

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 9/2021 R.G.

promossa da

██████████
██████████ rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Sonogo
(massimosonogo@pec.ordineavvocatitreviso.it) e con domicilio eletto presso
il Suo studio a Treviso in Strada Feltrina, n. 20

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

ESECUTATO 3

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca Vortali

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

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca Vortali in data 17/12/2021 per la stima di beni immobili in Valdobbiadene (TV) di proprietà dell'*Esecutato 1*, dell'*Esecutato 2* e dell'*Esecutato 3*, 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 agli *Esecutati*;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 17/12/2021 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 Francesca Vortali.

In data 19/12/2021 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.

Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdobbiadene (TV) per prendere visione della situazione edilizia e



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 31/12/2021 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail in data 10/01/2022 lo scrivente Esperto Stimatore provvedeva a richiedere allo Studio Notarile Stefani copia dell'atto di compravendita con cui l'*Esecutato 1*, l'*Esecutato 2* e l'*Esecutato 3* sono entrati in possesso dei beni immobili pignorati.

Successivamente in data 11/01/2022 lo Studio Notarile Stefani inviava copia dell'atto di compravendita richiesto.

Con nota e-mail pec in data 03/02/2022 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 97 del 03/01/2022 nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, risultava registrato n. 1 contratto di comodato di immobile abitativo di cui al protocollo n. 3816 del 22/07/2009 e allegava copia di detto atto.

Successivamente veniva contattato Aste33 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 25/05/2022 alle ore 9:00.

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.

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 06/06/2022 a:

- **Avv. Massimo Sonogo, legale di [REDACTED] procuratrice speciale della società [REDACTED]** tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo massimosonogo@pec.ordineavvocatitreviso.it
- **ASTE 33 S.R.L. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo aste33@pec.it;
- *Esecutato 1, Esecutato 2 e Esecutato 3*, tramite raccomandata A.R. inviata ai rispettivi indirizzi di residenza così come risultanti dai certificati di residenza del Comune di Volpago del Montello e del Comune di Valdobbiadene che trovasi allegati alla relazione periodica del Custode nominato in data 31/05/2022;

assegnando a tutti tempo fino al giorno 21/06/2022 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 1*, dell'*Esecutato 2* e dell'*Esecutato 3*, oltre che degli altri soggetti citati nella presente perizia di stima 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 un appartamento che si sviluppa ai piani terra e primo (M.N. 394 sub 6), un magazzino e/o locale di deposito che si sviluppa al piano terra (M.N. 394 sub 4) e un terreno costituente di fatto area di pertinenza (M.N. 395), 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 Valdobbiadene – Sez. A – Foglio 17

BENE 1

M.N. 394 sub 6, Via Fara n. 15 p. T-1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, S.C.

totale m² 125 (totale escluse aree scoperte m² 125), R.C. € 340,86

abitazione di tipo economico

BENE 2

M.N. 394 sub 4, Via Fara n. 15 p. T, cat. C/2, cl. 2, cons. m² 37, S.C. totale

m² 47, R.C. € 89,81

magazzino e/o locale di deposito

CATASTO TERRENI

Comune di Valdobbiadene – Foglio 17

BENE 3

M.N. 395, semin. arbor, cl. 2, are 3.28, R.D. € 1,52 (L. 2.952), R.A. € 0,93

(L.1.804)



con la precisazione che:

- come indicato nell'atto di compravendita agevolata autenticato nelle firme dal Notaio Stefani Massimo in data 27/11/2006 al repertorio n. 31884/8113, registrato a Bassano del Grappa in data 18/12/2006 al n. 5529 serie 1T e trascritto a Treviso in data 27/12/2006 ai nn. 63607/36839 *“viene ceduta la quota proporzionale sulle parti dell'intero fabbricato comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento al seguente bene comune non censibile: M.N. 394 sub 7, Via Fara, p. T, BCNC – area scoperta di mq. 79 – comune ai sub 4, 5 e 6, con precisazione peraltro che pur essendo in catasto detta area comune anche al M.N. 394 sub 5, detta area è di pertinenza esclusiva dei M.N. 394 sub 4 e 394 sub 6”*;
- *“le parti precisano che le porzioni immobiliari di cui ai suddetti M.N. 394 sub 4 e sub 6 risultano così accatastate nella denuncia di variazione (per divisione – diversa distribuzione degli spazi interni) presentata presso l'U.T.E. di Treviso in data 04/10/2004 al prot. n. TV0339183”*;
- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Valdobbiadene (TV) nel F° 17 con il M.N. 394 di are 1.97, ente urbano in forza dell'impianto meccanografico del 04/10/1976.

Le visure catastali al C.F. e al C.T., l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati da sub 2 a sub 10 alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI



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

- mappali N. 390 e/o N. 392, pubblica strada denominata via Erizzo, pubblica strada denominata via Fara e M.N. 393, tutti salvo altri e/o più precisi.

Lo scrivente evidenzia che, con riferimento ai confini, nell'atto di compravendita agevolata autenticato nelle firme dal Notaio Stefani Massimo in data 27/11/2006 al repertorio n. 31884/8113, registrato a Bassano del Grappa in data 18/12/2006 al n. 5529 serie 1T e trascritto a Treviso in data 27/12/2006 ai nn. 63607/36839, viene indicato: *“Le parti dichiarano che l'area su cui è eretto il fabbricato di cui fanno parte gli immobili di cui ai M.N. 394 sub 4 e sub 6 e il M.N. 395, formanti un unico corpo, oggetto del presente atto, confinano con M.N. 392, strada provinciale e strada vicinale su due lati, salvo i più recenti e 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, così come pervenuti all'*Esecutato 1*, all'*Esecutato 2* e all'*Esecutato 3* con atto di compravendita agevolata autenticato nelle firme dal Notaio Stefani Massimo in data 27/11/2006 al repertorio n. 31884/8113, registrato a Bassano del Grappa in data 18/12/2006 al n. 5529 serie 1T e trascritto a Treviso in data 27/12/2006 ai nn. 63607/36839 (cfr. allegato sub 11 alla presente perizia di stima).

In particolare, in detto atto viene precisato che:



- *“Unitamente a quanto sopra viene ceduta la quota proporzionale sulle parti dell’intero fabbricato comuni ai sensi dell’art. 1117 C.C., con particolare riferimento al seguente bene comune non censibile: M.N. 394 sub 7, Via Fara, p. T, BCNC – area scoperta di mq. 79 – comune ai sub 4, 5 e 6, con precisazione peraltro che pur essendo in catasto detta area comune anche al M.N. 394 sub 5, detta area è di pertinenza esclusiva dei M.N. 394 sub 4 e 394 sub 6”;*
- *“La vendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti degli immobili suddetti, liberi da persone e cose, gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con tutte le servitù determinate dalla struttura del fabbricato e dall’inserimento del fabbricato stesso nell’ambito di un comparto (servitù di elettrodotto, fognatura, di scarico etc.).
Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noti ed accettati dalla parte acquirente.
Il possesso giuridico di quanto venduto viene dato da oggi, il possesso materiale viene dato anch'esso da oggi e da oggi vantaggi ed oneri andranno rispettivamente a profitto e a carico della parte acquirente.
La parte venditrice presta per gli immobili trasferiti le garanzie di legge sia per la proprietà che per la libertà da ipoteche, pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali, ad eccezione:
 - *dell’ipoteca di euro 240.000,00 (duecentoquarantamila virgola zero zero) iscritta presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso in data 18 aprile 2003 ai n.**



15941 R.G. e n. 3596 R.P. a favore della [REDACTED],
[REDACTED], gravante gli ex
M.N. 394 sub 1 e sub 3 e il M.N. 395 del Comune di
Valdobbiadene.

Si precisa peraltro che il suddetto Istituto ha già rilasciato il
formale atto di assenso alla cancellazione della suddetta
ipoteca, con atto autenticato in data 27 novembre 2006 dal
Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa, al n. 31.883
di Repertorio, in corso di registrazione ed annotamento
perché in termini utili;

- o dell'ipoteca legale di Euro 2.800,92 (duemilaottocento
virgola novantadue) iscritta presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Treviso in data 9 ottobre 2006 ai
numeri 49897 R.G. e 12861 R.P. a favore della
[REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro il signor
[REDACTED] gravante il solo M.N. 394 sub 6 per la
quota di 1/2 (un mezzo).

Si precisa peraltro che il suddetto Istituto ha già rilasciato il
formale atto di assenso alla cancellazione della suddetta
ipoteca, con atto in data 16 novembre 2006 repertorio n.
609587/113, depositato presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Treviso in data 18 novembre 2006 e in corso
di annotamento perché in termini utili”.

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita agevolata autenticato nelle firme dal



Notaio Stefani Massimo in data 27/11/2006 al repertorio n. 31884/8113, registrato a Bassano del Grappa in data 18/12/2006 al n. 5529 serie 1T e trascritto a Treviso in data 27/12/2006 ai nn. 63607/36839, la Ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:

- **ESECUTATO 1**, per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- **ESECUTATO 2**, per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- **ESECUTATO 3**, per la quota di 1/3 di piena proprietà

In detto atto l'*Esecutato 1*, l'*Esecutato 2* e l'*Esecutato 3* hanno dichiarato "tutti di essere coniugati in regime di separazione dei beni secondo il diritto marocchino applicabile ai rapporti patrimoniali tra coniugi secondo le norme di diritto internazionale privato vigenti in Italia".

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED
IPOTECARIE**

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 02/06/2022 è emerso che successivamente alla data del 01/02/2021, antecedente a quella del 05/02/2021 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato 1*, dell'*Esecutato 2* e dell'*Esecutato 3* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegati sub 12, sub 13 e sub 14 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 02/06/2022, 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 ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 2579 del 05/02/2021 - N. generale 3970

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Treviso in data 29/11/2020 al rep. n. 6259 a favore di [REDACTED] con sede a Roma, [REDACTED] contro l'*Esecutato 1*, l'*Esecutato 2* e contro l'*Esecutato 3* per i diritti pari a 1/3 ciascuno della piena proprietà dei beni immobili pignorati.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 16511 del 27/12/2006 - N. generale 63608

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario di cui all'atto in data 27/11/2006 del Notaio Stefani Massimo al rep. 31885/8114 per la somma capitale di € 145.000,00 e per il totale di € 261.000,00, durata 35 anni, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e con domicilio ipotecario eletto in Montebelluna, contro l'*Esecutato 1*, l'*Esecutato 2* e contro l'*Esecutato 3* per i diritti pari a 1/3 ciascuno della piena proprietà dei beni immobili pignorati.

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

Iscrizione N. 14825 del 08/11/2007 - N. generale 53168

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 atto emesso da [REDACTED] di Torino in data 24/07/2007



al rep. 131702/113 per la somma capitale di € 46.816,25 oltre ad interessi e per il totale di € 93.632,50, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] e con domicilio ipotecario eletto in Treviso via Montegrappa 34, contro l'*Esecutato* 3 per i diritti pari a 1/3 della piena proprietà dei beni immobili pignorati.

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

Iscrizione N. 14825 del 08/11/2007 - N. generale 53168

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 atto emesso da Equitalia Nomos S.P.A. di Torino in data 24/07/2007 al rep. 131702/113 per la somma capitale di € 46.816,25 oltre ad interessi e spese e per il totale di € 93.632,50, a favore di [REDACTED] e con domicilio ipotecario eletto in Treviso via Montegrappa 34, contro l'*Esecutato* 1 per i diritti pari a 1/3 della piena proprietà dei beni immobili pignorati.

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

Iscrizione N. 7879 del 16/09/2008 - N. generale 35736

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 atto emesso da [REDACTED] di Torino in data 11/09/2008 al rep. 109342/113 per la somma capitale di € 58.859,33 oltre ad interessi e spese e per il totale di € 117.718,66, a favore di [REDACTED] e con domicilio ipotecario eletto in Treviso via Montegrappa 34, contro l'*Esecutato* 3 per i diritti pari a 1/3 della piena proprietà dei beni immobili pignorati.

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

Iscrizione N. 5490 del 19/09/2016 - N. generale 30389



Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto emesso da [REDACTED] in data 16/09/2016 al rep. 1324/11316 per la somma capitale di € 82.925,70 oltre ad interessi e spese per il totale di € 165.851,40, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede a Roma, [REDACTED] e con domicilio ipotecario eletto in Treviso via Montegrappa 34, contro l'*Esecutato 1* per i diritti pari a 1/3 della piena proprietà dei beni immobili pignorati.

INTERVENTI E/O COSTITUZIONI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 02/02/2022, non risultano depositati atti di intervento.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato da un appartamento che si sviluppa ai piani terra e primo (M.N. 394 sub 6), un magazzino e/o locale di deposito che si sviluppa al piano terra (M.N. 394 sub 4) e un terreno costituente di fatto area di pertinenza (M.N. 395), il tutto sito a Valdobbiadene (TV) in via Fara al civico 15, a circa 750 m dal centro.

Il fabbricato comprendente le U.I. oggetto di pignoramento si sviluppa su tre livelli fuori terra e fa parte di un complesso di edifici a schiera edificati in aderenza tra loro.

L'U.I. ad uso abitazione di cui al M.N. 394 sub 6 si sviluppa al piano terra e al primo piano.

L'U.I. ad uso magazzino e/o locale di deposito di cui al M.N. 394 sub 4 si sviluppa al piano terra.



A sud, si sviluppa il terreno di cui al M.N. 395 che di fatto costituisce area di pertinenza.

Dalla scheda dei beni ambientali e/o architettonici reperita agli atti del Comune di Valdobbiadene, si ricava che l'epoca di costruzione risale al periodo intercorrente tra il 1901 e il 1945.

La tipologia edilizia è propria di quell'epoca e, in particolare, come riferito nella suddetta scheda: le strutture orizzontali sono in legno, le strutture verticali in pietra e laterizio pieno e il manto di copertura in coppi e cemento.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate a civile con soprastante dipintura abbisognevole di rifacimento.

I serramenti esterni, ove presenti sono costituiti da scuri in legno per il piano terra e primo e da avvolgibili in plastica e/o legno per il secondo piano di proprietà di terzi.

Come specificato nell'atto di compravendita agevolata autenticato nelle firme dal Notaio Stefani Massimo in data 27/11/2006 al repertorio n. 31884/8113, registrato a Bassano del Grappa in data 18/12/2006 al n. 5529 serie 1T e trascritto a Treviso in data 27/12/2006 ai nn. 63607/36839, il fabbricato è dotato di aree urbane e beni ad uso comune tra cui:

- *“M.N. 394 sub 7, via Fara, p. T, B.C.N.C. – area scoperta di m² 79 – comune ai sub 4, 5 e 6, con precisazione peraltro che, pur essendo in catasto detta area comune anche al M.N. 394 sub 5, detta area è di pertinenza esclusiva dei M.N. 394 sub 4 e 394 sub 6”.*

La descrizione dei beni e del fabbricato 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. 394 sub 6

L'U.I. di cui 394 sub 6 è costituita da un appartamento che si sviluppa al piano terra e al primo piano.

Esso ha serramenti esterni, ove presenti, costituiti da scuri in legno e serramenti interni, ove presenti, aventi telaio in legno portante vetro semplice, il tutto che presenta evidenti segni di ammaloramento.

Tutte le murature interne ed i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera, il tutto abbisognevole di risanamento e/o rifacimento in quanto datato, danneggiato, con segni evidenti di umidità di risalita e/o muffa, ecc.

All'appartamento si accede dall'area scoperta ubicata a sud del fabbricato catastalmente identificata con il M.N. 393 per mezzo di un portoncino in legno di tipo tamburato che presenta evidenti segni di ammaloramento.

L'U.I. comprende al piano terra l'ingresso, il salotto, la cucina, il disimpegno, il bagno, la cantina e il vano scale che permette di accedere al primo piano.

In sede di sopralluogo si è accertato che è stata murata la porta presente nel bagno che permetteva l'accesso alla cantina.

Quest'ultimo locale risulta collegato al solo magazzino di cui al M.N. 394 sub 4.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,40.

I locali del piano terra sono pavimentati in piastrelle di ceramica e/o cotto



datate e parzialmente danneggiate.

La zona cottura della cucina è rivestita con piastrelle di ceramica.

Il bagno comprende il lavandino, il water e il piatto doccia, il tutto abbisognevole di rifacimento in quanto danneggiato.

Le pareti del bagno risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Le scale che permettono di accedere al primo piano sono in legno di vecchia fattura.

L'U.I. al primo piano comprende il disimpegno e due camere.

Tutti i locali del primo piano sono pavimentati in tavole di legno di vecchia fattura che presentano anche evidenti danneggiamenti.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno di tipo tamburato portanti specchiature cieche e/o in vetro.

2) Descrizione del magazzino e/o locale di deposito di cui al M.N. 394 sub 4

Il magazzino di cui al M.N. 394 sub 4 si sviluppa al piano terra.

Al magazzino si accede dall'area scoperta di cui al M.N. 394 sub 7, catastalmente censita come B.C.N.C. ai mappali N. 394 sub 4, N. 394 sub 5 e N. 394 sub 6, ma con la precisazione contenuta nell'atto di compravendita agevolata autenticato nelle firme dal Notaio Stefani Massimo in data 27/11/2006 al repertorio n. 31884/8113, registrato a Bassano del Grappa in data 18/12/2006 al n. 5529 serie 1T e trascritto a Treviso in data 27/12/2006 ai nn. 63607/36839, che detta area scoperta è di pertinenza esclusiva dei mappali N. 394 sub 4 e N. 394 sub 6 (oggetto della presente perizia di stima).



All'area scoperta si accede dalla strada vicinale denominata via Fara per mezzo di un cancello metallico con apertura ad anta.

L'area scoperta è in stato di abbandono con cespugli e arbusti non curati.

Al magazzino si accede per mezzo di un portoncino avente telaio in alluminio anodizzato portante specchiature in vetro, in parte rotte.

Il magazzino di cui al M.N. 394 sub 4 comprende due locali.

Al momento del sopralluogo si è accertato che la cantina compresa nell'U.I. di cui al M.N. 394 sub 6 era collegata al magazzino di cui al M.N. 394 sub 4 e che ad essa, si poteva accedere solo da quest'ultimo.

Ad ogni modo, la cantina è risultata inaccessibile a causa dell'ingente materiale ivi stipato.

Tutti i locali del magazzino, per quanto è stato possibile accertare, sono pavimentati in calcestruzzo di tipo lisciato e presentano le murature interne intonacate a civile con soprastante dipintura, il tutto abbisognevole di rifacimento.

3) Descrizione terreno di cui al M.N. 395

Il terreno di cui al M.N. 395 si sviluppa a sud rispetto a quello di cui al M.N. 394 su cui insiste il fabbricato comprendente anche le U.I. oggetto della presente perizia di stima.

Il terreno è in stato di abbandono con cespugli e arbusti non curati.

Per quanto è stato possibile accertare, il terreno è recintato nei confronti delle pubbliche vie denominate via Erizzo e via Fara per mezzo di rete e ritti metallici, in parte abbisognevole di rifacimento.

4) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato che li contiene, presentano



condizioni manutentive e conservative di livello pessimo.

5) Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione di cui al M.N. 394 sub 6 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico.

Il magazzino di cui al M.N. 394 sub 4, per quanto è stato possibile accertare, è dotata del solo impianto elettrico.

Tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge e comunque, prevedibilmente, anche di consistenti interventi di rifacimento e/o ripristino.

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.

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

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 394 sub 6:

| | | | | |
|-------------------------|----------------|------------|----------------|------|
| - locali abitabili p. T | m ² | 55,6 x 1,0 | m ² | 55,6 |
| - locali abitabili p. 1 | m ² | 51,6 x 1,0 | m ² | 51,6 |
| - cantina p. T | m ² | 16,6 x 0,5 | m ² | 8,3 |

magazzino e/o locale di deposito di cui al M.N. 394 sub 4:

| | | | | |
|-------------|----------------|------------|----------------------|-------------|
| - magazzino | m ² | 46,0 x 0,5 | <u>m²</u> | <u>23,0</u> |
|-------------|----------------|------------|----------------------|-------------|



Superficie totale commerciale convenzionale **m² 138,5**

La superficie del terreno di cui al M.N. 395 pari a **m² 328,0**

verrà valutata in funzione delle sue caratteristiche.

7) Generalità

Con nota e-mail pec in data 31/12/2021 il sottoscritto depositava presso l’Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l’esistenza di contratti di locazione e/o comodati d’uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 03/02/2022 l’Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 97 del 03/01/2022 nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell’Anagrafe Tributaria, risultava registrato n. 1 contratto di comodato di immobile abitativo di cui al protocollo n. 3816 del 22/07/2009 e allegava copia di detto atto (cfr. allegato sub 16 alla presente perizia di stima).

In detto contratto di comodato di immobile abitativo, nell’art. 1 viene specificato che l’Esecutato 2 “*da in comodato d’uso a titolo gratuito al ... (n.d.r.: Comodatario – vedi allegato sub 1 alla presente perizia di stima per identificazione) l’immobile ad uso abitazione situato a Valdobbiadene (TV) in via Fara N. 15 così composto:*

Piano terra: cucina – bagno – salone

1° piano: 2 camere matrimoniali

Pertinenze: 1 magazzino più scoperta di proprietà

in buono stato di conservazione”.

In detto contratto, all’art. 2 viene definito che “*tutte le spese ordinarie derivanti dall’utilizzo del suddetto immobile sono completamente a carico*



del comodatario, il quale s'impegna a mantenerlo nello stesso stato di conservazione in cui l'ha ricevuto.

Si intendono inoltre a carico del comodatario anche tutte le spese per manutenzioni ordinarie e ogni altro onere derivante dalla disponibilità e dall'uso del suddetto immobile”.

L'art. 5 stabilisce che “la durata del presente contratto è di anni 2 (due) a partire dalla data di stipula; esso s'intende rinnovato di anno in anno con facoltà di entrambe le parti di dare disdetta in qualsiasi momento con preavviso di 30 (trenta) giorni”.

Nonostante la sussistenza del citato contratto di comodato, 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 31/05/2022, si ricava che quanto è oggetto di pignoramento possiede il seguente stato occupazione:

- M.N. 394 sub 6 (abitazione): *“occupata senza titolo dal sig. ... (n.d.r.: Occupante vedi allegato sub 1 alla presente perizia di stima per identificazione)”;*
- M.N. 394 sub 4 (magazzino e/o locale di deposito): *“libero, chiavi presso il Custode Giudiziario dal 25/05/2022 a seguito Ispezione Giudiziale”.*

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, nell'atto di compravendita agevolata autenticato nelle firme dal Notaio Stefani



Massimo in data 27/11/2006 al repertorio n. 31884/8113, registrato a Bassano del Grappa in data 18/12/2006 al n. 5529 serie 1T e trascritto a Treviso in data 27/12/2006 ai nn. 63607/36839 viene riportato che *“Ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione urbanistica, i venditori ... consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, dichiarano che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente atto è stata iniziata anteriormente all'1 settembre 1967. Dichiarano altresì che nulla osta alla commerciabilità degli immobili oggetto del presente atto ai sensi della vigente legislazione urbanistica”* (cfr. allegato sub 11 alla presente perizia di stima).

Dalla scheda dei beni ambientali e/o architettonici reperita agli atti del Comune di Valdobbiadene, si ricava che l'epoca di costruzione risale al periodo intercorrente tra il 1901 e il 1945.

Sulla base di quanto riportato nell'atto di compravendita e di quanto accertato presso il Comune di Valdobbiadene, risulta allora che, verosimilmente, la costruzione del fabbricato sia iniziata ante '67.

Successivamente, risultano rilasciati solamente i seguenti titoli edilizi riguardanti le recinzioni, e, più precisamente:

- autorizzazione edilizia di cui alla pratica edilizia N. 2003-0123-00 del 26/05/2003 per l'esecuzione di *“manutenzione straordinaria per modifiche interne e prospettiche su unità immobiliare adibita a magazzino”* (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

Il sottoscritto C.T.U. rileva che, con riferimento alla suddetta pratica edilizia, agli atti del Comune di Valdobbiadene sono presenti anche i seguenti



ulteriori documenti:

- certificato di inagibilità di cui al prot. 28434 del 25/11/2005 con il quale viene dichiarato “*che la porzione del magazzino sul lato a sud (mapp. 394 sub 3) dell’edificio di proprietà della ditta ... (n.d.r.: Proprietario 7 e Proprietario 8 – cfr. allegato sub 1 per l’identificazione dei soggetti) è inagibile con decorrenza dal 24/11/2005*” (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima);
- dichiarazione dell’*Esecutato 2* di cui al prot. 6563 in data 13/03/2008 con la quale dichiara che “*prendo la mia responsabilità sulla mia casa è apposto di verniciatura interno esterno e anche le finestre*” (cfr. allegato sub 19 alla presente perizia di stima);
- verbale di avvenuto adeguamento e ripristino a seguito Ordinanza di Inagibilità a seguito di incendio in data 18/03/2008 di cui alla pratica edilizia N. 2003-0123-00 (cfr. allegato sub 20 alla presente perizia di stima).

Inoltre, lo scrivente C.T.U. rileva che agli atti del Comune di Valdobbiadene si è reperito anche il seguente ulteriore documento:

- tavola grafica intitolata “*planimetria unità abitativa in via Fara N. 15 a Valdobbiadene*” a firma del Geom. Fusinotto Paolo in data 13/05/2008 (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

Tale tavola rappresenta sia l’U.I. di cui al M.N. 394 sub 6 (abitazione) che l’U.I. di cui al M.N. 394 sub 4 (magazzino) e trovasi compresa all’interno della pratica edilizia di cui al N. 2003-0123-00 del 26/05/2003 che riguarda il solo magazzino. Tale tavola è priva di protocollo di deposito e di riferimenti a specifiche pratiche edilizie



autorizzative.

Ad ogni modo, per quanto è stato possibile accertare e sulla base di quanto riferito dal Comune di Valdobbiadene, risulta che il procedimento di cui alla pratica edilizia N. N. 2003-0123-00 del 26/05/2003 non si sia concluso con il rilascio del certificato di agibilità.

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

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

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

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 394 sub 6

Il fabbricato comprendente anche l'U.I. di cui al M.N. 394 sub 6 risulta edificato ante '67.

Successivamente non risultano rilasciati provvedimenti edilizi riguardanti specificamente detta U.I.

Lo scrivente evidenzia che risulta depositata una tavola grafica intitolata "*planimetria unità abitativa in via Fara N. 15 a Valdobbiadene*" a firma del Geom. Fusinotto Paolo in data 13/05/2008, che trovasi compresa all'interno della pratica edilizia di cui al N. 2003-0123-00 del 26/05/2003, pratica che riguarda il solo magazzino.

Seppur detta tavola sia priva di protocollo e di riferimenti a specifiche pratiche edilizie autorizzative, quanto ivi rappresentato risulta pressoché conforme a quanto edificato 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. 394 sub 6

Con la scorta dei grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Valdobbiadene, allegati all'autorizzazione edilizia di cui alla pratica edilizia N. 2003-0123-00 del 26/05/2003, 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:

- il magazzino ha diversa forma in pianta ed in particolare, l'angolo nord-ovest risulta smussato;
- la forometria è difforme;
- non è rappresentata l'apertura che consente il collegamento e l'accesso alla cantina compresa nell'U.I. di cui al M.N. 394 sub 6.

Lo scrivente evidenzia che risulta depositata una tavola grafica intitolata "*planimetria unità abitativa in via Fara N. 15 a Valdobbiadene*" a firma del Geom. Fusinotto Paolo in data 13/05/2008.

Seppur detta tavola sia priva di protocollo e di riferimenti a specifiche pratiche edilizie autorizzative, quanto ivi rappresentato risulta pressoché conforme a quanto edificato 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 forometria, seppur rappresentata solamente quella del piano terra, è lievemente difforme.

Ad ogni modo, per quanto è stato possibile accertare e sulla base di quanto



riferito dal Comune di Valdobbiadene, risulta che il procedimento di cui alla pratica edilizia N. N. 2003-0123-00 del 26/05/2003 non si sia concluso con il rilascio del certificato di agibilità.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia per ottenere il certificato di agibilità dell'U.I. di cui al M.N. 394 sub 4 il cui rilascio, per quanto è stato possibile accertare, non risulta avvenuto a conclusione dell'iter dell'autorizzazione edilizia in data 26/05/2003 di cui alla pratica N. 2003-0123-00.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al 394 sub 6

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 394 sub 6 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 seguenti difformità:

- la porta che dal bagno consente l'accesso alla cantina risulta murata.
La cantina risulta accessibile solamente dall'U.I. di cui al M.N. 394 sub 4.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 394 sub 4

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 394 sub 4 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 seguente difformità:

- la forometria è difforme;
- l'ubicazione della porta che collega i due locali compresi nell'U.I. è



lievemente difforme;

- la cantina compresa nell'U.I. di cui al M.N. 394 sub 6 è accessibile unicamente dall'U.I. di cui al M.N. 394 sub 4.

Con riferimento all'area scoperta e al terreno

Lo scrivente segnala che nell'elaborato planimetrico:

- il M.N. 395 viene indicato con il N. 396;
- il M.N. 393 viene indicato con il N. 395.

Si ritiene opportuna la verifica dell'allineamento tra il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati e comunque la rettifica di quanto riportato nell'elaborato planimetrico.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare le planimetrie delle U.I. di cui ai mappali N. 394 sub 4 e N. 394 sub 6 pienamente conformi allo stato realizzato e comunque allo stato assentito. Si ritiene anche opportuna la verifica dell'allineamento tra il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati e comunque la rettifica di quanto riportato nell'elaborato planimetrico.

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'effettiva possibilità di sanare gli abusi, 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.

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 Valdobbiadene (TV) in data 07/01/2022 al prot. 18/22 (cfr. allegato sub 22 alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) Da potere del *Proprietario 1*, in forza dell'atto di certificato di denunciata successione rep. 66/248, trascritto a Treviso il 09/04/1974 ai nn. 6658/5946, la ditta intestataria dei beni di cui ai mappali N. 394 sub 1 e N. 394 sub 2, da cui sono derivati quelli oggetto di pignoramento diveniva:
 - *Proprietario 2*, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
 - *Proprietario 3*, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.



Nella certificazione notarile viene precisato che “*per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità*”.

- 2) Da potere del *Proprietario 2*, in forza dell’atto di certificato di denunciata successione rep. 59/337, trascritto a Treviso il 04/05/1984 ai nn. 10530/8756, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:

- *Proprietario 3*, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
- *Proprietario 4*, per la quota pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- *Proprietario 5*, per la quota pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà.

Nella certificazione notarile viene precisato che “*per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità*”.

- 3) Da potere del *Proprietario 3*, in forza dell’atto di certificato di denunciata successione testamentaria, devoluzione per testamento olografo rep. 59727 del Notaio Pietro Pellizzari pubblicato il 14/09/1995 e registrato a Montebelluna il 28/09/1995 al n. 1937 serie 1, presentata all’Ufficio del Registro di Montebelluna in data 14/11/1005 rep. 38/444 e trascritto a Treviso il 23/01/1997 ai nn. 2810/2271, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:

- *Proprietario 4*, per la quota pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- *Proprietario 5*, per la quota pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà.
- *Proprietario 6*, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;

Nella certificazione notarile viene precisato che “*per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità*”.

- 4) Da potere del *Proprietario 6*, in forza dell’atto pubblico notarile di



cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Pietro Pellizzari in data 12/07/2002 rep. 75370 trascritto a Treviso il 26/07/2002 ai nn. 31140/21721, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:

- *Proprietario 4*, per la quota pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà;
- *Proprietario 5*, per la quota pari a $\frac{3}{4}$ della piena proprietà.

5) Da potere del *Proprietario 4* e del *Proprietario 5*, in forza dell'atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Graziella Barone in data 10/04/2003 rep. 36987 trascritto a Treviso il 18/04/2003 ai nn. 15940/10913, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:

- *Proprietario 7*, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
- *Proprietario 8*, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

6) Da potere del *Proprietario 7* e del *Proprietario 8*, in forza della scrittura privata di compravendita del Notaio Massimo Stefani in data 27/11/2006 rep. 31884/8113 trascritto a Treviso il 27/12/2006 ai nn. 63607/36839, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:

- ***Esecutato 1***, per la quota pari a $\frac{1}{3}$ della piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- ***Esecutato 2***, per la quota pari a $\frac{1}{3}$ della piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- ***Esecutato 3***, per la quota pari a $\frac{1}{3}$ della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

L'identificazione degli *Esecutati* 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 Valdobbiadene – Sez. A – Foglio 17

BENE 1

M.N. 394 sub 6, Via Fara n. 15 p. T-1, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, S.C.

totale m² 125 (totale escluse aree scoperte m² 125), R.C. € 340,86

abitazione di tipo economico

BENE 2

M.N. 394 sub 4, Via Fara n. 15 p. T, cat. C/2, cl. 2, cons. m² 37, S.C. totale

m² 47, R.C. € 89,81

magazzino e/o locale di deposito

CATASTO TERRENI

Comune di Valdobbiadene – Foglio 17

BENE 3

M.N. 395, semin. arbor, cl. 2, are 3.28, R.D. € 1,52 (L. 2.952), R.A. € 0,93

(L.1.804)



con la precisazione che:

- come indicato nell'atto di compravendita agevolata autenticato nelle firme dal Notaio Stefani Massimo in data 27/11/2006 al repertorio n. 31884/8113, registrato a Bassano del Grappa in data 18/12/2006 al n. 5529 serie 1T e trascritto a Treviso in data 27/12/2006 ai nn. 63607/36839 *“viene ceduta la quota proporzionale sulle parti dell'intero fabbricato comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento al seguente bene comune non censibile: M.N. 394 sub 7, Via Fara, p. T, BCNC – area scoperta di mq. 79 – comune ai sub 4, 5 e 6, con precisazione peraltro che pur essendo in catasto detta area comune anche al M.N. 394 sub 5, detta area è di pertinenza esclusiva dei M.N. 394 sub 4 e 394 sub 6”*;
- *“le parti precisano che le porzioni immobiliari di cui ai suddetti M.N. 394 sub 4 e sub 6 risultano così accatastate nella denuncia di variazione (per divisione – diversa distribuzione degli spazi interni) presentata presso l'U.T.E. di Treviso in data 04/10/2004 al prot. n. TV0339183”*;
- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Valdobbiadene (TV) nel F° 17 con il M.N. 394 di are 1.97, ente urbano in forza dell'impianto meccanografico del 04/10/1976.

Aventi:

- i beni di cui ai mappali N. 394 sub 4 e N. 394 sub 6, la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 138,5**.
Il valore unitario applicabile per edifici con la



medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m² 1.000,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,00$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,80$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,80$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = \text{€/m}^2 1.000,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,80) = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,45) = 448,00 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 450,00 €/m²

$$138,5 \text{ m}^2 \times 450,00 \text{ €/m}^2 = \text{€} \quad 62.325,00$$

- il bene di cui al M.N. 395, la superficie di **m² 328,0**:

$$328,0 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \text{€} \quad \underline{4.920,00}$$

Sommano complessivamente € 67.245,00

A detrarre:

- per presentazione di una pratica edilizia per ottenere il certificato di agibilità dell'U.I. di cui al M.N. 394 sub 4 il cui rilascio, per quanto è stato possibile accertare, non risulta avvenuto a



| | |
|--|----------------------|
| conclusione dell'iter dell'autorizzazione edilizia in data 26/05/2003 di cui alla pratica N. 2003- 0123-00, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri | € - 3.000,00 |
| - per presentazione planimetrie delle U.I. di cui ai mappali N. 394 sub 4 e N. 394 sub 6 in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato e comunque allo stato assentito, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri | € - 2.500,00 |
| - per sgombero materiale presente all'interno delle U.I. e/o sul terreno di pertinenza (da considerarsi prevedibilmente in stato di abbandono), compreso lo smaltimento del materiale di risulta presso pubblica discarica autorizzata | € <u>- 5.000,00</u> |
| VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO | € 56.745,00 |
| 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: | € <u>- 11.349,00</u> |
| VALORE BASE DEL LOTTO UNICO | € 45.396,00 |
| che si arrotonda a | € 45.400,00 |
| diconsi euro quarantacinquemilaquattrocento / 00. | |



ALLEGATI

- 1) identificazione degli *Esecutati* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Valdobbiadene (TV) - Sez. A - Foglio 17 - per il M.N. 394 sub 6;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di Valdobbiadene (TV) - Sez. A - Foglio 17 - per il M.N. 394 sub 4;
- 4) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Valdobbiadene (TV) - Sez. A - Foglio 17 - per il M.N. 394;
- 5) elenco subalterni al C.F. Comune di Valdobbiadene (TV) - Sez. A - Foglio 17 - per il M.N. 394;
- 6) planimetria al C.F. Comune di Valdobbiadene (TV) - Sez. A - Foglio 17 - per il M.N. 394 sub 6;
- 7) planimetria al C.F. Comune di Valdobbiadene (TV) - Sez. A - Foglio 17 - per il M.N. 394 sub 4;
- 8) estratto di mappa al C.T. Comune di Valdobbiadene (TV) - F° 17
- 9) visura catastale al C.T. Comune di Valdobbiadene (TV) - F° 17 - M.N. 394
- 10) visura catastale al C.T. Comune di Valdobbiadene (TV) - F° 17 - M.N. 395
- 11) atto di compravendita Notaio Stefani Massimo del 27/11/2006 repertorio n. 31884/8113;
- 12) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici con elenco omonimi ed elenco sintetico delle formalità effettuata in data 02/06/2022 a carico dell'*Esecutato 1*;



- 13) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici con elenco omonimi ed elenco sintetico delle formalità effettuata in data 02/06/2022 a carico dell'*Esecutato 2*;
- 14) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici con elenco omonimi ed elenco sintetico delle formalità effettuata in data 02/06/2022 a carico dell'*Esecutato 3*;
- 15) documentazione fotografica dei beni;
- 16) nota dell'Agenzia delle Entrate del 03/01/2022 con allegato contratto di comodato di immobile abitativo;
- 17) autorizzazione edilizia N. 2003-0123-00 del 26/05/2003;
- 18) certificato di inagibilità di cui al prot. 28434 del 25/11/2005;
- 19) dichiarazione dell'*Esecutato 2* di cui al prot. 6563 in data 13/03/2008;
- 20) verbale di avvenuto adeguamento e ripristino a seguito Ordinanza di Inagibilità a seguito di incendio in data 18/03/2008;
- 21) tavola grafica intitolata "*planimetria unità abitativa in via Fara N. 15 a Valdobbiadene*" a firma del Geom. Fusinotto Paolo in data 13/05/2008;
- 22) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Valdobbiadene (TV) in data 07/01/2022 al prot. 18/22.

Montebelluna, 22 giugno 2022

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

