

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 108/2022 R.G.E.

promossa da

JULIET S.P.A. non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.R.L. e per essa la CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA rappresentata e difesa dagli Avv.ti Margherita Domenegotti (margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it) e Marco Pesenti (marco.pesenti@milano.pecavvocati.it) i quali hanno dichiarato di voler ricevere le comunicazioni e le notificazioni all'indirizzo di posta elettronica certificata, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Enrico Torresan (enricotorresan@pec.ordineavvocatitreviso.it) a Treviso in Piazza Rinaldi, n. 2

contro

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

ESECUTATO 3

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV) DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO 1, DELL'ESECUTATO 2 E DELL'ESECUTATO 3

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco in data 28/02/2023 per la stima di beni immobili in Montebelluna (TV) di proprietà dell'*Esecutato 1*, dell'*Esecutato 2* e dell'*Esecutato 3*, d'ora in avanti denominati anche solo *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;
- 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*;
- la divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 28/02/2023 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. Leonardo Bianco.

In data 01/03/2023 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 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.

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

Con nota e-mail pec in data 12/04/2023 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 19/04/2023 il Comune di Montebelluna (TV) rilasciava il C.D.U. al prot. 20239 del 19/04/2023.

In data 20/04/2023, dato che la precedente, seppur sollecita, non aveva provveduto a versare il fondo spese entro il termine disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente depositava istanza di sospensione delle operazioni peritali.

Con nota e-mail pec in data 26/04/2023 l'Agenzia delle Entrate comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato.

Con provvedimento in data 02/05/2023 l'Ill.mo Sig. Giudice disponeva la sospensione delle operazioni peritali.

Successivamente, in data 27/06/2023 il sottoscritto Esperto Stimatore



comunicava all'Ill.mo Sig. Giudice l'avvenuto pagamento del fondo spese da parte della precedente.

Con provvedimento in data 28/06/2023 l'Ill.mo Sig. Giudice disponeva la ripresa delle operazioni peritali.

Con nota email pec in data 13/07/2023 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dell'atto di compravendita in data 08/07/1972 rep. 127118 del Notaio Dott. Ciro Telese e dell'atto di donazione in data 29/08/2000 rep. 148388 del Notaio Dott. Battista Parolin con il quale gli *Esecutati* sono entrati in possesso dei beni pignorati.

Successivamente, e a seguito del pagamento richiesto, l'Archivio Notarile inviava con raccomandata copia del solo atto reperito di cui al rep. 148388 in data 29/08/2000 del Notaio Dott. Battista Parolin.

Veniva quindi contattato l'I.V.G. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo agli immobili pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 14/07/2023.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, il sottoscritto Esperto Stimatore accedeva agli immobili e ne effettuava un'attenta ricognizione con rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Considerato che il Comune di Montebelluna (TV), nonostante fossero trascorsi più di tre mesi, non aveva ancora provveduto a dare riscontro alla richiesta di accesso agli atti, il sottoscritto con nota email pec in data 26/07/2023 sollecitava un'immediata risposta.

Previ accordi per l'accesso, in data 21/08/2023 il Comune di Montebelluna (TV) rilasciava allo scrivente tutta la documentazione richiesta.



Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 16/10/2023 a:

- **Avv. Margherita Domenegotti, Avv. Marco Pesenti e Avv. Enrico Torresan**, legali di JULIET S.P.A. in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.R.L. e per essa la CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA, tramite e-mail pec agli indirizzi:

margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it

marco.pesenti@milano.pecavvocati.it

enricotorresan@pec.ordineavvocatitreviso.it

- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite e-mail pec all'indirizzo ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- *Esecutato 1, Esecutato 2 e Esecutato 3* tramite raccomandata A.R. presso i rispettivi indirizzi desumibili dai Certificati di residenza allegati alla relazione periodica del Custode depositata a pct in data 31/07/2023,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 31/10/2023 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DEGLI ESECUTATI

L'identificazione degli *Esecutati* 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 dotata di area scoperta pertinenziale e un terreno, il sottoscritto



ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto unico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna (TV) – Sez. F – Foglio 2

BENE 1

M.N. 1 sub 1 graffato con il M.N. 1 sub 2, via Tronconi n. 4, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale m² 141 (totale escluse aree scoperte m² 141), R.C. € 359,61

trattasi di abitazione di tipo economico – costituita “*dalla soppressione della particella ceu sez fgl 2 pla 298 sub per allineamento mappe*”

CATASTO TERRENI

Comune di Montebelluna (TV) – Foglio 39

BENE 2

M.N. 2, sem arb irr, cl. 1, are 19.86, R.D. € 22,57 (L. 43.692), R.A. € 12,31 (L. 23.832)

trattasi di terreno

Con la precisazione che l'U.I. di cui al M.N. 1 sub 1 graffato con il M.N. 1 sub 2 insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 39 con il M.N. 1 di are 1.90, ente urbano in forza di “*Impianto meccanografico del 04/02/1976*”.

Lo scrivente C.T.U. precisa che l'atto di pignoramento comprende anche l'U.I. censita al C.F. – Comune di Montebelluna – Sez. F – Fg. 2 con il **M.N.**



297 che attualmente risulta soppressa con la seguente annotazione: *“soppresso. al catasto terreni corrisponde alla particella 545 soppressa e unita alle strade”*.

Le visure catastali al C.F., la planimetria catastale, l’estratto di mappa e le visure al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 7 alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento ai terreni su cui insistono i suddetti beni immobili, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:

- Pubblica strada denominata via Santa Caterina da Siena, mappali N. 546, N. 218 e altro foglio stesso Comune, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà con i relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, così come pervenuti agli *Esecutati* con atto di donazione in data 29/08/2000 al N. 148.388 di rep. del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna in data 13/09/2000 al N. 2822 serie 1V e trascritto a Treviso in data 15/09/2000 ai nn. 34781/24685 (cfr. allegato sub 08 alla presente perizia di stima).

Lo scrivente rileva che in detto atto viene precisato, tra altre cose, che:

- nell’art. 2: *“i donanti rinunziano all’ipoteca legale, garantiscono la piena ed esclusiva proprietà dei beni donati e la libertà degli stessi da pesi ipotecari, da vincoli ed oneri di qualunque specie obbligandosi alla manutenzione di legge”*;
- nell’art. 3: *“la donazione avviene come attualmente si trovano i beni*



in oggetto, con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate”;

- nell’art. 6: *“i donanti ... a sensi e per gli effetti dell’articolo 4 della legge 4.1.1968 n. 15:*

secondo il disposto dell’articolo 40, comma 2, della legge 47/1985 attestano che la costruzione del fabbricato in oggetto è stata eseguita in data anteriore all’1.9.1967”.

DITTA INTESTATARIA

In forza dell’atto di donazione in data 29/08/2000 al N. 148.388 di rep. del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna in data 13/09/2000 al N. 2822 serie 1V e trascritto a Treviso in data 15/09/2000 ai nn. 34781/24685, la Ditta intestataria risulta:

- **Esecutato 1** per l’intero dell’usufrutto;
- **Esecutato 2** per la quota pari a ½ della nuda proprietà;
- **Esecutato 3** per la quota pari a ½ della nuda proprietà.

Nell’art. 7 dell’atto di donazione in data 29/08/2000 al N. 148.388 di rep. del Notaio Dott. Battista Parolin viene riportato, tra alte cose:

- *“i donatari dichiarano di essere: ... omissis ... (n.d.r.: Esecutato 1) separata (separazione omologata dal Tribunale di Treviso con Provvedimento in data 17.03.1994 n. 1931 rep.) ... omissis ... (n.d.r.: Esecutato 2 e Esecutato 3) di stato civile libero.*

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 11/10/2023 è emerso che



successivamente alla data del 01/03/2022, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare e comunque antecedente a quella del 24/03/2024 alla quale è aggiornato il certificato notarile in data 28/03/2022 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 dell'*Esecutato 1*, dell'*Esecutato 2* e dell'*Esecutato 3* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile con riguardo ai beni oggetto di pignoramento (cfr. allegati sub 9, sub 10 e sub 11 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 02/03/2023, si evince che i beni pignorati risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 7648 del 24/03/2022 - N. generale 10748

Verbale di pignoramento immobiliare di cui al N. 991 di rep. in data 14/03/2022 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore di “**SIENA NPL 2018 S.R.L.**” con sede legale in Roma, C.F. 14535321005, contro l'*Esecutato 1*, l'*Esecutato 2* e l'*Esecutato 3* per le rispettive quote di proprietà.

Nel certificato notarile vengono precisate le seguenti note:

- *con domicilio eletto presso lo studio dell'Avv. Enrico Torresan, in piazza Rinaldi n. 2, Treviso;*



- *beni in Montebelluna CF Sez. F Fg. 2 Mapp. 1/1-1/2 (graffati) e CT Fg. 39 Mapp. 2 are 19.86.*

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 9206 del 17/11/2010 - N. generale 41112

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui all'atto rep. 14265/7791 in data 05/11/2010 ai rogiti della Dott.ssa Monica Sarti, Notaio in Venezia, per la somma capitale di € 140.000,00 e per il totale di € 280.000,00, durata 15 anni, a favore di “**BANCA ANTONVENETA SOCIETÀ PER AZIONI**” con sede legale in Padova, C.F. 04300140284, contro l'*Esecutato 1*, l'*Esecutato 2* e l'*Esecutato 3* per le rispettive quote di proprietà.

Nel certificato notarile viene precisata la seguente nota:

- *bene in Montebelluna CF Sez. F Fg. 2 Mapp. 1-298 (graffati) e CT Fg. 39 Mapp. 2 are 19.86.*

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 10/10/2023 non risultano ulteriori costituiti e/o intervenuti rispetto alla creditrice procedente.

DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione dei beni si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata sub 12 alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico è formato costituiscono per l'intero un'abitazione dotata di area scoperta pertinenziale e un terreno, il tutto ubicato a Montebelluna (TV) in



Via Santa Caterina da Siena al civico 19.

L'ingresso avviene da detta pubblica via per mezzo di un cancello carraio e di un cancelletto pedonale metallici, con apertura scorrevole e manuale.

I beni immobili sono ubicati a circa 900 m dal centro.

L'abitazione di cui al M.N. 1 sub 1 graffiato con il M.N. 1 sub 2 è compresa in un fabbricato di forma in pianta pressoché quadrata con un'appendice di forma trapezoidale a sud.

Il fabbricato principale si sviluppa su due livelli fuori terra e l'appendice su un unico livello fuori terra.

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

Esso presenta tipologia strutturale propria della più probabile epoca in cui è stato realizzato.

Rispetto a quanto è rappresentato nella planimetria catastale dell'U.I., in sede di sopralluogo lo scrivente Esperto Stimatore ha accertato che risultano delle differenze.

In particolare, non sono sussistenti:

- l'appendice di due livelli di forma rettangolare rappresentata a nord-ovest del corpo di fabbrica principale;
- la latrina rappresentata a sud rispetto alla stalla.

Inoltre, all'interno della proprietà costituita nel complesso dai mappali N. 1 e 2, risultano edificati i seguenti ulteriori corpi di fabbrica:

- una tettoia al piano terra edificata a sud e in aderenza alla stalla e al fabbricato di proprietà di terzi che confina ad ovest;



- una struttura adibita a forno / caminetto con canna fumaria edificata più a sud rispetto alla tettoia di cui al punto precedente e in prossimità del confine ovest della proprietà;
- una tettoia con struttura prefabbricata in legno edificata in prossimità del confine sud della proprietà;
- una tettoia con struttura precaria e provvisoria in legno edificata a est rispetto alla tettoia di cui al punto precedente;
- ulteriori strutture precarie e provvisorie in materiale di varia natura adibite a pollaio e/o altro.

Di tutte le summenzionate strutture, in forza della loro ubicazione, distanza dai confini, tipologia edilizia, ecc. se ne prevedrà cautelativamente la demolizione.

Con riguardo al corpo di fabbrica principale, esso risulta quasi interamente intonato a civile con soprastante dipintura di tonalità marrone chiaro.

I serramenti esterni, ove presenti, sono costituiti da scuri in legno.

I serramenti interni, ove presenti, hanno telaio in legno con specchiature in vetro.

L'ingresso dell'abitazione è costituito da una porta in legno con specchiatura in vetro.

Al piano terra, il corpo di fabbrica principale comprende tre locali (nella planimetria catastale vengono identificati come cantina, cucina e uno privo di nomenclatura), il servizio igienico ricavato nel sottoscala (nella planimetria catastale viene identificato come disimpegno) e la scala per accedere al primo piano.

I locali del piano terra presentano pavimento in piastrelle di ceramica e/o



marmette.

Alcuni dei locali presentano alcune pareti e/o parti di esse rivestite in piastrelle di ceramica.

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

La scala ha struttura in legno.

A sud rispetto al corpo di fabbrica principale, è presente un'appendice di forma trapezoidale che comprende un ulteriore locale (nella planimetria catastale viene identificato come stalla).

La stalla ha pavimento in legno.

Al primo piano il corpo di fabbrica principale comprende tre camere e il disimpegno.

I locali del primo piano hanno pavimento in tavole di legno.

L'U.I. di cui al M.N. 1 sub 1 graffato con il M.N. 1 sub 2 è dotata di area scoperta pertinenziale.

Detta area scoperta è adibita ad area di manovra ed è per la maggior parte tenuta in stabilizzato e/o a verde.

L'area scoperta non presenta soluzione di continuità nei confronti del terreno di cui al M.N. 2, anch'esso oggetto di pignoramento.

Il terreno di cui al M.N. 2 è tenuta principalmente a giardino, con la presenza di alberi da frutto, arbusti.

Essa presenta anche aree di manovra e/o marciapiedi pavimentate.

Il terreno ha superficie catastale pari a m² 1986.

Stato di conservazione e di manutenzione

I beni immobili nel loro complesso presentano condizioni manutentive e



conservative di livello pessimo.

Lo scrivente segnala che in sede di sopralluogo è stato accertato che:

- la struttura del tetto presenta segni di cedimento e/o di crollo;
- l'intera struttura e le finiture in generale presentano gravi e diffusi ammaloramenti, deterioramenti, danni, ecc.;
- all'interno del fabbricato, al momento del sopralluogo, era presente una consistente quantità d'acqua a livello di pavimento presumibilmente derivante da infiltrazioni dal tetto ma non è possibile escludere che possa anche derivare da perdite degli impianti;
- gli impianti risultano rimaneggiati e verosimilmente non più pienamente funzionali;
- alcune murature risultavano sbrecciate e/o rimaneggiate non a regola d'arte;
- all'interno dei locali e/o sull'area scoperta è presente parecchio materiale accumulato e/o disperso che dovrà essere verosimilmente smaltito.

Quanto sopra senza escludere ulteriori danni, ammaloramenti e/o altro che non è stato possibile accertare.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva.



Lo scrivente segnala che tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche e accertamenti per verificare il loro effettivo stato funzionale risultando gli stessi verosimilmente non più funzionali in tutto e/o in parte e comunque risultando rimaneggiati e/o modificati.

Verifiche e accertamenti da cui si ritiene altamente probabile che risulteranno necessari interventi di rifacimento completo, ripristino e/o riparazione e/o adeguamento.

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.

Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale, determinata in forza della planimetria catastale, risulta:

U.I. di cui al M.N. 1 sub 1 graffato con il M.N. 1 sub 2

- piano terra (locali corpo di
fabbrica principale) m² 78,4 x 1,0 m² 78,4
- piano terra (stalla) m² 17,1 x 0,5 m² 8,5
- piano primo (locali corpo
di fabbrica principale) m² 78,4 x 1,0 m² 78,4
- area scoperta

La superficie catastale dell'ente urbano di cui al M.N. 1 su cui insiste l'abitazione è di complessivi m² 190,0.

Considerato che la superficie coperta del realizzato è pari



a m²95,5, la superficie scoperta risulta di complessivi m² 94,5.

o area scoperta
pertinenziale (per la
superficie fino alla
concorrenza di quella
principale lorda del
corpo di fabbrica
principale): m² 94,5 x 0,1 m² 9,5

Superficie totale commerciale convenzionale m² 174,8

Il terreno di cui al M.N. 2 di superficie pari a m² 1986,0
verrà valutata in funzione delle sue caratteristiche.

Generalità

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, con nota e-mail pec in data 12/04/2023 il sottoscritto depositava presso l’Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l’esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 26/04/2023 l’Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota priva di protocollo e data nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell’Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato (cfr. allegato sub 13 alla presente relazione).

Dalle informazioni ricevute dal Custode, ed in particolare da quanto riportato nella relazione periodica depositata a pct in data 31/07/2023 a seguito del primo accesso, risulta che quanto oggetto di pignoramento è “*Occupato da terzi sine titulo*” e dallo stesso Custode è stata richiesta “*la liberazione*”



dell'immobile staggito".

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che con provvedimento in data 05/09/2023 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Bianco ha disposto la liberazione dell'immobile oggetto dell'esecuzione e ha dato mandato al Custode affinché dia attuazione al provvedimento.

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

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

Non risultano rilasciati ulteriori provvedimenti autorizzativi.

Lo scrivente, per completezza, segnala che agli atti del Comune di Montebelluna è stata reperita anche una richiesta di autorizzazione ad eseguire i lavori di "*straordinaria manutenzione*" protocollata in data 31/07/1996 al N. 18299 la cui istruttoria non è stata completata.

I provvedimenti sopra citati sono tutti e solo quelli messi a disposizione dello scrivente dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV).

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale non completezza di quanto messo a disposizione e/o dell'esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Montebelluna (TV).

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

Come sopra precisato, sulla base di quanto riportato nell'atto di donazione



reperito e di quanto accertato presso il Comune di Montebelluna, risulta che la costruzione del fabbricato sia verosimilmente iniziata ante '67.

Non si procede, pertanto, alla verifica di quanto realizzato rispetto a quanto assentito.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in ogni caso segnala che quanto realizzato risulta parzialmente difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale e che sull'area scoperta di cui ai mappali N. 1 e N. 2 è stata accertata la presenza di corpi di fabbrica che non risultano rappresentati in detta planimetria catastale. Di detti corpi di fabbrica lo scrivente, cautelativamente, ne prevedrà la demolizione.

In assenza di titolo abilitativo, così come previsto dall'art. 9 bis del D.P.R. 380/01, "... lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio ...".

Tenuto quindi conto delle difformità tra quanto rappresentato catastalmente e quanto realizzato, lo scrivente Esperto Stimatore ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria relativa agli immobili rappresentati nella planimetria catastale.

Nella stima dei beni pignorati verranno posti in detrazione i più probabili costi per la presentazione di detta pratica edilizia in sanatoria necessaria a dare lo stato assentito dell'abitazione di cui al M.N. 1 sub 1 graffato con il M.N. 1 sub 2 pienamente conforme allo stato realizzato e per la completa demolizione degli ulteriori corpi di fabbrica che risultano realizzati.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali



La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1 sub 1 graffato con il M.N. 1 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 seguenti difformità:

- non sono stati rinvenuti l'appendice di due livelli di forma rettangolare rappresentata a nord-ovest del corpo di fabbrica principale e la latrina rappresentata a sud rispetto alla stalla;
- risulta realizzata una muratura a chiusura dell'atrio di ingresso al piano terra del corpo di fabbrica principale. In detta muratura risulta realizzata una porta di ingresso e una finestra;
- risulta realizzata una parete divisoria tra il disimpegno e il vano scale al piano terra;
- il muro perimetrale nord risulta realizzato del medesimo spessore per tutta la sua lunghezza;
- la dimensione e la posizione di alcune finestre perimetrali risultano differenti rispetto a quanto rappresentato. In particolare, alcune finestre risultano spostate e altre non presenti;
- le dimensioni planimetriche dei locali e le loro altezze risultano parzialmente difformi.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1 sub 1 graffato con il M.N. 1 sub 2 pienamente conforme allo stato realizzato e comunque allo stato assentito una volta che sarà ottenuta la sanatoria edilizia di cui al paragrafo precedente.



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

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

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

Pertanto gli adempimenti indicati come necessari e/o opportuni e i relativi costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa vigente allo stato attuale, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, possono essere soggetti a possibili modificazioni e/o variazioni.

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 Montebelluna (TV) al prot. 20239 in data 19/04/2023 (cfr. allegato sub 14 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 08/07/1972 al N. 127118 di rep. del Notaio Ciro Telese di Treviso, registrato in data 19/07/1972 al N. 22514 e trascritto a Treviso in data 20/07/1972 ai nn. 13758/12139, il *Proprietario 1* vendeva e la ditta intestataria dei beni 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 viene precisata la seguente nota: "*bene in Montebelluna Sez. F Fg. 2/A ett. 0.19.86 e N.C.E.U. Sezione F Fg. 2 Mapp. 1-298 (graffati) via Tronconi n. 4, vani 5,5 cat. A/3 cl. 2*".

2) In forza dell'atto di donazione in data 29/08/2000 al N. 148.388 di rep. del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna, registrato a Montebelluna in data 13/09/2000 al N. 2822 serie 1V e trascritto a Treviso in data 15/09/2000 ai nn. 34781/24685, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:

- *Esecutato 1* per l'intero dell'usufrutto;
- *Esecutato 2* per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà;
- *Esecutato 3* per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà.

Nella certificazione viene precisata la seguente nota: "*bene in Montebelluna CF Sez. F Fg. 2 Mapp. 1-298 (graffati) e CT Fg. 39 Mapp. 2 are 19.86*".

L'identificazione dell'*Esecutato 1*, dell'*Esecutato 2* e dell'*Esecutato 3* e degli altri *Proprietari* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

DIVISIBILITÀ



In via del tutto generale, la divisione di un bene dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore. Nel caso in esame, il lotto unico è formato da un'abitazione dotata di area scoperta pertinenziale e un terreno, il tutto formante un complesso immobiliare ad uso monofamiliare economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

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

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

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

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 Montebelluna (TV) – Sez. F – Foglio 2

BENE 1

M.N. 1 sub 1 graffato con il M.N. 1 sub 2, via Tronconi n. 4, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale m² 141 (totale escluse aree scoperte m² 141), R.C. € 359,61

trattasi di abitazione di tipo economico – costituita *“dalla soppressione della particella ceu sez fagl 2 pla 298 sub per allineamento mappe”*

CATASTO TERRENI

Comune di Montebelluna (TV) – Foglio 39

BENE 2

M.N. 2, sem arb irr, cl. 1, are 19.86, R.D. € 22,57 (L. 43.692), R.A. € 12,31 (L. 23.832)

trattasi di terreno

Con la precisazione che l'U.I. di cui al M.N. 1 sub 1 graffato con il M.N. 1 sub 2 insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 39 con il M.N. 1 di are 1.90, ente urbano in forza di *“Impianto meccanografico del 04/02/1976”*.

Lo scrivente C.T.U. precisa che l'atto di pignoramento comprende anche l'U.I. censita al C.F. – Comune di Montebelluna – Sez. F – Fg. 2 con il **M.N. 297** che attualmente risulta soppressa con la seguente annotazione: *“soppresso. al catasto terreni corrisponde alla particella 545 soppressa e*



unita alle strade”,

aventi:

- la superficie lorda convenzionale commerciale dell’U.I. di cui al M.N. 1 sub 1 graffato con il M.N. 1 sub 2 di **m² 174,8**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo normale - è pari a €/m² 1.000,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,60$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,00$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,85$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,85$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = \text{€/m}^2 1.000,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,60 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,85) = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,43) = 433,50 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 430,00 €/m²

$$174,8 \text{ m}^2 \times 430,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 75.164,00$$

- il terreno di cui al M.N. 2 di **m² 1986,0**:

$$1986,0 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad \underline{49.650,00}$$

$$\text{Sommano complessivamente} \quad \text{€} \quad 124.814,00$$



A detrarre:

- per demolizione fabbricati abusivi realizzato sull'area scoperta, compreso accatastamento del materiale, carico, trasporto e smaltimento dello stesso in pubblica discarica autorizzata (comprese eventuali pratiche amministrative e quant'altro necessario) e ogni altro onere compreso per dare il lavoro completato a perfetta regola d'arte, si considera una detrazione quantificata a corpo in	€ - 25.000,00
- per presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito dell'abitazione pienamente conforme allo stato realizzato, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri	€ - 5.500,00
- per presentazione planimetria dell'U.I. di cui al M.N. 1 sub 1 graffato con il M.N. 1 sub 2 in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato e comunque allo stato assentito una volta ottenuta la sanatoria, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri	€ <u>- 2.500,00</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO	€ 91.814,00
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>- 18.362,80</u>
VALORE BASE DEL LOTTO UNICO	€ 73.451,20



che si arrotonda a

€ 73.500,00

diconsi euro settantatremilacinquecento / 00.

ALLEGATI

- 1) identificazione degli *Esecutati* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. F - Foglio 2 per il M.N. 1 sub 1 graffato con il M.N. 1 sub 2;
- 3) visura catastale al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 39 per il M.N. 2;
- 4) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. F - Foglio 2 per il M-N. 1 sub 1 graf sub 2;
- 5) estratto di mappa al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 39;
- 6) visura catastale al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 39 per il M.N. 1;
- 7) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. F - Foglio 2 per il M.N. 297;
- 8) atto di donazione in data 29/08/2000 al N. 148.388 di rep. del Notaio Dott. Battista Parolin;
- 9) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 11/10/2023 a carico dell'*Esecutato 1*;
- 10) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 11/10/2023 a carico dell'*Esecutato 2*;
- 11) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 11/10/2023 a carico dell'*Esecutato 3*;
- 12) documentazione fotografica dei beni;



- 13) nota Agenzia Entrate ricevuta con nota e-mail pec in data 19/04/2023;
- 14) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) al prot. 20239 in data 19/04/2023.

Montebelluna, 01 novembre 2023

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

