	€	<u>394,42</u>
Totale debito relativo alle ultime due gestioni	€	784,38

È altamente probabile che un debito commisurato all’ammontare delle spese di gestione riferite alle ultime due annualità, e quindi circa pari ad € 784,38, possa anche risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.

Lo scrivente allega sub 17 alla presente perizia di stima la nota e-mail pec ricevuta dalla Dott.ssa Eleonora Lessi, amministratrice condominiale.

**VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE
IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE
MODIFICHE**



Con riferimento al fabbricato comprendente le U.I. oggetto di stima, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Motta di Livenza, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- permesso di costruire N. 2004/071 in data 24/02/2005 per la “*costruzione edificio residenziale a 10 alloggi – P.d.L. Malintrada – PN 19 – Lotti 1-2-3 – Edificio A*” (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima);
- denuncia di inizio attività - D.I.A. – di cui al prot. 11545 in data 04707/2006 per i lavori di “*variante in corso d’opera a permesso di costruire N. 2004/071 del 24/02/05 riguardante ‘costruzione edificio residenziale a 10 alloggi – P.d.L. Malintrada – PN 19 – Lotti 1-2-3 – Edifici: A*” (cfr. allegato sub 19 alla presente perizia di stima);
- certificato di agibilità N. 2004/071 in data 16/01/2007 (cfr. allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell’ufficio tecnico del Comune di Motta di Livenza.

Il sottoscritto declina fin d’ora ogni responsabilità in merito all’eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Motta di Livenza.

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 651 sub 27

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Motta di Livenza, allegati alla denuncia di inizio attività - D.I.A. – di cui al prot. 11545 in data 04707/2006, per quanto è stato possibile accertare, il



sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- la parete divisoria tra la camera est e il soggiorno-cucina risulta realizzata in posizione leggermente spostata di circa 20 cm comportando una maggior larghezza della camera e una minor larghezza di parte del locale soggiorno-cucina.

Con riferimento alle U.I. di cui ai mappali N. 651 sub 9 e N. 651 sub 10

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Motta di Livenza, allegati alla denuncia di inizio attività - D.I.A. – di cui al prot. 11545 in data 04707/2006, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta opportuna la presentazione di una c.i.l.a. in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme rispetto a quanto realizzato.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 651 sub 27

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 651 sub 27 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della medesima difformità riscontrata tra



stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 651 sub 10

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 651 sub 10 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 651 sub 9

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 651 sub 9 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare la planimetria dell'U.I. di cui al M.N. 651 sub 27 pienamente conforme allo stato realizzato.

Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza



orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Motta di Livenza (TV) in data 13/09/2021 (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in data 19/07/2019 del Dott. Roberto Cortellazzo, Notaio in San Michele al Tagliamento, depositato agli atti della presente esecuzione immobiliare, si ricava che al ventennio:

- 1) la ditta intestataria dei beni in esame, allo stato di nudo terreno (e precisamente il M.N. 56 di m² 19.106), risultava:
 - *Proprietario 1*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) In forza della denuncia di successione del *Proprietario 1* apertasi in data 30/09/1988 e di cui dichiarazione registrata a Oderzo in data 26/03/1999 al N. 39 Vol. 1, la ditta intestataria dei beni di cui al punto precedente risultava:
 - *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 3) In forza dell'atto di compravendita in data 04/07/2003 rep. 46242 del Notaio Acconcia Oleg Forte, trascritto a Treviso il 10/07/2003 ai nn. 28433/19056, la ditta intestataria del ben di cui al M.N. 587 di m² 13.648 risultava:



- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà.
- 4) In forza dell'atto di compravendita in data 02/03/2007 rep. 84175 del Dott. Pietro Pellizzari, allora Notaio in Valdobbiadene, registrato a Montebelluna in data 22/03/2007 al N. 1314 serie 1T Pubbl. e trascritto a Treviso in data 26/03/2007 ai nn. 14321/8451, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risultava:
- *Esecutato*, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dell'*Esecutato* e degli altri *Proprietari* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO UNICO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Motta di Livenza – Sez. A – Foglio 11

BENE 1

M.N. 651 sub 27, Via L'Isle Jourdain, p. T, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani, S.C.
totale m² 87 (totale escluse aree scoperte m² 77), R.C. € 320,20
abitazione di tipo civile

BENE 2



M.N. 651 sub 10, Via L'Isle Jourdain, p. S1, cat. C/6, cl. 2, cons. m² 23,
S.C. totale m² 27, R.C. € 51,08

autorimessa

BENE 3

M.N. 651 sub 9, Via L'Isle Jourdain, p. S1, cat. C/2, cl. 3, cons. m² 6, S.C.
totale m² 7, R.C. € 10,23

magazzino

con il diritto all'uso esclusivo perpetuo e trasmissibile a terzi di un posto
macchina esterno contraddistinto con il n. 3 nella planimetria allegata all'atto
di compravendita in data 02/03/2007 rep. 84175 del Dott. Pietro Pellizzari
e con la precisazione che:

- è compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni ai
sensi degli articoli 1117 c.c. e seguenti del Codice Civile e quant'altro
così come meglio precisato nel Regolamento di Condominio, con annesse
tabelle millesimali che trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito
Notaio Dottor Pietro Pellizzari in data 02/03/2007 rep. 84175, registrato a
Montebelluna il 22/03/2007 al N. 1314 e trascritto a Treviso il 26/03/2007
ai nn. 14321-2451;
- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul
terreno descritto al C.T. in Comune di Motta di Livenza (TV) nel F° 11
con il M.N. 651 di are 18.62, ente urbano in forza del tipo mappale del
12/10/2006 protocollo N. TV0259388 in atti dal 12/10/2006 (N.
259388.1/2006)

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 103,3**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la



medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo

- è pari a €/m² 1.200,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,84$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,10$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,95$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,95$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.200,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = \text{€/m}^2 1.200,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.200,00 \text{ €/m}^2 \times (0,84 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,95) = \\ & = 1.200,00 \text{ €/m}^2 \times (0,83) = 1.000,69 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 1.000,00 €/m²

$$103,3 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 103.300,00$$

A detrarre:

- per probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzata, commisurato all'ammontare delle spese di gestione comunicate dalla Dott.ssa Eleonora Lessi, amministratrice condominiale, ovvero pari a € - 784,38
- per presentazione di una pratica edilizia tipo c.i.l.a. in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente



conforme allo stato realizzato, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri	€ - 3.000,00
- per presentazione planimetria castale in variazione per dare lo stato rappresentato del M.N. 651 sub 27 in conformità a quanto accertato, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri	€ <u>- 1.500,00</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO	€ 98.015,62
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 19.603,12</u>
VALORE BASE DEL LOTTO UNICO	€ 78.412,50
che si arrotonda a	€ 78.400,00
dicansi euro settantottomilaquattrocento / 00.	

ALLEGATI

- 1) identificazione degli esecutati, dei conduttori e degli altri proprietari di cui alla provenienza al ventennio;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Motta di Livenza (TV) - Sez. A - Foglio 11 - per il M.N. 651 sub 27;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di Motta di Livenza (TV) - Sez. A - Foglio 11 - per il M.N. 651 sub 10;
- 4) visura catastale al C.F. Comune di Motta di Livenza (TV) - Sez. A - Foglio 11 - per il M.N. 651 sub 9;
- 5) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Motta di Livenza (TV) - Sez.



- A - Foglio 11 - per il M.N. 651;
- 6) elenco subalterni al C.F. Comune di Motta di Livenza (TV) - Sez. A - Foglio 11 - per il M.N. 651;
 - 7) planimetria al C.F. Comune di Motta di Livenza (TV) - Sez. A - Foglio 11 - per il M.N. 651 sub 27;
 - 8) planimetria al C.F. Comune di Motta di Livenza (TV) - Sez. A - Foglio 11 - per il M.N. 651 sub 10;
 - 9) planimetria al C.F. Comune di Motta di Livenza (TV) - Sez. A - Foglio 11 - per il M.N. 651 sub 9;
 - 10) estratto di mappa al C.T. Comune di Motta di Livenza (TV) - F° 11;
 - 11) visura catastale al C.T. Comune di Motta di Livenza (TV) - F° 11 - M.N. 651;
 - 12) atto di compravendita in data 02/03/2007 rep. 84175 del Dott. Pietro Pellizzari;
 - 13) Regolamento di Condominio della residenza “Borgo delle Rose”;
 - 14) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 02/01/2022 a carico dell’*Esecutato*;
 - 15) documentazione fotografica dei beni;
 - 16) nota dell’Agenzia delle Entrate allegata alla e-mail pec in data 05/08/2021;
 - 17) nota e-mail pec ricevuta in data 02/12/2021 dalla Dott.ssa Eleonora Lessi, amministratrice condominiale;
 - 18) permesso di costruire N. 2004/071 in data 24/02/2005;
 - 19) denuncia di inizio attività - D.I.A. – di cui al prot. 11545 in data 04/07/2006;



- 20) certificato di agibilità N. 2004/071 in data 16/01/2007;
- 21) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Motta di Livenza (TV) in data 13/09/2021.

Montebelluna, 19 gennaio 2022

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

