

- 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 11/11/2022 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in pari data da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan.

Successivamente 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 la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Con nota e-mail pec in data 02/01/2023 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 in data 19/01/2023 lo scrivente Esperto Stimatore chiedeva al Notaio Oleg Nicola Acconcia copia degli atti di compravendita con cui i beni immobili sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*.

Il Notaio Oleg Nicola Acconcia inviava copia dell'atto di compravendita richiesto.

Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Farra di Soligo (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.).

Con nota e-mail pec in data 24/01/2023 l'Agenzia delle Entrate comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, risulta registrato n. 1 contratti di locazione o comodato tuttora in essere riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione e ne inviava copia.

In data 27/01/2023 il sottoscritto si recava presso il Comune di Farra di Soligo (TV) per consultare la documentazione tecnica richiesta e ottenerne copia.

Il Comune di Farra di Soligo inviava il C.D.U. richiesto con nota e-mail pec in data 03/02/2023.

Veniva quindi contattato Aste 33 s.r.l. di Treviso, 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 24/03/2023.



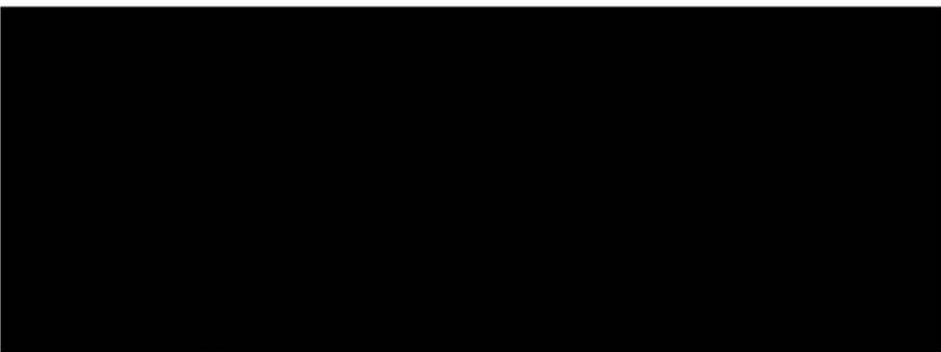
Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, il sottoscritto Esperto effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Con nota e-mail pec in data 29/03/2023 lo scrivente chiedeva allo Studio Manager Consulting, amministratrice condominiale del fabbricato comprendente gli immobili oggetto di pignoramento, l'eventuale situazione contabile a debito dell'*Esecutato* nei confronti della gestione condominiale.

Il sottoscritto chiedeva altresì di inviare copia del regolamento di condominio.

In data 05/04/2023 lo Studio Manager Consulting srl inviava tramite e-mail pec la documentazione richiesta.

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 19/04/2023 a:

- 

- **Aste33 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 desumibile dal certificato di residenza A.I.R.E. rilasciato dal Comune di 
 in data 14/11/2022 e allegato alla relazione del Custode



in data 24/03/2023,
assegnando a tutti tempo fino al giorno 09/05/2023 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* 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 primo ed un'autorimessa 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 Farra di Soligo – Sez. A – Foglio 6

BENE 1

M.N. 415 sub 12, Via Scandolera n. 2/A Interno 3, p. 1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale m² 79 (totale escluse aree scoperte m² 76), R.C. € 338,28
abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 415 sub 27, Via Scandolera, p. S1, cat. C/6, cl. 3, cons. m² 35, S.C.



totale m² 36, R.C. € 56,58

autorimessa

con la precisazione che:

- è compresa *“una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dei titoli di provenienza, delle vigenti disposizioni di legge ed in particolare sulle parti comuni di cui ai mappali N. 415 subalterni 1, 3, 5, 6 e 7 meglio identificate e descritte nel Regolamento di Condominio che trovasi allegato all’atto ai rogiti del Notaio Vitantonio Laterza di Treviso in data 14 luglio 2003 repertorio N. 14199, registrato a Treviso il 04 agosto 2003 al N. 5119 Pubblici ed ivi trascritto nei RR.II. in data 05 agosto 2003 ai nn. 33071/21935”* così come specificato nell’atto di compravendita in data 08/06/2006 rep. 96625 racc. 7186 del Dott. Oleg Nicola Acconcia, Notaio in Treviso, trascritto a Treviso in data 21/06/2006 ai nn. 30966/18092 con cui i beni immobili sono pervenuti in ditta all’*Esecutato*;
- detti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Farra di Soligo (TV) nel F° 6 con il M.N. 415 di are 18.84, ente urbano, in forza del tipo mappale del 23/01/2003 Pratica N. 360239 in atti dal 23/01/2003 (N. 539.1/2003);
- detti beni sono meglio individuati nelle planimetrie allegate alla denuncia di accatastamento N. 1344 presentata al C.F. di Treviso in data 17/04/2003 Protocollo N. 265294.

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 9 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. 276, pubblica strada su due lati e N. 53, 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 tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive, così come pervenuti all'*Esecutato* con atto di compravendita in data 08/06/2006 rep. 96625 racc. 7186 del Dott. Oleg Nicola Acconcia, Notaio in Treviso, trascritto a Treviso in data 21/06/2006 ai nn. 30966/18092 (cfr. allegato sub 10 alla presente perizia di stima).

In particolare, in detto atto viene precisato che:

- nell'art. 2: “... *la presente compravendita comprende pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dei titoli di provenienza, delle vigenti disposizioni di legge ed in particolare sulle parti comuni di cui ai mappali 415 subalterni 1, 3, 5, 6 e 7 meglio identificate e descritte nel Regolamento di Condominio che trovasi allegato all'atto ai rogiti del Notaio Vitantonio Laterza di Treviso in data 14 luglio 2003 repertorio n. 14199, registrato a Treviso il 4 agosto 2003 al n. 5119*



Pubblici ed ivi trascritto nei RR.II. in data 5 agosto 2003 ai nn. 33071/21935”.

DITTA INTESTATARIA

In forza dell’atto di compravendita in data 08/06/2006 rep. 96625 racc. 7186 del Dott. Oleg Nicola Acconcia, Notaio in Treviso, trascritto a Treviso in data 21/06/2006 ai nn. 30966/18092, la Ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:

- *Esecutato*, per l’intero della piena proprietà.

Nell’atto di compravendita l’*Esecutato* ha dichiarato di essere celibe.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 16/04/2023 è emerso che successivamente alla data del 01/02/2022, antecedente a quella del 25/02/2022 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio del distretto di Santa Maria Capua Venere (CE) e avente sede in Maddaloni (CE), 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 11 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall’ispezione ordinaria effettuata in data 16/04/2023, 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 ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 4506 del 25/02/2022 – N. generale 6387

Verbale di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiali Giudiziari UNEP presso il Tribunale di Treviso – atto del 24/12/2021 al rep. 6537 a favore di “ [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro l’*Esecutato* e gravante l’intero della piena proprietà dei beni pignorati.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 7861 del 21/06/2006 – N. generale 30967

Ipoteca volontaria in forza di mutuo fondiario concesso con atto rep. 96626/7187 in data 08/06/2006 ai rogiti del Dott. Acconcia Oleg Nicola, Notaio in Treviso, per la somma capitale di € 160.000,00, oltre ad interessi e spese, e per il totale di € 320.000,00, durata 30 anni, a favore di [REDACTED]

con sede legale in [REDACTED], contro l’*Esecutato* e gravante l’intero della piena proprietà dei beni pignorati.

INTERVENUTI NELL’ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il 15/04/2023 non risultano intervenuti nell’esecuzione immobiliare N. 547/2021 R.G.E.

DESCRIZIONE DEI BENI

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 12 alla presente perizia di stima e che ne costituisce



parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico è formato da un appartamento al primo piano (di cui al M.N. 415 sub 12) e da un'autorimessa al piano interrato (di cui al M.N. 415 sub 27), il tutto compreso in un fabbricato condominiale denominato “*Residence Scandolera*” sito a Farra di Soligo (TV) – località Col San Martino in via Scandolera al civico 2A, a circa 4,5 km dal centro del Comune di Farra di Soligo dove ha sede il Municipio.

Il condominio si compone di tre corpi di fabbrica edificati in aderenza tra loro e le U.I. oggetto di pignoramento sono comprese in quello più a nord.

Il Condominio è ad uso residenziale e si sviluppa su due livelli fuori terra e uno interrato.

In particolare, dal verbale di collaudo a firma del [REDACTED] [REDACTED] reperito agli atti del Comune di Farra di Soligo, si desume che: “... *l'opera consiste nella costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione con ricavo di otto alloggi, che si eleva su due piani fuori terra ed un sottotetto, oltre ad un piano interrato, con tetto parte in laterocemento e parte in struttura lignea, ben collegato alla struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato eseguito in sito.*

Le strutture consistono:

- *struttura portante verticale costituita da muratura e pilastri in getto di conglomerato cementizio armato, su fondazioni a travi continue di idonea sezione in conglomerato cementizio armato, costituenti idoneo reticolo agli effetti sismici;*
- *struttura portante orizzontale che consta di travi e cordoli in getto di conglomerato cementizio armato, di idonea sezione ed armature,*



costituenti idonei telai con i pilastri; solai in laterocemento a travetti a traliccio con fondello in cotto ed interposta pignatta in laterizio e sovrastante cappa in calcestruzzo dello spessore di progetto; solaio del tunnel a piastra in c.a.; scale in c.a. di idonee dimensioni ed armatura; tetto a struttura in laterocemento con idonee sezioni ed idonei collegamenti: porzione del tetto a struttura lignea ben collegata alla struttura intelaiata in c.a.”

Tutti i corpi di fabbrica costituenti il condominio, per quanto è stato possibile accertare, hanno il tetto con manto di copertura in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

I corpi di fabbrica sud e nord hanno dipintura esterna colore crema, il corpo centrale color giallo e i vani scale rivestiti tipo mattoni faccia vista.

I serramenti delle unità abitative sono costituiti da oscuri in legno con apertura a pacchetto.

Al condominio si accede per mezzo di due ingressi che comunicano con altrettanti vani scale.

Il vano scale più a nord consente di accedere, oltre che al piano interrato del fabbricato, alle U.I. del corpo di fabbrica più a nord e a quelle comprese nella porzione nord del corpo di fabbrica centrale.

Il vano scale più a sud consente di accedere, oltre che al piano interrato del fabbricato, alle U.I. del corpo di fabbrica più a sud e a quelle comprese nella porzione sud del corpo di fabbrica centrale.

Il piano interrato comprende le autorimesse.

Al piano interrato si accede anche per mezzo di una rampa carraia che si



sviluppa a sud rispetto al complesso condominiale.

Detta rampa è raggiungibile dalla pubblica strada denominata.

Dal Regolamento di Condominio (cfr. allegato sub 13 alla presente relazione), ricevuto in copia dalla Studio Manager Consulting, amministratrice condominiale del fabbricato “Residence Scandolera”, si desume che *“Si intendono di proprietà ed uso comune di tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi quali indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singole ed individuali di un condomino.*

In particolare:

- *l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, parcheggi, giardini, cortili ecc., il sottosuolo, le fondamenta, il tetto o lastrico solare, i muri maestri, pilastri ed architravi, necessari alla statica dell'edificio, nonché tutti i muri d'ambito perimetrali delle facciate;*
- *il portone, l'androne, le scale, le rampe di accesso ai piani interrati, i ballatoi, gli anditi, i passaggi alle cantine, le finestre, le opere decorative, gli infissi e serramenti che trovansi in tali parti;*
- *i locali di portineria ed i suoi arredi acquistati dai condomini, i locali di deposito immondizie, i locali occupati dagli impianti di ascensore e riscaldamento centralizzato;*
- *gli impianti di riscaldamento centrale ed ascensore, gli impianti elettrici e di forza motrice, l'impianto antincendio, gli impianti di gas, luce e antenna televisiva comune, gli impianti di depurazione, acqua e fognatura, sino agli allacci con le proprietà individuali.*



La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino è proporzionata al valore della sua porzione di piano, espressa in millesimi nella tabella allegata”.

Nell’atto di compravendita vengono anche precisati, in particolare, le parti comuni di cui ai mappali N. 415 subalterni 1, 3, 5, 6 e 7.

Descrizione dell’U.I. di cui al M.N. 415 sub 12

L’U.I. di cui al M.N. 415sub 12 è costituita da un appartamento al primo piano.

L’appartamento si sviluppa nella porzione nord del corpo di fabbrica nord ed è identificato dal numero civico 2A int. 3.

Esso ha serramenti esterni costituiti da oscuri in legno con apertura a pacchetto e serramenti interni aventi telaio in legno portante vetro camera.

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

L’U.I. di cui al M.N. 415 sub 12 comprende catastalmente il soggiorno, la cucina, il disimpegno, il bagno, due camere e il terrazzo.

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

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

Le camere hanno pavimento in legno.

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

Le pareti del bagno sono quasi interamente rivestite con piastrelle della medesima tonalità di quelle del pavimento, per i primi quattro corsi a partire



dal basso, e bianche per i restanti corsi.

Esso comprende il lavandino, il water, il bidè, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato con apertura a scomparsa e/o ad anta.

Il terrazzo, che si sviluppa a nord dell'appartamento, ha pavimento costituito da piastrelle di ceramica rosate, quadrate e con posa diagonale contornate perimetralmente da piastrelle di ceramica bianche, quadrate e con posa dritta.

Al terrazzo si accede sia dalla cucina che dalla camera nord-ovest.

Esso ha parapetto metallico.

Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 415 sub 27

L'U.I. di cui al M.N. 415 sub 27 si trova nel piano interrato e si sviluppa lungo il lato est del fabbricato.

Essa comprende catastalmente due locali, uno adibito a garage e uno a cantina.

L'U.I. oggetto di pignoramento è la prima a partire da nord del fabbricato ed è raggiungibile per mezzo della rampa carraia e della corsia di manovra.

All'autorimessa, e più in generale al piano interrato, si accede pedonalmente anche dalle parti comuni interne quali le scale e/o i corridoi.

L'U.I. pignorata è dotata di portone basculante metallico con apertura manuale per l'accesso carraio.

Entrambi i locali costituenti l'U.I. hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata con posa dritta e fugata.

Il garage è il locale più a ovest e la cantina si sviluppa a est.

I due locali sono separati per mezzo di una parete dotata di porta con telaio



metallico e con apertura ad anta.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che è stata realizzata una breccia a tutt'altezza sulla parete che divide il locale garage dalla cantina in corrispondenza della sua congiunzione con la parete perimetrale nord.

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 sufficiente.

Nei locali sono state riscontrate tracce di muffa sulle pareti e/o sul soffitto.

Lo scrivente, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria dei serramenti interni ed esterni, la ridipintura dei locali, la manutenzione della caldaia e, più in generale di tutti gli altri impianti e/o dotazioni dei beni oggetto di pignoramento.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione di cui al M.N. 415 sub 12 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario con acqua calda sanitaria prodotta con caldaia a gas metano installata in una nicchia del terrazzo;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano installata in una nicchia del terrazzo;
- impianto citofonico;
- impianto di antenna televisiva condominiale.

L'autorimessa di cui al M.N. 415 sub 27 è dotata del solo impianto elettrico.



Tutti gli impianti richiedono approfondite 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.

Superfici commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 415 sub 12:

- locali abitabili	m ²	77,8 x 1,0	m ²	77,8
- terrazzo	m ²	9,6 x 0,35	m ²	3,4

autorimessa di cui al M.N. 415 sub 27:

- autorimessa	m ²	41,0 x 0,5	<u>m²</u>	<u>20,5</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	-------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 101,7**

Generalità

Con nota e-mail pec in data 02/01/2023 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 24/01/2023 l'Agenzia delle Entrate comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, risulta registrato n. 1 contratto (locazione, affitto o comodato) in essere riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione con estremi di registrazione N. 11292 Serie 3T del 2021 e ne inviava copia (cfr. allegato 14 alla presente perizia di



stima).

Sulla base di quanto accertato e delle ulteriori informazioni ricevute dal Custode, ed in particolare da quanto è desumibile dalla sua relazione periodica in data 24/03/2023, si ricava che quanto è oggetto di pignoramento “è occupato dal sig. ... (n.d.r.: *Conduttore* – cfr. allegato 1 per identificazione) a seguito di contratto di locazione stipulato in data 10/12/2021, registrato presso l’Agenzia delle Entrate in data 29/12/2021, al n. 11292 – serie 3T, Canone annuo Euro 4.440,00”.

Lo scrivente esamina quindi detto contratto di locazione.

Contratto di locazione ad uso abitativo del 10/12/2021 registrato telematicamente in data 29/12/2021 al N. 11292 Serie 3T

Il nominativo del *Conduttore* è indicato nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

Nella parte introduttiva del contratto di locazione viene specificato che “*il locatore è proprietario dell'immobile ad uso di civile abitazione, sito in Farra di Soligo (TV) via Scandolera n. 2/A, che trattasi di appartamento a piano primo, composto da: soggiorno con divano a tre posti e tavolino più divano a due posti, cucina con arredo completo con forno microonde e tavolo con quattro sedie, bagno con specchio, box doccia, camera matrimoniale arredata, cameretta con armadio, zanzariere in tutte le porte e finestre, h-e terrazze, garage e cantina al piano interrato. Così censito al NCEU:*

- *Sez. A, Foglio 6, mapp. n. 415, sub. 12, cat. A/2, cl. 2, vani n. 5, piano primo, RC € 338,28, (appartamento);*
- *Sez. A, Foglio 6, mapp. n. 415, sub. 27, cat. C/6, Cl. 3, mq. 356,*



piano S1, RC € 56,58, (garage).”

Nell’art. 2 viene definito che “La durata del contratto è fissata in anni 4 (quattro) con decorrenza dal 15/12/2021 al 14/ 12/2025. Tale durata si intenderà rinnovata tacitamente di altri quattro anni alla scadenza del quarto anno, salvo che il locatore non comunichi al conduttore disdetta a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno sei mesi prima della scadenza del contratto motivata ai sensi dell’Art. 3 della L 431/98”.

Nell’art. 8 viene stabilito che “Il canone di locazione viene concordato in € 4.440,00 = (quattrocentoquaranta/00) annui, da pagarsi in 12 rate mensili di € 370,00 (trecentosettanta/00) ...”.

Nell’art. 9 viene stabilito “Entrambe le parti espressamente decidono di scegliere il regime di tassazione delle locazioni secondo il regime fiscale cd della "cedolare secca" (ex art. 3 comma 11 del dlgs 23/2011) ...”.

Nell’art. 11 viene precisato che “Il conduttore versa al locatore a titolo di deposito cauzionale la somma cli € 1.110,00 (millecentodieci/00) ...”

Nell’art. 12 viene precisato che “Sono interamente a carico del conduttore gli oneri accessori di cui all’art. 9 della L. 392178, acqua, luce, gas, riscaldamento, telefono, manutenzione annuale della caldaia e del bruciatore che dovrà risultare da idonea documentazione rilasciata dal personale qualificato, della canna fumaria, verifica del buon funzionamento condotti fognari, di tutte le spese per l’ordinaria manutenzione dell’immobile”.

Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

Lo scrivente ha svolto la verifica del canone praticato nell’allegato sub 15 alla presente perizia di stima.



Riassumendo, è risultato che:

- il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi pari a 3,70 €/m² mensili;
- con riferimento, pertanto, alla superficie lorda commerciale dell'U.I. pari a 101,7 m², lo scrivente ha valutato che il canone mensile di mercato possa essere di circa € 376,12 mensili - che si arrotonda a € 375,00 (diconsi Euro trecentosettantacinque / 00);
- è risultato che il canone praticato pari a € 370,00 è pressoché identico al canone di mercato quantificato dallo scrivente in € 375,00;
- lo scrivente Esperto Stimatore ha pertanto concluso che il canone attualmente pagato non è da considerarsi vile.

Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dalla Studio Manager Consulting, amministratrice condominiale, risulta che, con riferimento alle ultime due annualità, il costo della gestione condominiale a carico dell'*Esecutato* (compreso quello a carico del conduttore) è il seguente:

- gestione 01/01/2022-31/12/2022 - consuntivo	€	445,67
- gestione 01/01/2023-31/12/2023 - preventivo	€	<u>574,21</u>
Totale debito relativo alle ultime due gestioni	€	1.019,88

È altamente probabile che un debito commisurato all'ammontare delle spese di gestione riferite alle ultime due annualità, e quindi circa pari ad € 1.019,88, possa anche risultare nei due anni che precederanno la vendita forzata.



Lo scrivente allega sub 16 alla presente perizia di stima la nota e-mail pec ricevuta in data 05/04/2023 dalla Studio Manager Consulting, amministratrice condominiale, e la documentazione ad essa allegata.

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 Farra di Soligo, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- concessione di cui alla pratica edilizia N. 331/2001 in data 21/02/2002 prot. 13074/01 per “*costruzione di nuovo fabbricato residenziale con ricavo di N. 8 alloggi in via Scandolera*” (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima);
- denuncia di inizio attività di cui al prot. 6616 del 15/05/2003 per i lavori di “*varianti in corso d’opera alla pratica edilizia N. 331/2001 del 21/02/2002 ...*” (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima);
- certificato di agibilità di cui a prot. 8920/03 in data 11/07/2003 (cfr. allegato sub 19 alla presente perizia di stima).

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente dal personale dell’Ufficio Tecnico del Comune di Farra di Soligo.

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

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



autorizzato

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Farra di Soligo, allegati alla denuncia di inizio attività di cui al prot. 6616 del 15/05/2003, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato, con particolare riguardo alle sole U.I. oggetto di pignoramento, 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:

- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti e della forometria è lievemente differente rispetto a quella indicata progettualmente;
- è stata accertato che è stata realizzata una breccia a tutta altezza nella muratura che divide il locale garage dal locale cantina.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene opportuno procedere al ripristino dell'integrità della parete divisoria tra garage e cantina per dare lo stato realizzato pienamente conforme a quello assentito compresi tutti gli adempimenti amministrativi eventualmente necessari derivanti dalla natura dell'intervento.

Inoltre, in forza del fatto che sono state accertate lievi difformità, lo scrivente ritiene cautelativamente opportuno il deposito di una pratica edilizia in sanatoria per rendere lo stato realizzato pienamente conforme a quello assentito.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 415 sub 12

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 415 sub 12 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 delle stesse già descritte nel precedente paragrafo.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 415 sub 27

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 415 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 delle stesse già descritte nel precedente paragrafo.

Considerazioni conclusive

In forza del fatto che sono state accertate lievi difformità, lo scrivente ritiene cautelativamente opportuno la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. pienamente conformi allo stato realizzato e comunque allo stato assentito.

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 e di approfondimento.

Progetti e relazioni di dettaglio e approfondimento che, si sottolinea, non sono oggetto delle attività richieste al sottoscritto Esperto Stimatore nella



presente procedura.

Pertanto gli adempimenti indicati come necessari e/o opportuni e i relativi 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.

In ogni caso, lo scrivente segnala che la verifica è stata limitata, come da oggetto del pignoramento e dell'incarico ricevuto, alle sole U.I. pignorate.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità per abusi e/o difformità riguardanti le parti comuni dell'edificio e l'edificio condominiale nel suo complesso, comprese quelle planivolumetriche.

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 Farra di Soligo (TV) in data 02/02/2023 al prot. 1026 (cfr. allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile del Dott. Vincenzo Calderini depositato agli atti della presente esecuzione immobiliare, si ricava che al ventennio:

- 1) in forza dell'atto di compravendita in data 30/01/2002 rep. 10783 del Dott. Vitantonio Laterza, trascritto a Treviso in data 18/02/2002 ai nn. 6242/4506, il *Proprietario 1* vendeva l'originario immobile censito al C.T. nel Foglio 6 con il M.N. 279, soppresso e che ha generato l'ente



urbano censito al C.T. nel Foglio 6 con il M.N. 415, e la ditta intestataria risultava:

- *Proprietario 2*, per l'intero della piena proprietà.
- 2) in forza dell'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 02/04/2004 rep. 16229 del Dott. Vitantonio Laterza, trascritto a Treviso in data 29/04/2004 ai nn. 18246/11758, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risultava:
- *Proprietario 3*, per l'intero della piena proprietà;
- 3) in forza dell'atto di compravendita in data 08/06/2006 rep. 96625 racc. 7186 del Dott. Oleg Nicola Acconcia, Notaio in Treviso, trascritto a Treviso in data 21/06/2006 ai nn. 30966/18092, il *Proprietario 3* vendeva e la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:
- *Esecutato*, per l'intero della piena proprietà.

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

DIVISIBILITÀ

In via del tutto generale, la divisione di un bene dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore.

Nel caso in esame, il lotto unico è formato per l'intero della piena proprietà, da un appartamento al piano primo (di cui al M.N. 415 sub 12) e da un'autorimessa al piano terra (di cui al M.N. 415 sub 27), il tutto compreso in un fabbricato condominiale e formante un complesso immobiliare ad uso



monofamiliare economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione di una o più U.I. oggetto di pignoramento si potrebbe concretizzare vendendo separatamente le due U.I. e/o eseguendo importanti opere edilizie per realizzare nuovi accessi autonomi alle unità costituite, per suddividere le reti impiantistiche al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni e/o per il loro eventuale cambio di destinazione d'uso, il tutto con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

In ogni caso le distinte e/o diverse unità risulterebbero sacrificate e non più altrettanto funzionali rispetto all'intero.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i beni oggetto di pignoramento e, più in generale il lotto unico formato, non sono comodamente divisibili.

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 Farra di Soligo – Sez. A – Foglio 6



BENE 1

M.N. 415 sub 12, Via Scandolera n. 2/A Interno 3, p. 1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, S.C. totale m² 79 (totale escluse aree scoperte m² 76), R.C. € 338,28
abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 415 sub 27, Via Scandolera, p. S1, cat. C/6, cl. 3, cons. m² 35, S.C. totale m² 36, R.C. € 56,58

autorimessa

con la precisazione che:

- è compresa *“una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dei titoli di provenienza, delle vigenti disposizioni di legge ed in particolare sulle parti comuni di cui ai mappali N. 415 subalterni 1, 3, 5, 6 e 7 meglio identificate e descritte nel Regolamento di Condominio che trovasi allegato all’atto ai rogiti del Notaio Vitantonio Laterza di Treviso in data 14 luglio 2003 repertorio N. 14199, registrato a Treviso il 04 agosto 2003 al N. 5119 Pubblici ed ivi trascritto nei RR.II. in data 05 agosto 2003 ai nn. 33071/21935”* così come specificato nell’atto di compravendita in data 08/06/2006 rep. 96625 racc. 7186 del Dott. Oleg Nicola Acconcia, Notaio in Treviso, trascritto a Treviso in data 21/06/2006 ai nn. 30966/18092 con cui i beni immobili sono pervenuti in ditta all’*Esecutato*;
- detti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Farra di Soligo (TV) nel F° 6 con il M.N. 415 di are 18.84, ente urbano, in forza del tipo mappale del 23/01/2003 Pratica N. 360239 in atti dal 23/01/2003 (N. 539.1/2003);



- detti beni sono meglio individuati nelle planimetrie allegata alla denuncia di accatastamento N. 1344 presentata al C.F. di Treviso in data 17/04/2003 Protocollo N. 265294

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 101,7**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo

- è pari a €/m² 1.100,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,825$
- 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:

$$\begin{aligned}
 & 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\
 & = \text{€/m}^2 1.100,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\
 & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,825 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,95) = \\
 & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,82) = 900,92 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 900,00 €/m²

$$101,7 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 91.530,00$$

A detrarre:

- per probabile debito relativo alle spese condominiali riferibili ai due anni che precederanno la vendita forzosa, commisurato



all'ammontare delle spese di gestione comunicate dalla Studio Manager Consulting, amministratrice condominiale, ovvero pari a	€	- 1.019,88
- per ripristino muro divisorio tra il garage e la cantina, compresa ridipintura di tutto il locale, e ogni altro onere, anche di natura amministrativo, per dare il lavoro finito a regola d'arte	€	- 4.000,00
- per presentazione pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso	€	- 3.500,00
- per presentazione planimetrie catastali in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso	€	<u>- 2.000,00</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO	€	81.010,12
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>- 16.202,02</u>
VALORE BASE DEL LOTTO UNICO	€	64.808,10
che si arrotonda a	€	64.800,00
dicansi euro sessantaquattromilaottocento / 00.		

ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia



- di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Farra di Soligo (TV) - Sez. A - Foglio 6 - per il M.N. 415 sub 12;
 - 3) visura catastale al C.F. Comune di Farra di Soligo (TV) - Sez. A - Foglio 6 - per il M.N. 415 sub 27;
 - 4) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Farra di Soligo (TV) – Sez. A – Foglio 6 – per il M.N. 415;
 - 5) elenco subalterni al C.F. Comune di Farra di Soligo (TV) – Sez. A – Foglio 6 – per il M.N. 415;
 - 6) planimetria al C.F. Comune di Farra di Soligo (TV) - Sez. A - Foglio 6 - per il M.N. 415 sub 12;
 - 7) planimetria al C.F. Comune di Farra di Soligo (TV) - Sez. A - Foglio 6 - per il M.N. 415 sub 27;
 - 8) estratto di mappa al C.T. Comune di Farra di Soligo (TV) - Foglio 6;
 - 9) visura catastale al C.T. Comune di Farra di Soligo (TV) – Foglio 6 - M.N. 415;
 - 10) atto di compravendita in data 08/06/2006 rep. 96625 del Dott. Oleg Nicola Acconcia;
 - 11) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 16/04/2023 a carico dell'*Esecutato*;
 - 12) documentazione fotografica dei beni;
 - 13) Regolamento di Condominio ricevuto in copia dall'amministratrice condominiale;
 - 14) nota dell'Agenzia delle Entrate con allegato contratto di locazione ad uso abitativo del 10/12/2021 registrato telematicamente in data



- 29/12/2021 al N. 11292 Serie 3T;
- 15) verifica canone di locazione;
 - 16) nota e-mail pec in data 05/04/2023 della Studio Manager Consulting, amministratrice condominiale con bilanci allegati;
 - 17) concessione di cui alla pratica edilizia N. 331/2001 in data 21/02/2002 prot. 13074/01;
 - 18) denuncia di inizio attività di cui al prot. 6616 del 15/05/2003;
 - 19) certificato di agibilità di cui a prot. 8920/03 in data 11/07/2003;
 - 20) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Farra di Soligo (TV) in data 02/02/2023 al prot. 1026.

Montebelluna, 11 maggio 2023

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

