

leonardo.tesser@ingpec.eu

Da: PEC Corbani <studiolegalecorbani@pecplus.it>
Inviato: venerdì 3 maggio 2024 15:06
A: leonardo.tesser@ingpec.eu
Oggetto: I: Trib. TV - Sez. Es. Imm. - E.I. 13/2023 R.G. - invio perizia di stima - OSSERVAZIONI PRELIOS/RED SEA
Allegati: Trib. TV - Sez. Es. Imm. - E.I. 13-2023 - perizia di stima - Ing. Leonardo Tesser.pdf
Priorità: Alta

Egregio CTU,

faccio seguito all'inoltro dell'elaborato peritale ed in nome e per conto della creditrice procedente sono ad osservare quanto segue:

- salvo errori nell'elaborato non si evince se abbia quantificato gli abusi individuati nel fabbricato in termini di superfici e volumi così come non è dato comprendere, per le varie tipologie di abuso individuate, l'iter di regolarizzazione ed i relativi costi (ripristino e/o pratica edilizia a sanatoria), rendendo in sostanza inverificabili i costi di sanatoria indicati in perizia in una somma ingente;
- Il lotto di vendita è composto da una porzione di costruzione bifamiliare sita nel Comune di Montebelluna (TV) in Via Francesco Barbaro n.21, costituita da un appartamento con annessi garage, legnaia e corte esclusiva, il tutto censito al NCEU fg. G/1:
- Mapp. 1441, sub 4 - cat. A/2 , vani
- Mapp. 1441, sub 6 - cat. C/2, mq 11,
- Mapp. 1441, sub 7 - cat. C/6, mq 7;
- Mapp. 1441, subb 1-9-10, aree urbane di mq 156.

Le difformità riscontrate dal CTU sono le seguenti:

- sagoma non pienamente conforme al progetto assentito;
- scale interne di collegamento aventi forma e posizione difformi dal progetto autorizzato;
- disposizione, dimensione e destinazione d'uso degli ambienti interni non pienamente conformi al progetto autorizzato;
- suddivisione delle unità immobiliari comprese nel fabbricato (bifamiliare) difforme;
- forometria non conforme al progetto assentito;
- non risulta assentito il terrazzo al primo piano;
- altezze interne degli ambienti non pienamente conformi a quelle rappresentate nei grafici progettuali.

- nell'incertezza sull'esito delle istanze di Sanatoria da presentare in Comune ha applicato un deprezzamento del 50% sul valore commerciale dei beni pignorati, in aggiunta al costo della pratica edilizia (€ 7.500,00) e della regolarizzazione catastale (€ 4.000,00), ovvero:

- € 82.894,00 (OMV)
- € 7.500,00 a detrarre costi tecnici per presentazione pratica edilizia a sanatoria
- € 4.000,00 a detrarre costi di aggiornamento catastale

€ 71.394,00

€ 41.447,00 a detrarre abbattimento del 50% per tenere conto delle indeterminatezze sulla domanda di sanatoria

- € 29.947,00

Al riguardo si osserva che un deprezzamento forfettario del 50% appare eccessivo, una riduzione così forte di valore dell'immobile deve essere motivata da un'analisi dettagliata degli abusi, corredata da un computo metrico di massima e da una quantificazione di costi e iter di regolarizzazione, il tutto previo confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale; si propone un deprezzamento forfettario del 10-20%, inclusivo dei costi tecnici per la presentazione delle pratiche edilizie e catastali

Sulla base di quanto esposto, Le chiedo chiarimenti e approfondimenti in merito ai costi di regolarizzazione.

Quanto all'ulteriore problematica evidenziata e relativa al mancato pignoramento di ½ dello stradello di accesso comune (Mapp. 1441 sub 8) che consente l'accesso al lotto di vendita e ad altra unità di proprietà di terzi. Il suddetto bene è stato ipotecato per la quota di ½ ed escluso dal pignoramento; si evidenzia che detta quota correttamente non è stata pignorata in quanto parte comune del complesso bifamigliare, ai sensi dell'art. 1117 c.c., spettante pro quota sia ai beni pignorati ed oggetto di esecuzione che ad altra proprietà di terzi ed il cui trasferimento avviene ex lege unitamente alle unità abitative di cui si compone il complesso e alle quali spetta una quota del bene accessorio. Trattandosi di accessorio necessario, nessuno dei comproprietari di ciascuna unità facente parte del complesso bifamigliare può alienare la propria quota di spettanza separatamente dall'abitazione con tutto ciò che ne consegue.

Nel nostro caso l'uso ripartito del bene Sub. 8 anche nel caso di trasferimento dell'abitazione permane a favore dell'acquirente (art. 1107 co. 2 c.c.). Pertanto si ribadisce che non vi era necessità alcuna che il pignoramento recasse un esplicito riferimento anche alla quota di spettanza dell'esecutata sul sub. 8, come a qualsiasi altra parte comune atteso che il pignoramento estende ex lege i propri effetti anche a tutti i beni comuni ai beni immobili colpiti da esecuzione (art. 2912 c.c.). Né tale indicazione sarebbe stata necessaria nella nota di trascrizione, non trattandosi come detto di pertinenza disponibile autonomamente per il proprietario (artt. 817 s.s. c.c.) ma di bene comune con vincolo di accessorietà necessaria con l'abitazione di proprietà esclusiva e come tale soggetto a regime di opponibilità ai terzi completamente indipendente dalla trascrizione (art. 1107 co. 2 c.c.).

Per avv. Enrico Corbani
Avv. Elisa Chiara Guardamigli

Studio Legale Corbani
Via Vittorio Veneto n. 6
Tel. 02.36643510
20124 MILANO

Da: leonardo.tesser@ingpec.eu <leonardo.tesser@ingpec.eu>

Inviato: lunedì 22 aprile 2024 08:56

A: studiolegalecorbani@pecplus.it; ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it

Oggetto: Trib. TV - Sez. Es. Imm. - E.I. 13/2023 R.G. - invio perizia di stima

Priorità: Alta

Preg.mi [REDACTED] – *Esecutati* – tramite raccomandata A.R. all'indirizzo riportato nei certificati di residenza allegati alla relazione periodica del Custode,

Spett.le RED SEA SPV S.R.L. e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. in forza di procura rilasciata da PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. - Creditrice procedente - c/o Avv. Enrico Corbani,

Spett.le I.V.G. di Treviso - Custode nominato,

In qualità di Esperto Stimatore incaricato in data 05/12/2023 dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzione Immobiliari, invio in allegato la perizia di stima relativa all'esecuzione immobiliare in oggetto.

Gli allegati sono scaricabili utilizzando il seguente link *WeTransfer*

[REDACTED]