

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 241/2021 R.G.E.

promossa da

██████████ con sede legale a Milano in via Vittorio Betteloni, 2,
C.F. ██████████ e per essa quale mandataria giusta procura speciale
██████████ con sede legale a
Milano in Corso Vittorio Emanuele II, 22

e riassunta da

██████████ con sede legale a Milano in via Vittorio Betteloni, 2,
C.F. ██████████ e per essa quale mandataria giusta procura speciale
██████████ con sede legale a Milano in via Vittorio
Betteloni, 2, C.F. ██████████ rappresentata e difesa dall'Avv. Gian
Michele Uggè (gianmichele.ugge@lodi.pecavvocati.it) in virtù della nomina
conferitagli dall'Avv. Vincenzo di Cesare
(vincenzo.dicesare@milano.pecavvocati.it) della società tra avvocati a
responsabilità limitata Credit Solutions Lab Società Tra Avvocati a
responsabilità limitata, in forma abbreviata C.S.L. S.T.A. s.r.l.
(legalcreditsolutionsta@legalmail.it) e con domicilio eletto presso lo studio
dell'Avv. Gian Michele Uggè a Lodi in via Colle Eghezzone, n. 1

contro

ESECUTATO rappresentato e difeso dagli Avv.ti Massimo Scantamburlo
(massimoscantamburlo@pec.ordineavvocatitrevise.it) e Ali Carmen Zanardo
(alicarmenzanardo@pec.ordineavvocatitrevise.it) e con domicilio elettro
presso lo studio dell'Avv. Massimo Scantamburlo a Treviso in viale Appiani,



n. 11

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

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
SITI NEL COMUNE DI RIESE PIO X (TV)
DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan in data 23/05/2024 per la stima di beni immobili in Riese Pio X (TV) di proprietà dell'*Esecutato*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

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



PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 03/06/2024 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 23/05/2024 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan. In data 04/06/2024 lo scrivente depositava telematicamente il documento d'accettazione incarico e di giuramento.

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

Successivamente acquisiva tutta la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Lo scrivente effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riese Pio X (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 email in data 11/06/2024 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dell'atto di compravendita in data 23/01/1998 rep. 137545 del Notaio Antonio Gagliardi e dell'atto di donazione in data 23/01/1998 rep. 137546 del Notaio Antonio Gagliardi, con i quali l'*Esecutato* è entrato in possesso dei beni pignorati.

Lo scrivente chiedeva inoltre copia dell'atto notarile in data 06/10/2006 rep. 197798 del Notaio Luigi Tassitani con il quale è stato istituito il fondo patrimoniale sui beni pignorati.



Successivamente, e a seguito del pagamento richiesto, l'Archivio Notarile inviava copia degli atti richiesti.

Con nota e-mail pec in data 12/06/2024 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 10/07/2024 il Comune di Riese Pio X (TV) rilasciava il C.D.U. al prot. 8633.

In data 12/07/2024, dato che la precedente, seppur sollecitata, non aveva provveduto a versare il fondo spese entro il termine disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente depositava istanza di sospensione delle operazioni peritali.

Con provvedimento in pari data l'Ill.mo Sig. Giudice fissava per l'eventuale estinzione della procedura l'udienza del 18/09/2024.

Successivamente, in data 26/07/2024 il sottoscritto Esperto Stimatore comunicava all'Ill.mo Sig. Giudice l'avvenuto pagamento del fondo spese da parte della precedente.

Con provvedimento in data 29/07/2024 l'Ill.mo Sig. Giudice disponeva la ripresa delle operazioni peritali, revocava l'udienza fissata per il giorno 18/09/2024 e confermava quella ex art. 569 fissata per il giorno 11/12/2024.

Con nota e-mail pec in data 24/09/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria non risulta registrato presso questo Ufficio alcun contratto di locazione o comodato stipulato dalla persona in oggetto in relazione agli immobili citati”*.

Il sottoscritto Esperto Stimatore contattava quindi l'IVG di Treviso, custode



nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 25/10/2024.

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

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 11/11/2024 a:

- **Avv. Gian Michele Uggè, Avv. Vincenzo di Cesare e Società Credit Solutions Lab Società Tra Avvocati a responsabilità limitata, in forma abbreviata C.S.L. S.T.A. s.r.l.**, legali di [REDACTED] e per essa quale mandataria giusta procura speciale [REDACTED] - *creditrice procedente* - tramite e-mail pec agli indirizzi:

gianmichele.ugge@lodi.pecavvocati.it

vincenzo.dicesare@milano.pecavvocati.it

legalcreditsolutionsta@legalmail.it

- **Avv. Massimo Scantamburlo e Avv. Ali Carmen Zanardo**, legali dell'*Esecutato* tramite e-mail pec agli indirizzi:

massimoscantamburlo@pec.ordineavvocatitreviso.it

alicarmenzanardo@pec.ordineavvocatitreviso.it

- **Avv. Stefano Mezzavilla**, legale di [REDACTED] - *intervenuta* - tramite e-mail pec all'indirizzo:

stefanomezavilla@pec.ordineavvocatitreviso.it;



- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite e-mail pec all'indirizzo ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it; assegnando a tutti tempo fino al giorno 26/11/2024 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELL'ESECUTATO

L'identificazione dell'*Esecutato* 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, un'abitazione unifamiliare in villino e un'autorimessa dotate di area scoperta pertinenziale, 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 Riese Pio X (TV) – Sez. B – Foglio 1

BENE 1

M.N. 677 sub 1, via Balegante, piano T

dati derivanti da “*COSTITUZIONE del 24/08/2005 Pratica n. TV0256949 in atti dal 24/08/2005 COSTITUZIONE (n. 4244.1/2005)*”

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico il bene viene descritto



“BCNC AI SUB 2 E 3, AREA SCOPERTA DI MQ. 813”

BENE 2

M.N. 677 sub 2, via Balegante, n. 5/C, piano S1-T-1, cat. A/7, cl. 1, cons. 10,5 vani, S.C. totale m² 274 (totale escluse aree scoperte m² 262), R.C. € 1.030,33 dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/09/2020 Pratica n. TV0076595 in atti dal 15/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28775.1/2020)*”

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico il bene viene descritto “*abitazione in villino*”

BENE 3

M.N. 677 sub 3, via Balegante, piano T, cat. C/6, cl. 2, cons. 30 m², S.C. totale m² 33, R.C. € 61,97

dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*”

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico il bene viene descritto “*autorimessa*”

con la precisazione che:

- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Riese Pio X (TV) nel F° 6 con il M.N. 677 di are 10.50, ente urbano in forza di “*Tipo Mappale del 23/06/2005 Pratica n. TV0199682 in atti dal 23/06/2005 (n. 199682.1/2005)*”;
- dalla visura storica al Catasto Terreno di desume che l'attuale ente urbano descritto al C.T. con il M.N. 677 deriva dal terreno censito al C.T. in Comune di Riese Pio X (TV) nel F° 6 con il M.N. 86 semin



arbor, cl. 3 di are 10.50. Il terreno di cui al M.N. 86 (ex 32/b) del F° 6 pervenuto in ditta all'*Esecutato* con atto di compravendita del 23/01/1998 al rep. 137545 del Notaio Antonio Gagliardi, registrato a Castelfranco Veneto il 12/02/1998 al N. 146 Serie 1V e trascritto a Treviso il 30/01/1998 ai nn. 2915/2252 e con atto di donazione e costituzione di servitù del 23/01/1998 al rep. 137546 del Notaio Antonio Gagliardi, registrato a Castelfranco Veneto il 05/02/1998 al N. 121 Serie 1V e trascritto a Treviso il 30/01/1998 ai nn. 2916-2917/2253-2254.

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

CONFINI DEI BENI

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

- pubblica strada denominata Via Balegante, mappale N. 62, pubblica strada denominata Via Callalta, mappale N. 32, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultati dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come del resto è pervenuto all'*Esecutato* il terreno su cui sono stati



edificati i beni oggetto di pignoramento con:

- atto di compravendita del 23/01/1998 al rep. 137545 del Notaio Antonio Gagliardi, registrato a Castelfranco Veneto il 12/02/1998 al N. 146 Serie 1V e trascritto a Treviso il 30/01/1998 ai nn. 2915/2252 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima);
- atto di donazione e costituzione di servitù del 23/01/1998 al rep. 137546 del Notaio Antonio Gagliardi, registrato a Castelfranco Veneto il 05/02/1998 al N. 121 Serie 1V e trascritto a Treviso il 30/01/1998 ai nn. 2916-2917/2253-2254 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

In particolare, lo scrivente sottolinea che nell'atto di compravendita in data 23/01/1998 rep. 137545 viene precisato quanto segue:

- nell'art. 2: *“la vendita ha luogo con riferimento allo stato di fatto in cui l'oggetto attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti”*;
- nell'art. 3: *“la parte venditrice garantisce la piena e legittima titolarità del diritto trasferito contro l'evizione e la libertà da ipoteche, pesi e vincoli di qualsiasi specie ad eccezione dei vincoli urbanistici esistenti.*

Ai sensi e per gli effetti della legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche la parte venditrice dichiara:

- *che sul terreno oggetto del presente atto non sussistono fabbricati o manufatti di alcun genere;*
- *che dalla data del rilascio del certificato di destinazione*



urbanistica ... non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti”;

- nell’art. 10: *“agli effetti fiscali si dichiara:*
 - *che il sopradescritto immobile è situato nella frazione di Poggiana in zona classificata come non agricola dal Piano Regolatore Generale del Comune di Riese Pio”.*

Nell’atto di donazione in data 23/01/1998 rep. 137546 viene precisato quanto segue:

- nell’art. 2: *“l’immobile ... viene donato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e le servitù, sia attive, sia passive, esistenti ed in particolare con la servitù di cui al successivo art. 11”;*
- nell’art. 3: *“la parte donante garantisce la piena e legittima titolarità del diritto trasferito e la libertà da ipoteche, pesi e vincoli di qualsiasi specie ad eccezione dei vincoli urbanistici esistenti.*

Ai sensi e per gli effetti della legge 28/2/1985 n. 47 e successive modifiche la parte donante dichiara:

- *che sul terreno oggetto del presente atto non sussistono fabbricati o manufatti di alcun genere;*
- *che dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica ... non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti”;*
- nell’art. 11: *“i signori ... (n.d.r. Proprietario 1 e Proprietario 3) quali proprietari dell’immobile così censito al Catasto Terreni: Comune di Riese Pio X, Foglio 6 (sei): M.N. 32 (ex 32/a) di mq. 1.170 a titolo*



gratuito consentono al signor ... (n.d.r. Esecutato) che accetta di poter costruire sull'immobile oggetto del presente atto di sua proprietà un fabbricato ad uso residenziale a una distanza inferiore a quella legale e comunque a una distanza minima di ml. 3 (tre) dal confine con il pure sopradescritto M.N. 32 di proprietà dei concedenti e ciò anche in deroga, a quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Riese Pio X o da qualsiasi altra disposizione di legge o di strumento urbanistico che dovesse anche in futuro essere emanato”.

Lo scrivente Esperto Stimatore, inoltre, segnala che nella certificazione notarile viene riportata l'esistenza di un fondo patrimoniale costituito con atto del Notaio Luigi Tassitani in data 06/10/2006 al rep. 197798 trascritto in data 18/10/2006 ai nn. 51627/29355 (cfr. allegato **sub 5** alla presente perizia di stima).

Nell'atto di costituzione di fondo patrimoniale in data 06/10/2006 al rep. 197798 viene precisato quanto segue:

- nell'art. 1: *“il sig. (n.d.r.: Esecutato) con l'accettazione della moglie Signora ... (n.d.r.: Proprietario 4), dichiara di costituire, come con l'atto presente costituisce, un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 167 e seguenti C.C. per far fronte ai bisogni della famiglia e destina a tal fine il seguente immobile di sua esclusiva proprietà e precisamente:*

Comune di Riese Pio X

Sezione B – Foglio 1

Catasto Terreni: Foglio 6



l'area seguente:

M.N. 677 E.U. Are 10.50

(are dieci e centiare cinquanta)

Già MN. 86 come dalle due denunce di cambianto -Mod.3spc- presentate all'Agenzia del Territorio – Direzione e Servizi Catastali (ex U.T.E.) di Treviso rispettivamente in data 27 Giugno 2003 Prot. N. 350797 ed in data 20 Giugno 2005 Prot. N. 199682;

Catasto dei Fabbricati:

Fabbricato ad uso abitazione sito in Via Balegante, eretto sulla sopradescritta area del C.T. di detto Comune, composto di piani interrato, terra e primo con cinque vani utili ed accessori e pertinente adiacenza ad uso garage, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati:

MN 677 sub 2 ...

MN 677 sub 3 ...

Precisandosi che l'area scoperta di pertinenza facente parte della su indicata superficie del C.T. è descritta al Catasto dei Fabbricati con il MN 677 sub 1 ...”;

- *nell'art. 2: “... i beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati soltanto con il consenso di entrambi i coniugi senza necessità di alcuna autorizzazione giudiziale, anche in presenza di figli minori ...”;*
- *nell'art. 3: “... Precisa il costituente ... (n.d.r.: Esecutato) che l'immobile in oggetto è gravato da:*
 - *vincoli, oneri ed obblighi sorti o costituiti per effetto dell'atto*



unilaterale d'obbligo ... autenticato nelle firme dal Notaio Dominijanni Dr.ssa Rita di Castelfranco Veneto in data 30 Ottobre 1998, REP N. 13737, trascritto a Treviso il 25 Novembre 1998 ai N.ri 35629/24379;

- *ipoteca iscritta a Treviso il giorno 8 Aprile 1998 ai N.ri 10451/1649 per la complessiva somma di L. 190.000.000 (ora Euro 98.126,81) a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Castelfranco Veneto ora [REDACTED] [REDACTED] con sede in Vicenza;*
- *ipoteca iscritta a Treviso il 26 Luglio 2000 ai N.ri 29057/5427 per la complessiva somma di L. 400.000.000 (ora Euro 206.582,76) a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Castelfranco Veneto ora [REDACTED] [REDACTED];*
- *ipoteca iscritta a Treviso il 7 Giugno 2005 ai N.ri 24038/5608 per la complessiva somma di Euro 200.000,00 a favore della predetta "[REDACTED] [REDACTED]";*
- *ipoteca iscritta a Treviso il 1 Aprile 2006 ai N.ri 15679/3878 per la complessiva somma di Euro 100.000,00 a favore della medesima "[REDACTED] [REDACTED] " ...".*

DITTA INTESTATARIA

In forza di:



- atto di compravendita del 23/01/1998 al rep. 137545 del Notaio Antonio Gagliardi, registrato a Castelfranco Veneto il 12/02/1998 al N. 146 Serie 1V e trascritto a Treviso il 30/01/1998 ai nn. 2915/2252;
- atto di donazione e costituzione di servitù del 23/01/1998 al rep. 137546 del Notaio Antonio Gagliardi, registrato a Castelfranco Veneto il 05/02/1998 al N. 121 Serie 1V e trascritto a Treviso il 30/01/1998 ai nn. 2916-2917/2253-2254,

la ditta intestataria dei beni risulta:

- **Esecutato** per l'intero della piena proprietà.

Nell'art. 9 dell'atto di compravendita e nell'art. 10 dell'atto di donazione viene riportato, tra altre cose, che “*il signor ... (n.d.r. Esecutato) dichiara di essere celibe*”.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED
IPOTECARIE**

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 04/11/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2021, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare e comunque antecedente a quella del 25/06/2021 alla quale è aggiornato il certificato notarile in data 29/06/2021 a firma dell'Avv. Marco Galletti, notaio in Perugia, depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* risulta un'ulteriore formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile con riguardo ai beni oggetto di pignoramento (cfr. allegato **sub 6** alla presente perizia di stima).



La nota di iscrizione dell'ulteriore formalità reperita viene allegata **sub 7** alla presente perizia di stima.

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 04/11/2024, 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. 21636 del 05/10/2011 - N. generale 33639

Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione con atto del Tribunale di Treviso con sede a Treviso rep. 2108 del 12/09/2011 a favore di "████████████████████" con sede a Riese Pio X (TV), C.F. ██████████ contro l'*Esecutato* avente ad oggetto la revoca del fondo patrimoniale costituito con atto del Notaio Luigi Tassitani (n.d.r.: nella certificazione notarile viene indicato un cognome errato del Notaio) del 06/10/2006 rep. 197798 trascritto in data 18/10/2006 ai nn. 51627/29355 con il quale l'*Esecutato*, con l'accettazione della moglie, ha dichiarato di costituire un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e seguenti C.C. per far fronte ai bisogni della famiglia ed ha destinato a tal fine i beni oggetto di pignoramento.

*** Seconda ed ultima trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 17428 del 22/06/2021 - N. generale 25427

Verbale di pignoramento immobiliare di cui al N. 2412 di rep. in data 12/05/2021 dell'UNEP presso il Tribunale di Treviso, a favore di "████████████████████" con sede legale in Milano, C.F. ██████████, contro l'*Esecutato*.



ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 14539 del 30/10/2007 - N. generale 51947

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui all'atto rep. 27100/7227 in data 26/10/2007 ai rogiti del Dott. Giuseppe Sicari a favore di " [REDACTED] ", contro l'*Esecutato*.

*** Seconda iscrizione (dal certificato notarile in atti)**

Iscrizione N. 6919 del 01/08/2008 - N. generale 31151

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui all'atto rep. 182470/57416 in data 31/07/2008 ai rogiti del Dott. Giuseppe Fietta a favore di " [REDACTED] ", contro l'*Esecutato*.

*** Terza ed ultima iscrizione (dall'ispezione ipotecaria ordinaria in data 04/11/2024)**

Iscrizione N. 6919 del 01/08/2008 - N. generale 31151 (cfr. allegato **sub 7** alla presente perizia di stima)

Ipoteca concessione amministrativa / riscossione di cui all'atto rep. 3606/11322 in data 24/02/2022 dell' [REDACTED] per la somma capitale di € 109.379,20 e per la somma totale di € 218.758,40, a favore di " [REDACTED] " con sede a Roma, C.F. [REDACTED] e con domicilio ipotecario eletto a Treviso in Viale Monte Grappa, 34, contro l'*Esecutato* e gravante l'intero dei beni di cui ai mappali 677 sub 2 e N. 677 sub 3 compresi nel lotto unico formato.

Con annotazione presentata il 21/09/2022 ai nn. 37165/4724 per "riduzione di



somma”.

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 03/11/2024 risulta il seguente intervenuto:

- società [REDACTED] con sede legale a Ponzano Veneto (TV) in via Postumia, 24, C.F. [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Stefano Mezzavilla (stefanomezzavilla@pec.ordineavvocatitreviso.it) con domicilio eletto presso il Suo studio a Castelfranco Veneto in via Roma, 36 – *intervenuta* – per chiedere: *“di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni immobili pignorati, per l'importo capitale di € 17.182,44 per le ragioni di credito di cui in narrativa, oltre agli interessi moratori determinati ai sensi dell'art. 5 del Decreto Legislativo n. 231/2002, attuativo della Direttiva n. 2000/35/CE maturati e maturandi ed oltre alle spese e competenze relative al procedimento monitorio nonché a quelle relative alla presente procedura, con riserva di quantificare il credito complessivo nel termine concesso per la precisazione del credito; ...”*

DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione dei beni si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 8** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico è formato per l'intero da:

- l'abitazione unifamiliare in villino compresa nel corpo di fabbrica



principale che si sviluppa su un livello interrato e su due livelli fuori terra;

- l'autorimessa compresa nel corpo di fabbrica secondario che si sviluppa a nord-ovest di quello principale;
- l'area scoperta pertinenziale di superficie catastale pari a m² 813,

il tutto ubicato a Riese Pio X (TV) in via Balegante al civico 5/c.

L'ingresso carraio avviene da detta pubblica via per mezzo di un cancello carraio con apertura a doppia anta motorizzata.

I beni sono dotati anche di ingresso pedonale su via Callalta costituito da cancelletto metallico.

I beni immobili sono ubicati a circa 2,7 km dal centro.

In forza di quanto è stato reperito presso il Comune di Riese Pio X, risulta che la costruzione del fabbricato è iniziata alla fine degli anni '90.

Esso presenta tipologia strutturale propria dell'epoca in cui è stato realizzato.

In particolare, dal collaudo statico in data 27/06/2000 a firma dell'Ing. Fabio Dolfato risulta che *“si tratta di un edificio residenziale unifamiliare che si sviluppa per due piani fuori terra, situati rispettivamente a quota di circa +0,2 m e + 3,2 m, e un piano interrato che interessa solo parte della superficie coperta. Ha pianta regolare a forma rettangolare, con una superficie coperta al piano terra di inviluppo 18,4m x 10,8 m circa. Le fondazioni al piano interrato, situate a quota di circa -3,0 m dal piano campagna, sono di tipo continuo con muri in c.a. per il contenimento del terreno, le fondazioni al piano terra sono di tipo continuo a trave rovescia.*

La struttura portante verticale fuori terra è costituita da pilastri e setti in c.a.

L'impalcato orizzontale del piano terra e del piano primo sono stati realizzati



con solaio in latero-cemento tipo Bausta H=20+4 cm e travi in c.a. in spessore di solaio o in altezza. La copertura, a falde inclinate, è realizzata in legno con travetti trasversali 16x21 cm che poggiano su travi di bordo in c.a. e su travi di colmo 25x35 cm sempre in legno ...”.

La copertura presenta manto in coppi di tipo tradizionale con grondaie e pluviali metallici.

Il fabbricato presenta le facciate esterne intonacate a civile con soprastante dipintura in tonalità rosso veneziano e con qualche elemento architettonico rivestito con mattoni faccia vista.

I serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno.

I serramenti interni hanno telaio in legno portanti doppio vetro.

L’abitazione, al piano terra, è dotata di tre porte da cui è possibile accedere dall’area scoperta.

L’abitazione comprende:

- al piano interrato: la cantina, il ripostiglio, la centrale termica e il vano scale di collegamento al piano terra;
- al piano terra: ingresso-cucina-soggiorno; il disimpegno, l’ingresso, la stireria, il bagno, lo studio, il vano scale di collegamento agli altri livelli e due portici;
- al primo piano: tre camere, il bagno, il disimpegno, il vano scale di collegamento al piano terra e due logge.

L’autorimessa è compresa in un corpo di fabbrica secondario edificato a nord-ovest dell’abitazione.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha accertato che il corpo di fabbrica comprendente l’autorimessa è stato realizzato di dimensioni in pianta difformi



e, in particolare, maggiori rispetto a quanto assentito.

Detto corpo di fabbrica, per quanto è stato possibile accertare, presenta struttura portante costituita da muratura in laterizio e copertura in legno.

L'area scoperta ha superficie catastale di m² 813 e si sviluppa intorno ai corpi di fabbrica ed è tenuta a giardino con la presenza di aree di manovra, percorsi pedonali, aiuole, alberi e/o arbusti e siepi.

L'intero lotto risulta recintato su tutti i confini e presenta un passaggio pedonale a ovest che comunica con il terreno confinante a ovest di cui al M.N. 32.

In sede di sopralluogo il sottoscritto Esperto Stimatore ha accertato che sulla porzione nord dell'area scoperta ricompresa all'interno della recinzione risulta realizzata una piscina parzialmente interrata con struttura in vetroresina.

Lo scrivente segnala che la recinzione del confine nord è stata realizzata a ricomprendere anche parte dell'area destinata a strada e parte dell'area del demanio idrico.

La piscina parzialmente interrata risulta parzialmente realizzata su detta area. Lo stesso *Esecutato*, nel corso del sopralluogo, ha confermato tale abuso comunicando che anche la recinzione del confine ovest è stata realizzata spostata verso ovest di circa 0,80 cm.

La bocca di lupo relativa al corpo di fabbrica interrato edificato nel terreno di cui al M.N. 32 risulta, infatti, ricompresa nell'area scoperta di cui al M.N. 677 sub 1.

Per meglio evidenziare lo sconfinamento sopra descritto, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle elaborazioni cartografiche sul sito della Regione Veneto ove sono state sovrapposte la mappa catastale alla Carta



Tecnica Regionale e alle ultime ortofoto disponibili.

Dette elaborazioni sono allegate **sub 9** alla presente perizia di stima.

La descrizione delle finiture interne ed esterne dei beni costituenti il lotto unico nonché dell'area scoperta, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 8** alla presente relazione.

Stato di conservazione e di manutenzione

I beni immobili nel loro complesso presentano condizioni manutentive e conservative di livello buono.

Il sottoscritto, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti interni ed esterni, la ridipintura dei locali, la manutenzione della caldaia e, più in generale di tutti gli altri impianti e/o dotazioni e/o finiture.

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

Impianti

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

- impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nel piano interrato e con distribuzione a pavimento nel piano terra, a radiatori nel primo piano e con ventilconvettori nel piano interrato;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario allacciato alla rete;
- impianto di antenna televisiva;



- cottura cibi con gas metano;
- predisposizione impianto telefonico;
- predisposizione della climatizzazione con split nelle stanze e n. 2 unità esterne;
- n. 2 canne fumarie.

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, determinata in forza della planimetria catastale, risulta:

U.I. di cui al M.N. 677 sub 2 – abitazione in villino

- piano interrato – locali di servizio	m ²	66,3 x 0,5	m ²	33,2
- piano terra - locali principali	m ²	121,8 x 1,0	m ²	121,8
- piano terra – portici e logge	m ²	80,1 x 0,3	m ²	24,0



- piano primo - locali principali	m ²	102,8 x 1,0	m ²	102,8
- piano primo - logge	m ²	6,2 x 0,3	m ²	1,9

U.I. di cui al M.N. 677 sub 3 – autorimessa

- piano terra	m ²	33,5 x 0,5	m ²	16,8
---------------	----------------	------------	----------------	------

U.I. di cui al M.N. 677 sub 1 – area scoperta pertinenziale

- per la superficie pari a quella principale lorda dell’abitazione	m ²	224,6 x 0,1	m ²	22,5
- per la superficie pari a quella principale lorda dell’abitazione e fino al doppio	m ²	224,6 x 0,03	<u>m²</u>	<u>6,7</u>

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 329,7**

L’area scoperta eccedente di superficie pari a **m² 363,8**

verrà valutata come terreno in funzione delle sue caratteristiche.

Generalità

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, con nota e-mail pec in data 12/06/2024 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 24/09/2024 l’Agenzia delle Entrate comunicava che *“dalle informazioni in possesso dell’Anagrafe Tributaria non risulta registrato presso questo Ufficio alcun contratto di locazione o comodato stipulato dalla persona in oggetto in relazione agli immobili citati”* (cfr.



allegato **sub 10** alla presente relazione).

Sulla base delle informazioni ricevute dal Custode ed in particolare dalla relazione periodica dallo stesso datata 28/10/2024, si desume che lo stato dell'immobile è "*Occupato dall'Esecutato*".

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

Sulla base della documentazione fornita dai Tecnici del Comune di Riese Pio X (TV), i beni immobili oggetto di pignoramento risultano edificati in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- concessione edilizia N. 79 del 03/12/1998 per eseguire "*abitazione unifamiliare e accesso carraio con recinzione*" (cfr. file denominato *01_CE 79 del 03-12-1998* dell'allegato **sub 11** alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 36 del 01/04/2003 per eseguire "*lavori di finitura di cui alla concessione n. 79 del 3.12.1998 per abitazione unifamiliare*" (cfr. file denominato *02_CE 36 del 01-04-2003* dell'allegato **sub 11** alla presente perizia di stima);
- denuncia inizio attività edilizia D.I.A. di cui al prot. 10786 del 09/08/2003 per eseguire "*realizzazione recinzione e accesso pedonale sul lato sud della proprietà. ...*" con allegata autorizzazione della Provincia di Treviso di cui al prot. 60041/2003 del 09/10/2003 (cfr. file denominato *03_DIA prot 10786 del 09-08-2003 recinzione* dell'allegato **sub 11** alla presente perizia di stima);



- permesso di costruire N. 80 del 12/12/2007 per eseguire “*variante in sanatoria alle concessioni edilizie n. 79 del 03.12.1998 e n. 36 del 01.04.2003 per abitazione unifamiliare*” (cfr. file denominato *04_PDC 80* dell'allegato **sub 11** alla presente perizia di stima);
- certificato di agibilità N. 106/98 del 23/12/2009 riferito a “... *abitazione unifamiliare sita in via Balegante n. 5/c identificata al mn. 677 sub 1-2-3 Sez. B Fg. 1 del NCEU (CT Fg. 6) di questo Comune ...*” (cfr. file denominato *05_Agibilità* dell'allegato **sub 11** 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 Riese Pio X.

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

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

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Riese Pio X (TV), allegati al **permesso di costruire N. 80 del 12/12/2007**, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato che quanto è stato realizzato è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- per quanto è stato possibile accertare sulla base della documentazione catastale, la recinzione nord e parte dell'area scoperta ricomprendono anche area destinata a strada e/o area del demanio idrico. I grafici



progettuali, ad ogni modo, rappresentano la recinzione così come effettivamente realizzata. Lo stesso *Esecutato*, nel corso del sopralluogo, ha confermato tale abuso comunicando che anche la recinzione del confine ovest è stata realizzata spostata verso ovest di circa 0,80 cm. La bocca di lupo relativa al corpo di fabbrica interrato edificato nel terreno di cui al M.N. 32 risulta, infatti, ricompresa nell'area scoperta di cui al M.N. 677 sub 1;

- risulta realizzata una struttura in legno che aumenta le dimensioni in pianta del corpo di fabbrica comprendente il garage. La struttura si estende fino al confine ovest e in prolungamento verso il confine nord;
- la porzione sud della parete ovest dell'autorimessa non è stata realizzata in linea con il perimetro assentito bensì risulta spostata verso ovest a formare una nicchia;
- risulta realizzato un caminetto in muratura nell'area scoperta tra il garage e l'abitazione;
- sulla porzione nord dell'area scoperta risulta realizzata una piscina parzialmente interrata con struttura in vetroresina e dotata anche di altro manufatto per l'alloggiamento delle pompe e degli impianti a servizio della piscina;
- l'altezza utile del piano terra dell'abitazione non è uniforme e pari a 2,7 m. In particolare:
 - risulta realizzato un controsoffitto nel locale ingresso-cucina-soggiorno che riduce l'altezza utile nella zona centrale fino a circa 2,52 m
 - risulta realizzato controsoffitto nel locale disimpegno, stireria,



- ingresso che riduce l'altezza utile a circa 2,58 m;
- l'altezza utile delle restanti porzioni del piano terra è di circa 2,67 m;
 - lo sviluppo della scala è lievemente difforme a quanto rappresentato;
 - al piano interrato risulta realizzata una spalletta in cartongesso nel locale lavanderia;
 - le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Considerazioni conclusive

Con riguardo alle difformità interne accertate per l'abitazione di cui al M.N. 677 sub 2, lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quello realizzato.

Con riguardo alle difformità rilevate nel fabbricato comprendente il garage di cui al M.N. 677 sub 3 e con riguardo alla realizzazione della piscina, lo scrivente le ritiene cautelativamente non sanabili, con la conseguente necessità di demolirle.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, inoltre, valuta cautelativamente necessario il riconfinamento dell'intero lotto, con particolare riguardo alle recinzioni nord e ovest, secondo gli effettivi confini della proprietà così come pervenuta all'*Esecutato*.

I più probabili costi e oneri relativi agli adempimenti ritenuti necessari e/o opportuni verranno esposti in detrazione nella stima dei beni costituenti il presente lotto unico.



Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Le rappresentazioni planimetriche delle U.I. oggetto di pignoramento sono pressoché conformi 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 difformità già descritte nel precedente paragrafo “*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*”.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che non risulta la voltura catastale a favore dell’*Esecutato* della visura dell’ente urbano censito al C.T. con il M.N. 677 del Foglio 6 (già terreno di cui al M.N. 86).

Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato delle U.I. oggetto di pignoramento pienamente conformi allo stato realizzato e comunque allo stato assentito una volta che sarà ottenuta la sanatoria edilizia di cui al paragrafo precedente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, inoltre, segnala la necessità di allineare gli intestati al C.T. del terreno su cui sono eretti i beni oggetto di pignoramento.

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

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



approfondimento.

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Riese Pio X (TV) al prot. 0010217 in data 10/07/2024 (cfr. allegato **sub 12** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) con atto di compravendita del 23/01/1998 al rep. 137545 del Notaio Antonio Gagliardi, registrato a Castelfranco Veneto il 12/02/1998 al N. 146 Serie 1V e trascritto a Treviso il 30/01/1998 ai nn. 2915/2252 il *Proprietario 1* e il *Proprietario 2* vendevano la quota di 2/3 della piena proprietà del bene da cui sono originati quelli oggetto di pignoramento e con atto di donazione e costituzione di servitù del 23/01/1998 al rep. 137546 del Notaio Antonio Gagliardi, registrato a Castelfranco Veneto



il 05/02/1998 al N. 121 Serie IV e trascritto a Treviso il 30/01/1998 ai nn. 2916-2917/2253-2254, il *Proprietario 3* donava la quota di 1/3 della piena proprietà del bene da cui sono originati quelli oggetto di pignoramento e la ditta intestataria del detto bene diveniva:

- **Esecutato** per l'intero della piena proprietà.

Nella certificazione viene segnalato che:

“Figura fondo patrimoniale costituito con atto del Notaio Luigi Tassitani in data 06/10/2006 Repertorio 197798 trascritto in data 18.10.2006 ai numeri 29355 RP 51627 RG avente ad oggetto gli immobili sopra descritti.

Non figura voltura catastale a favore di ... (n.d.r.: Esecutato) del Terreno foglio 6 particella 677 (già scheda 1956) sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto, pervenuto allo stesso con gli atti indicati nel quadro sinottico che precede.

Si precisa che non figura trascritta contro ... (n.d.r.: Esecutato), sentenza di fallimento; lo stesso è stato revocato in data 17/12/2009”

l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana E foglio 3 particella

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

DIVISIBILITÀ

In via del tutto generale, la divisione di un bene dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore. Nel caso in esame, il lotto unico è formato da un'abitazione in villino e da



un'autorimessa dotate di area scoperta pertinenziale, il tutto formante un complesso immobiliare ad uso unifamiliare economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

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

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

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

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 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 Riese Pio X (TV) – Sez. B – Foglio 1

BENE 1

M.N. 677 sub 1, via Balegante, piano T

dati derivanti da “*COSTITUZIONE del 24/08/2005 Pratica n. TV0256949 in atti dal 24/08/2005 COSTITUZIONE (n. 4244.1/2005)*”

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene descritto “*BCNC AI SUB 2 E 3, AREA SCOPERTA DI MQ. 813*”

BENE 2

M.N. 677 sub 2, via Balegante, n. 5/C, piano S1-T-1, cat. A/7, cl. 1, cons. 10,5

vani, S.C. totale m² 274 (totale escluse aree scoperte m² 262), R.C. € 1.030,33

dati derivanti da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/09/2020 Pratica n. TV0076595 in atti dal 15/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D’UFFICIO (n. 28775.1/2020)*”

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene descritto “*abitazione in villino*”

BENE 3

M.N. 677 sub 3, via Balegante, piano T, cat. C/6, cl. 2, cons. 30 m², S.C. totale m² 33, R.C. € 61,97

dati derivanti da “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*”

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico il bene viene descritto “*autorimessa*”

con la precisazione che:

- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Riese Pio X (TV) nel F° 6 con



il M.N. 677 di are 10.50, ente urbano in forza di “*Tipo Mappale del 23/06/2005 Pratica n. TV0199682 in atti dal 23/06/2005 (n. 199682.1/2005)*”;

- dalla visura storica al Catasto Terreno di desume che l’attuale ente urbano descritto al C.T. con il M.N. 677 deriva dal terreno censito al C.T. in Comune di Riese Pio X (TV) nel F° 6 con il M.N. 86 semin arbor, cl. 3 di are 10.50. Il terreno di cui al M.N. 86 (ex 32/b) del F° 6 pervenuto in ditta all’*Esecutato* con atto di compravendita del 23/01/1998 al rep. 137545 del Notaio Antonio Gagliardi, registrato a Castelfranco Veneto il 12/02/1998 al N. 146 Serie 1V e trascritto a Treviso il 30/01/1998 ai nn. 2915/2252 e con atto di donazione e costituzione di servitù del 23/01/1998 al rep. 137546 del Notaio Antonio Gagliardi, registrato a Castelfranco Veneto il 05/02/1998 al N. 121 Serie 1V e trascritto a Treviso il 30/01/1998 ai nn. 2916-2917/2253-2254

aventi:

- la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 329,7

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

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,825$
- coefficiente per contesto ambientale e



- urbanistico in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,10$
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,95$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,95$;

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned}
 & 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\
 & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\
 & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,825 \times 1,15 \times 0,95 \times 0,95) = \\
 & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,819) = 819,02 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

che si arrotonda a $820,00 \text{ €/m}^2$

$$329,7 \text{ m}^2 \times 820,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 270.354,00$$

- l'area scoperta eccedente rispetto a quella considerata nel calcolo della superficie lorda commerciale convenzionale di $\text{m}^2 363,8$

$$363,8 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } \underline{10.914,00}$$

SOMMA IL VALORE DEI BENI COSTITUENTI

IL LOTTO UNICO € 281.268,00

A detrarre per:

- più probabili costi per la demolizione della piscina e della porzione abusiva dell'autorimessa e per il riconfinamento dell'area scoperta secondo gli effettivi confini di proprietà, compresi gli oneri e i costi per lo smaltimento del materiale di risulta, per tutte le relative opere di ripristino e comunque



per quant'altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte	€ - 50.000,00
- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate, ogni onere compreso	€ - 7.500,00
- più probabili costi per le pratiche catastali necessarie a dare le planimetrie pienamente conformi a quanto realizzato e a quanto verrà assentito a seguito della pratica edilizia in sanatoria e comunque ad effettuare tutti gli aggiornamenti / allineamenti che si renderanno necessari, ogni onere compreso	€ - 3.500,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO	€ 220.268,00
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ - 44.053,60
VALORE BASE DEL LOTTO UNICO	€ 176.214,40
che si arrotonda a	€ 176.200,00
diconsi euro centosettantaseimiladuecento / 00.	

ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia di



- stima;
- 2) documentazione catastale relativa ai beni costituenti il lotto unico;
 - 3) atto di compravendita in data 23/01/1998 rep. 137545 del Notaio Antonio Gagliardi;
 - 4) atto di donazione in data 23/01/1998 rep. 137546 del Notaio Antonio Gagliardi;
 - 5) atto di costituzione fondo patrimoniale in data 06/10/2006 del Notaio Luigi Tassitani;
 - 6) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 04/11/2024 a carico dell'*Esecutato*;
 - 7) nota di iscrizione ai nn. 6818/1067 del 28/02/2022;
 - 8) documentazione fotografica dei beni;
 - 9) elaborazioni cartografiche tratte dal sito della Regione Veneto;
 - 10) nota Agenzia Entrate ricevuta con nota e-mail pec in data 24/09/2024;
 - 11) documentazione edilizia rilasciata in copia dal Comune di Riese Pio X;
 - 12) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Riese Pio X (TV) al prot. 0010217 in data 10/07/2024.

Montebelluna, 27 novembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

