

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare N° 515/2021 R.G. con riunita anche la procedura
363/2023 RGE [REDACTED]**

promossa da

SOGGETTO 1, rappresentato e difeso dall' Avv.to Enzo Parini
(C.F.: [REDACTED]) del foro di Roma;

- creditore esecutante

SOGGETTO 2, rappresentato e difeso dall'Avv.to Karl Reinstadler (C.F.:
[REDACTED]) con procura speciale all'Avv.to Silvia De Negri (C.F.:
[REDACTED]) del foro di Treviso;

SOGGETTO 3 rappresentato e difeso dall' Avv.to Claudio Mazzoni (C.F.:
[REDACTED]) del foro di Roma;

SOGGETTO 4 rappresentato assistito e difeso dall' Avv.to Domenico Massignani
(C.F.: [REDACTED]) del foro di Pescara;

SOGGETTO 5 rappresentato dal Sig. [REDACTED] (C.F.:
[REDACTED]);

SOGGETTO 6 rappresentato e difeso in proprio e reciprocamente con l'Avv.to
[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) del foro di Padova e Venezia
rispettivamente;

SOGGETTO 7 rappresentato e difeso in proprio e reciprocamente con l'Avv.to
[REDACTED], (C.F. [REDACTED]) del foro di Venezia e Padova

rispettivamente

- intervenuti



contro:

ESECUTATO 1.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco.

<p>PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI RESANA (TV) DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO</p>
--

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco in data 01/03/2024 per la stima di beni immobili in Resana (TV) di proprietà dell'*Esecutato 1*, il sottoscritto Arch. Giorgio Berno iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Treviso al n. 2169 e all'albo degli esperti estimatori del Tribunale di Treviso al n. 7 (ex 745) , ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

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



PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 04/03/2024 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 01/03/2024 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco.

In data 06/03/2024 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 richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Resana(TV) in data 12/03/2024 con prot. 2744 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.

Con nota e-mail pec in data 18/03/2024 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.

In data 12/04/2024 il Comune di Resana (TV) inviava allo scrivente la documentazione tecnica reperita.

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 03/06/2024 alle ore 14:00.

Con nota e-mail pec in data 05/07/2024 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 49795 del 19/03/2024 nella quale comunicava che,



dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, "Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria risulta registrato l'atto allegato alla presente comunicazione."

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

Con ispezione in conservatoria in data 10/09/2024 lo scrivente Esperto Stimatore provvedeva a richiedere all'Agenzia delle Entrate con ispezione n. T346520 del 10/09/2024 e in data 12/09/2024 presso lo studio del Notaio Roberto Paone di Camposampiero copia dell'atto di Proprietà pervenuto in data 23/09/2024 che certifica la proprietà del bene attribuendola all'*Esecutato 1*.

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 23/09/2024 a:

- **ESECUTATO 1**, tramite email pec al nuovo indirizzo rinvenuto presso il sito del Ministero dello Sviluppo Economico di cui ai dati dell'esecutato Allegato SUB 1, dati desumibili dall'atto di pignoramento immobiliare;
- SOGGETTO 1, rappresentato e difeso dall' Avv.to Enzo Parini (C.F.: [REDACTED]) del foro di Roma – PEC: enzoparini@ordineavvocatiroma.org;
creditorre esecutante
- SOGGETTO 2, rappresentato e difeso dall'Avv.to Karl Reinstadler (C.F.: [REDACTED]) con procura speciale all'Avv.to Silvia De Negri (C.F.: [REDACTED]) del foro di Treviso PEC: silviadenegri@pec.ordineavvocatitreviso.it;
- SOGGETTO 3 rappresentato e difeso unitamente e disgiuntamente dall' Avv.to Claudio Mazzoni (C.F.: [REDACTED]) del foro di Roma, PEC:



caludiomazzoni@ordineavvocatiroma.org ;

- SOGGETTO 4 rappresentato assistito e difeso dall' Avv.to Domenico Massignani (C.F.: [REDACTED]) del foro di Pescara, PEC: domenicomassignani@pec.it;

- SOGGETTO 5 rappresentato dal Sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]),

[REDACTED]

intervenuiti

- ASTE 33 S.R.L. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo aste33@pec.it;

assegnando a tutti tempo fino al giorno 08/10/2024 per il deposito di eventuali osservazioni, e in data 27/09/2024 a

- SOGGETTO 6 rappresentato e difeso in proprio e reciprocamente con l'Avv.to [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) del foro di Padova e Venezia,

-SOGGETTO 7 rappresentato e difeso in proprio e reciprocamente con l'Avv.to [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) del foro di Venezia e Padova,

attendendo fino al giorno 13/10/2024 per il deposito di eventuali osservazioni,

Entro la scadenza concessa perveniva alcuna osservazione di cui si riferisce al termine della perizia con le osservazioni e le risposte argomentate. Del risultato

del proprio lavoro riferisce in appresso.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile risulta essere occupato da soggetto non identificato che ha dichiarato al sottoscritto ed al custode di essere dipendente della ditta locataria dell'immobile, come confermato da relazione del custode giudiziario.

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA

L'identificazione dell'*Esecutato 1*, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.



IDENTIFICAZIONE DELLE ALTRE PARTI

L'identificazione della parte esecutante e degli intervenuti, nonché degli altri soggetti, è contenuta nell'allegato sub 1-A 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 l'ente urbano su cui insiste detto immobile, il sottoscritto ritiene maggiormente opportuna la formazione di un singolo lotto.

LOTTO UNICO

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

BENE 1

Comune di RESANA (H238) (TV)

• Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 274 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RESANA (H238) (TV)

Foglio 12 Particella 274

Indirizzo

VIA VENEZIA n. 47 Piano S1

Dati di classamento

Rendita: Euro 114,81 Categoria C/6, Classe U, Consistenza 39 mq

BENE 2

Comune di RESANA (H238) (TV)

• Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 274 Subalterno 3

Partita: 1326

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RESANA (H238) (TV)

Foglio 12 Particella 274

Indirizzo

VIA VENEZIA n. 47 Piano T

Dati di classamento

Rendita: Euro 50,04

Rendita: Lire 96.900

Categoria C/6, Classe U, Consistenza 17 mq

BENE 3

Comune di RESANA (H238) (TV)

• Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 274 Subalterno 4



Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di RESANA (H238) (TV)
Foglio 12 Particella 274
Indirizzo
VIA VENEZIA n. 47 Piano S1 – T
Dati di classamento
Rendita: Euro 1.069,07
Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 11,5 vani
Dati di superficie
Totale: 261 mq

BENE 4

Comune di RESANA (H238) (TV)
• Sez. Urb. A Foglio 12 Particella 274 Subalterno 5
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di RESANA (H238) (TV)
Foglio 12 Particella 274
Indirizzo
VIA VENEZIA n. 47 Piano T
Dati di classamento
Categoria F/1, Consistenza 3784 m2

Le visure catastali al C.F., l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e la visura al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 12 alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

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

- Foglio N. 12 mappali N. 1, N. 7, N. 593, N. 1509, N. 600, N. 627, N. 509
Fg. 11 mappale N. 412, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento della vendita, liberi da persone e da cose, e compresi i diritti, azioni e ragioni che alla parte venditrice spettano su quanto venduto, con ogni accessione e pertinenza, usi, comunioni, servitù attive e passive così come pervenuti all'*Esecutato 1* con:



- Atto del 11/02/2011 Pubblico ufficiale PAONE ROBERTO Sede CAMPOSAMPIERO (PD) Repertorio n. 84437 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4362.1/2011 Reparto PI di TREVISO in atti dal 28/02/2011

-Atto del 04/02/2021 Pubblico ufficiale VANGELISTI ARCADIO Sede RIVA DEL GARDA (TN) Repertorio n. 50005 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 3929.1/2021 Reparto PI di TREVISO in atti dal 17/02/2021

(cfr. allegato sub 13 e 14 alla presente perizia di stima).

DITTA INTESTATARIA

In forza de:

- Atto del 11/02/2011 Pubblico ufficiale PAONE ROBERTO Sede CAMPOSAMPIERO (PD) Repertorio n. 84437 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4362.1/2011 Reparto PI di TREVISO in atti dal 28/02/2011

-Atto del 04/02/2021 Pubblico ufficiale VANGELISTI ARCADIO Sede RIVA DEL GARDA (TN) Repertorio n. 50005 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 3929.1/2021 Reparto PI di TREVISO in atti dal 17/02/2021

(cfr. allegato sub 13 e 14 alla presente perizia di stima).

la Ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla Ispezione ipotecaria telematica eseguita in data 12/09/2024 attestante le



risultanze delle visure catastali e dei registi immobiliari e le certificazioni del Notaio Andrea Falcinelli di Treviso e del Notaio Giorgio Gottardo di Padova e in atti, 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

Risultanze ipotecarie a tutto il giorno 12 settembre 2024:

1. TRASCRIZIONE del 25/02/2011 - Registro Particolare 4362 Registro Generale 6616

Pubblico ufficiale PAONE ROBERTO Repertorio 84437/33418 del 11/02/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2318 del 17/07/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. ISCRIZIONE del 25/02/2011 - Registro Particolare 1408 Registro Generale 6617

Pubblico ufficiale PAONE ROBERTO Repertorio 84438/33419 del 11/02/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 12080 Registro Generale 16792

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 462 del 26/05/2015

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Nota disponibile in formato elettronico

4. ANNOTAZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 2318 Registro Generale 20065

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - S.P.I. TREVISO Repertorio 12080 del 19/06/2015

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4362 del 2011

5. ISCRIZIONE del 18/12/2020 - Registro Particolare 7077 Registro Generale 42973

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BOLZANO Repertorio 1568 del 15/09/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico



6. TRASCRIZIONE del 17/02/2021 - Registro Particolare 3929 Registro Generale 5956

Pubblico ufficiale VANGELISTI ARCADIO Repertorio 50005/24408 del 04/02/2021

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 12/01/2022 - Registro Particolare 470 Registro Generale 644

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4996 del 18/10/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 16212 del 16/06/2023

8. TRASCRIZIONE del 16/06/2023 - Registro Particolare 16212 Registro Generale 22501

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2355 del 21/04/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 470 del 2022

9. TRASCRIZIONE del 25/10/2023 - Registro Particolare 28223 Registro Generale 39160

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6547 del 27/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

INTERVENTI/COSTITUZIONI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Nell'esecuzione immobiliare N. 515/2021 R.G.E. risulta la seguente costituzione:

- SOGGETTO 1

Nell'esecuzione immobiliare N. 515/2021 R.G.E. risultano i seguenti interventi:

-SOGGETTO 2

- SOGGETTO 3

- SOGGETTO 4

- SOGGETTO 5

- SOGGETTO 6

- SOGGETTO 7



- **SOGGETTO 8** (Rinunciataro a seguito atto rinuncia depositata il 17/06/2022)

identificabili all'allegato SUB 1-A.

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 11/09/2024, non risultano depositati ulteriori atti di intervento e/o di costituzione.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato da un'abitazione costituita da complessivamente tre piani di cui uno ipogeo e due fuori terra, l'ultimo risulta essere un sottotetto abitabile, da un giardino privato esterno recintato in continuità con l'abitazione, e da un manufatto precario ad uso autorimessa staccata dall'abitazione, sito a Resana (TV) in via Venezia (catastalmente Via Venezia) al civico 47, a circa 2000 mt a sud/est del centro di Resana, a circa 1200 mt a nord/est della zona industriale di Piombino Dese (PD) e a circa 2000 mt a nord/est del centro di Piombino Dese (PD).

Via Venezia risulta essere una via di grande passaggio viario stradale (SR 245) che connette la pedemontana Bassanese e la Valsugana con Trento alla Città di Venezia ed il suo hinterland. L'abitazione inoltre si trova a circa 1600 mt dalla stazione ferroviaria di Resana e a circa 2500 mt da quella di Piombino Dese.

Il fabbricato risulta essere la costruzione di una nuova abitazione effettuata nel 1976 con struttura in muratura e solai in laterocemento, è composto da un corpo principale su più piani sfalsati, l'abitazione presenta generose dimensioni, con un porticato a sud.

Il tetto ha manto di copertura in tegole di cemento e le cornici sono formate dal solaio in laterocemento.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne risultano intonacate a civile con soprastante dipintura colorata bianco, le copertine dei parapetti delle terrazze sono in marmo.



I serramenti esterni sono in legno corredati di oscuri sempre in legno verniciati verde.

E' presente una pavimentazione esterna del portico on mattonelle di ceramica, mentre sulla terrazza a sud in bettonelle di calcestruzzo.

L'abitazione presenta un ampio giardino privato ai lati est, sud e ovest, a nord invece la recinzione si presenta a breve distanza.

L'accesso al lotto non avviene direttamente dalla strada ma da una porzione di terreno compreso in parte dal lotto di proprietà ed in parte di altra proprietà ad uso parcheggio privato pavimentato a ghiaio con strada pertinenziale pavimentata in calcestruzzo liscio. Entrati dall'accesso carraio del lotto è presente un vialetto parzialmente pavimentato in calcestruzzo ed il vialetto pedonale pavimentato a secco in pietra.

1) Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 274 sub 4

L'U.I. di cui al mapp. 274 sub 4 altri non è che l'abitazione con accesso al piano terra dall'area scoperta sub 5 e composta da due piani fuori terra ed uno ipogeo, l'ultimo piano è una mansarda abitabile.

Essa, come detto, ha serramenti esterni costituiti da oscuri in legno del tipo "alla padovana" e serramenti aventi telaio in legno portante e vetro camera e serramenti interni costituiti di porte tamburate.

L'abitazione è composta, partendo dal piano interrato fino al sottotetto, al piano interrato dai locali centrale termica, cantina, ripostiglio al piano terra dai locali soggiorno, pranzo, cucina, ingresso, W.C., al piano rialzato dal piano terra tre camere, una stireria, un anti, un bagno, tutte di generose dimensioni, al piano primo da una mansarda abitabile di generose dimensioni.

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

Tutta la zona giorno ha la pavimentazione in marmo, la zona notte e tutta la restante parte dell'abitazione, ha pavimentazione in mattonelle di gres



porcellanato e ceramica.

La zona cottura della cucina è rivestita con mattonelle in gres .

Le tre camere hanno pavimento, come detto, in gres porcellanato.

I bagni, che comprendono il lavello, il water il bidet, una vasca da bagno dotata di idromassaggio, hanno le pareti quasi interamente rivestite con piastrelle di ceramica di tonalità chiara, con forma rettangolare e con posa dritta.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

L'area scoperta è composta da un'ampia area a giardino debitamente recintata, mentre il portico ed i marciapiedi sono pavimentati in mattonelle di ceramica.

La qualità media percepita è buona, anche se esternamente si presenta piuttosto trascurata.

2) Descrizione dell'autorimessa e altri manufatti di cui al M.N. 274 sub 2

L'autorimessa di cui al M.N. 274 sub 2 si sviluppa al piano sottostrada. E' inserito nel corpo principale dell'abitazione e accessibile mediante una scala interna direttamente dall'ingresso dell'abitazione, lo stesso si trova non completamente interrato, anche questo, come l'abitazione, si presenta di generose dimensioni, è dotato di portone di tipo basculante in lamiera verniciato marrone, è presente nello stesso anche l'impianto di riscaldamento a ventilconvettori e la pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.

3) Descrizione dell'autorimessa e altri manufatti di cui al M.N. 274 sub 3

L'autorimessa di cui al M.N. 274 sub 3 si sviluppa al piano terra. E' una costruzione costituita da un box prefabbricato in calcestruzzo di scarsa qualità posto sul lato nord/est del lotto .

4) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato ad uso abitazione, presenta condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente, come gli interni



risultano conservati e mantenuti discretamente bene altrettanto all'esterno il fabbricato si presenta in condizioni di degrado per la qualità dell'immobile quale è.

Lo scrivente segnala comunque che:

- nel locale caldaia è presente un problema alla muratura con evidente segno di umidità, la stessa potrebbe essere dovuta o a infiltrazione d'acqua dal sottosuolo o da perdita dall'impianto in tal punto .

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene necessaria anche la ridipintura interna delle pareti e dei soffitti delle U.I., la verifica degli impianti e dei serramenti esterni ed interni e soprattutto la verifica e l'eventuale sistemazione dell'infiltrazione d'acqua presente nel locale centrale termica.

5) Impianti

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

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto del gas gpl per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con elementi radianti negli ambienti;
- impianto citofonico;
- impianto di antenna televisiva.

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

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

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:
abitazione di cui al M.N. 274:

- | | | | | |
|-------------------------|----|-----------|----|-------|
| - SUB 2 – garage ipogeo | mq | 39 x 0,50 | mq | 19,50 |
|-------------------------|----|-----------|----|-------|



- SUB 3 – garage esterno	mq	17 x 0,25	mq	4,25
- SUB 4 - ABITAZIONE	mq	246 x 1,00	mq	246,00
- con terrazza esterna	mq	20 x 0,30	mq	6,00
- SUB 5 - corte esclusiva*	mq	3142 x 0,1/02	mq	85,52
Superficie totale commerciale convenzionale abitazione			mq	358,27

* come da note successive non esiste conformità fra stato di fatto e catastale

7) Generalità

Con nota e-mail pec in data 19/03/2024 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 05/07/2024 l’Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 49759 del 19/03/2024 nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell’Anagrafe Tributaria, *“risulta registrato l’atto allegato alla presente comunicazione.”*

Il contratto è stato stipulato in data 27/03/2020 e registrato il 30/04/2020 presso l’ufficio di DPPD UT Padova per un canone annuo di € 6.000,00 anticipati e durata dal 27/03/2020 fino al 16/02/2045 relativo però anche ad altri immobili non oggetto della presente perizia (cfr. allegato sub 13 e 13-A alla presente perizia di stima).

Sulla base di quanto asserito dall’occupante per quanto in oggetto di pignoramento il suo stato è: *“occupato da soggetto terzo con regolare contratto di lavoro stipulato con il locatario dell’immobile”*.

Il sottoscritto non ha potuto verificare le generalità del dichiarante ne il suddetto contratto di lavoro stipulato con il locatario dell’immobile.

Si fa presente che la dichiarazione di cui al contratto di locazione registrato in cui si afferma la presenza e la consegna di un Attestato di Prestazione Energetica non



ha ritrovato riscontro presso il registro regionale degli Attestati di Prestazione Energetica Ve.Net energia per l'immobile di cui alla presente.

8) Spese condominiali

L'immobile non fa parte di un condominio.

9) Prestazione energetica

La verifica puntuale presso il Registro Regionale del Veneto degli Attestati di prestazione energetica Ve.Net energia edifici non ha dato riscontri positivi pertanto non è stato trovato l'indice di prestazione energetica dell'immobile oggetto della presente e la sua classe di consumo, utile ad un più preciso calcolo del deprezzamento dell'immobile determinato proprio dalle sue caratteristiche energetiche.

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.

**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, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Resana:

- Concessione edilizia N. 1634 del 12/01/1976 prot. 5367 (cfr. allegato sub 14 alla presente perizia di stima);
- Denuncia Inizio Lavori del 11/01/1977 – in atti alla concessione edilizia



(cfr. allegato sub 14 alla presente perizia di stima);

- Licenza di Abitabilità del 24/04/1981 con sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario in data 03/01/1978 dichiarato conforme (cfr. allegato sub 15 alla presente perizia di stima);
- *Domanda di Condono Edilizio n. 8 – D prot. 2761 del 30/04/1986 – non perfezionata* (cfr. allegato sub 16 alla presente perizia di stima);
- Lettera di richiesta integrazione documentale del 20/09/1989 (cfr. allegato sub 16-A alla presente perizia di stima);
- Lettera di richiesta integrazione documentale del 08/11/1990 (cfr. allegato sub 16-B alla presente perizia di stima);

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

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

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

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 274 sub 2 (garage interrato)

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Resana, allegati al provvedimento di Concessione edilizia n. 1643 del 11/01/1976, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato NON è conforme ai grafici progettuali, nella fattispecie si individuano le seguenti difformità dal progetto:

- L'altezza netta interna risulta maggiore di cm 8, lo spessore del solaio tra garage e camere è maggiore di circa cm 5, inoltre, in pianta, in prossimità di uno dei portoni, è stato formato un locale lavanderia delle dimensioni di cm 237 x 226 cm, sporgente dalla sagoma ad est del portone lato sud a limite della terrazza soprastante, le dimensioni riportate negli elaborati grafici risultano differenti da quanto rilevato;



- Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 274 sub 3 (garage esterno)

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Resana, allegati al provvedimento di Condono Edilizio n. 8 – D prot. 2761 del 30/04/1986, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è conforme ai grafici progettuali, tuttavia i grafici sono carenti di una vera e propria descrizione dell'immobile;

- Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 274 sub 4 (abitazione)

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Resana, allegati al provvedimento di Concessione edilizia n. 1643 del 11/01/1976 del 30/04/1986, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato NON è conforme ai grafici progettuali rispetto a quanto autorizzato al piano terra, al piano primo, al piano interrato. Sono completamente diverse anche le altezze interne, mediamente superiori di circa 8 cm a quanto indicato nello stato autorizzato, come lo spessore dei solai sempre superiore a quanto indicato in progetto. Anche se l'immobile realizzato rispetta la morfologia di progetto, lo stesso non si può dire delle dimensioni che risultano essere maggiori con sbordature anche evidenti. Si rileva, in ultimo, che il vuoto su soggiorno del piano primo è stata tamponata da solaio in laterocemento intonacato all'intradosso (sul soggiorno) e pavimentato con gres porcellanato (al piano primo) aumentando così la superficie calpestabile mantenendo invariato il volume del fabbricato.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene, alle condizioni attuali, non sanabile il manufatto ad uso abitazione. Eventuali interventi edilizi possono riportare i parametri all'interno di quelli di progetto su tutto il fabbricato e renderlo urbanisticamente sanabile.

Per quanto riguarda il garage fuori terra rimane da perfezionare il condono edilizio in quanto risultano da pagare n° 1 marca da bollo da € 16 nonché i diritti



di segreteria di € 140,00.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento al terreno di cui al mapp. 274 (sub 5)

Si rileva una diversa conformazione del lotto di terreno rispetto a quanto indicato nell'estratto di mappa ed elaborato planimetrico, tale differenza risulta molto marcata nelle forme, diversamente alle superfici che sembrano compatibili, tuttavia si rileva che le recinzioni eseguite nel 1976 dividono il mappale 274 con il mappale limitrofo diversamente da quanto indicato nell'estratto di mappa con una reciproca invasione delle proprietà. E' evidente che le porzioni di mappale non in proprietà hanno maturato il legittimo possesso reciproco. Per la regolarizzazione della posizione è necessario un frazionamento dei due mappali e relativo atto di permuta alla pari.

Con riferimento all'U.I. di cui al 274 sub 2

La rappresentazione planimetrica del garage di cui al M.N. 274 sub 2 è difforme a quanto è realizzato, nelle dimensioni e per la presenza di un locale non indicato nella planimetria catastale.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 274 sub 3

La rappresentazione planimetrica del garage di cui al M.N. 274 sub 3 è pressoché conforme a quanto è realizzato.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 274 sub 4

La rappresentazione planimetrica dell'abitazione di cui al M.N. 274 sub 4 è difforme a quanto è realizzato, nella mancata presenza di una terrazza al piano primo sul lato sud nonché nelle dimensioni generali dell'abitazione.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta opportuna l'adeguamento delle planimetrie



catastali a seguito di un più ampio progetto di ristrutturazione che riguardi l'intero edificio per la sua regolarizzazione urbanistica e catastale.

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 E VICOLI DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

Nel Piano degli Interventi del Comune di Resana l'immobile si trova in "zone Ea – agricola ad elevata frammentazione fondiaria" di cui all'art. 105 delle NTO dello stesso (cfr. allegato sub 17, 17-A, 17-B alla presente perizia di stima)..

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti e dalla visura ipocatastale effettuata si ricava che al ventennio:



1) Atto del 11/02/2011 Pubblico ufficiale PAONE ROBERTO Sede CAMPOSAMPIERO (PD) Repertorio n. 84437 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4362.1/2011 Reparto PI di TREVISO in atti dal 28/02/2011

2) - Atto del 04/02/2021 Pubblico ufficiale VANGELISTI ARCADIO Sede RIVA DEL GARDA (TN) Repertorio n. 50005 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 3929.1/2021 Reparto PI di TREVISO in atti dal 17/02/2021

la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:

- **Esecutato 1**, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà;

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

CRITICITA' RILEVATA

Il sottoscritto ha rilevato che nel contratto di locazione stipulato in data 27/03/2020 viene dichiarata l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica che deve essere inserito nel portale della Regione Veneto Ve.Net energia, Attestato di cui il sottoscritto non ha avuto riscontro sul portale predetto. Contratto di locazione pertanto passibile di sanzione a carico dei contraenti.

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, a



giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, è il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Resana – Sezione A Foglio 12

BENE 1

Comune di **RESANA (H238) (TV)**

Sez. Urb. **A** Foglio **12** Particella **274** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 1.069,07**

Categoria **A/7**, Classe **1**, Consistenza **11,5 vani**

Sez. Urb. **A** Foglio **12** Particella **274** Subalterno **4**

VIA VENEZIA n. 47 Piano S1 - T

Totale: **261 mq** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **246 mq**

Comune di **RESANA (H238) (TV)**

Sez. Urb. **A** Foglio **12** Particella **274** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 114,81**

Categoria **C/6**, Classe **U**, Consistenza **39 mq**

Sez. Urb. **A** Foglio **12** Particella **274** Subalterno **2**

VIA VENEZIA n. 47 Piano S1

Totale: **39 mq**

Comune di **RESANA (H238) (TV)**

Sez. Urb. **A** Foglio **12** Particella **274** Subalterno **3**

Partita: **1326**

Rendita: **Euro 50,04**

Categoria **C/6**, Classe **U**, Consistenza **17 mq**

Sez. Urb. **A** Foglio **12** Particella **274** Subalterno **3**

VIA VENEZIA n. 47 Piano T

Totale: **17 mq**

- Il valore unitario applicabile per edifici della zona è compreso in una forbice che va da 850€/mq a 1000€/mq, per la medesima tipologia edilizia e stato conservativo più che buono è valutabile in €/mq 950,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di differenziazione - $k_1 = 1,00$

Coefficienti di Differenziazione per livello di piano - Edifici con ascensore

Piano terreno e rialzato senza giardino di proprietà	0,90
Piano Terreno e rialzato con giardino di proprietà	0,95 - 1,00
Primo piano	0,98
Piano secondo	1,00



Piano terzo e piani superiori	1,05
Ultimo piano	1,10
Attico	1,15

I coefficienti di vetustà

anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70
23	0,81		

- coefficiente di vetustà - $k_2 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_3 = 0,98$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_4 = 0,97$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_5 = 0,97$.
- coefficiente di qualità - $k_6 = 1,05$.

Immobili residenziali di pregio architettonico	da 1,10 a 1,20
Immobili residenziali con finiture di qualità superiori alla norma	da 1,05 a 1,10
Abitazione in residence o in contesto residenziale di pregio	da 1,05 a 1,15



Abitazioni con vista panoramica	1,10
Abitazioni con vista lago	da 1,10 a 1,30
Immobili di edilizia economica-popolare classi 100 A3	0,90
Edifici con struttura orizzontale costruita da orditura in legno	0,85
Abitazioni con riscaldamento centralizzato senza contabilizzatori di calore	0,95
Abitazioni con riscaldamento a gasolio	0,90
Abitazioni senza doppio servizio, con un minimo di 4 locali	0,95
Abitazioni senza balconi, a partire dal primo piano	da 0,85 a 0,95
Edifici provvisti di parcheggio condominiale (con almeno un posto per almeno ogni unità)	1,05
Edifici provvisti di parcheggio a rotazione condominiale	1,02
Edifici senza parcheggio condominiale	da 0,98 a 1,00
Abitazioni non servite da strada carrabile o con scalinata	0,70
Abitazioni in zone sprovviste di servizi e/o trasporti pubblici	0,95
Esposizione nord	0,95
Abitazioni con giardino condominiale di superficie superiore di almeno 4 volte la superficie in pianta del condominio	1,05

-

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned}
 & 950,00 \text{ €/mq} \times \prod k_i = \\
 & = \text{€/mq} 1000,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6) = \\
 & = 950,00 \text{ €/mq} \times (1 \times 0,7 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,97 \times 1,05) = \\
 & = 950,00 \text{ €/mq} \times (0,678) = 643,84 \text{ €/mq}
 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 645,00 €/mq

Pertanto per l'abitazione:

$$358,27 \text{ mq} \times 645,00 \text{ €/mq} = \quad \text{€} \quad \mathbf{231.084,15}$$

A detrarre:

- per opere edili di ripristino allo stato legittimo, per dare lo stato assentito delle U.I. pienamente conforme allo stato realizzato,

$$\text{€} \quad 50.000,00$$

- per progettazione direzione lavori di ripristino allo



stato legittimo, per dare lo stato assentito delle U.I.
pienamente conforme allo stato realizzato,

€ 8.000,00

- per aggiornamento catastale al catasto terreni e nuovo catasto edilizio urbano

€ 2.600,00

- per atto di permuta alla pari con proprietà limitrofa di porzione dei terreni in possesso ai fini della regolarizzazione della posizione

€ 2.500,00

- diritti e bolli ai fini del perfezionamento del Condono Edilizio non concluso

€ 156,00

- sanzione per assenza APE su contratto di locazione (300€/1800€)

€ 300,00

- VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € **167.528,15**

A detrarre:

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:

€ 33.505,63



VALORE BASE DEL LOTTO UNICO € 134.022,52

che si arrotonda a € 134.000,00

diconsi euro centotrentaquattromila / 00.

ALLEGATI

- 1) identificazione degli *Esecutati*;
- 1/A) identificazione degli altri soggetti coinvolti;
- 2) Estratto di mappa;
- 3) elaborato planimetrico anno 2005
- 4) elaborato planimetrico anno 1990;
- 5) visura storica subalterno 4;
- 6) visura storica subalterno 3;
- 7) visura storica subalterno 2;
- 8) visura storica subalterno 5;
- 9) visura storica catasto terreni;
- 10) planimetria al C.F. Comune di Resana – Sez. A - Fg. 12 – Mapp. 274 sub 4;
- 11) planimetria al C.F. Comune di Resana – Sez. A - Fg. 12 – Mapp. 274 sub 2;
- 12) planimetria al C.F. Comune di Resana – Sez. A - Fg. 12 – Mapp. 274 sub 3;
- 13) comunicazione Agenzia delle Entrate sussistenza contratto di locazione;
- 13/A) Copia contratto di locazione sussistente;
- 14) Concessione Edilizia n. 1634 del 12/01/1976 ed inizio lavori;
- 15) Licenza di abitabilità n. 1634 del 24/04/1981;
- 16) Domanda di Condonò 8 – D
- 16/A) Lettera integrazione documentale del 20/09/1989
- 16/B) Lettera integrazione documentale del 08/11/1990
- 17) Estratto dal Piano degli Interventi – Legenda



- 17/A) Estratto dal Piano degli Interventi – Norme tecniche operative
- 17/B) Estratto dal Piano degli Interventi – TAV. P2.5
- 18) Atto di provenienza – Verbale assemblea trasferimento sociale ditta intestataria;
- 19) Atto di provenienza – Compravendita immobile
- 20) Relazione notarile;
- 21) Relazione notarile;
- 22) Documentazione fotografica.

OSSERVAZIONI PERVENUTE IL 25/09/2024

Il CTU ha adattato il metodo comparativo per valutare il cespite immobiliare applicando un importo pari a circa 650 €/Mq a fronte di una valutazione congrua di mercato al Mq che può ben arrivare sino ad 750 € al Mq.

Inoltre, a causa di alcune difformità edilizie sono stati dedotti circa € 60.000,00 per la regolarizzazione edilizia e catastale che in alcun modo, considerando le effettive difformità riscontrate nell'abitazione, possono raggiungere una tale cifra.

Occorre pertanto in primis accertare che le difformità non siano sanabili e comunque integrare alla valutazione una stima dettagliata dei lavori e delle opere richieste per ripristinare l'immobile.

NOTA ALLE OSSERVAZIONI

Non ammissibile in quanto il valore unitario proposto dall'intervenuto, e definito congruo dallo stesso, non è supportato da nessun riscontro oggettivo di mercato né dalla definizione di parametri di deprezzamento, in merito alla seconda osservazione dello stesso istante, si fa presente che per quantificare pedissequamente tali opere è necessario redigere un progetto completo delle opere da eseguire, pertanto con la redazione della tavola dello stato di fatto, della tavola di progetto autorizzato, di conseguenza di una tavola comparativa e quindi, successivamente, di un computo metrico puntuale delle opere da eseguire, riferito



a prezzi di mercato, operazioni che non sono state inserite nel quesito come sopra riportato e come già specificato in perizia.

OSSERVAZIONI RICEVUTE VIA PEC IL 02/10/2024

Le evidenzio, quanto al sub 1 A da Lei corretto e di cui in calce, alcuni errori e/o precisazioni per quanto riguarda i soggetti 6-7-8-9.

NOTA ALLE OSSERVAZIONI

Sono state apportate le correzioni come richiesto in merito ai dati degli intervenuti.

~~San Zenone degli Ezzelini, 19 settembre 2024~~

San Zenone degli Ezzelini, 13 ottobre 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Giorgio Berno

