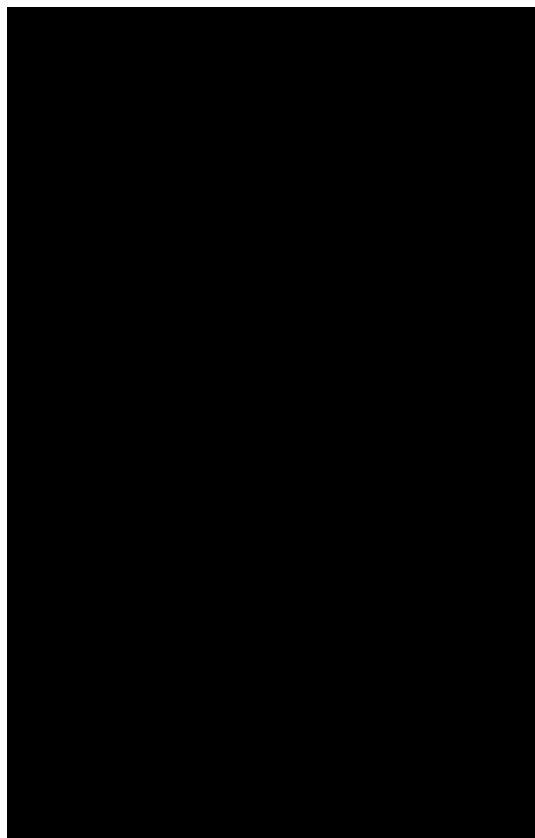


***Tribunale di Treviso***

**Esecuzione Immobiliare n. 14/2018**

**Procedente**

**Intervenuti**



**+ ALTRI**

**Giudice:** dott.ssa Paola Torresan

**Data prossima udienza:** 16/03/2022 ore 10:10



## **PREMESSA**

A seguito della nomina del G.E. Dott.ssa Paola TORRESAN, avvenuta in data del 03/12/2019, veniva assegnato alla scrivente ing. Linda Tassinari con studio a Mogliano Veneto (TV) in Via Matteotti, 6, l'incarico di redigere perizia di stima di beni sulla base dei quesiti di stima ex art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Preso atto dei contenuti dell'incarico affidato e della documentazione allegata alla procedura, lo scrivente provvedeva ad eseguire le verifiche catastali con richiesta delle visure, degli estratti di mappa e delle relative planimetrie. Venivano quindi inoltrate ai vari enti e professionisti le istanze per il reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria al completamento del quadro conoscitivo.

In data del 12/02/2021 veniva eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Paese ed eseguito, alla presenza del Custode Giudiziario, il sopralluogo presso gli immobili pignorati per l'esecuzione del rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

In data 31 Agosto 2021 si procedeva infine alla verifica della correttezza dei contenuti delle certificazioni notarili agli atti in merito alla presenza di iscrizione e/o trascrizioni pregiudizievoli.

## **BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare n. 12943/2017 del 08/01/2018 promosso da [REDACTED] trascritto presso i Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Treviso in data 22/01/2018 ai numeri RP1965/RG2463,



venivano pignorati i seguenti beni:

a) all'Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà, gli immobili identificati al

**CATASTO TERRENI - Comune di PAESE - Foglio 24** ai seguenti:

- **mn. 205** – terreno - ha 0.00.05
- **mn. 207** – terreno - ha 0.00.04
- **mn. 350** – terreno - ha 0.13.60
- **mn. 392** – terreno - ha 0.03.26
- **mn. 395** – terreno - ha 0.63.83
- **mn. 397** – terreno - ha 0.00.33
- **mn. 398** – terreno - ha 0.51.29
- **mn. 400** – terreno - ha 0.04.89
- **mn. 402** – terreno - ha 0.14.52

e gli immobili identificati al **CATASTO FABBRICATI - Comune di PAESE –**

**Sezione D – Foglio 2** ai seguenti:

- **mn. 311 sub. 5** – A/3 – vani 10 – via Trieste n. 113
- **mn. 311 sub. 6** – A/3 – vani 4 – via Trieste n. 113
- **mn. 405 sub. 2** – C/2 – mq. 79 – via Trieste
- **mn. 405 sub. 3** – C/6 – mq. 12 – via Trieste
- **mn. 405 sub. 4** – C/6 – mq. 12 – via Trieste
- **mn. 405 sub. 5** – C/6 – mq. 13 – via Trieste
- **mn. 405 sub. 6** – C/6 – mq. 12 – via Trieste

b) all'Esecutato 1 per la quota di 2/3 di proprietà, gli immobili identificati

al **CATASTO FABBRICATI - Comune di PAESE - Sezione D – Foglio 2** ai



seguenti:

- mn. 404 sub. 2 - C/2 – mq. 180 - Via Trieste
- mn. 404 sub. 3 - C/2 – mq. 10 - Via Trieste

Gli immobili oggetto della seguente procedura verranno suddivisi in 4 distinti lotti:

- 1 – Immobile residenziale (mappale 311)
- 2 – Locali accessori (mappale 405)
- 3 – Immobile artigianale (mappale 404)
- 4 – Terreni



### **LOTTO 1**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Trattasi di un immobile residenziale unifamiliare con relative pertinenze, situato nel Comune di Paese in Via Trieste al civico n. 113/b ed



identificabile al **Catasto Fabbricati del Comune di Paese, alla Sezione D, Foglio 2**, ai seguenti:

1) **mn. 311 sub. 5** - cat. A/3 cl. 3 - 10 vani - Rendita € 619,75

2) **mn. 311 sub. 6** - cat. A/3 cl. 3 – 4 vani - Rendita € 247,90

I suddetti beni risultano catastalmente intestati a:

- Esecutato 1 proprietà per l'intero

Il compendio si completa con i seguenti beni comuni non censibili identificanti l'area scoperta pertinenziale al mappale 311 e precisamente:

3) **n. 311 sub. 4** - area scoperta di 468 mq, comune ai sub. 5 e 6 del mappale 311

Confini: il lotto confina a nord con mappale 402, a nord/est con mappale 203, 245 e 343, a sud/est con mappale 425 e 404, a sud/ovest con mappale 405.



### **STATO DI POSSESSO ed OCCUPAZIONE**

I beni di cui il mappale 311, sono pervenuti all'Esecutato 1 in forza della donazione a firma del notaio Salvatore Maiello, Rep. 20343 del



12/09/2002, trascritto a Treviso il 26/09/2002 ai nn. R.P. 30735/R.G. 42479.

Si rileva che con atto di Separazione Consensuale a firma del notaio [REDACTED], Rep. 6562 del 22/11/2016, trascritto a Treviso il 22/11/2016 ai nn. R.P. 26093/R.G. 38375 gli immobili di cui il presente lotto, il godimento della casa coniugale è stato assegnato a [REDACTED] a conferma dell'accordo raggiunto in sede di negoziazione assistita ai sensi dell'art. 6 del D.L. n. 132/2014 convertito in Legge n. 162/2014.

Dalle verifiche eseguite risultano in essere i seguenti contratti inerenti i beni oggetto di perizia e precisamente:

- Contratto di Locazione ad Uso Residenziale sottoscritto in data del 1 novembre 2016 a favore di terzi della durata di anni 4 a partire dal 01 novembre 2016 con rinnovo automatico alla prima scadenza, per un importo complessivi di €. 7.200,00 annui; il contratto riguarda il presente lotto ed altri.

Dal sopralluogo eseguito in data 20/07/2021 i beni del Lotto 1 risultano attualmente occupato dalla famiglia dell'esecutato in funzione del contratto di locazione richiamato.

Ai fini della valutazione del presente lotto, lo scrivente ha provveduto a fare un'analisi della congruità del valore locatizio del contratto sopra richiamato che comprende oltre al presente Lotto anche l'immobile di cui al successivo LOTTO 2); trattasi nel complessivo di una villetta di ampie metrature, con pertinenze (locale garage e magazzino del LOTTO 2) per il



quale, è previsto dal sopracitato contratto un importo di locazione mensile di complessivi €. 600,00 che appare inappropriato.

Non entrando nel merito della valutazioni su base dei Valori OMI (della banca delle quotazioni dell’Agenzia delle Entrate) si ritiene congruo, anche ai fini di non rincorrere a possibili accertamenti da parte dell’Agenzia delle Entrate, determinare il corretto valore locatizio del bene nella misura non inferiore al **10%** del valore catastale dell’immobile calcolato sulla base della valutazione automatica e rivalutato altresì in funzione del contesto di zona e dell’attuale situazione economica; alla luce di quanto esposto, si ritiene che il valore di locazione del presente lotto comprensivo del successivo lotto 2, non possa essere inferiore ad annuali **€. 10.140,00** arrotondati (Canone mensile di €. 845,00)

VALORE CATASTALE IMMOBILI                                 €. 126.758,87

*(calcolato sulla rendita catastale applicando i relativi coefficienti moltiplicatori)*

VALORE LOCATIZIO DEL 10% ANNUALE           €. 12.675,89

MINOR VALORE 20%   €. 10.140,71

*(contesto di zona, superfici dispersive e situazione economica attuale)*

Tale valutazione trova condivisione con la possibile determinazione del valore locativo dell’immobile considerando che l'affitto, di fatto, coincide con il reddito lordo del bene medesimo, ossia determina il suo reddito, in funzione del valore venale (o di mercato) e del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per immobili analoghi a quello in argomento; tale valore è pertanto determinato dalla formula  $R = V \times r$ , dove:



R = valore locativo dell'immobile

V = valore venale o di mercato del bene

r = saggio di capitalizzazione costante illimitato

Preso atto pertanto che:

- valore complessivo del presente Lotto 1) comprensivo del successivo Lotto 2) (in quanto sono oggetto, entrambi, del medesimo contratto di Locazione) è pari a circa €. 374.300,00 (vedasi quanto determinato a pagina 66 della presente relazione)
- il saggio di capitalizzazione va determinato in funzione di una molteplicità di fattori ed elementi (caratteristiche contesto urbano, qualità delle finiture e livelli di manutenzione, presenza di vie di comunicazione e caratteristiche, ecc...; tutti elementi che possono influenzare in maniera ascendente o discendente sul valore in base alla presenza o meno e/o al pregio o degrado) e per il contesto di perizia può variare dal un minimo del 2,5% ad un massimo del 3 %, ...applicando la formula sopra richiamata ( $R = V \times r$ ) si verrebbe a determinare un valore del canone di affitto, prudenziale, di complessivi €. 10.293,25 annuali (€. 374.300,00 x 0,0275), sostanzialmente coincidente a quanto precedentemente valutato, a conferma dello stesso.

### ***SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE***

Non risultano presenti servitù attive e passive a carico dei beni del presente lotto.

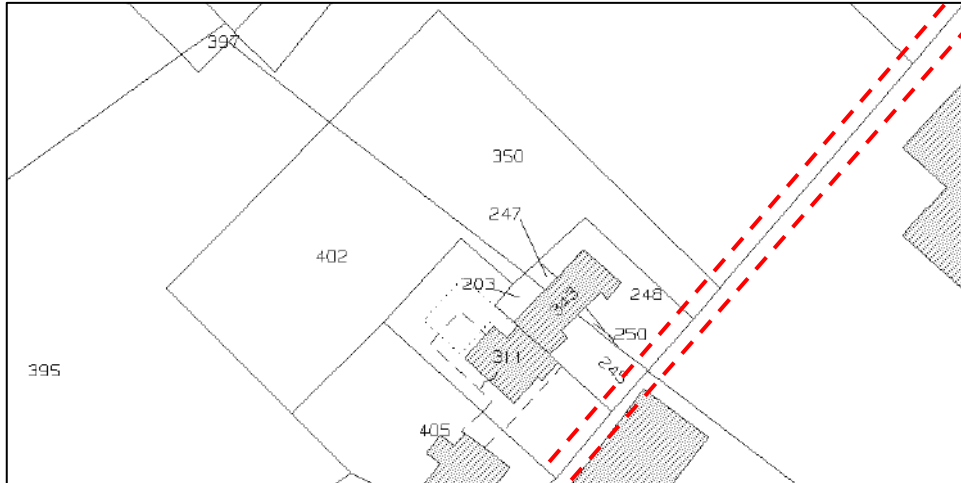
### ***DESCRIZIONE dell'OGGETTO di PIGNORAMENTO***

Trattasi di compendio immobiliare ad uso residenziale situato nel comune

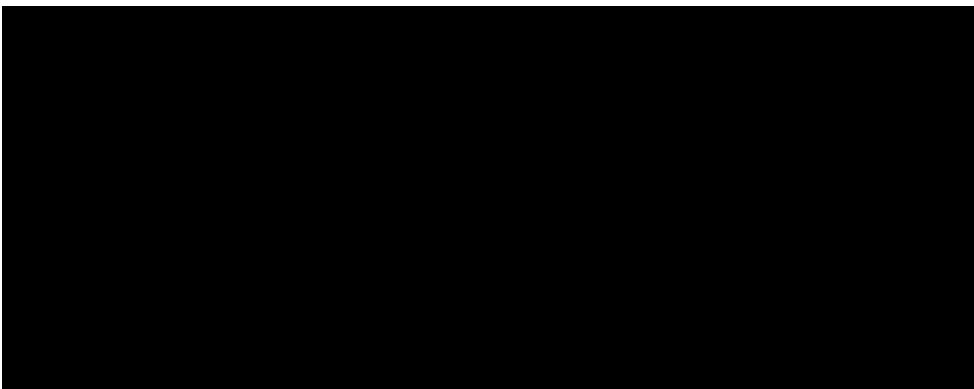




di Paese, località Porcellengo, in Via Trieste al civico n. 113, nel contesto urbano periferico/agricolo compreso tra il centro di Paese e quello della Località Porcellengo, il tutto accessibile dalla pubblica viabilità principale (costituita dalla Via Sovernigo) attraverso un passaggio costituito da una stradina sterrata passante su proprietà di terzi.



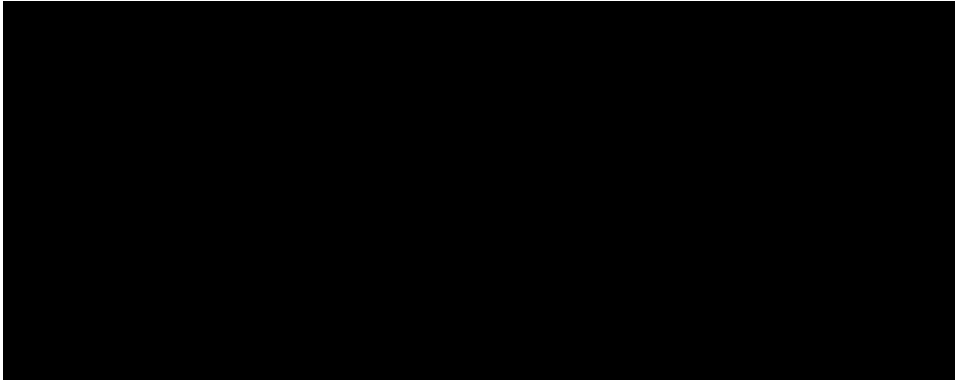
I beni di cui il presente Lotto 1) si identificano con un abitazione in proprietà dell'esecutato, catastalmente individuabile con il mappale 311, e costituita da una palazzina contigua a proprietà di terzi, disposta su 2 piani fuori terra e porzione di piano interrato, il tutto con relativa area di pertinenza esclusiva, come meglio rappresentato nell'ALLEGATO B.1 alla presente.



Trattasi di immobile costituito, al piano terra da un vano ingresso-



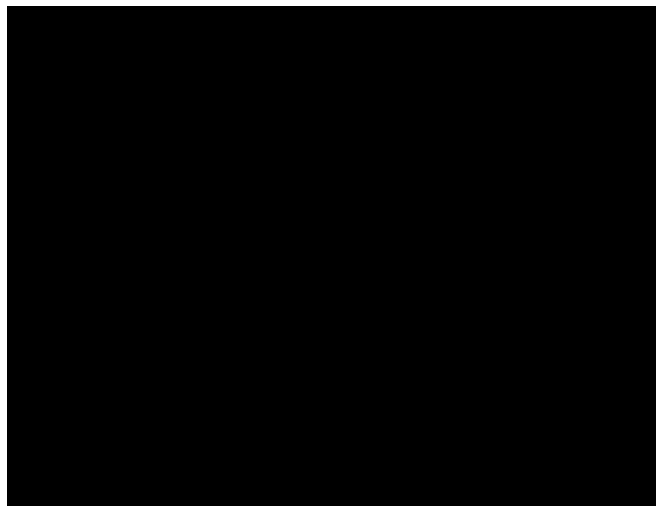
soggiorno (circa mq. 23,50) collegato al vano cucina-sala da pranzo (circa mq. 32,72)...



... e tramite una scala ad “arco”, al piano superiore.

Dal vano cucina si accede ad un disimpegno collegato alla scala di accesso al piano interrato ed a una camera (circa mq. 15,35); altresì dal vano cucina ci si collega ad un disimpegno (circa mq. 11,84), tramite il quale si accede ad un ampio bagno (circa mq. 8,73) ed al portico esterno; l'altezza di piano rilevata varia dai ml. 2,74 ai ml. 2,79.

Il piano primo si compone di un ampio locale (destinato a salotto di circa mq. 24,00), accessibile dalla scala ad “arco” sopra richiamata, ed attraverso il quale, ci si immette, tramite disimpegno/corridoio, nella zona notte.



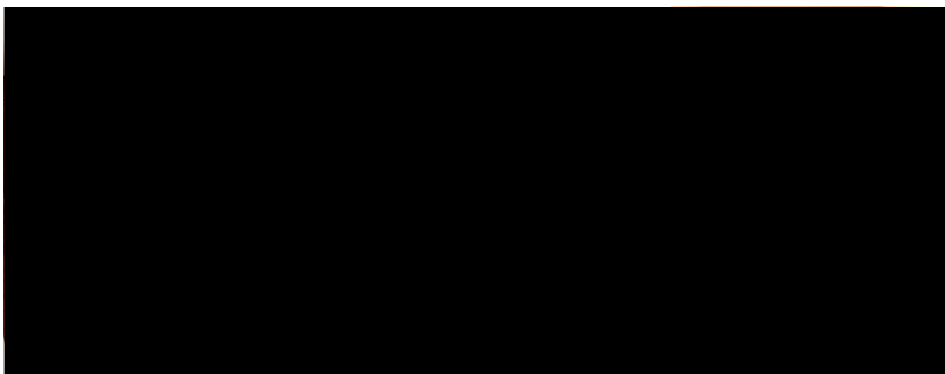
La zona notte si compone di n. 3 camere (circa mq. 17,99 mq. 14,44 e mq. 11,21), un bagno (circa mq. 7,84) ed un W.C. (circa mq. 3,38), accessibile, quest'ultimo, dalla camera matrimoniale.

Tramite il citato w.c., si accede ad una terrazza che si affaccia sul fronte sud/est del fabbricato (fronte principale).

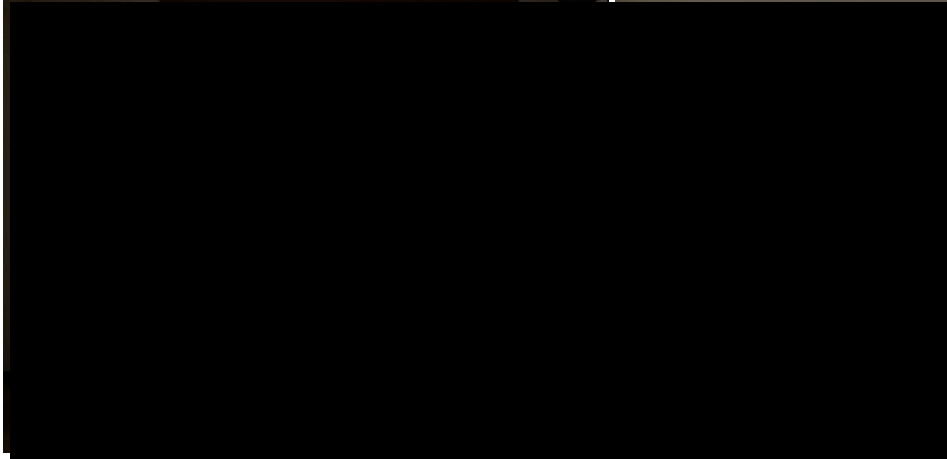


L'altezza del piano primo varia dai ml. 2,70 ai ml. 2,72.

Il piano interrato, accessibile dalla scala interna, si compone di un primo locale destinato a Centrale Termica (circa mq. 15) realizzato all'interno della sagoma del corpo di fabbrica fuori terra, attraverso il quale ci si immette in un piccolo ambiente destinato a ripostiglio, nel quale è presente una scala che, originariamente, collegava il suddetto piano interrato al sovrastante locale soggiorno (è stato realizzato un solaio di tamponamento a chiusura del foro d'ingombro della scala).



Dal citato locale disimpegno/C.T., tramite 3 gradini, si accede alla porzione di interrato, di più recente realizzazione, edificata al di fuori del sedime del fabbricato originale (sul fronte nord/ovest dello stesso).



Tale porzione di costruzione, si compone di un ampio locale ad uso taverna (circa mq. 47,15), collegata con un locale ad uso bagno (circa mq. 10,53) e due stanze (circa mq. 10,21 e mq. 10,30) di cui, quella posta sul fronte nord/est, di fatto, risulta adibita a cucina attrezzata con gli opportuni impianti tecnologici.



Sul lato “ovest” del locale ad uso “taverna”, è presente un collegamento ad un piccolo disbrigo, attraverso il quale ci si immette su una scala, attualmente allo stato di grezzo, ...





..necessaria per accedere al piano superiore, con uscita fuori terra, in corrispondenza del portico del fronte nord del fabbricato, attualmente chiusa.

Al piano terra, di contorno e perimetrazione ai fronti sud/ovest e nord, è presente un ampio porticato con colonne circolari e struttura di copertura in travature in legno, che si collega al successivo LOTTO 2).

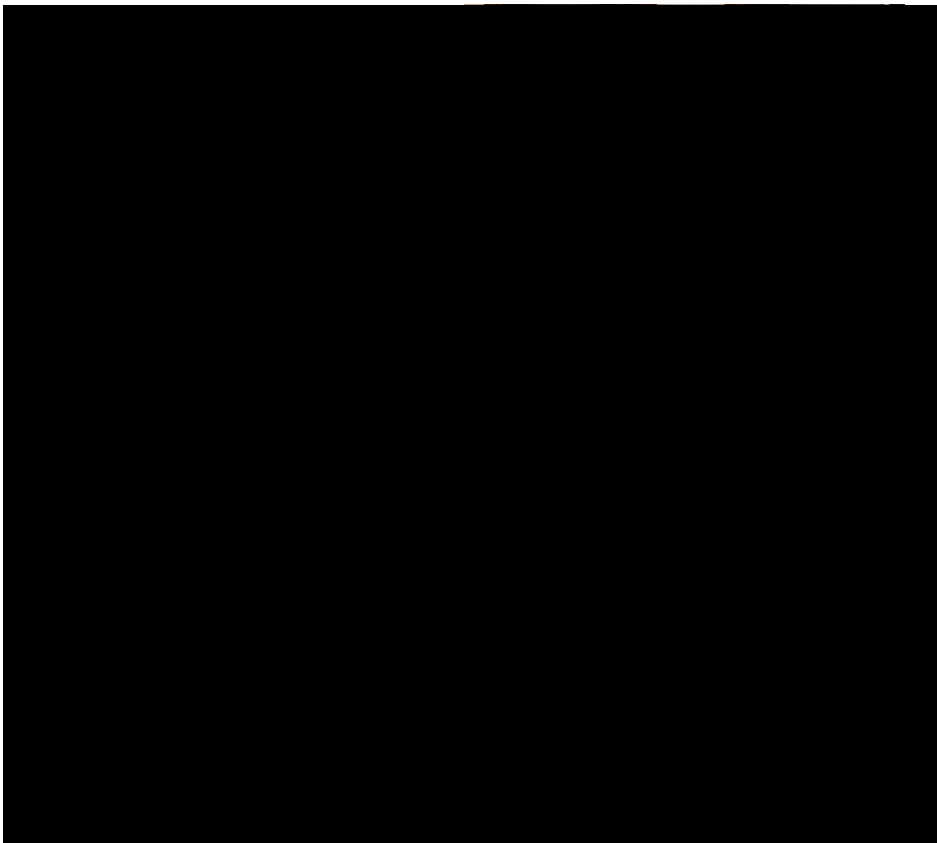


### Stato di conservazione, finiture e dotazioni

L'immobile residenziale presenta una buona distribuzione interna, con vani ampi e confortevoli, provvisto di buone finiture in discreto stato conservativo, sebbene manchino alcune finiture, in particolare al piano interrato nella scala di accesso all'esterno, e siano visibili alcune criticità come segni di umidità e piccole fessurazioni, seppur limitate.

Nel complesso si rilevano le seguenti finiture e dotazioni:

- RIVESTIMENTI → i pavimenti dell'immobile sono prevalentemente rivestiti con piastrelle di diverse dimensioni, colorazione e posa ad eccezione del piano notte, rivestito in legno;

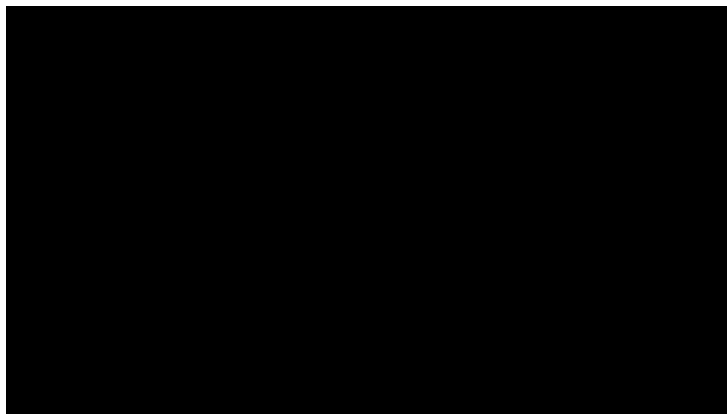


- SERRAMENTI → esterni con telaio in legno e vetrocamera, interni in legno tamburato; le porte e finestre perimetrali del piano terra e del piano primo sono provviste persiana avvolgibile in plastica;

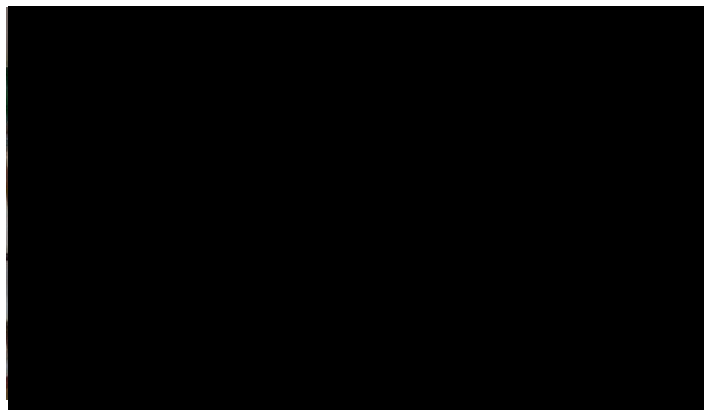




I serramenti delle forometrie perimetrali del piano interrato sono a struttura metallica/pvc.



- IMPIANTI → riscaldamento con bruciatore EcoFlam modello Serena Top, posto al piano interrato ...



..con presenza di radiatori nei vari ambienti, di varia tipologia e scaldasalviette nei bagni.



Al piano interrato sono presenti termoconvettori.



Diversi ambienti sono provvisti di impianto di climatizzazione.

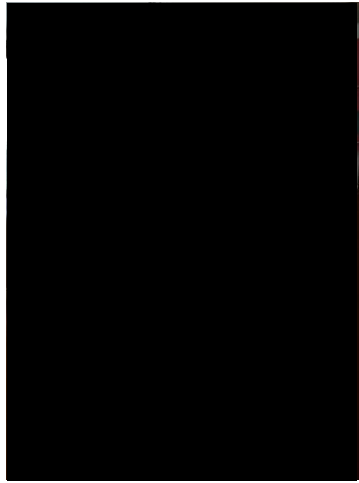


Si rileva la presenza di sistema centralizzato di aspirazione della polvere, marca Disan F10A, posto nel medesimo locale ove locato il bruciatore sopra richiamato; si segnala che nel piano scantinato, in uno degli ambienti a destinazione magazzino, sono presenti gli allacciamenti





tecnologici in corrispondenza del l'angolo nord/est del vano, per l'utilizzo dell'ambiente quale cucina.



Nel complesso l'edificio residenziale presenta finiture buone, sebbene alcuni vani, in particolare la scala di accesso esterno dal piano interrato, risulti ancora incompleta; si rileva presenza di muffa, tuttavia alquanto localizzata, nel bagno al piano terra e al piano interrato.



### Superficie commerciale

Previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la **superficie commerciale** dei beni individuati nel presente Lotto viene approssimata a **354 mq**, così determinata:

Superficie lorda	mq	coeff.	Totale
PIANO TERRA RESIDENZIALE	126,10	1	126,10
PIANO PRIMO RESIDENZIALE	126,10	1	126,10



PIANO INTERRATO	114,60	0,40	45,84
TERRAZZI-POGGIOLI	6,60	0,30	1,98
PORTICI fino a 25 mq	25,00	0,35	8,75
PORTICI oltre 25 mq	78,20	0,10	7,82
AREA SCOPERTA	468,00	0,08	37,44
			<b>354,03</b>

### ***Dati urbanistico-edilizi***

Dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV) lo scrivente ha potuto rilevare l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie a carico dei beni 1) e 2) del presente Lotto, catastalmente identificati con i mn. 311 e 405:

- **Concessione edilizia n. 7473 del 16 luglio 1987** – rilasciata alla ditta [REDACTED] inerente ristrutturazione e cambio d'uso dell'immobile di cui al del presente lotto, oltre alla costruzione di un nuovo fabbricato non oggetto della presente procedura.
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1361/C del 26 giugno 2009** - rif. pratica Condono Edilizio prot. 15176/85 rilasciato alla ditta [REDACTED] inerente cambio d'uso porzione di fabbricato ed ampliamento per ricavo di un alloggio e costruzione di annesso rustico isolato (inerente quest'ultimo il successivo Lotto 2).
- **Concessione edilizia n. 7473 del 4 aprile 1996** – rilasciata alla ditta [REDACTED] [REDACTED] inerente ristrutturazione, cambio d'uso ed ampliamento dell'immobile di cui al presente lotto, per ricavo di due alloggi.
- **Permesso di Costruire n. 7473 del 21 marzo 2006** – rilasciata alla ditta [REDACTED] [REDACTED] inerente rinnovo e cambio intestazione alle precedenti



pratiche.

- **Certificato di Agibilità n. 7473 del 8 novembre 2006** relativo ai due alloggi di cui il P.d.C. 7473/06;
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 12857 del 28 giugno 2007** – rilasciata alla ditta [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] inerente Sanatoria Porticato con ricomposizione Volumetrica e parziale demolizione del fabbricato esistente (inerente quest'ultimo il successivo Lotto 2).

**Previsioni urbanistiche di zona:** lo strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) del Comune di Paese (vedasi estratto della Tavola 1.c) classifica i beni di cui il presente Lotto **“Zone di edificazione extra-agricola TE<sub>d2</sub>”** normata dagli art. 88-93 delle Norme Tecniche Operative.



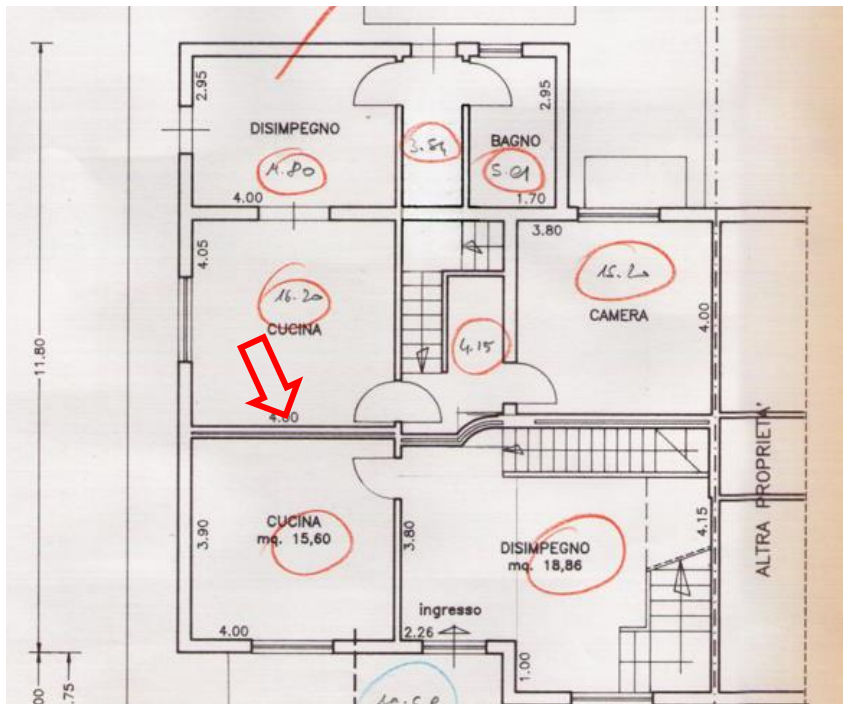
## Conformità edilizia

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con la ricostruzione/identificazione degli ultimi progetti approvati, evidenzia la presenza di una molteplicità di difformità.

Dal confronto del rilievo con lo stato di progetto allegato al P.d.c. 7373/06 si evidenzia innanzitutto la mancata realizzazione/divisione dell'immobile residenziale in due distinte unità come previsto dal titolo urbanistico.

Il fabbricato rappresenta di fatto un'unica unità residenziale nella quale sono state riscontrate le seguenti principali difformità:

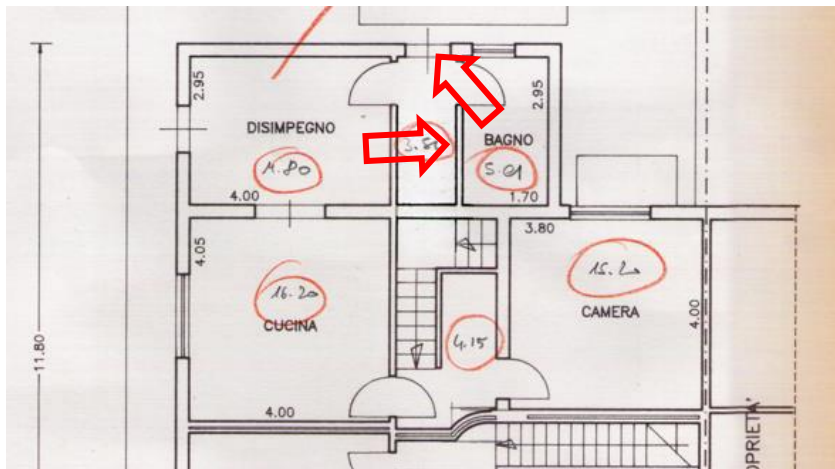
- a) Mancata realizzazione della parete divisoria tra i due vani cucina indicati nei progetti approvati; di fatto vi è un unico ampio vano cucina in parte utilizzato quale sala da pranzo.



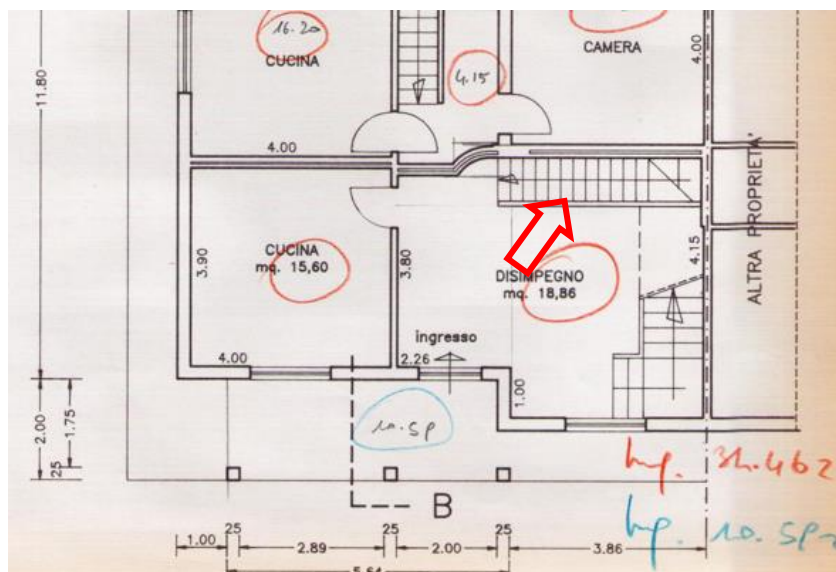
- b) Realizzazione di un unico ampio locale bagno al piano terra a seguito della demolizione della parete divisoria interna tra bagno ed antibagno



ed altresì si riscontra la chiusura di una forometria di collegamento con l'esterno.



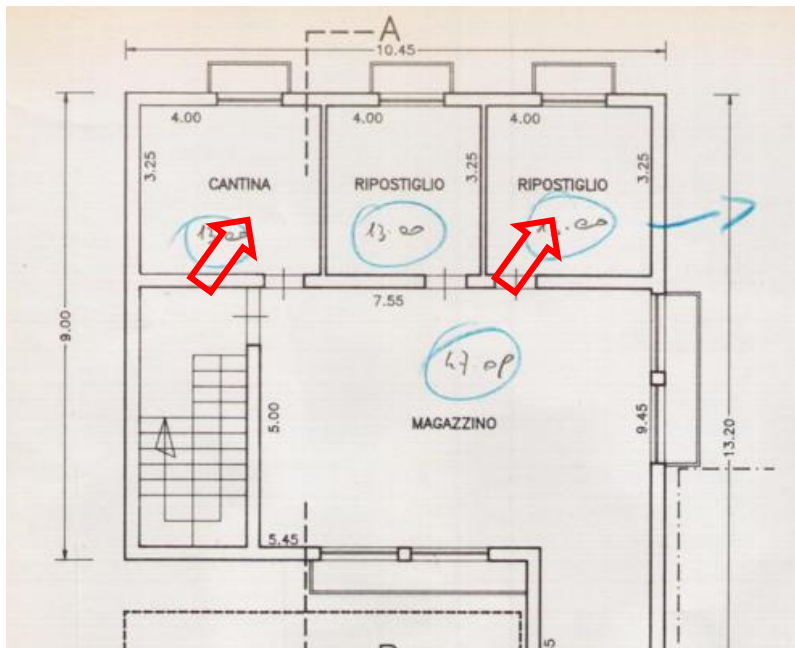
- c) Realizzazione di un solaio e/o soletta di tamponamento a chiusura del “vuoto” della scala interna che collegava in origine il piano interrato al vano ingresso/soggiorno del fronte sud/est.



- d) Utilizzo dei locali cantina e di un ripostiglio del piano interrato (vedasi seguente estratto) quali locale, rispettivamente, bagno e cucinino con avvenuta realizzazione dei relativi impianti tecnologici; Si precisa che l'intero piano interrato in questione, è utilizzato quale taverna con i



e) relativi locali accessori.



Oltre alle principali opere difformi sopra richiamate, si evidenziano, per il presente LOTTO 1), una molteplicità di piccole differenze sulle misure d'ingombro degli ambienti, sia a livello di estensione che dimensionamento e posizionamento di alcune forometrie (interne ed esterne) di limitata entità e comunque rientranti nell'ambito della tolleranza edilizia prevista dall'art. 34-bis del D.p.r. 380/01.

Tutte le difformità riscontrate non implicano, a giudizio dello scrivente, aumento volumetrico urbanistico dell'intero complesso considerato, con riferimento in particolare ai piccoli aumenti delle superficie d'ingombro (limitate a pochi centimetri) rientranti nell'ambito della Tolleranza edilizia di cui il riferimento all'art. 34-bis del D.P.R. 380/01.

Lo scrivente ritiene che le opere difformi richiamate, nel loro complesso, anche riferite alla diversa distribuzione interna ed alle variazioni prospettive, possano essere regolarizzate previa presentazione di una



pratica edilizia in sanatoria (CILA e/o SCIA e/o P.d.C.) e la corresponsione della sanzione amministrativa che si stima non inferiore a **€ 1.000,00** (salvo diversa determinazione dell'ente competente), oltre ai costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia, forfettariamente quantificabile in **€ 6.000,00** oltre oneri fiscali e diritti comunali (prevedendo oltre alla progettazione delle opere da sanare nel loro complesso, anche la necessità di predisporre un certificato di idoneità statica, la richiesta di dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, la richiesta di nuova abitabilità dell'immobile e quant'altro non attualmente prevedibile).

### ***Conformità catastale***

Alla luce del rilievo svolto e di quanto sopra esposto al precedente punto (Conformità Urbanistica) si evidenzia che, allo stato attuale, le planimetrie catastali del mappale 311 sub. 5 e 6 non rappresentano l'effettivo stato dei luoghi, in quanto l'immobile è di fatto un'unica unità immobiliare e non due distinte unità.

Per regolarizzare la documentazione catastale si rende necessario procedere alla presentazione di una pratica di variazione catastale *DOCFA* con presentazione di un'unica planimetria dell'immobile, per la quale si identifica un costo presunto di €. 1.000,00 oltre oneri fiscali, per le competenze tecnico-professionali del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica, ed €. 150,00 quale tributo catastale (comprensivo di sanzione) salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.



### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e dalla documentazione ipotecaria e catastale prodotta in atti, si riscontrano le seguenti Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati facenti parte del Lotto 1:

- **TRASCRIZIONE RP 16560/RG 20397 del 21/10/1985** - costituzione di vincolo con atto autentificato dal notaio Giopato Francesco di Treviso in data 09/05/1985, Rep. 17669/17693;
- **TRASCRIZIONE RP 2093/RG 2399 del 24/01/1986** - costituzione di vincolo con atto autentificato dal notaio Giopato Francesco di Treviso in data 15/01/1986, Rep. 18593;
- **TRASCRIZIONE RP 21348/RG 28110 del 18/11/1987** – Atto Tra vivi costituzione di Servitù con atto autentificato dal notaio Giopato Francesco di Treviso in data 28/10/1987, Rep. 24018;
- **ISCRIZIONE RP 5664/RG 25857 del 01/07/2008** – Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo, Atto notaio Maiello Salvatore di Noale in data 25/06/2008, Rep. 38634/11454 a favore [REDACTED] S.p.a per un importo totale di €. 400.000,00;
- **ISCRIZIONE RP 3600/RG 24176 del 04/09/2014** – Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo, Atto notaio Marciano Ernesto di Noale in data 02/09/2014, Rep. 40865/16714 a favore [REDACTED] [REDACTED] per un importo totale di €. 436.000,00;





- **ISCRIZIONE RP 6679/RG 36390 del 08/11/2016** – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Tribunale di Treviso in data 21/10/2016, Rep. 5407/2016 a favore [REDACTED] S.p.a. per un importo totale di €. 200.000,00;
- **ISCRIZIONE RP 1309/RG 8318 del 09/03/2017** – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Tribunale di Venezia in data 06/03/2017, Rep. 554 a favore [REDACTED] [REDACTED] per un importo totale di €. 245.000,00;
- **ISCRIZIONE RP 2052/RG 12263 del 12/04/2017** – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Tribunale di Treviso in data 15/11/2016, Rep. 4380/2016 a favore [REDACTED] S.p.a. per un importo totale di €. 50.000,00;
- **TRASCRIZIONE RP 29394/RG 42768 del 12/12/2017** – Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili, Ufficio Giudiziario di Treviso in data 17/11/2017, Rep. 11088/2017;
- **TRASCRIZIONE RP 1965/RG 2463 del 22/01/2018** – Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili, Ufficio Giudiziario di Treviso in data 08/01/2018, Rep. 12943/2017;



## **LOTTO 2**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Trattasi di un immobile accessorio alla residenza, facente, sostanzialmente, parte integrante del precedente Lotto 1), con le relative pertinenze, situato nel Comune di Paese in Via Trieste al civico n. 113 ed identificabile al **Catasto Fabbricati del Comune di Paese, alla Sezione D,**

**Foglio 2,** ai seguenti:

- 4) **mn. 405 sub. 2** – cat. C/2 cl. 3 – 69 mq. – Rendita € 121,16
- 5) **mn. 405 sub. 3** – cat. C/6 cl. 2 – 12 mq. – Rendita € 22,31
- 6) **mn. 405 sub. 4** – cat. C/6 cl. 2 – 12 mq. – Rendita € 22,31
- 7) **mn. 405 sub. 5** – cat. C/6 cl. 2 – 13 mq. – Rendita € 24,17
- 8) **mn. 405 sub. 6** – cat. C/6 cl. 2 – 13 mq. – Rendita € 24,17

I suddetti beni risultano catastalmente intestati a:

- Esecutato 1 proprietà per l'intero

Il compendio si completa con il seguente bene comune non censibile identificante l'area scoperta pertinenziale al mappale 405 e precisamente:

- 9) **n. 405 sub. 1** - area scoperta di 739 mq, comune ai sub. 2, 3, 4, 5 e 6 del mappale 405

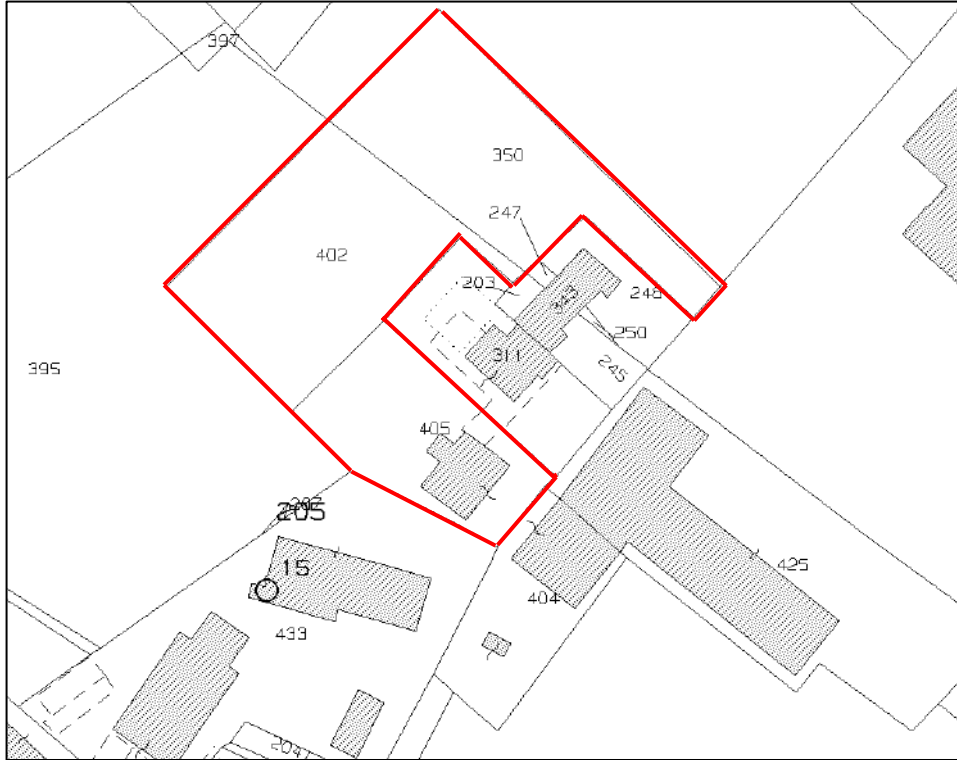
Si comprendono nel seguente lotto, in quanto di fatto utilizzati quali pertinenza (parco) e parziale accesso alla proprietà, anche i seguenti terreni agricoli:

### **CATASTO TERRENI - Comune di PAESE - Foglio 24:**

- 10) **mn. 350** – Seminativo Irriguo Arborato di Classe 3 - ha 0.13.60
- 11) **mn. 402** – Frutteto Classe U - ha 0.14.52



Confini: il lotto confina a nord/ovest con mappale 395, a nord e nord/est con mappale 398, a sud/est in parte con mappale 311, 203, 247, 248 434, e 404, a sud/ovest con mappale 433.



### **STATO DI POSSESSO ed OCCUPAZIONE**

I beni di cui il mappale 405 del catasto fabbricati e i mappali 350 e 402 del catasto terreni, sono pervenuti all'Esecutato 1 per la quota di 2/3 in forza dell'atto di divisione a firma del notaio Salvatore Maiello, Rep. 40632 del 11/11/2009, trascritto a Treviso il 07/12/2009 ai nn. R.P. 27561/R.G. 45530 e per la quota di 1/6 in forza della successione in morte della Madre di cui Accettazione Eredità a firma del notaio Salvatore Maiello, Rep. 40632 del 11/11/2009, trascritto a Treviso il 23/01/2018 ai nn. R.P. 2100/R.G. 2650 e per la quota di 1/6 in forza della successione in morte del padre di cui Accettazione Eredità a firma del notaio Salvatore Maiello, Rep. 40632 del



11/11/2009, trascritto a Treviso il 23/01/2018 ai nn. R.P. 2099/R.G. 2649.

Analogamente a quanto riportato nel precedente LOTTO 1), ad eccezione del mappale 350 del catasto terreni, gli immobili di cui il presente LOTTO, sono interessati dal medesimo:

- Contratto di Locazione ad Uso Residenziale sottoscritto in data del 1 novembre 2016 a favore di terzi della durata di anni 4 a partire dal 01 novembre 2016 con rinnovo automatico alla prima scadenza, per un importo complessivi di €. 7.200,00 annui; il contratto riguarda il presente lotto ed altri.

I beni del presente LOTTO risultano attualmente utilizzati/occupati dai medesimi soggetti richiamati al precedente LOTTO 1.

Sulla valutazione della congruità del canone di locazione sopra richiamato, vedasi quanto riportato nel precedente LOTTO 1) trattandosi di contratto che interessa univocamente, entrambi i Lotti.

#### ***SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE***

Non risultano presenti servitù attive e passive a carico dei beni del presente lotto.

#### ***DESCRIZIONE dell'OGGETTO di PIGNORAMENTO***

Trattasi di compendio immobiliare ad uso ricovero attrezzi e posto auto, situato nel comune di Paese, località Porcellengo, in Via Trieste al civico n. 113, accessibile dalla pubblica viabilità attraverso la medesima stradina richiamata nel precedente LOTTO 1.





I beni di cui il presente LOTTO individuano un fabbricato, identificato dal mappale 405, che di fatto è da ritenersi accessorio e pertinenziale al precedente LOTTO 1) ed allo stesso collegato ed accessibile tramite ampio porticato; gli immobili sono locati agli stessi soggetti quale unico compendio immobiliare.

Il fabbricato risulta avere una destinazione urbanistica quale “annesso rustico isolato”, più precisamente Ricovero Attrezzi e Posti Auto, il tutto posto più a ovest del precedente LOTTO 1).



Il presente immobile è accessibile direttamente dalla strada “privata” (come sopra-richiamato) sia direttamente nell’area a parcheggio, sia tramite i mappali 350 e 402, come di seguito verrà precisato.

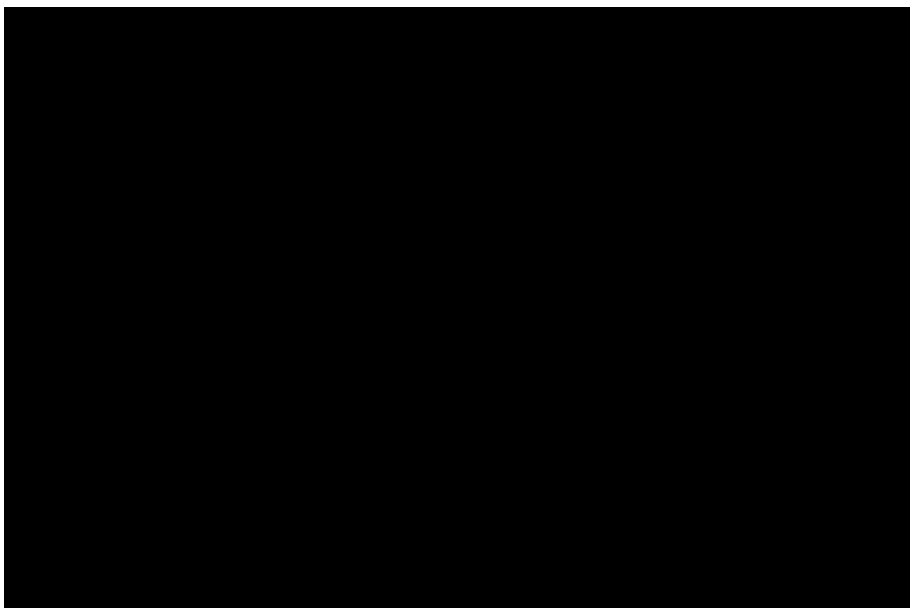
Il sopralluogo ha permesso di accertare la presenza di vari ambienti solo parzialmente rispondenti a quanto legittimato urbanisticamente.



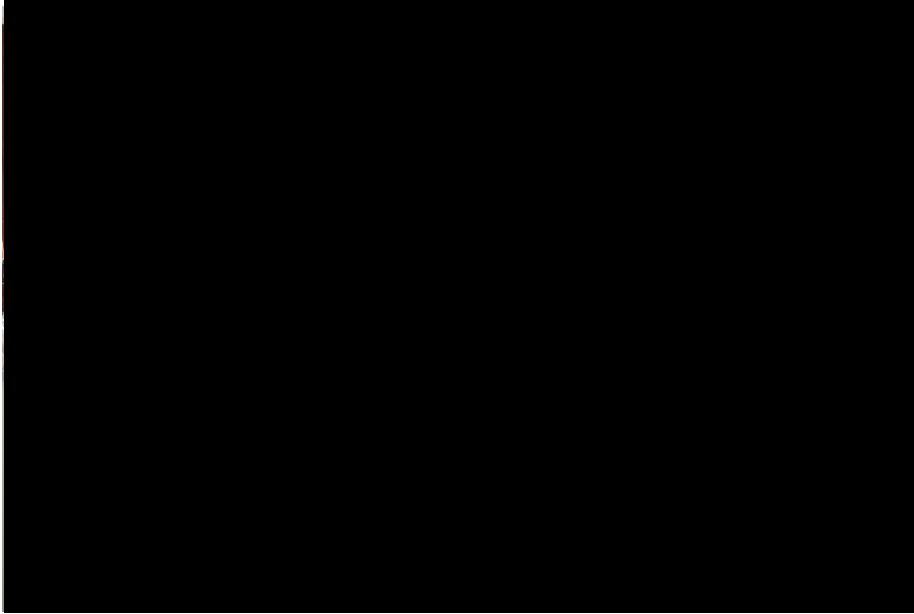
Il fabbricato in questione è suddiviso in due distinte zone, di cui quella posta a sud, destinata a ricovero automezzi (con individuazione di n. 4 posti auto per una superficie utile di circa mq. 52,70).....



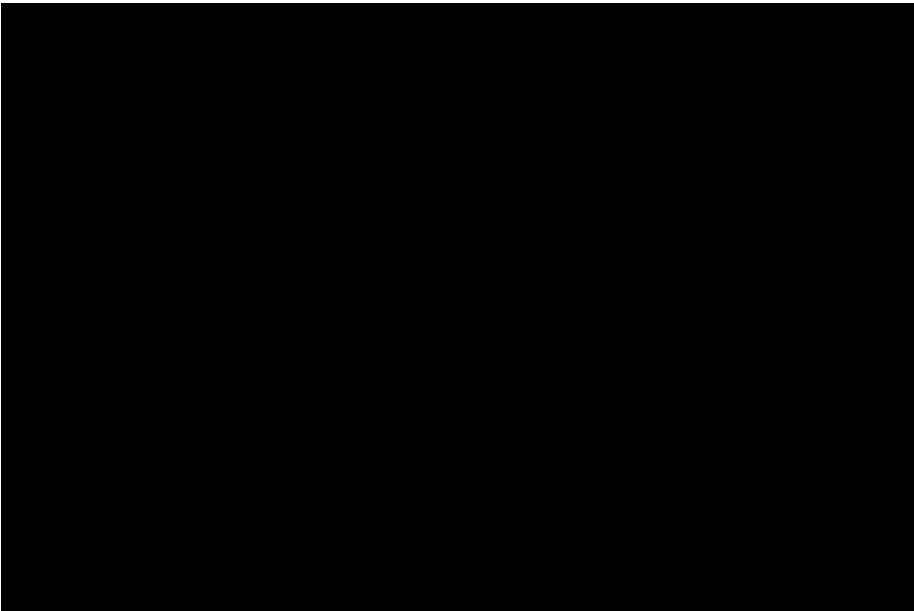
... mentre quella a nord, secondo le previsioni dei progetti autorizzati, è destinata a ricovero attrezzi; quest'ultimo è accessibile attraverso il porticato di collegamento con il precedente LOTTO 1) e si compone di una stanza di circa mq. 15,70 (posta ad un livello inferiore di circa cm. 21 rispetto al piano della pavimentazione del portico esterno) ove presente un "angolo cottura".



Tale vano è collegato direttamente ad un bagno di circa mq. 4,91 ...



ad un magazzino (nel quale è presente una caldaia ed impianto di filtraggio acqua della piscina presente all'estero), ed un ulteriore stanza di circa mq. 14,70 utilizzata impropriamente quale camera (con altezza variabile da un minimo di ml. 2,18 ad un massimo di ml. 2,70).



Si precisa che il richiamato magazzino/C.T. è posto ad una quota inferiore di circa cm. 44 rispetto al livello di piano della pavimentazione del portico



esterno.

Sul fronte nord/ovest, con accesso indipendente rispetto agli ambienti richiamati, si accede, tramite portone metallico carrabile, ad un locale destinato effettivamente a ricovero attrezzi (porzione apparentemente rimasta immutato dell'originale fabbricato) avente una superficie utile di circa mq. 18,05 .

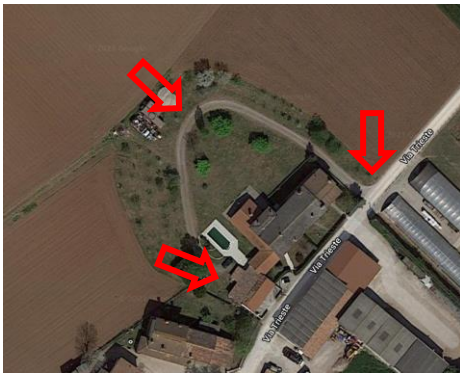
Viene compresa in quanto, a giudizio dello scrivente parte integrante del presente Lotto, l'ampia area scoperta identificata oltre che dalla corte esclusiva del mappale 405, anche dai mappali 402 e 350, che di fatto identificano l'ampio parco pertinenziale al presente lotto (e quello precedente) esteso prevalentemente sul fronte nord della proprietà e nel quale, specificatamente sul mappale 405, è presente una piscina avente estensioni di circa ml. 3,67 per ml. 8,00.



L'area scoperta del fronte nord, destinata a parco presenta alcune essenze arboree a frutteto ed un percorso carrabile a fondo sterrato che, apparentemente (salvo maggiori verifiche di carattere strumentale topografico) dal collegamento della particella 350 (in proprietà) con la viabilità di uso pubblico richiamata a pagina 23, permette l'accesso al ricovero attrezzi del retro del fabbricato; vedasi nel merito foto seguente ed estratto della fotogrammetria aerea di Google-Maps







### Stato di conservazione, finiture e dotazioni

L'immobile accessorio si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione del locale magazzino ed ambiente ove locata la caldaia e gli impianti destinati alla piscina esterna che si presentano allo stato grezzo.

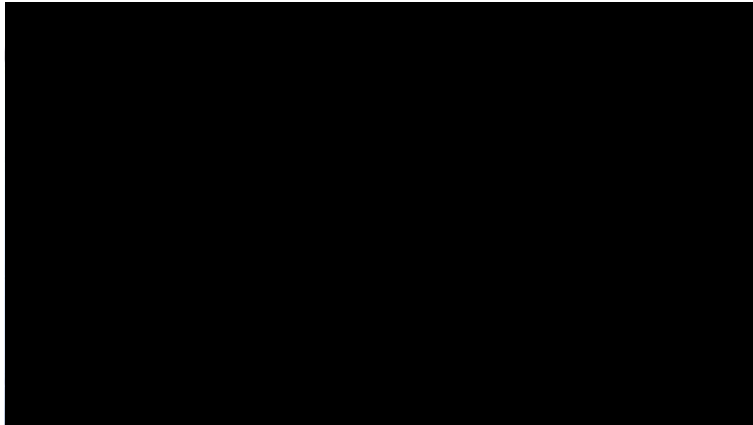


Nel complesso si rilevano le seguenti finiture e dotazioni:

- RIVESTIMENTI → i pavimenti della porzione utilizzata quale “mini-appartamento” sono prevalentemente rivestiti con piastrelle di diverse

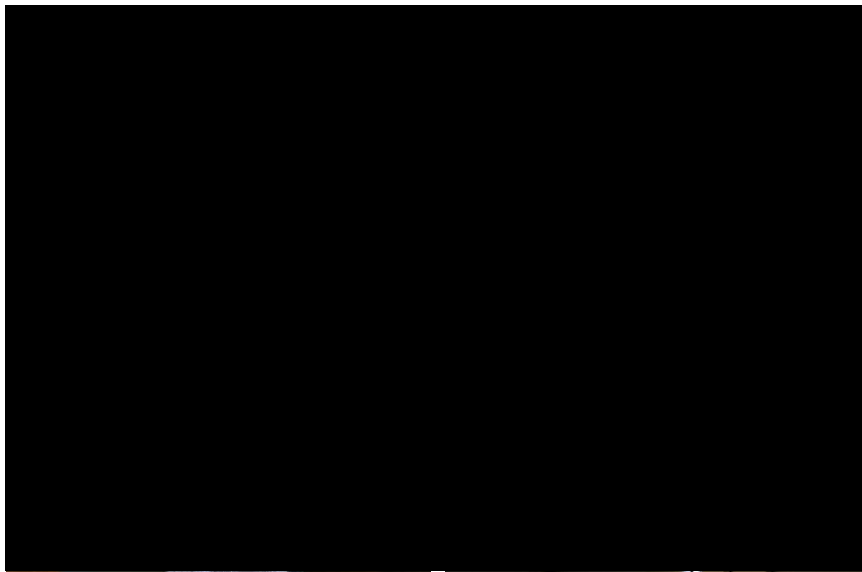


dimensioni, colorazione e posa.



Nel locale magazzino e nel locale C.T. la pavimentazione è allo stato grezzo con la sola realizzazione di fondo in cemento.

- SERRAMENTI → esterni con telaio in pvc e vetrocamera, interni in legno tamburato.



- IMPIANTI → si rileva la presenza di un impianto di riscaldamento composto da Caldaia della ditta ECOFLAM modello LINDA+, posto nel locale C.T. richiamato in precedenza; nei vari ambienti sono presenti superfici radianti in elementi del tipo tubolare e/o lamellare di varia forma e dimensione.





Nel complesso l'edificio accessorio presenta prevalentemente finiture buone, oggetto di recente intervento al fine di realizzare sostanzialmente una nuova unità abitativa, fatto salvo lo stato di grezzo della porzione destinata a Magazzino e quella destinata a C.T.

Si rimanda all'Allegato B.2 per la rappresentazione grafica dello stato di fatto rilevato.

#### Superficie commerciale

Previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la **superficie commerciale** dei beni individuati nel presente Lotto viene approssimata a **125,47 mq**, così determinata:

Superficie lorda	mq	coeff.	Totale
GARAGE e RICOVERO ATTREZZI	132,70	0,50	66,35
AREA SCOPERTA PERTINENZIALE	739	0,08	59,12
			<b>125,47</b>

Vengono conteggiati a parte i terreni di cui i mappali 350 e 402, utilizzati quale pertinenza al presente LOTTO, che verranno valutati, in base alla superficie catastale di complessivi mq. **2.812**, quali terreni agricoli.

#### ***Dati urbanistico-edilizi***

Dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paese (TV) lo scrivente ha potuto rilevare l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie a carico del presente LOTTO 2), catastalmente identificato con il mn. 405:



- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1361/C del 26 giugno 2009** - rif. pratica Condono Edilizio prot. 15176/85 rilasciato alla ditta [REDACTED] [REDACTED] inerente cambio d'uso porzione di fabbricato ed ampliamento per ricavo di un alloggio (di cui il precedente LOTTO) e costruzione di annesso rustico isolato (di cui il presente LOTTO).
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 12857 del 28 giugno 2007** – rilasciata alla ditta [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] inerente Sanatoria Porticato con ricomposizione Volumetrica (che interessa anche il precedente LOTTO 1) e parziale demolizione del fabbricato esistente.
- **Permesso di agibilità n. 12857 del 6 marzo 2009** relativo ai locali accessori adibiti a Partico e posti auto coperti.

**Previsioni urbanistiche di zona:** lo strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) del Comune di Paese (vedasi estratto della Tavola 1.c rappresentato per il precedente LOTTO 1, riportato a pagina 17), come per il precedente LOTTO 1), classifica i beni di cui il presente Lotto **“Zone di edificazione extra-agricola TE2”** normata dagli art. 88-93 delle Norme Tecniche Operative di cui il medesimo estratto .

L'area scoperta di pertinenza (relativamente ai mappali 402 e 350) è in parte interessata da una fascia definita **“Area di connessione naturalistica (buffer zone)”** di cui art. 97 delle N.T.O.

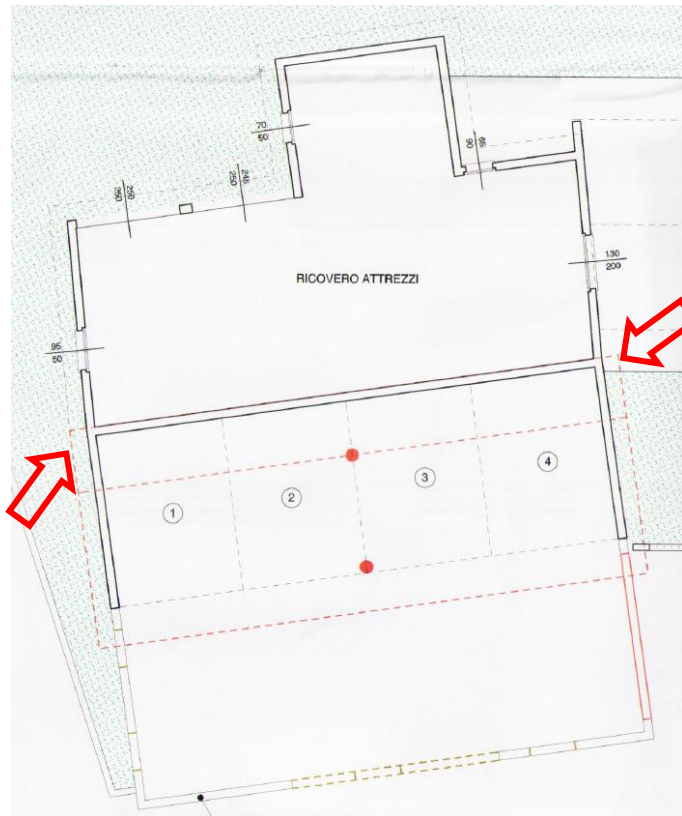
### ***Conformità edilizia***

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con ricostruzione degli ultimi progetti approvati evidenzia la presenza di



una molteplicità di difformità e precisamente:

- a) Diversa realizzazione della sagoma del fabbricato che nel progetto autorizzato, come da seguente estratto...



...risulta prevista con realizzazione delle murature perimetrali non lineari ma con “aperture radiali” (vedasi punti indicati con la freccia); nel merito si precisa che la realtà dei luoghi identifica un corpo di fabbrica con disposizione delle pareti perimetrali geometricamente lineari ed ortogonali, rispondenti agli originali progetti di cui la sanatoria del 2009; si rimanda alle tavole del Rilievo eseguito (Allegato B.2).

- b) Realizzazione di vari ambienti interni nel vano originariamente autorizzato quale ampio “ricovero attrezzi”, con parziale modifica dei prospetti, ed avvenuta predisposizione di impianti tecnologici; vedasi ALLEGATO B.2).



Relativamente all'area scoperta pertinenziale del mappale 405, si evidenzia l'avvenuta:

c) Realizzazione di piscina esterna, come da seguente foto....



...apparentemente realizzata all'interno del mappale 405, salvo più preciso rilievo topografico del contesto di zona (vedasi seguente sovrapposizione tra catasto e mappa satellitare).



Per quanto concerne le difformità riscontrate, fermo restando che le piccole differenze sulle dimensioni d'ingombro del fabbricato, rientrano nell'ambito della Tolleranza edilizia prevista dall'Art. 334-bis del D.P.R. 380/01, si rileva che:

- a) Relativamente alla diversa rappresentazione della sagoma del fabbricato sui progetti presentati nella sanatoria edilizia n. 12857/07, preso atto che la realtà dei luoghi di fatto corrisponde in buona parte ai progetti presentati con la sanatoria n. 1361/C del 2006, e constatato che nella sanatoria del 2007 viene indicata la parziale demolizione del suddetto fabbricato, è da ritenersi, a giudizio dello scrivente, che la difformità vada ad individuarsi in un errata rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di intervento e pertanto riconducibile, attraverso l'opportuna procedura edilizia (CILA, SCIA ecc.), alla conformità urbanistica.
- b) Relativamente alla diversa distribuzione interna della porzione originariamente destinata a ricovero attrezzi, trattandosi di opere interne, lo scrivente ritiene plausibile ottenere la conformità urbanistica in ambito di rappresentazione delle murature interne e modifiche prospettiche, salvo il mantenimento delle destinazioni dei singoli ambienti quali accessori alla residenza e destinati a deposito e/o ricovero attrezzi.
- c) Per quanto attiene la presenza di una piscina, si richiamano i contenuti dell'art. 97 del regolamento Edilizio di Paese, per il quale si richiama il



rispetto della distanza dai confini di almeno ml. 5,00 che apparentemente, in caso di alienazione separata del presente Lotto rispetto al Lotto 1) risulterebbe (la distanza di ml. 5,00) non rispettata. Alla luce di quanto esposto, ai fini della conformità urbanistica degli immobili costituenti il seguente lotto, si individua la necessita di presentazione di una opportuna pratica edilizia in sanatoria (SCIA e/o Permesso di Costruire) e la corresponsione della sanzione amministrativa che si stima non inferiore a € **1.000,00** (salvo diversa determinazione dell'ente competente), oltre ai costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia, forfettariamente quantificabile in € **5.000,00** comprendendo anche gli oneri per il rilascio dei certificati di conformità impianti, quelli inerenti la nuova agibilità ed eventuale certificato di idoneità statica.

### ***Conformità catastale***

Alla luce del rilievo svolto e di quanto sopra relazionato si evidenzia che allo stato attuale la planimetria catastale del mappale sub. 2 non rappresenta l'effettivo stato dei luoghi (non risultando rappresentate le suddivisioni interne degli ambienti); altresì non risulta censita la piscina esterna.

Per regolarizzare la documentazione catastale si rende necessario procedere preventivamente all'inserimento in mappa della piscina al Catasto Terreni attraverso rilievo topografico e procedura PREGEO, il cui costo è quantificabile in circa €. 1.200,00 (oltre oneri fiscali), per le spese tecniche e circa €. 150,00 di diritti catastali (salvo diversa determinazione





dell'ufficio competente); successivamente si procederà alla regolarizzazione delle planimetrie catastali con la procedura *DOCFA - Variazione planimetria catastale* ad un costo di € 150,00 quale tributo catastale (comprese eventuali sanzioni) salvo diversa determinazione dell'ufficio competente, oltre alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e deposito delle pratiche, che si ritiene di stimare in € 1.000,00.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla verifica eseguita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e dalla documentazione ipotecaria e catastale prodotta in atti, si riscontrano le seguenti Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati facenti parte del Lotto 1:

- **TRASCRIZIONE RP 16560/RG 20397 del 21/10/1985** - costituzione di vincolo con atto autentificato dal notaio Giopato Francesco di Treviso in data 09/05/1985, Rep. 17669/17693;
- **TRASCRIZIONE RP 2093/RG 2399 del 24/01/1986** - costituzione di vincolo con atto autentificato dal notaio Giopato Francesco di Treviso in data 15/01/1986, Rep. 18593;
- **TRASCRIZIONE RP 21348/RG 28110 del 18/11/1987** – Atto Tra vivi costituzione di Servitù con atto autentificato dal notaio Giopato Francesco di Treviso in data 28/10/1987, Rep. 24018;
- **TRASCRIZIONE RP 22861/RG 30584 del 21/11/1995** – Costituzione diritti reali a titolo gratuito Servitù di Distanza, con atto autentificato dal notaio Giopato Francesco di Treviso in data 23/10/1995, Rep. 47052;



- **ISCRIZIONE RP 3329/RG 24232 del 01/08/2013** – Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito, Atto notaio Marciano Ernesto di Mestre in data 31/07/2013, Rep. 40014/16259 a favore [REDACTED] per un importo totale di €. 220.000,00;
- **ISCRIZIONE RP 1905/RG 12294 del 06/05/2015** – Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito, Atto notaio Marciano Ernesto di Noale in data 29/04/2015, Rep. 41377/17045 a favore Banca [REDACTED] per un importo totale di €. 300.000,00;
- **ISCRIZIONE RP 592/RG 3645 del 04/02/2016** – Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo, Atto notaio Marciano Ernesto di Noale in data 01/02/2016, Rep. 42193/17550 a favore [REDACTED] [REDACTED] per un importo totale di €. 310.000,00;
- **ISCRIZIONE RP 6679/RG 36390 del 08/11/2016** – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Tribunale di Treviso in data 21/10/2016, Rep. 5407/2016 a favore [REDACTED] S.p.a. per un importo totale di €. 200.000,00;
- **ISCRIZIONE RP 1309/RG 8318 del 09/03/2017** – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Tribunale di Venezia in data 06/03/2017, Rep. 554 a favore [REDACTED] [REDACTED] S.p.a. per un importo totale di €. 245.000,00;



- **ISCRIZIONE RP 1310/RG 8319 del 09/03/2017** – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Tribunale di Venezia in data 06/03/2017, Rep. 554 a favore [REDACTED]  
[REDACTED] s.p.a. per un importo totale di €. 240.000,00;
- **ISCRIZIONE RP 2052/RG 12263 del 12/04/2017** – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Tribunale di Treviso in data 15/11/2016, Rep. 4380/2016 a favore [REDACTED]  
S.p.a. per un importo totale di €. 50.000,00;
- **TRASCRIZIONE RP 29394/RG 42768 del 12/12/2017** – Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili, Ufficio Giudiziario di Treviso in data 17/11/2017, Rep. 11088/2017;
- **TRASCRIZIONE RP 1965/RG 2463 del 22/01/2018** – Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili, Ufficio Giudiziario di Treviso in data 08/01/2018, Rep. 12943/2017;



## **STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Nella stima del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente procedura sono state innanzitutto considerate le *caratteristiche intrinseche dei beni* definite dalla superficie commerciale, dalle finiture e, in generale, dal differente stato conservativo rilevato degli immobili e dalla natura di terreni (agricoli) per quanto concerne il LOTTO 4.

Successivamente vanno considerate le *caratteristiche dell'intero compendio* in cui si collocano tali unità, valutando quindi le caratteristiche generali dei fabbricati sia sotto il profilo statico-conservativo sia di conformazione e destinazione d'uso delle varie unità di cui è composto, nonché sulla posizione all'interno dell'ambito del territorio comunale e sulla sua accessibilità, analogamente, per i terreni non edificati si è tenuto conto del contesto di zona e i possibili sfruttamenti derivanti dall'investimento edilizio.

Alla luce quindi di tutto ciò, considerate le specifiche caratteristiche e condizioni dei beni oggetto della presente così come sopra descritti, lo scrivente, valutato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di PAESE al fine di verificare la capacità del mercato ad accogliere i beni oggetto della presente stima e valutarne l'appetibilità, ha individuato il più congruo valore di mercato, altresì tramite il confronto con beni simili attualmente inseriti nel libero mercato delle compravendite, il tutto come segue:

### **LOTTO 1)**

Sup. commerciale 354 mq x € 1.000,00/mq = **€ 354.000,00**



## LOTTO 2)

Immobile Sup. Commerciale 125 mq x € 800,00/mq = € 100.000,00

Terreno sup. Catastale 2812 mq. X €. 12,00/mq. = €. 33.744,00

## LOTTO 3)

Immobile Sup. Commerciale 240 mq x € 200,00/mq = € 48.000,00

## LOTTO 4)

Terreni Agricoli sup. Catastale 12369 mq. X €. 8,00/mq. = €. 98.952,00

### **STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

È necessario tuttavia considerare che i beni oggetto del presente elaborato non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite, ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tale aspetto deve pertanto essere considerato al fine di determinare il **valore di vendita forzata**, che si ottiene previa applicazione al valore di mercato individuato in precedenza di un coefficiente in diminuzione che si ritiene congruo stabilire in **-20%**:

**LOTTO 1)                      ➡      € 354.000,00**

a cui detrarre i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale già indicati

**LOTTO 2)                      ➡      €. 133.744,00**

a cui detrarre i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale già indicati

**LOTTO 3)                      ➡      €    48.000,00**

**LOTTO 4)                      ➡      €.    98.952,00**



<b>VALORE DI VENDITA FORZATA <u>LOTTO 1</u> → € 275.400,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA FORZATA <u>LOTTO 2</u> → € 98.900,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA FORZATA <u>LOTTO 3</u> → € 38.400,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA FORZATA <u>LOTTO 4</u> → € 79.000,00</b>

In fede

Treviso, lì 11/02/2022

*il perito stimatore*

*Ing. Linda Tassinari*

La presente perizia, in data del 11 febbraio 2022 veniva inoltrata ai legali delle parti interessate, invitandoli ad inoltrare le eventuali osservazioni entrò e non oltre la data del 1° marzo 2022.

In data del 28 febbraio 2022 pervenivano alla scrivente le osservazioni/precisazioni da parte dell'avv. [REDACTED] che si allegano alla presente.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI [REDACTED]

Si prende atto dei contenuti delle osservazioni dell'avv.to [REDACTED] e nel merito si precisa quanto segue:

Quanto al lotto 1:

Per quanto concerne la mancata indicazione della nota di trascrizione di cui all'assegnazione della casa coniugale alla sig.ra [REDACTED], trattandosi di atto di "possesso" si è ritenuto sufficiente segnalarlo nello specifico capitolo, ritenendo il capitolo delle "Iscrizioni e trascrizione



pregiudizievoli” inerente esclusivi ad atti che determinino un gravame sul bene, sul piano ipotecario e di pignoramento.

Alla luce della richiesta si integra tuttavia il capitolo specifico (“Iscrizioni e trascrizione pregiudizievoli”) aggiungendo la seguente

- **TRASCRIZIONE R.P. 26093 R.G. 38375 del 22/11/2016:** atto di assegnazione casa coniugale del [REDACTED] Rep. 6562 del 22/11/2016

In ipotesi che il sopracitato atto, come precisato dal legale, divenisse opponibile a terzi, il prezzo di vendita dell’immobile di cui al LOTTO 1) verrebbe, a giudizio dello scrivente, abbattuto di circa un 60% equiparandolo ad un diritto di usufrutto in considerazione dell’età dell’assegnataria; il valore di mercato di cui al LOTTO 1), in tal caso, può essere individuato in complessive €. 141.600,00 ( €. 354.000,00 x 40%) che, in caso di vendita forzata verrebbe ulteriormente ridimensionato a €. **113.280,00.**

Quanto al Lotto 2:

si prende atto di quanto richiesto dall’avv.to Portantiolo; sarà l’illustrissimo sig. Giudice a valutare l’opportunità di unificare i due lotti 1) e 2) in un unico Lotto.

ALLEGATI:

ALLEGATO A.1 – Planimetrie Catastali Lotto 1)

ALLEGATO A.2 – Planimetrie Catastali Lotto 2)

ALLEGATO A.3 – Planimetrie Catastali Lotto 3)

ALLEGATO B.1 – Stato di Fatto Lotto 1)



ALLEGATO B.2 – Stato di Fatto Lotto 2)

ALLEGATO B.3 – Stato di Fatto Lotto 3)

ALLEGATO C.1 – Relazione Fotografica Lotto 1)

ALLEGATO C.2 – Relazione Fotografica Lotto 2)

ALLEGATO C.3 – Relazione Fotografica Lotto 3)

ALLEGATO D – Accesso Atti

ALLEGATO E.1 – Contratto di Locazione Lotto 1) e 2)

ALLEGATO E.2 – Contratto di Locazione Lotto 3)

ALLEGATO F – Anagrafica Esecutato

ALLEGATO G – Scheda sintetica di vendita

ALLEGATO H.1 - Copia Atto Notaio Paone rep. 92451\_2013

ALLEGATO I – Osservazioni Avv. Portantiolo Marco

In fede

Treviso, lì 02/03/2022

*il perito stimatore*

*Ing. Linda Tassinari*

