

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 13/2023 R.G.E.

promossa da

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. rappresentata e difesa dall'Avv. Enrico Corbani (studiolegalecorbani@pecplus.it) e con domicilio eletto presso il Suo studio a Milano in viale Vittorio Veneto, n. 6

contro

ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Paola Torresan**

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

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan in data 05/12/2023 per la stima di beni immobili in Comune di Montebelluna (TV) di proprietà dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale dei beni;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;



- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la verifica della conformità del bene ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2*;
- la possibile divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 05/12/2023 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan.

In pari data lo scrivente depositava telematicamente il documento d'accettazione incarico e di giuramento.

Il sottoscritto, avuto accesso al fascicolo telematico, provvedeva a scaricare tutti i documenti in esso presente per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Successivamente acquisiva l'estratto di mappa, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le planimetrie catastali relativi agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e



dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Con nota e-mail pec in data 29/12/2023 il sottoscritto chiedeva al Notaio Contento copia dell'atto di compravendita rep. 8754/5212 in data 28/08/2008 e trascritto a Treviso in data 03/09/2008 ai nn. 34535/21638, con il quale l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* sono entrati in possesso delle unità pignorate.

Successivamente, il Notaio Contento rilasciava copia dell'atto richiesto.

Con nota e-mail pec in data 30/12/2023 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 11/01/2024 il Comune di Montebelluna (TV) rilasciava il C.D.U. di cui al prot. 1871.

Con nota e-mail pec in data 15/01/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, *“non è stato possibile individuare alcun contratto (della tipologia negoziale di interesse) stipulato da tali soggetti che riguardi gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”*.

Il sottoscritto Esperto Stimatore contattava quindi l'I.V.G. 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 26/02/2024.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, il



sottoscritto Esperto Stimatore effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Ritenuto quindi di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, lo scrivente completava la bozza di perizia di stima dei beni che inviava in data 22/04/2024 a:

- Avv. Enrico Corbani, legale di **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.** tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:

studiolegalecorbani@pecplus.it

- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:

ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it

- **Esecutato 1 e Esecutato 2**, tramite raccomandata A.R. presso i rispettivi indirizzi desumibili dai Certificati di residenza allegati alla relazione periodica del Custode depositata a *pct* in data 06/03/2024.

assegnando a tutti tempo fino al giorno 07/05/2024 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano osservazioni dall'Avv. Enrico Corbani, legale della Parte creditrice procedente (cfr. allegato **sub 29** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente provvedeva quindi a rispondere alle osservazioni pervenute (cfr. capitolo finale "*risposta alle osservazioni pervenute*") e depositava la perizia di stima definitiva.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.



IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA

L'identificazione dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2*, oltre che degli altri soggetti citati nella perizia di stima, è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati comprendono, per l'intero della piena proprietà dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2*:

- un'abitazione su due livelli fuori terra compresa nel fabbricato principale;
- un garage al piano terra compreso in un annesso;
- una legnaia e ripostiglio al piano terra compresi nel medesimo annesso;
- tre aree urbane,

il tutto compreso in un complesso residenziale bifamiliare, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto unico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna (TV) – Sez. G – Foglio 1

BENE 1

M.N. 1441 sub 4, Via Francesco Barbaro, p. T-1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale m² 111 (totale escluse aree scoperte m² 110), R.C. € 469,15
abitazione di tipo civile



BENE 2

M.N. 1441 sub 7, Via Francesco Barbaro, p. T, cat. C/6, cl. 5, cons. m² 11,

S.C. totale m² 11, R.C. € 47,72

garage

BENE 3

M.N. 1441 sub 6, Via Francesco Barbaro, p. T, cat. C/2, cl. 5, cons. m² 7,

S.C. totale m² 8, R.C. € 24,58

magazzino

BENE 4

M.N. 1441 sub 1, Via Francesco Barbaro, p. T, cat. F/1, cons. m² 67

area urbana

BENE 5

M.N. 1441 sub 9, Via Francesco Barbaro, p. T, cat. F/1, cons. m² 4

area urbana

BENE 6

M.N. 1441 sub 10, Via Francesco Barbaro, p. T, cat. F/1, cons. m² 85

area urbana

con la precisazione che:

- nell'atto di compravendita rep. 8754 racc. 5215 in data 28/08/2008 del Dott. Matteo Contento, Notaio in Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 02/09/2008 al N. 6316 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 03/09/2008 ai nn. 34535/21638, nell'articolo 2, tra altre cose, viene precisato che "... *Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, e con le servitù attive e passive.*



È inoltre compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli impianti e spazi comuni ai sensi di legge, in particolare la quota pari ad 1/2 (un mezzo) sull'area urbana estesa per circa mq 44 (quarantaquattro), adibita a passaggio comune e individuata al Catasto Fabbricati, Sezione G, Foglio 1, del Comune di Montebelluna, con il Mappale 1441 sub 8. Su tale area è vietata la sosta ...”;

Nell'elenco subalterni e nell'elaborato planimetrico il bene di cui al M.N. 1441 sub 8 viene identificato come *area urbana*.

Dalla visura al C.F. del M.N. 1441 sub 8 risulta che effettivamente detto bene è intestato per la quota di 3/12 ciascuno ad *Esecutato 1* ed *Esecutato 2*.

Lo scrivente segnala che la quota pari a ½ di proprietà del bene di cui al M.N. 1441 sub 8 non risulta pignorata.

- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 43 con il M.N. 1441 di are 5.40, ente urbano in forza del TIPO MAPPALE del 30/09/1992 Pratica n. TV0200019 in atti dal 20/06/2005 TM 55518 (n. 55517.1/1992).

Le visure catastali al C.F. e al C.T., l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa sono allegati da **sub 2** a **sub 18** alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

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



- mappali N. 646, N. 894 e/o pubblica strada denominata via Francesco Barbaro, mappali N. 911 e N. 1206 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, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, e con le servitù attive e passive, così come pervenuti all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2* con atto di compravendita rep. 8754 racc. 5215 in data 28/08/2008 del Dott. Matteo Contento, allora Notaio in Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 02/09/2008 al N. 6316 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 03/09/2008 ai nn. 34535/21638 (cfr. allegato **sub 19** alla presente perizia di stima).

Inoltre, in detto atto viene precisato che:

- nell'art. 2: *“...l'area coperta e scoperta del fabbricato al Mappale 1441 di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto coincide con quanto individuato al Catasto Terreni, Foglio 43, del Comune di Montebelluna, con il Mappale 1441, ente urbano di mq 540.*

Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, e con le servitù attive e passive.

È inoltre compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli impianti e spazi comuni ai sensi di legge, in particolare la quota pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) sull'area urbana estese per circa mq 44 (quarantaquattro), adibita a passaggio comune e individuata al Catasto Fabbricati, Sezione G, Foglio 1, del Comune di Montebelluna, con il Mappale 1441 sub 8. Su tale area è vietata la sosta.



La parte acquirente si dichiara infine a conoscenza che il contatore dell'acquedotto e la relativa linea di adduzione, posti sulla proprietà dei vicini (Mappale 1441 sub 2, 3, 5 e 11), rimane ad uso esclusivo della parte acquirente e che l'attuale impianto di fognatura posto sui fondi oggetto del presente atto rimane di uso esclusivo dei vicini (Mappale 1441 sub 2, 3, 5 e 11) il tutto come meglio precisato nell'atto di divisione ricevuto da Elia Novelli, Notaio in Montebelluna in data 12 marzo 1993 repertorio n. 45767, trascritto nei RR.II. di Treviso il 18 marzo 1993 ai nn. RG 6949 RP 5294”;

- nell'art. 6: “... la parte venditrice presta ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

La parte venditrice dichiara che gli impianti attualmente esistenti sugli immobili oggetto del presente atto non sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza; la parte acquirente prende atto di tale dichiarazione ed esonera la parte venditrice da ogni responsabilità in proposito, precisandosi che eventuali interventi di adeguamento e/o sostituzione degli stessi saranno sopportati a proprie cura e spese ...”;

- nell'art. 7: “Ai sensi e per gli effetti della legislazione urbanistica
- vigente, la parte alienante:
 - da me Notaio edotta circa le sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per il caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiara, ai sensi degli articoli 47 e 48 del D.P.R. predetto, che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto è iniziata anteriormente al 1°



settembre 1967;

- dichiara e garantisce che, successivamente, su detto fabbricato, non sono stati effettuati altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione richiedenti licenza, concessione od autorizzazione, permesso di costruire o, in alternativa a quest'ultimo, denuncia di inizio attività, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di sorta e non è stato quindi necessario presentare domanda di concessione in sanatoria;

- garantisce la regolarità urbanistica di quanto compravenduto anche per il periodo anteriore al 1° settembre 1967 (autorizzazione prot.n. 11954, n. 234/63 di pratica, del 1° ottobre 1963 e dichiarazione di abitabilità prot.n. 2785 del 27 ottobre 1964)...”.

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita rep. 8754 racc. 5215 in data 28/08/2008 del Dott. Matteo Contento, allora Notaio in Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 02/09/2008 al N. 6316 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 03/09/2008 ai nn. 34535/21638, la Ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:

- **ESECUTATO 1** per la quota pari a $\frac{1}{2}$ dei beni oggetto di pignoramento;
- **ESECUTATO 2** per la quota pari a $\frac{1}{2}$ dei beni oggetto di pignoramento.

In detto atto viene riportato che l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* hanno entrambi dichiarato di essere cittadini cinese e di essere coniugati secondo il regime della comunione vigente in Cina.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 16/04/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/01/2023, antecedente a quella del 23/01/2023 alla quale è aggiornato il certificato notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), depositato per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2* non risultano ulteriori formalità contro, con riguardo ai beni immobili pignorati, rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegati **sub 20** e **sub 21** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 17/04/2024, si evince che i beni pignorati risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 8770 del 06/04/2021 – Registro Generale N. 12963

Atto di pignoramento immobiliare al rep. 693 del 20/03/2021 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso a favore di “**RED SEA SPV S.R.L.**” con sede a Conegliano (TV), C.F. 04938320266, contro l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* e gravante i beni oggetto di pignoramento.

Seconda ed ultima trascrizione (dal certificato notarile in atti)

Trascrizione N. 1798 del 23/01/2023 – Registro Generale N. 2405



Atto di pignoramento immobiliare al rep. 7564 del 24/12/2022 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso a favore di “**RED SEA SPV S.R.L.**” con sede a Conegliano (TV), C.F. 04938320266, contro l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* e gravante i beni oggetto di pignoramento.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 7689 del 03/09/2008 - – Registro Generale N. 34536

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in data 28/08/2008 al rep. 8755/5216 del Dott. Matteo Contento, allora Notaio in Montebelluna, per la somma capitale di € 135.814,12 e per il totale di € 270.000,00 di durata 30 anni a favore di “**BANCA POPOLARE DI VERONA-S. GEMINIANO E S. PROSPERO**” con sede a Verona, C.F. 03689960239, contro l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2* e gravante, oltre che i beni oggetto di pignoramento, anche il M.N. 1441 sub 8.

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il 16/04/2024, non risultano depositati atti di costituzione e/o interventi.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato per l'intero da

- un'abitazione su due livelli fuori terra di cui al M.N. 1441 sub 4 compresa nel fabbricato principale;
- un garage al piano terra di cui al M.N. 1441 sub 7 compreso nell'annesso che si sviluppa a sud ovest del fabbricato principale;
- una legnaia e ripostiglio al piano terra di cui al M.N. 1441 sub 6



compresi nel detto annesso;

- tre aree urbane di cui ai mappali N. 1441 sub 1, N. 1441 sub 9 e N. 1441 sub 10.

il tutto compreso in un complesso residenziale bifamiliare sito a Montebelluna (TV) in via Francesco Barbaro al civico 22, a circa 2 km dal centro.

La descrizione dei beni oggetto di pignoramento, oltre che al presente paragrafo, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 22** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Descrizione generale del fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento

Il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento si sviluppa su due livelli fuori terra.

Trattasi di complesso residenziale bifamiliare che, per quanto è possibile desumere dall'elaborato planimetrico, è costituito da:

- due U.I. ad uso abitazione di cui ai mappali N. 1441 sub 3 e N. 1441 sub 4 comprese in un fabbricato principale;
- un'U.I. ad uso magazzino e/o locale di deposito di cui al M.N. 1441 sub 5 compreso nel fabbricato principale;
- un'ulteriore U.I. ad uso magazzino e/o locale di deposito di cui al M.N. 1441 sub 6 compresa in un annesso che si sviluppa a sud est del fabbricato principale;
- un'U.I. di cui al M.N. 1441 sub 7 ad uso garage compresa nell'annesso citato nel punto precedente;



- sei aree urbane di cui ai mappali N. 1441 sub 1, N. 1441 sub 2, N. 1441 sub 8, N. 1441 sub 9, N. 1441 sub 10 e N. 1441 sub 11.

Le aree scoperte si sviluppano principalmente a sud e ad est del fabbricato principale.

Detto fabbricato, per quanto è stato possibile accertare presso il Comune di Montebelluna (TV) e comunque per quanto è desumibile dall'atto di compravendita con cui i beni sono pervenuti in capo all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2*, è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

Detto fabbricato presenta tipologia costruttiva propria della più probabile epoca in cui è stato realizzato.

Il manto di copertura è in coppi del tipo tradizionale con grondaie e pluviali metallici.

La dipintura esterna del fabbricato è prevalentemente di tonalità crema.

L'annesso ha struttura portante in laterizio con copertura in legno e manto di rivestimento della stessa in coppi di tipo tradizionale.

I fori finestra e porta sono dotati di tapparelle e, solo alcuni, di ulteriore serramento esterno avente telaio in alluminio anodizzato portante specchiature in vetro.

Alle U.I. ad uso abitativo, e più in generale al fabbricato, si accede per mezzo di accessi pedonali ad uso esclusivo e di un accesso carraio ad uso comune costituiti da cancelletti e/o cancelli di tipo metallico con apertura manuale e ad anta.

In particolare, gli accessi pedonali comunicano rispettivamente con le aree urbane di cui ai mappali N. 1441 sub 1 e N. 1441 sub 2 che sono pertinenziali alle U.I. ad uso abitativo.



L'accesso carraio comunica con l'area urbana di cui al M.N. 1441 sub 8 che, per quanto risulta dall'atto di provenienza dei beni in ditta all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2*, è di proprietà degli stessi per la quota pari a $\frac{1}{4}$ ciascuno ma che non risulta essere stato pignorato.

L'area urbana di cui al M.N. 1441 sub 8 si sviluppa per tutta la lunghezza del fondo dal confine est al confine ovest e lo divide pressochè in due.

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 1441 sub 4

L'U.I. di cui al M.N. 1441 sub 4 si sviluppa su due livelli fuori terra e nella porzione nord ovest del fabbricato bifamiliare.

Essa è raggiungibile per mezzo dell'area urbana pertinenziale di cui al M.N. 1441 sub 1 accessibile dal cancelletto pedonale a nord.

La porzione nord dell'area urbana di cui al M.N. 1441 sub 1, che di fatto costituisce camminamento di accesso dal cancelletto all'ingresso dell'U.I. abitativa, risulta quasi interamente pavimentata in selciato di porfido.

All'U.I. si accede per mezzo di una bussola avente telaio in alluminio anodizzato e, poi, per mezzo di un portoncino avente telaio in legno con specchiatura in vetro.

La bussola esterna è pavimentata con il medesimo selciato del camminamento.

Al piano terra l'U.I. comprende l'ingresso, il W.C., la cucina, il soggiorno e il vano scale che permette di accedere al primo piano, oltre che un locale sottoscala.

I locali del piano terra sono pavimentati principalmente con marmette quadrate di varia tonalità.

Il bagno ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica



rettangolari.

Le scale sono rivestite in graniglia di marmo e hanno parapetto in legno.

Al primo piano comprende il disimpegno, tre camere e il terrazzo.

I locali del primo piano hanno pavimento in legno e/o in marmette.

Il terrazzo si sviluppa sul fronte sud del fabbricato e presenta parapetto di tipo metallico.

Lo scrivente segnala che le murature e i soffitti presentano gravi ammaloramenti costituiti da diffuse tracce di muffa, annerimenti, distacchi di intonaco, scrostature.

Dalla cucina al piano terra è possibile accedere alla porzione dell'area urbana di cui al M.N. 1441 sub 1 che si sviluppa a sud est del fabbricato principale.

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 1441 sub 7

Il garage di cui al M.N. 1441 sub 7 è compreso nell'annesso che si sviluppa a sud est rispetto al fabbricato principale e a sud dell'area urbana di cui al M.N. 1441 sub 8.

All'autorimessa è possibile accedere dall'area urbana pertinenziale di cui al M.N. 1441 sub 1 oppure dalla pubblica via transitando in ogni caso per la suddetta area urbana di cui al M.N. 1441 sub 8 che non risulta essere oggetto di pignoramento.

Per quanto è possibile desumere dall'elaborato planimetrico, tra il fronte nord dell'autorimessa e l'area urbana di cui al M.N. 1441 sub 8 si sviluppa l'area urbana di cui al M.N. 1441 sub 9.

Per quanto è stato possibile accertare, l'autorimessa è dotata di portone di tipo metallico con apertura manuale che affaccia sulla citata area urbana di



cui al M.N. 1441 sub 9.

Lo scrivente precisa che nel corso del sopralluogo è risultato impossibile accedere a detta U.I. a causa della quantità di beni ivi stipati.

Ad ogni modo, per quanto è stato possibile accertare in forza, le murature non risultano intonacate e il pavimento è in calcestruzzo di tipo liscio.

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 1441 sub 6

L'U.I. di cui al M.N. 1441 sub 6 si sviluppa nella porzione sud dell'annesso comprendente anche l'autorimessa di cui al M.N. 1441 sub 7.

L'U.I. comprende la legnaia e il ripostiglio.

A detta U.I. è possibile accedere dall'area urbana di cui al M.N. 1441 sub 10.

Anche in questo caso, l'area urbana di cui al M.N. 1441 sub 10 è accessibile dall'area urbana pertinenziale di cui al M.N. 1441 sub 1 oppure dalla pubblica via transitando in ogni caso per la già citata area urbana di cui al M.N. 1441 sub 8 che non risulta essere oggetto di pignoramento.

Per quanto è stato possibile accertare, i locali non sono dotati di serramenti.

Lo scrivente precisa che nel corso del sopralluogo è risultato impossibile accedere a detta U.I. a causa della quantità di beni ivi stipati.

Descrizione dell'area urbana di cui al M.N. 1141 sub 1

L'area urbana di cui al M.N. 1441 sub 1 ha superficie catastale di 67 m².

Essa si sviluppa principalmente a nord-est del fabbricato principale e a sud-ovest dello stesso.

Per quanto è possibile desumere dalla planimetria catastale, l'area urbana si sviluppa anche lungo i prospetti nord e ovest del fabbricato per una stretta fascia.



Lungo il confine nord è presente una recinzione nei confronti del M.N. 646 di proprietà di terzi, mentre nulla si è accertato lungo il confine ovest nei confronti del M.N. 1206 di proprietà di terzi.

L'area urbana è principalmente pavimentata in selciato di porfido ad esclusione di alcune limitate porzioni che sono prive di pavimentazione.

Si segnala la presenza di materiale di varia natura.

Lo scrivente segnala anche la presenza di una struttura provvisoria tipo pensilina edificata nella porzione sud-ovest della stessa costituita da due ritti in calcestruzzo con altri elementi metallici.

Descrizione dell'area urbana di cui al M.N. 1141 sub 9

L'area urbana di cui al M.N. 1441 sub 9 ha superficie catastale di 4 m².

Essa si sviluppa principalmente a nord dell'autorimessa di cui al M.N. 1441 sub 7.

L'area urbana di cui al M.N. 1441 sub 9 è accessibile dall'area urbana pertinenziale di cui al M.N. 1441 sub 1 oppure dalla pubblica transitando in ogni caso per la già citata area urbana di cui al M.N. 1441 sub 8 che non risulta essere oggetto di pignoramento.

Per quanto è possibile desumere dalla planimetria catastale, l'area urbana si sviluppa, per una stretta fascia, anche lungo il prospetto ovest dell'annesso comprendente anche le U.I. di cui ai mappali N. 1441 sub 6 e N. 1441 sub 7.

Lo scrivente segnala la presenza di una recinzione malmessa e la cui ubicazione è cautelativamente da verificare nei confronti del M.N. 1206 a ovest di proprietà di terzi.

Descrizione dell'area urbana di cui al M.N. 1141 sub 10

L'area urbana di cui al M.N. 1441 sub 10 ha superficie catastale di 85 m².



Essa si sviluppa nella porzione sud – ovest del fondo e a sud dell'area urbana di cui al M.N. 1441 sub 8.

L'area urbana di cui al M.N. 1441 sub 10 è accessibile dall'area urbana pertinenziale di cui al M.N. 1441 sub 1 oppure dalla pubblica via transitando in ogni caso per la già citata area urbana di cui al M.N. 1441 sub 8 che non risulta essere oggetto di pignoramento.

Per quanto è stato possibile accertare l'area urbana è tenuta a verde con la presenza di un orto.

Lo scrivente segnala la presenza di recinzioni malmesse e la cui ubicazione è cautelativamente da verificare, a est nei confronti dell'U.I. di cui al M.N. 1441 sub 11 di proprietà di terzi e, a sud, del terreno di cui M.N. 911 di proprietà di terzi.

Si segnala la presenza di materiale di varia natura.

Il sottoscritto segnala, altresì, la presenza di una struttura provvisoria tipo pensilina edificata nella porzione sud-ovest della stessa costituita da tre ritti in calcestruzzo con altri elementi di legno.

Stato di conservazione e di manutenzione

Tutti i beni pignorati presentano condizioni manutentive e conservative di livello pessimo.

Le murature e i soffitti dell'U.I. di cui al M.N. 1441 sub 4 presentano gravi ammaloramenti costituiti da diffuse tracce di muffa, annerimenti, distacchi di intonaco, scrostature.

I pavimenti in legno del primo piano, inoltre, presentano danneggiamenti superficiali diffusi.

Nei locali interni di tutte le U.I. e sulle aree scoperte è presente ingente



materiale di varia natura.

Lo scrivente segnala che dalla relazione periodica del custode in data 09/04/2024 risulta che all'*Esecutato 1* “*si consentiva l’accesso e l’asporto dei beni mobili estranei alla procedura esecutiva*”.

Non è dato di sapere allo scrivente se è stato asportato tutto il materiale presente e/o solo parte di esso.

Il tutto come meglio evidenziato nelle fotografie di cui alla documentazione fotografica allegata **sub 22** alla presente relazione.

Lo scrivente, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell’aggiudicatario, ritiene quantomeno necessari lo smaltimento di tutto il materiale eventualmente ancora presente, la manutenzione ordinaria e/o straordinaria dei serramenti interni ed esterni, il risanamento di tutte le superfici murarie e la ridipintura delle stesse, oltre che la manutenzione ordinaria dei pavimenti.

Impianti

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

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi e per il riscaldamento con caldaia installata in cucina ed elementi radianti nei vari ambienti.

L’autorimessa di cui al M.N. 1441 sub 7 è dotata del solo impianto elettrico.

Lo scrivente in via cautelativa valuta che tutti gli impianti richiedano approfonditi controlli e accertamenti per verificare la loro funzionalità.



sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Controlli e accertamenti da cui non si esclude risultino interventi di ripristino e/o riparazione e/o adeguamento.

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica a seguito del disposto del Presidente della seconda sezione civile e Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonello Fabbro, comunicato ai Presidenti degli Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della Provincia di Treviso con nota in data 28/10/2015.

Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale dei beni risulta:

abitazione di cui al **M.N. 1441 sub 1:**

| | | | | |
|------------------------|----------------|-------------|----------------|-------|
| - locali principali | m ² | 110,8 x 1,0 | m ² | 110,8 |
| - terrazzo primo piano | m ² | 2,3 x 0,3 | m ² | 0,7 |

garage di cui al **M.N. 1441 sub 7:**

| | | | | |
|----------|----------------|------------|----------------|-----|
| - garage | m ² | 11,3 x 0,5 | m ² | 5,7 |
|----------|----------------|------------|----------------|-----|

legnaia e ripostiglio di cui al **M.N. 1441 sub 6**

| | | | | |
|-------------------------|----------------|-----------|----------------|-----|
| - legnaia e ripostiglio | m ² | 8,0 x 0,5 | m ² | 4,0 |
|-------------------------|----------------|-----------|----------------|-----|

aree urbane di cui ai mappali **N. 1441 sub 1,**

N. 1441 sub 9 e N. 1441 sub 10:

| | | | | |
|--------------------|----------------------|-------------|--|--|
| - M.N. 1441 sub 1 | m ² | 67,0 | | |
| - M.N. 1441 sub 9 | m ² | 4,0 | | |
| - M.N. 1441 sub 10 | <u>m²</u> | <u>85,0</u> | | |

Sommano le aree urbane m² 156,0

Di cui:

- per la superficie pari a



| | | | | |
|--|----------------|-------------|----------------------|--------------|
| quella principale lorda dell'abitazione: | m ² | 110,8 x 0,1 | m ² | 11,1 |
| - di cui per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione e fino al doppio: | m ² | 45,2 x 0,03 | <u>m²</u> | <u>1,4</u> |
| Superficie totale commerciale convenzionale | | | m² | 133,7 |

Generalità

Con nota e-mail pec in data 30/12/2023 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 15/01/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui soggetti da lei indicati, le comunichiamo che non è stato possibile individuare alcun contratto (della tipologia negoziale di interesse) stipulato da tali soggetti che riguardi gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”* (cfr. allegato **sub 23** alla presente perizia di stima).

Sulla base delle informazioni ricevute dal Custode ed in particolare dalla relazione periodica dallo stesso datata 28/02/2024, si desume che lo stato dell'immobile è *“Libero da persone ma non da cose, chiavi c/o l'I.V.G. a seguito ispezione giudiziale del 26 febbraio 2024”*.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che il Custode ha chiesto all'Ill.mo Sig. Giudice *“di voler valutare l'opportunità di ordinare nel corso del presente procedimento, anche anteriormente l'eventuale aggiudicazione e*



conseguente Decreto di Trasferimento, la liberazione dell'immobile staggito”.

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

Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che nell'atto di compravendita rep. 8754 racc. 5215 in data 28/08/2008 del Dott. Matteo Contento, allora Notaio in Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 02/09/2008 al N. 6316 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 03/09/2008 ai nn. 34535/21638 con cui i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2*, viene riportato nell'art. 7 che la parte alienante ha dichiarato che *“... la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 ... che, successivamente su detto fabbricato, non sono stati effettuati altri interventi edilizie o mutamenti di destinazione richiedenti licenza, concessione od autorizzazione, permesso di costruire o, in alternativa a quest'ultimo, denuncia di inizio attività, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di sorta e non è stato quindi necessario presentare domanda di concessione in sanatoria ... garantisce la regolarità urbanistica di quanto compravenduto anche per il periodo anteriore al 1° settembre 1967 (autorizzazione prot. n. 11954, n. 234/63 di pratica, del 1° ottobre 1963 e dichiarazione di abitabilità prot. n. 2785 del 27 ottobre 1964) ...”.*

Sulla base di quanto è stato accertato effettuando accesso agli atti presso il Comune di Montebelluna (TV), risulta che il complesso residenziale



bifamiliare comprendente anche i beni oggetto di pignoramento è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- autorizzazione per costruzione edilizie entro il perimetro in cui ha giurisdizione il regolamento comunale per l'edilizia e l'ornato di cui al prot. 10313 in data 14/09/1955 per "*costruire casa di civile abitazione*" (cfr. allegato **sub 24** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione di abitabilità di cui al prot. 3924 in data 04/05/1956 (cfr. allegato **sub 25** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione per costruzione edilizie entro il perimetro in cui ha giurisdizione il regolamento comunale per l'edilizia e l'ornato di cui al prot. 11954 e pratica N. 234/63 in data 01/10/1963 per "*ampliare casa di civile abitazione*" (cfr. allegato **sub 26** alla presente perizia di stima);
- autorizzazione di abitabilità di cui al prot. 2785 e pratica 234/63 in data 27/10/1964 (cfr. allegato **sub 27** 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 Montebelluna.

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

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

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 1441 sub 4

La porzione di fabbricato costituita dall'U.I. di cui al M.N. 1441 sub 4 risulta in parte assentita con autorizzazione di cui al prot. 10313 in data 14/09/1955 e in parte con autorizzazione di cui al prot. 11954 e pratica N.



234/63 in data 01/10/1963.

Con la scorta delle tavole progettuali allegate alle succitate pratiche edilizie, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che quanto è stato realizzato presenta sostanziali difformità rispetto a quanto è stato assentito.

In particolare, le difformità riguardano più aspetti e parametri edilizio urbanistici, tra cui:

- la conformazione planivolumetrica della costruzione;
- i prospetti;
- la disposizione interna dei vari ambienti e la destinazione d'uso degli stessi.

Per quanto è possibile desumere dai progetti depositati, affiancando gli stessi, si otterrebbe la rappresentazione grafica riportata nelle seguenti Figura 1 e Figura 2 rispettivamente riferite al piano terra e al primo piano.

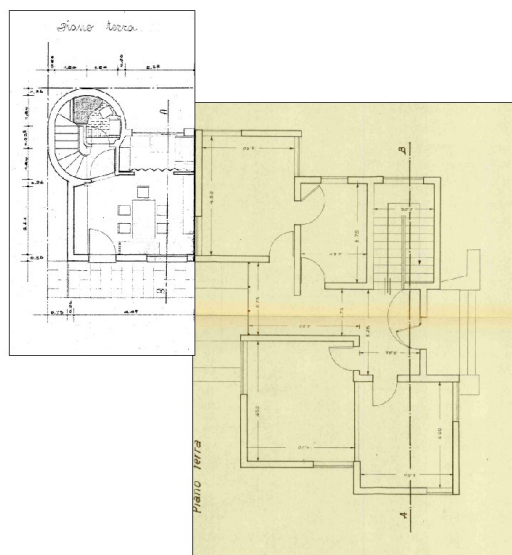


Figura 1 – affiancamento del progetto originario con il progetto dell'ampliamento – piano terra



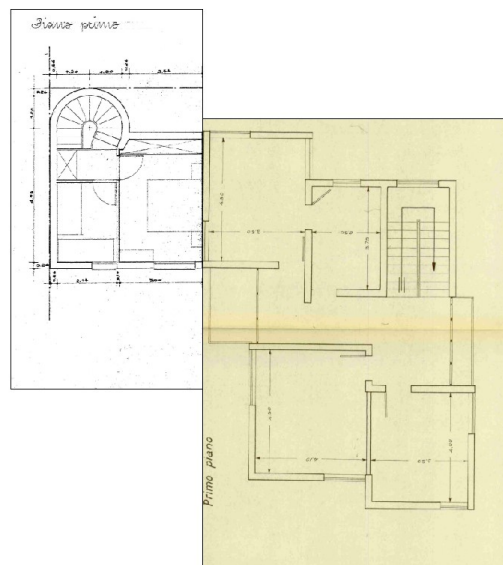


Figura 2 – affiancamento del progetto originario con il progetto dell'ampliamento – piano primo

Confrontando le precedenti rappresentazioni con la planimetria catastale dell'U.I. di cui al M.N. 1441 sub 4 che, al contrario e per quanto è stato possibile accertare, risulta pressochè conforme allo stato realizzato, a meno delle difformità che verranno descritte nel successivo paragrafo, sono facilmente desumibili le sostanziali difformità sussistenti tra stato realizzato e stato assentito.

In particolare, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che risultano le seguenti difformità:

- la sagoma del fabbricato non è pienamente conforme a quanto assentito;
- le scale di collegamento sono state realizzate di diversa forma e in diversa posizione;
- la disposizione, la dimensione e la destinazione d'uso degli ambienti interni non risulta pienamente conforme;



- la suddivisione delle unità immobiliari comprese nel fabbricato risulta difforme;
- la forometria non rispetta compiutamente il progetto assentito;
- non risulta assentito il terrazzo del primo piano;
- le altezze interne degli ambienti non sono pienamente conformi a quelle rappresentate nei grafici progettuali.

Con riguardo alle U.I. di cui ai mappali N.N. 1441 sub 6 e N. 1441 sub 7

L'annesso contenente le U.I. di cui ai mappali N. 1441 sub 6 e N. 1441 sub 7 risulta rappresentato nei grafici progettuali di cui alla autorizzazione di cui al prot. 10313 in data 14/09/1955.

Con la scorta delle tavole progettuali allegate alla succitata pratica edilizia, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che quanto è stato realizzato non è pienamente conforme a quanto è stato assentito.

In particolare, anche in questo caso, le difformità riguardano più aspetti e parametri edilizio urbanistici, tra cui:

- la conformazione planivolumetrica della costruzione;
- i prospetti;
- la disposizione interna dei vari ambienti e la destinazione d'uso degli stessi.

Confrontando la rappresentazione della “*legnaia*” con le planimetrie catastali delle U.I. di cui ai mappali N. 1441 sub 6 e N. 1441 sub 7 che, al contrario e per quanto è stato possibile accertare, risultano pressochè conformi allo stato realizzato, a meno delle difformità che verranno descritte nel successivo paragrafo, sono facilmente desumibili le sostanziali difformità sussistenti tra stato realizzato e stato assentito.



In particolare, lo scrivente Esperto Stimatore segnala che risultano le seguenti difformità:

- la sagoma del fabbricato non è pienamente conforme a quanto assentito;
- la disposizione, la dimensione e la destinazione d'uso degli ambienti interni risulta difforme;
- la forometria non rispetta il progetto assentito;
- la copertura è realizzata ad unica falda;
- non è rappresentato il ripostiglio.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente evidenzia che per i fabbricati in esame sono state rilasciate dal Comune di Montebelluna due “*autorizzazioni per costruzioni edilizie entro il perimetro in cui ha giurisdizione il Regolamento Comunale per l’edilizia e l’ornato*” di cui al prot. 10313 in data 14/09/1955 e al prot. 11954 e pratica N. 234/63 in data 01/10/1963 con relative autorizzazioni di abitabilità di cui al prot. 3924 in data 04/05/1956 e di cui al prot. 2785 e pratica 234/63.

Considerato che parte del fabbricato principale comprendente l’U.I. di cui al M.N. 1441 sub 4 e l’annesso comprendente le U.I. di cui ai mappali N. 1441 sub 6 e N. 1441 sub 7 risultano realizzati in modo difforme rispetto a quanto assentito e riportato nei grafici progettuali allegati a dette autorizzazioni, lo scrivente, cautelativamente, ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia per verificare la possibilità di poter sanare le U.I. oggetto di pignoramento rendendole conformi a quanto effettivamente realizzato ovvero ottenere un titolo abilitativo che consenta di apportare le eventuali modifiche, innovazioni, demolizioni, variazioni, ecc. che il Comune di Montebelluna riterrà necessarie.



Non potendo, infatti, lo scrivente prevedere l'esito stesso della sanatoria in quanto riguarda anche diritti di terzi, quali distanze dai confini, distanze delle vedute, ecc., e comunque altri aspetti e parametri di natura tecnica, sanitaria, edilizio-urbanistica, ecc., l'indicazione dei relativi adempimenti, obblighi, oneri, sanzioni, pagamenti, fiscalizzazioni, ecc. vengono definiti dagli Uffici competenti solo a seguito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento, lo scrivente considererà, cautelativamente, oltre ai più probabili costi per le spese tecniche anche un congruo abbattimento sul valore stimato delle U.I.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1441 sub 4

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1441 sub 4 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- in entrambi i piani l'altezza utile interna non è uniforme e pari a quella indicata in planimetria;
- la botola antistante l'ingresso è realizzata con struttura in alluminio anodizzato e non con divisori come sembra rappresentato in planimetria;
- al primo piano la porta per accedere alla camera centrale è realizzata in posizione diversa;
- tra la camera centrale e quella est vi è un dislivello colmato dalla presenza di gradini provvisori;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature, dei fori



e degli elementi architettonici sono lievemente differenti rispetto a quanto realizzato.

Con riferimento alle U.I. di cui ai mappali N. 1441 sub 6 e N. 1441 sub 7

Lo scrivente precisa che non è riuscito ad accedere alle U.I. di cui ai mappali N. 1441 sub 6 e N. 1441 sub 7 in forza dell'ingente materiale accumulato al loro interno e negli spazi esterni.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non è stato in grado, pertanto, di effettuare alcun rilievo necessario a valutare la conformità o meno di quanto rappresentato nella planimetria catastale rispetto a quanto realizzato.

Con riferimento alle U.I. di cui ai mappali N. 1441 sub 1, N. 1441 sub 9 e N. 1441 sub 10

La rappresentazione planimetrica delle U.I. di cui ai mappali N. 1441 sub 1, N. 1441 sub 9 e N. 1441 sub 10 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che alcune recinzioni di confine risultano mancanti e/o malmesse e la loro ubicazione, pertanto, è cautelativamente da verificare.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare tutte le planimetrie delle U.I. oggetto di pignoramento conformi allo stato realizzato e comunque allo stato che verrà assentito a seguito della pratica edilizia in sanatoria di cui al precedente paragrafo.

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, nonché lo stesso esito della sanatoria, vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento.

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) al prot. 1871 in data 10/01/2024 (cfr. allegato **sub 28** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI

Dal certificato notarile del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone



(PA), depositato agli atti della presente esecuzione immobiliare, si ricava che al ventennio:

1) in forza dell'atto di divisione al rep. 45767 in data 12/03/1993 del Dott. Elia Novelli, allora Notaio in Montebelluna (TV), trascritto il 18/03/1993 ai nn. 6949/5294, da potere di *Proprietario 1, Proprietario 2, Proprietario 3 e Proprietario 4* la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:

- *Proprietario 5* per l'intero della piena proprietà dei beni pignorati.

2) In forza della successione in morte del *Proprietario 5* deceduto il 23/07/1994, registrata in data 20/01/1995 al numero 67/435 presso l'Ufficio del Registro di Montebelluna (TV), voltura n. 2742/1995 in atti dal 16/12/1999 e trascritta il 28/02/1997 ai NN. 6642/4958, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:

- *Proprietario 6* per la quota pari a 1/3 della piena proprietà;

- *Proprietario 7* per la quota pari a 1/3 della piena proprietà;

- *Proprietario 8* per la quota pari a 1/3 della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato che “*risulta trascritto in data 03/09/2008 ai nn. 34534/21637 accettazione tacita dell'eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 5) da parte degli eredi sigg.ri ... (n.d.r.: Proprietario 7 e Proprietario 8) nascente da atto Notaio Contento Matteo sede Montebelluna (TV) del 28/08/2008*”.

3) In forza della successione in morte del *Proprietario 6* deceduta il 22/09/2007 registrata il 30/05/2008 al numero 525/2008 presso l'Ufficio del Registro di Montebelluna (TV) e trascritta il 04/09/2008 ai nn. 34862/21820, con la seguente precisazione nella certificazione



notarile “*devoluta per legge la quota di 1/3 di piena proprietà ai figli (il marito è premorto)*”, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:

- *Proprietario 7* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà;
- *Proprietario 8* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti viene evidenziato che “*in data 17/02/2023 ai nn. 6099/4390 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte degli eredi ... (n.d.r.: Proprietario 7 e Proprietario 8), in virtù dell'atto di vendita del 28/08/2008 Rep. 8754 Not. Contento Matteo*”.

- 4) In forza dell'atto di compravendita al rep. 8754 racc. 5215 in data 28/08/2008 del Dott. Matteo Contento, allora Notaio in Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 02/09/2008 al N. 6316 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 03/09/2008 ai nn. 34535/21638, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento diveniva:
- *Esecutato 1* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà;
 - *Esecutato 2* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

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

DIVISIBILITÀ

In via del tutto generale, la divisione di un bene dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore.



Nel caso in esame, il lotto unico è formato per l'intero della piena proprietà, da un'abitazione su due livelli fuori terra compresa nel fabbricato principale, da un garage al piano terra compreso in un annesso, da una legnaia e ripostiglio al piano terra compresi nel medesimo annesso e da tre aree urbane, il tutto compreso in un complesso residenziale bifamiliare e formante una delle due porzioni monofamiliari che è da considerarsi economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

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

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

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO UNICO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con



riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna (TV) – Sez. G – Foglio 1

BENE 1

M.N. 1441 sub 4, Via Francesco Barbaro, p. T-1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale m² 111 (totale escluse aree scoperte m² 110), R.C. € 469,15
abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 1441 sub 7, Via Francesco Barbaro, p. T, cat. C/6, cl. 5, cons. m² 11, S.C. totale m² 11, R.C. € 47,72

garage

BENE 3

M.N. 1441 sub 6, Via Francesco Barbaro, p. T, cat. C/2, cl. 5, cons. m² 7, S.C. totale m² 8, R.C. € 24,58

magazzino

BENE 4

M.N. 1441 sub 1, Via Francesco Barbaro, p. T, cat. F/1, cons. m² 67

area urbana

BENE 5

M.N. 1441 sub 9, Via Francesco Barbaro, p. T, cat. F/1, cons. m² 4

area urbana

BENE 6

M.N. 1441 sub 10, Via Francesco Barbaro, p. T, cat. F/1, cons. m² 85



area urbana

con la precisazione che:

- nell'atto di compravendita rep. 8754 racc. 5215 in data 28/08/2008 del Dott. Matteo Contento, Notaio in Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 02/09/2008 al N. 6316 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 03/09/2008 ai nn. 34535/21638, nell'articolo 2, tra altre cose, viene precisato che “... *Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, e con le servitù attive e passive. È inoltre compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli impianti e spazi comuni ai sensi di legge, in particolare la quota pari ad 1/2 (un mezzo) sull'area urbana estesa per circa mq 44 (quarantaquattro), adibita a passaggio comune e individuata al Catasto Fabbricati, Sezione G, Foglio 1, del Comune di Montebelluna, con il Mappale 1441 sub 8. Su tale area è vietata la sosta ...*”;

Nell'elenco subalterni e nell'elaborato planimetrico il bene di cui al M.N. 1441 sub 8 viene identificato come *area urbana*.

Dalla visura al C.F. del M.N. 1441 sub 8 risulta che effettivamente detto bene è intestato per la quota di 3/12 ciascuno ad *Esecutato 1* ed *Esecutato 2*.

Lo scrivente segnala che la quota pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà del bene di cui al M.N. 1441 sub 8 non risulta pignorata.

- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 43 con il M.N. 1441 di are 5.40, ente urbano in forza del TIPO MAPPALE del



30/09/1992 Pratica n. TV0200019 in atti dal 20/06/2005 TM 55518 (n. 55517.1/1992).

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale (determinata facendo riferimento alla quota di proprietà dei beni pignorati) di **m² 133,7**.

Il valore unitario applicabile, comparato con quello effettivamente applicato nella zona per compravendite di beni con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo, è pari a €/m² 1.450,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà (immobile edificato tra il 1956 e il 1963 e mai ristrutturato) - $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale ed urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 0,95$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,80$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,80$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,80) = \\ & = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times (0,43) = 617,12 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 620,00 €/m²

$$133,7 \text{ m}^2 \times 620,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 82.894,00$$

A detrarre:

- più probabili costi per la presentazione di una



| | |
|--|---------------|
| pratica edilizia per verificare la possibilità di poter sanare le U.I. oggetto di pignoramento rendendole conformi a quanto effettivamente realizzato ovvero ottenere un titolo abilitativo che consenta di apportare le eventuali modifiche, innovazioni, demolizioni, variazioni, ecc. che il Comune di Montebelluna riterrà necessarie, compresi imprevidi, spese tecniche e oneri | € - 7.500,00 |
| - più probabili costi per la presentazione delle planimetrie dei beni costituenti il lotto unico formato in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato e comunque allo stato che verrà assentito all'esito della pratica edilizia di cui al punto precedente e della verifica dell'ubicazione delle recinzioni ivi presenti e/o della riconfinazione, compresi imprevidi, spese tecniche e oneri | € - 4.000,00 |
| - abbattimento cautelativo del 50% del valore dei beni per tenere conto delle indeterminatezze sulla domanda di sanatoria che si dovrà presentare in termini di adempimenti, obblighi, oneri, sanzioni, pagamenti, fiscalizzazioni, ecc. ed esito stesso della richiesta di sanatoria | € - 41.447,00 |
| VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO | € 29.947,00 |
| Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia | |



di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, e le relative indeterminatezze a cui va incontro l'aggiudicatario quali la difficoltà a visionare l'immobile, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili, la vendita senza la garanzia per i vizi sul bene, l'eventuale necessità di liberare l'immobile da beni mobili presenti all'interno, ecc., si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

| | | |
|------------------------------------|---|------------------|
| | € | - 5.989,40 |
| VALORE BASE DEL LOTTO UNICO | € | 23.957,60 |
| che si arrotonda a | € | 24.000,00 |

diconsi euro ventiquattromila / 00.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Lo scrivente Esperto Stimatore inviava in data 22/04/2024 la bozza di perizia di stima dei beni a:

- Avv. Enrico Corbani, legale di **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.** tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:
studiolegalecorbani@pecplus.it
- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:
ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it



- *Esecutato 1 e Esecutato 2*, tramite raccomandata A.R. presso i rispettivi indirizzi desumibili dai Certificati di residenza allegati alla relazione periodica del Custode depositata a pct in data 06/03/2024.

assegnando a tutti tempo fino al giorno 07/05/2024 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa pervenivano osservazioni dall'Avv. Enrico Corbani, legale della Parte creditrice procedente (cfr. allegato **sub 29** alla presente perizia di stima).

Si risponde alle osservazioni presentate

Con riguardo ai costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie accertate

Il legale di Parte creditrice procedente muove osservazioni circa l'abbattimento cautelativo, applicato dallo scrivente Esperto Stimatore nella misura del 50%, per tenere conto della indeterminatezza sulla domanda di sanatoria, evidenziando che *“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 previ confronto dell'Ufficio Tecnico Comunale”*.

Innanzitutto lo scrivente evidenzia che l'analisi degli abusi è già stata dettagliata nella perizia di stima, anche mediante l'affiancamento dei progetti assentiti che sono stati reperiti presso il Comune di Montebelluna.

Con riguardo, poi, alle ulteriori richieste del Legale, il sottoscritto Esperto Stimatore ribadisce quanto già evidenziato nella perizia di stima, ossia che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo



riguardo la possibilità stessa di sanare le difformità riscontrate in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, nonché lo stesso esito della sanatoria, vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento e progetti che, si sottolinea, non sono oggetto delle attività richieste al sottoscritto Esperto Stimatore nella presente procedura.

Inoltre, il sottoscritto ribadisce che non è nemmeno possibile allo stato prevedere l'esito stesso della sanatoria in quanto riguarda anche diritti di terzi, quali distanze dai confini, distanze delle vedute, ecc., e comunque altri aspetti e parametri di natura tecnica, sanitaria, edilizio-urbanistica, ecc. che potranno essere definiti con e dagli Uffici competenti solo a seguito dell'istruttoria della suddetta pratica edilizia.

In forza delle sostanziali difformità che sono state accertate, che riguardano plurimi parametri edilizio urbanistici nonché diritti dei terzi, il tutto ad incidere sull'esito stesso della domanda di sanatoria, lo scrivente non può far altro che confermare, cautelativamente, il deprezzamento applicato nella stima dei beni.

Ad ogni modo, lo scrivente resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice nel caso in cui ritenga necessario affidare l'incarico di procedere con l'analisi di dettaglio della sanabilità del fabbricato, evidenziando fin d'ora che i più probabili costi per la redazione degli elaborati di dettaglio e più in generale per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sono quelli esposti nella perizia di stima.

Con riguardo al mancato pignoramento della quota pari a 1/2 del bene di cui



al M.N. 1441 sub 8

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha doverosamente segnalato che il M.N. 1441 sub 8, che risulta intestato all'*Esecutato 1* e all'*Esecutato 2* per la quota pari a 3/12 della piena proprietà ciascuno, non è stato pignorato.

Lo scrivente ha anche riportato, nel paragrafo "*completezza documentazione ipocatastale e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed ipotecarie*", che su detto mappale era stata iscritta ipoteca.

Trattandosi di aspetti squisitamente giuridici, quanto emerge dalla documentazione in atti è stato riportato segnalato nella perizia di stima per poter fornire all'Ill.mo G.E. ogni ulteriore informazione utile a decidere come meglio procedere.

Lo scrivente conferma il contenuto della propria perizia di stima.

ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato 1* e dell'*Esecutato 2* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 1 - per il M.N. 1441 sub 4;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 1 - per il M.N.1441 sub 7;
- 4) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 1 - per il M.N. 1441 sub 6;
- 5) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 1 - per il M.N. 1441 sub 1;
- 6) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G -



- Foglio 1 - per il M.N. 1441 sub 9;
- 7) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 1 - per il M.N. 1441 sub 10;
 - 8) visura catastale al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 43- per il M.N. 1441;
 - 9) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 1 - per il M.N. 1441;
 - 10) elenco subalterni al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 1 - per il M.N. 1441;
 - 11) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 1 - per il M.N. 1441 sub 4;
 - 12) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 1 - per il M.N. 1441 sub 7;
 - 13) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 1 - per il M.N. 1441 sub 6;
 - 14) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 1 - per il M.N. 1441 sub 1;
 - 15) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 1 - per il M.N. 1441 sub 9;
 - 16) planimetria al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 1 - per il M.N. 1441 sub 10;
 - 17) estratto di mappa al C.T. Comune di Montebelluna (TV) – Foglio 43;
 - 18) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. G - Foglio 1- per il M.N. 1441 sub 8;
 - 19) atto di compravendita in data 28/08/2008 rep. 8754 del Notaio Dott.



Matteo Contento;

- 20) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 27/12/2023 a carico dell'*Esecutato 1*;
- 21) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 27/12/2023 a carico dell'*Esecutato 2*;
- 22) documentazione fotografica dei beni;
- 23) nota dell'Agenzia delle Entrate allegata alla e-mail pec in data 15/01/2024;
- 24) autorizzazione per costruzione edilizie entro il perimetro in cui ha giurisdizione il regolamento comunale per l'edilizia e l'ornato di cui al prot. 10313 in data 14/09/1955;
- 25) autorizzazione di abitabilità di cui al prot. 3924 in data 04/05/1956;
- 26) autorizzazione per costruzione edilizie entro il perimetro in cui ha giurisdizione il regolamento comunale per l'edilizia e l'ornato di cui al prot. 11954 e pratica N. 234/63 in data 01/10/1963;
- 27) autorizzazione di abitabilità di cui al prot. 2785 e pratica 234/63 in data 27/10/1964;
- 28) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) al prot. 1871 in data 11/01/2024;
- 29) osservazioni in data 03/05/2024 dell'Avv. Enrico Corbani, legale di Parte creditrice procedente.

Montebelluna, 08 maggio 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

