TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 723/2017 R.G.

promossa da

[redacted] rappresentata e difesa, dall'Avv. Marco Ripa (marco.ripa@ordineavvocatipadova.it) e con domicilio eletto presso il suo studio sito in Padova in Galleria Trieste, 5

contro

ESECUTATO 1

e contro

ESECUTATO 2

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Marco Saran

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI LORIA (TV) DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Marco Saran in data 20/09/2019 per la stima di beni immobili in Loria (TV) di proprietà degli Esecutati, 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 degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

- 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 01/10/2019 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 20/09/2019 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Marco Saran.

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

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

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

poi effettuava accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Loria (TV) per depositare richiesta di poter prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento e di 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

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Con nota e-mail in data 03/10/2019, lo scrivente provvedeva a chiedere copia dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Dott. Giuseppe Sicari in data 19/07/2006 al rep. 24072 con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta agli esecutati.

In data 08/10/2019 il notaio Dott. Giuseppe Sicari inviava nota e-mail con allegata copia dell'atto richiesto.

Con nota e-mail in data 08/10/2019 veniva anche contattata la società Aste 33, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Il Comune di Loria (TV) consegnava la documentazione tecnica reperita e rilasciava il C.D.U. in data 31/10/2019.

Non avendo ricevuto alcun riscontro dalla società Aste 33, il sottoscritto inviava una nuova e-mail in data 31/10/2019 per chiedere di essere contattato al fine di poter concordare la data del sopralluogo.

La società Aste 33 prendeva contatti con il sottoscritto in data 20/01/2020 e nell'occasione si fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 06/02/2020.

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

Nel corso del sopralluogo veniva accertato che l'immobile era occupato da persone terze e il sottoscritto chiedeva al custode di comunicare i dati degli occupanti e di inoltrare gli eventuali contratti di locazione esistenti.

Non avendo ricevuto più alcuna comunicazione dal custode, lo scrivente, con

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

nota e-mail in data 20/03/2020, sollecitava la società Aste 33 ad inviargli quanto già richiesto.

Con nota e-mail in pari data il custode inviava al sottoscritto copia della relazione periodica datata 18/02/2020 con allegato il contratto di locazione.

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 06/04/2020 a:

- [redacted] legale di [redacted] quale creditrice procedente, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo: marco.ripa@ordineavvocatipadova.it;
- Aste 33, quale custode del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo: aste33@pec.it;
- Esecutato 1 ed Esecutato 2 tramite raccomandata A.R. agli indirizzi di notifica dell'atto di pignoramento,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 21/04/2020 per il deposito di eventuali osservazioni.

Conseguentemente ai provvedimenti varati dal governo, che hanno sospeso dal 09/03/2020 al 11/05/2020 il decorso dei termini previsti per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali, il sottoscritto comunicava in data 20/04/2020 a:

- [redacted] quale creditrice procedente, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

marco.ripa@ordineavvocatipadova.it;

- Aste 33, quale custode del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo: aste33@pec.it;
- Esecutato 1 ed Esecutato 2 tramite raccomandata A.R. agli indirizzi di notifica dell'atto di pignoramento,

che il termine dei 15 giorni da assegnare per il deposito delle eventuali osservazioni, doveva necessariamente decorrere dal 12/05/2020 al 27/05/2020, salvo ulteriori proroghe del suddetto periodo di sospensione.

Per questo motivo, in data 20/04/2020 lo scrivente provvedeva pure a depositare un'istanza di proroga di almeno 45 giorni dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e conseguentemente della scadenza disposta al punto 16 dei chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Con disposto in data 22/04/2020 l'Ill.mo Sig. Giudice rinviava l'udienza ex art. 569 c.p.c. al giorno 11/11/2020 precisando che "*sono da intendersi differiti i termini processuali collegati all'udienza de qua, ove non decorsi, così come il termine per il deposito delle perizie, ove già non precedentemente depositata*".

Entro il nuovo termine concesso dal C.T.U. al creditore procedente, ai debitori e al custode, non compreso nei periodi di sospensione governativa, non perveniva alcuna osservazione.

Lo scrivente precisa che, conformemente a quanto disposto nei "*Chiarimenti relativi all'art. 173 bis disp. att. C.P.C.*", l'invio del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ai debitori e al custode è avvenuto almeno

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

trenta giorni prima dell'udienza originaria e che, ad oggi, il termine di 15 giorni concesso dal sottoscritto per il deposito delle loro eventuali osservazioni è decorso interamente al di fuori del periodo di sospensione governativa.

Pertanto lo scrivente, sempre conformemente a quanto disposto nei sopra richiamati "*Chiarimenti ...*" che prevedono il deposito con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. dell'elaborato peritale completo degli allegati, provvede a depositare detto elaborato telematicamente in data 30/06/2020.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DEGLI ESECUTATI

L'identificazione degli esecutati, oltre che del conduttore e degli altri precedenti 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 costituiscono per l'intero un'abitazione e un laboratorio dotati di area scoperta pertinenziale di m^2 66, 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 Loria – Sez. B – Foglio 5

<u>BENE 1</u>

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

M.N. 188 sub 1, Via Masaccio, p. T-1, cat. area urbana, cons. 66 m^2

area scoperta di m^2 66

BENE 2

M.N. 188 sub 2, Via Masaccio, p. T-1, cat. A/2, cl. 1, cons. 6,5 vani, S.C. totale m^2 148 e totale escluse aree scoperte m^2 140, R.C. € 537,12

abitazione di tipo civile

BENE 3

M.N. 188 sub 3, Via Masaccio, p. T-1, cat. C/3, cl. 4, cons. 242 m^2, S.C. totale m^2 257, R.C. € 449,94

laboratorio per arti e mestieri

BENE 4

M.N. 505, via Roma, cat. area urbana

CATASTO TERRENI

Comune di Loria – Foglio 12

BENE 5

M.N. 600, seminativo, cl. 1, are 0.21, R.D. € 0,22, R.A. € 0,13

BENE 6

M.N. 188, ente urbano, are 3.22

con la precisazione che i beni 1, 2, 3 e 4 insistono sui terreni descritti al C.T. in Comune di Loria (TV) nel F° 12 con i mappali N. 600 di are 0.21 (bene 5), seminativo, in forza del frazionamento del 04/09/1976 protocollo N. 204161 in atti dal 19/06/2002 (N. 28.1/1976), e N. 188 di are 3.22 (bene 6), ente urbano, in forza del tipo mappale del 21/04/1989 protocollo N. TV0329544 in atti dal 27/09/2004 (N. 23329.1/1989).

La visura catastale per soggetto, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

le visure al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 8 alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali N. 188 e N. 600 i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 182, N. 1208, pubblica strada denominata via Masaccio e M.N. 187, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, come risultanti dalla legge, dal possesso e così come pervenuti agli esecutati con atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio dal notaio Dott. Giuseppe Sicari in data 19/07/2006 al rep. 24072 e trascritto a Treviso in data 11/08/2006 ai nn. 42645/24676 (cfr. allegato sub 9 alla presente perizia di stima).

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Dott. Giuseppe Sicari in data 19/07/2006 al rep. 24072 e trascritto a Treviso in data 11/08/2006 ai nn. 42645/24676, la Ditta intestataria risulta:

- **ESECUTATO 1**, per la quota pari a ½ della piena proprietà;
- **ESECUTATO 2**, per la quota pari a ½ della piena proprietà.

Gli esecutati in detto atto di compravendita hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione dei beni.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 01/04/2020 è emerso che successivamente alla data del 01/12/2017, antecedente a quella del 06/12/2017 alla quale è aggiornato il certificato notarile in data 15/12/2017 a firma del Dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli (LE), depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico degli esecutati e con riferimento agli immobili oggetto della presente perizia di stima non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel menzionato certificato notarile (cfr. allegati sub 10 e sub 11 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 01/04/2020, 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

*** <u>Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

Trascrizione N. 27878 del 23/11/2017 - N. generale 40491

Verbale di pignoramento immobiliare in data 20/10/2017 al rep. 10784 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di [redacted] con sede legale in Siena (SI), [redacted] a carico dell'esecutato 1 e dell'esecutato 2 sulla rispettiva quota di proprietà dei beni immobili pignorati.

ISCRIZIONI

*** <u>Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

Iscrizione N. 11011 del 11/08/2006 - N. generale 42646

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

Ipoteca volontaria in forza di mutuo fondiario in data 19/07/2006 al rep. 24074/5003 del Notaio Giuseppe Sicari di Padova (PD), per la somma capitale di € 260.000,00 e per il totale di € 520.000,00, a favore di [redacted] con sede legale in Padova (PD), C.F. [redacted], gravante l'intero della piena proprietà dei beni pignorati contro l'esecutato 1 e l'esecutato 2.

* **<u>Seconda iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

Iscrizione N. 3115 del 15/04/2008 - N. generale 14539

Ipoteca legale, ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e ss.mm.ii., in data 07/04/2008 al rep. 104580/77 di [redacted] di Napoli, per la somma capitale di € 15.015,44 e per il totale di € 30.030,88, a favore di [redacted] con sede legale in Napoli (NA), C.F. [redacted], gravante la quota pari a ½ della piena proprietà dei beni pignorati contro l'esecutato 1.

* **<u>Terza iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

Iscrizione N. 8847 del 20/10/2009 - N. generale 39057

Ipoteca legale, ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e ss.mm.ii., in data 08/10/2009 al rep. 113111/113 di [redacted] per la somma capitale di € 66.787,19 e per il totale di € 133.574,38, a favore di [redacted] con sede legale in Torino (TO), C.F. [redacted], gravante la quota pari a ½ della piena proprietà dei beni pignorati contro l'esecutato 1.

* **<u>Quarta iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

Iscrizione N. 163 del 07/01/2011 - N. generale 689

Ipoteca legale, ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e ss.mm.ii., in data

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

20/12/2010 al rep. 60/11310 di Equitalia Nomos s.p.a. di Torino, per la somma capitale di € 99.764,63 e per il totale di € 199.529,26, a favore di [redacted] con sede legale in Torino (TO), C.F. [redacted], gravante la quota pari a ½ della piena proprietà dei beni pignorati contro l'esecutato 1.

* **<u>Quinta ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti)</u>**

Iscrizione N. 1539 del 17/04/2013 - N. generale 12519

Ipoteca legale, ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e ss.mm.ii., in data 27/03/2013 al rep. 307/11313 di Equitalia Nord s.p.a. di Milano, per la somma capitale di € 44.966,56 e per il totale di € 89.933,12, a favore di [redacted] con sede legale in Milano (MI), C.F. [redacted], gravante la quota pari a ½ della piena proprietà dei beni pignorati contro l'esecutato 1.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Avuto accesso al fascicolo telematico il giorno 22/03/2020, lo scrivente ha accertato che a tale data non risultano intervenuti.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato da un'abitazione e un laboratorio dotati di area scoperta pertinenziale di m^2 66, il tutto ubicato a Loria (TV) in via Masaccio al civico 13.

I beni immobili sono ubicati a circa 650 m dal centro.

Le U.I. oggetto della presente perizia di stima sono comprese in un fabbricato comprendente una porzione di due piani fuori terra e una porzione di un solo piano fuori terra.

La porzione, che si sviluppa su due piani è quella più a sud che si affaccia su

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

via Masaccio, ha:

- struttura portante verticale costituita prevedibilmente da mattoni di laterizio con qualche elemento in c.a. e orizzontamenti in latero cemento;
- struttura della copertura in latero cemento con manto di copertura in coppi di tipo tradizionale e con grondaie e pluviali metallici.

Le pareti esterne sono in parte intonacate a civile con soprastante dipintura di colore crema e in parte finite con mattoni a faccia vista.

La porzione, che si sviluppa solo al piano terra ha:

- struttura verticale costituita prevedibilmente da mattoni di laterizio e/o di cemento con orizzontamenti in latero cemento in corrispondenza del deposito artigianale;
- struttura della copertura in travatura di legno con manto di copertura in coppi e/o in lastre ondulate di vetro resina.

I beni sono rappresentati nella documentazione fotografica che viene allegata sub 12 alla presente perizia di stima.

1) <u>Descrizione dell'area scoperta di cui al M.N. 188 sub 1</u>

L'area scoperta di cui al M.N. 188 sub 1 è di superficie pari a 66 m^2 e si sviluppa, per una fascia di larghezza pressoché pari allo sporto del tetto e per tutta la profondità di fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra, in prospicienza al fronte ovest e in prospicienza all'intero fronte sud del fabbricato.

Essa insiste sui terreni di cui ai mappali N. 188 e N. 600.

Sulla porzione di area scoperta, ubicata a sud del fabbricato e ad est rispetto al vano di ingresso all'abitazione di cui al M.N. 188 sub 2, insiste la rampa

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

di accesso al laboratorio di cui al M.N. 188 sub 3.

Detta rampa è pavimentata in calcestruzzo lisciato.

La restante area scoperta è rialzata rispetto al piano stradale di via Masaccio ed è pavimentata con piastrelle rettangolari di ceramica del tipo in uso all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Dai grafici progettuali rinvenuti agli atti del Comune di Loria e dalle planimetrie catastali risulta che, sulla porzione di area scoperta ubicata più a ovest rispetto al vano di ingresso all'abitazione di cui al M.N. 188 sub 2, vi era originariamente un'altra rampa che permetteva di accedere al laboratorio di cui al M.N. 188 sub 3 attraverso un ulteriore portone carraio.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha accertato che la rampa è stata interrata e pavimentata alla stessa quota rispetto alla restante area scoperta.

2) <u>Descrizione dell'abitazione di cui al M.N. 188 sub 2</u>

L'abitazione di cui al M.N. 188 sub 2 si sviluppa principalmente al primo piano.

L'ingresso dell'abitazione ed il vano scale sono ubicati al piano terra.

all'ingresso si accede tramite un portoncino con telaio in alluminio anodizzato portante specchiature in vetro.

Dal locale ingresso si può accedere tramite una porta interna anche al laboratorio di cui al M.N. 188 sub 3.

L'abitazione, al primo piano, comprende l'atrio, il soggiorno, la cucina, tre camere, il bagno, il corridoio, tre terrazze che si sviluppano lungo il fronte sud e una terrazza che si sviluppa lungo il fronte nord.

La scala che permette di accedere al primo piano ha le pedate pavimentate in granito sui toni del marrone e le alzate rivestite in marmo bianco.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

Tutti i locali del primo piano hanno pavimento in piastrelle di ceramica del tipo in uso all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Le pareti interne sono intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera.

Le pareti della zona cottura della cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Pure il bagno ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Esso comprende il lavandino, il water, il bidè e la vasca da bagno, con rubinetteria cromata per l'adduzione di acqua calda e fredda sanitaria.

Le terrazze hanno pavimento in piastrelle di ceramica e ringhiere di tipo metallico.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in pvc.

I serramenti interni sono in legno del tipo in uso all'epoca di realizzazione del fabbricato portanti vetro singolo.

3) <u>Descrizione del laboratorio di cui al M.N. 188 sub 3</u>

L'U.I. in oggetto comprende due laboratori artigianali, tre depositi artigianali, il w.c. e la centrale termica.

A detta unità immobiliare si accede dall'area scoperta tramite un portone carrabile ubicato più a est dell'ingresso all'abitazione di cui al M.N. 188 sub 2, e pure dalla porta interna ubicata nel locale ingresso posto al piano terra dell'abitazione.

Il piano terra comprende la centrale termica, due laboratori artigianali (uno che si sviluppa interamente sotto l'abitazione di cui al M.N. 188 sub 2 e uno che si sviluppa in parte sotto la terrazza nord dell'abitazione e in parte più a nord rispetto all'area di sedime del fabbricato contenente anche la detta

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

abitazione), il wc e due depositi artigianali (uno più a sud e più piccolo, e uno a nord).

Il primo piano comprende un deposito artigianale e si sviluppa sopra il deposito artigianale sud del piano terra

La centrale termica e la porzione di laboratorio artigianale, posto sotto l'abitazione, hanno pavimento in piastrelle di ceramica e le pareti intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera di colore bianco.

La centrale termica comprende la caldaia e la doccia.

Il w.c. è ubicato sotto la terrazza nord dell'abitazione di cui al M.N. 188 sub 2.

Esso ha il pavimento in piastrelle di ceramica e comprende il lavello, la turca e l'attacco per la lavatrice.

Il w.c. ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Il laboratorio artigianale e gli altri locali del piano terra hanno il pavimento in calcestruzzo lisciato.

Le pareti di detti locali sono solo in parte intonacate a civile tant'è che per la maggior parte presentano solo uno strato di dipintura a tempera di colore bianco.

Non si è potuto accedere alla porzione di deposito artigianale posto al primo piano in quanto mancava la scala di accesso.

Da quanto è stato riferito dagli intervenuti al sopralluogo, detto locale ha le stesse finiture degli altri locali del piano terra.

I serramenti, ove presenti, hanno telaio in alluminio anodizzato portanti specchiature in vetro.

il deposito artigianale nord e il laboratorio artigianale nord sono suddivisi in

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

locali più piccoli mediante l'installazione di pannelli sandwich coibentati.

il deposito artigianale nord e la porzione nord-ovest del laboratorio artigianale nord sono controsoffittati con pannelli sandwich coibentati.

4) <u>Stato di conservazione e di manutenzione</u>

I beni immobili nel loro complesso presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente.

5) <u>Impianti</u>

L'abitazione di cui al M.N. 188 sub 2 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto citofonico.

Il laboratorio di cui al M.N. 188 sub 3 è dotata dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico sanitario limitatamente ai locali w.c. e centrale termica.

<u>Nel coso del sopralluogo non è stato possibile accertare il corretto funzionamento degli impianti esistenti.</u>

<u>In via cautelativa reputa che tutti gli impianti richiedano prove di funzionalità e accertamenti per verificare la loro conformità, o meno, alle vigenti disposizioni di legge.</u>

<u>Fa presente che da tali prove e accertamenti potrebbe risultare la necessità di adeguamenti impiantistici.</u>

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.

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

Antonello Fabbro comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

6) <u>Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima</u>

Il sottoscritto determina separatamente le superfici delle U.I. di cui all'abitazione e al laboratorio attribuendo a ciascuna unità la quota di ½ dell'area scoperta.

Le superfici lorde commerciali convenzionali risultano:

1) abitazione di cui al M.N. 188 sub 2 (compresa la quota pari a ½ dell'area scoperta di cui al M.N. 188 sub 1)

abitazione di cui al M.N. 188 sub 2:

- locale abitabili al p. T	m^2	18,6 x 1,0	m^2	18,6
- locali abitabili al p. 1	m^2	138,0 x 1,0	m^2	138,0
- terrazze al p. T	m^2	29,2 x 0,3	m^2	8,8

quota parte pari a ½ dell'area scoperta di cui al M.N. 188 sub 1:

- area scoperta pertinenziale (per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione):	m^2	33,0 x 0,1	m^2	3,3
Superficie lorda commerciale convenzionale riferita all'abitazione di cui al M.N. 188 sub 2 (compresa la quota pari a ½ dell'area scoperta di cui al M.N. 188 sub 1)			**m^2**	**168,7**

2) laboratorio di cui al M.N. 188 sub 3 (compresa la quota pari a ½ dell'area scoperta di cui al M.N. 188 sub 1)

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

laboratorio di cui al M.N. 188 sub 3:

- laboratorio m^2 241,2 x 1,0 m^2 241,2

quota parte pari a ½ dell'area scoperta di cui al M.N. 188 sub 1:

- area scoperta pertinenziale (per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione): m^2 33,0 x 0,1 m^2 3,3

Superficie lorda commerciale convenzionale riferita al laboratorio di cui al M.N. 188 sub 3 (compresa la quota pari a ½ dell'area scoperta di cui al M.N. 188 sub 1) m^2 244,5

7) <u>Generalità</u>

Il custode ha riferito al sottoscritto che i beni sono occupati dal conduttore in forza del contratto di locazione ad uso abitativo in data 01/07/2019 non riferendo però se lo stesso risulta essere registrato o meno presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. allegato sub 13 alla presente perizia di stima).

Il nominativo del conduttore è indicato nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

L'art. 1 del contratto di locazione stabilisce che "*la locazione avrà durata di quattro anni con inizio dal primo luglio 2019 e con scadenza al 30 giugno 2023 e si rinnoverà per uno stesso periodo a meno che non sia inviata disdetta con lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza*".

L'art. 2 del contratto di locazione stabilisce "*il canone di locazione è pattuito in Euro 6.000,00 (seimila / 00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro*

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

500,00 (cinquecento / 00) ciascuno entro i primi 10 giorni di ogni mese, termine essenziale e perentorio versando tale somma nelle mani del locatore".

Poiché detto contratto è stato stipulato in data 01/07/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (23/11/2017), lo scrivente fa presente che il contratto non è opponibile a terzi.

Verifica del canone praticato rispetto a quello di mercato

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 di circa €/m^2 2,60 mensili con riferimento all'unità immobiliare ad uso abitazione e di circa €/m^2 1,20 mensili con riferimento all'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale.

Con riferimento pertanto alle superfici lorde commerciali convenzionali dell'U.I. rispettivamente pari a m^2 168,7 per l'U.I. ad uso abitazione e pari a m2 244,5 per l'U.I. ad uso laboratorio, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere pari a:

- €/m^2 2,60 x m^2 168,7 = € 438,60
- €/m^2 1,20 x m^2 244,5 = € 293,40

e quindi complessivamente pari a: € 732,02

Pertanto il sottoscritto conclude che il canone mensile attualmente pagato dal conduttore (€ 500,00), con riferimento al contratto di locazione in data 01/07/2019, non risulta inferiore di 1/3 rispetto a quello di mercato.

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

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

MODIFICHE

Con riferimento al fabbricato comprendente le U.I. oggetto di stima, lo scrivente rileva che esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Loria (TV):

- licenza di costruire N. 109/1970 del 01/10/1970 per "*erigere un fabbricato*" (cfr. allegato sub 14 alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia N. 466 di cui al prot. N. 3169 del 02/07/1984 per i lavori di "*sistemazione del tetto di fabbricato di civile abitazione*" (cfr. allegato sub 15 alla presente perizia di stima);
- concessione in sanatoria N. 649 di cui al prot. N. 6521/86 del 10/06/1989 per i lavori di "*mantenimento di fabbricato da demolire, ampliamenti e variazione d'uso di tutto il piano terra per l'utilizzo per attività artigianale*" (cfr. allegato sub 16 alla presente perizia di stima).

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

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 188 sub 1

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Loria (TV), allegati alla concessione in sanatoria N. 649 di cui al prot. N. 6521/86 del 10/06/1989, il sottoscritto ha accertato 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 della seguente difformità:

- la rampa ovest che permetteva di accedere al laboratorio artigianale risulta essere stata interrata e pavimentata fino a raggiungere la stessa

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

quota rispetto alla restante area scoperta.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 188 sub 2

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Loria (TV), allegati alla concessione in sanatoria N. 649 di cui al prot. N. 6521/86 del 10/06/1989, il sottoscritto ha accertato 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 della seguente difformità:

- sotto la scala dell'ingresso al piano terra è stato ricavato un locale che non è riportato nei grafici progettuali;
- nel locale soggiorno al primo piano è stata creata un divisorio in cartongesso per ricavare due ambienti separati.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 188 sub 3

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Loria (TV), allegati alla concessione in sanatoria N. 649 di cui al prot. N. 6521/86 del 10/06/1989, il sottoscritto ha accertato 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 della seguente difformità:

- il portone di ingresso carraio ovest non è più utilizzabile, se non come finestra, a causa dell'interramento della rampa carraia;
- il deposito artigianale nord e il laboratorio artigianale nord sono stati suddivisi in locali più piccoli mediante l'installazione di pannelli sandwich coibentati;
- il deposito artigianale nord e la porzione nord-ovest del laboratorio

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

artigianale nord sono stati controsoffittati con pannelli sandwich coibentati.

Conclusioni in merito alle difformità riscontrate fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Considerato che le difformità riscontrate nelle tre richiamate U.I. riguardano sia porzioni interne che esterne del fabbricato, lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una s.c.i.a. in sanatoria, sia per assentire la demolizione delle pareti / divisori e dei controsoffitti realizzati che per dare lo stato di fatto realizzato conforme a quello assentito relativamente alle difformità interne ed esterne accertate che non verranno demolite e/o ripristinate.

Lo scrivente porterà in detrazione i relativi più probabili costi nella valutazione dei beni.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 188 sub 1

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 188 sub 1 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 medesime difformità già descritte nel precedente paragrafo relativo alla "Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato".

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare la planimetria conforme allo stato realizzato.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 188 sub 2

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 188 sub 2 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 medesime difformità già descritte nel precedente paragrafo relativo alla "Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato".

Lo scrivente valuta che, dopo i lavori di ripristino dello *status quo ante* da realizzarsi previo deposito di una s.c.i.a. in sanatoria, la planimetria di cui al M.N. 188 sub 2 sarà conforme allo stato di fatto realizzato.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 188 sub 3

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 188 sub 3 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 medesime difformità già descritte nel precedente paragrafo relativo alla "Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato".

Lo scrivente valuta che, dopo i lavori di ripristino dello *status quo ante* relativi alla demolizione dei divisori / divisori realizzati in pannelli sandwich da realizzarsi previo deposito di una s.c.i.a. in sanatoria, in via cautelativa sarà comunque necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare la planimetria conforme allo stato realizzato con riguardo al portone carraio ovest che di fatto può essere utilizzato solo come finestra.

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

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, potranno 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 Loria (TV) in data 31/10/2019 (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

1) In forza dell'atto di compravendita in data 15/06/1977 al rep. 42061 del Notaio Girardi Silvano, trascritto a Treviso in data 02/07/1977 ai nn. 12229/10367, il PROPRIETARIO 1 vendeva i beni immobili censiti al C.F. con il M.N. 505 e al C.T. con i mappali N. 188, N. 189 e N. 187/B, che poi sono variati nei beni immobili oggetto di pignoramento, a:
   - PROPRIETARIO 2 per la quota di ½ della piena proprietà;

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

- PROPRIETARIO 3 per la quota di ½ della piena proprietà.

2) In forza dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio dal notaio Dott. Giuseppe Sicari in data 19/07/2006 al rep. 24072 e trascritto a Treviso in data 11/08/2006 ai nn. 42645/24676, la ditta intestataria dei beni immobili oggetto di pignoramento risulta:
   - **ESECUTATO 1**, per la quota pari a ½ della piena proprietà;
   - **ESECUTATO 2**, per la quota pari a ½ della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene precisato "*di aver accertato la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2050 del Codice Civile, nel ventennio*".

L'identificazione degli esecutati e degli altri proprietari è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente relazione.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

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 Loria – Sez. B – Foglio 5

BENE 1

M.N. 188 sub 1, Via Masaccio, p. T-1, cat. area urbana, cons. 66 m^2

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

area scoperta di m^2 66

BENE 2

M.N. 188 sub 2, Via Masaccio, p. T-1, cat. A/2, cl. 1, cons. 6,5 vani, S.C. totale m^2 148 e totale escluse aree scoperte m^2 140, R.C. € 537,12

abitazione di tipo civile

BENE 3

M.N. 188 sub 3, Via Masaccio, p. T-1, cat. C/3, cl. 4, cons. 242 m^2, S.C. totale m^2 257, R.C. € 449,94

laboratorio per arti e mestieri

BENE 4

M.N. 505, via Roma, cat. area urbana

CATASTO TERRENI

Comune di Loria – Foglio 12

BENE 5

M.N. 600, seminativo, cl. 1, are 0.21, R.D. € 0,22, R.A. € 0,13

BENE 6

M.N. 188, ente urbano, are 3.22

con la precisazione che i beni 1, 2, 3 e 4 insistono sui terreni descritti al C.T. in Comune di Loria (TV) nel F° 12 con i mappali N. 600 di are 0.21 (bene 5), seminativo, in forza del frazionamento del 04/09/1976 protocollo N. 204161 in atti dal 19/06/2002 (N. 28.1/1976), e N. 188 di are 3.22 (bene 6), ente urbano, in forza del tipo mappale del 21/04/1989 protocollo N. TV0329544 in atti dal 27/09/2004 (N. 23329.1/1989)

aventi:

- la superficie lorda convenzionale

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

commerciale di m^2 168,7 con riferimento all'abitazione di cui al M.N. 188 sub 2 (compresa la quota pari a ½ dell'area scoperta di cui al M.N. 188 sub 1)

168,7 m^2 x 850,00 €/m^2 = € 143.395,00

- la superficie lorda convenzionale commerciale di m^2 244,5 con riferimento al laboratorio di cui al M.N. 188 sub 3 (compresa la quota pari a ½ dell'area scoperta di cui al M.N. 188 sub 1)

244,5 m^2 x 300,00 €/m^2 = € 73.350,00

Sommano complessivamente € 216.745,00

A detrarre:

- più probabile costo per la presentazione di una s.c.i.a. in sanatoria, sia per assentire la demolizione delle pareti / divisori e dei controsoffitti realizzati che per dare lo stato di fatto realizzato conforme a quello assentito relativamente alle difformità interne ed esterne accertate che non verranno demolite e/o ripristinate, comprensivo di oneri, sanzioni, spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 3.500,00

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

- più probabile costo dei lavori di demolizione delle pareti e dei controsoffitti, comprensivo di calo in basso, carico, trasporto e smaltimento in pubblica discarica autorizzata del materiale di risulta, a corpo € - 5.000,00
- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale con riguardo alle U.I. di cui ai mappali N. 188 sub 1 e N. 188 sub 3 € - 3.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € 205.245,00

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: € - 41.049,00

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO € 164.196,00

che si arrotonda a **€ 164.200,00**

diconsi euro centosessantaquattromiladuecento / 00.

ALLEGATI

1) identificazione degli esecutati, del conduttore e degli altri precedenti proprietari;
2) visura catastale per soggetto "esecutato 1" al C.F. e al C.F. – Comune di Loria (TV);
3) planimetria catastale al C.F. Comune di Loria (TV) – Sez. B – Foglio 5 - per il M.N. 188 sub 1;
4) planimetria catastale al C.F. Comune di Loria (TV) – Sez. B – Foglio 5

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd

- per il M.N. 188 sub 2;

5) planimetria catastale al C.F. Comune di Loria (TV) – Sez. B – Foglio 5 - per il M.N. 188 sub 3;
6) estratto di mappa al C.T. Comune di Loria (TV), F° 12;
7) visura catastale al C.T. Comune di Loria (TV), F° 12 per il M.N. 188;
8) visura catastale al C.T. Comune di Loria (TV), F° 12 per il M.N. 600;
9) atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio dal notaio Dott. Giuseppe Sicari in data 19/07/2006 al rep. 24072;
10) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 01/04/2020 a carico dell'esecutato 1;
11) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 01/04/2020 a carico dell'esecutato 2;
12) documentazione fotografica dei beni;
13) contratto di locazione in data 01/07/2019;
14) licenza di costruire N. 109/1970 del 01/10/1970;
15) autorizzazione edilizia N. 466 di cui al prot. N. 3169 del 02/07/1984;
16) concessione in sanatoria N. 649 di cui al prot. N. 6521/86;
17) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Loria (TV) in data 31/10/2019.

Montebelluna, 30 giugno 2020

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

Firmato Da: TESSER LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb4f663c9465632fe6448e817ba86bd