

## TRIBUNALE DI TREVISO

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

#### Esecuzione immobiliare N° 265/2022 R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Zanon  
([marcozanon@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:marcozanon@pec.ordineavvocatitreviso.it)) e con domicilio eletto presso il  
Suo studio a Treviso in viale Monte Grappa, n. 45

contro

#### **ESECUTATO 1, ESECUTATO 2**

**ESECUTATO 3** rappresentato e difeso dall'Avv. Dario Caldato  
([dariocaldato@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:dariocaldato@pec.ordineavvocatitreviso.it)) e con domicilio eletto presso il  
Suo studio a Treviso in via A. Diaz, n. 26

#### **ESECUTATO 4 e ESECUTATO 5**

#### riunita all'Esecuzione immobiliare N° 71/2023 R.G.E.

promossa da

[REDACTED] rappresentata e difesa

dall'Avv. Fernando Rampini Boncori  
([fernandorampiniboncori@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:fernandorampiniboncori@pec.ordineavvocatitreviso.it)) e con domicilio  
eletto presso il Suo studio a Treviso in via Benzi, n. 80/3

contro

#### **ESECUTATO 3 e ESECUTATO 4**



## **PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI CISON DI VALMARINO (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 22/03/2024 per la stima di beni immobili in Cison di Valmarino (TV) di proprietà degli *Esecutati*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in via Sansovino 12, 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 agli *Esecutati*;
- la divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

### **PREMESSE**

Con nota e-mail pec in data 22/03/2024 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta



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 la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 24/04/2024 il sottoscritto depositava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino (TV) richiesta di accesso agli atti 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 e richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail in data 24/04/2024 lo scrivente richiedeva allo studio del Notaio Gagliardi copia degli atti in data 21 dicembre 2006 al numero 196.344 e al numero 196.345 di repertorio Notaio Gagliardi Antonio.

Con prima nota e-mail in data 25/04/2024 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dei seguenti atti notarili:

- atto di cessione di quota e di divisione in data 07/12/1972 al numero



- 12.853 di repertorio Notaio Battista Parolin;
- atto di cessione di quote in data 30/03/1967 al numero 513 di repertorio Notaio Battista Parolin;
  - atto/i in data 21/10/1989 al numero 59.064 e al numero 59.065 di repertorio Notaio Blandaleone Roberto;

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

Con altra nota e-mail in data 28/04/2024 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dei seguenti ulteriori atti notarili:

- atto di divisione in data 27/06/1987 al numero 52.309 di repertorio Notaio Blandaleone Roberto;
- atto di permuta in data 01/03/2006 al numero 123.705 di repertorio Notaio Blandaleone Roberto;
- atto di cessione di quote e divisione in data 02/12/1976 al numero 4.484 di repertorio Notaio Giorgio Serra.

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

Con nota e-mail pec in data 16/05/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”* con la precisazione che *“si allega interrogazione mod. 69 di comodato stipulato il 15/12/2004 (reg. 11/3/2005). Non si specifica l'oggetto del comodato. La relazione colla sua richiesta è solo possibile. Si desume solo che la proprietà risale a prima del 15/12/2004.*



*L'originale, se non ancora mandato al macero, si trova presso archivio centrale nel Lazio. Se ritiene opportuno, confermi richiesta della copia dell'atto, tenendo presente che la reperibilità non è né tempestiva né sicura".*

Considerato che ordinariamente il comodato non è opponibile alla procedura, e tenuto conto delle criticità espresse dall'Agenzia delle Entrate, lo scrivente non ha ritenuto necessario richiederne copia.

Successivamente, con nota e-mail pec in data 16/07/2024 lo scrivente, non avendo ricevuto alcun riscontro, sollecitava il Comune di Cison di Valmarino (TV) affinché le richieste depositate fossero evase con sollecitudine.

In data 23/07/2024 il Comune di Cison di Valmarino (TV) inviava tramite nota e-mail pec il C.D.U.

Veniva quindi contattato Aste33 s.r.l. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 30/07/2024 ore 9:30.

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

Considerato che non era stato possibile accedere a parte dei beni pignorati, veniva fissato un ulteriore sopralluogo per il giorno 23/08/2024.

Con nota e-mail in data 30/07/2024 il Comune di Cison di Valmarino, senza permettere allo scrivente alcun accesso per prendere visione delle pratiche presenti in Archivio, inviava copia della documentazione edilizia presente in Archivio.



Nel luogo, giorno e ora concordati, il sottoscritto Esperto Stimatore completava l'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di pignoramento effettuando un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Considerato che da una verifica il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino in data 23/07/2024 non comprendeva alcuni beni, e ciò verosimilmente a causa di una problematica del sistema telematico di inserimento della domanda di rilascio implementata nel sito istituzionale del Comune che ha tenuto conto di numero massimo 4 mappali per foglio in luogo di quelli effettivamente inseriti, lo scrivente provvedeva a depositare ulteriore richiesta di rilascio di CDU per i mappali che non erano stati considerati.

Il Comune di Cison di Valmarino rilasciava l'ulteriore CDU in data 27/09/2024.

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 30/09/2024 a:

- **Avv. Marco Zanon**, legale di [REDACTED]  
[REDACTED] - *creditrice procedente nell'E.I. 265/2022 R.G.E.* -tramite comunicazione e-mail pec agli indirizzi [marcozanon@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:marcozanon@pec.ordineavvocatitreviso.it)
- **Avv. Fernando Rampini Boncori**, legale di [REDACTED]  
[REDACTED] - *creditrice procedente nell'E.I. 71/2023 R.G.E.* - tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [fernandorampiniboncori@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:fernandorampiniboncori@pec.ordineavvocatitreviso.it)
- [REDACTED]



████████████████████ – *intervenuta nell'E.I. 265/2022*

R.G.E. - tramite raccomandata A.R. all'indirizzo presso il quale ha eletto domicilio nei ricorsi per intervento in data 19/01/2024 e in data 05/09/2024, nonché tramite e-mail pec all'indirizzo indicato nell'intestazione dei detti ricorsi

[ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it)

- **Avv. Tommaso Ranchino**, legale di ██████████ **rappresentata da** ██████████ - *intervenuta nell'E.I. 265/2022 R.G.E.* tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo

[tommatoranchino@ordineavvocatiroma.org](mailto:tommatoranchino@ordineavvocatiroma.org)

- **Aste33 s.r.l.**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.it);

- **Esecutato 1, Esecutato 2, Esecutato 4, Esecutato 5** tramite raccomandata A.R. presso gli indirizzi a cui è stato notificato l'atto di pignoramento:

- **Avv. Dario Caldato**, legale di **Esecutato 3** tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [dariocaldato@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:dariocaldato@pec.ordineavvocatitreviso.it)

assegnando a tutti tempo fino al giorno 15/10/2024 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

## **IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA**

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

## **INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 15/09/2024,



risultano i seguenti intervenuti nell'esecuzione immobiliare N. 265/2022

**R.G.E.:**

- ricorso per intervento depositato in data 19/01/2024 dall' [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] - [REDACTED] con sede in Via G. Grezar, 14 -  
00142 Roma, C.F. [REDACTED] rappresentata dal Sig. [REDACTED]  
[REDACTED], codice fiscale [REDACTED] domiciliato per la  
carica presso gli Uffici di [REDACTED]  
[REDACTED] - in Piazza delle  
Istituzioni - fabbricato G - 31100 (TV) – intervenuta “*per l'importo di  
Euro 179.457,63 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di ... (n.d.r.:  
Esecutato 2) come da estratti di ruolo con attestazione di conformità  
allegati alla presente*”, chiedendo “*di partecipare con i privilegi di  
legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita  
per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi,  
compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio*”;
- ricorso per intervento depositato in data 19/01/2024 dall' [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] - [REDACTED] con sede in Via G. Grezar, 14 -  
00142 Roma, C.F. [REDACTED] rappresentata dal Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] domiciliato per la  
carica presso gli Uffici di [REDACTED]  
[REDACTED] - in Piazza delle  
Istituzioni - fabbricato G - 31100 (TV) – intervenuta “*per l'importo di  
Euro 14.504,95 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di ... (n.d.r.:*





- Esecutato 3) come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente”, chiedendo “di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio”;*
- ricorso per intervento depositato in data 19/01/2024 dall' [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma, C.F. [REDACTED] rappresentata dal Sig. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] domiciliato per la carica presso gli Uffici di [REDACTED]  
[REDACTED] - in Piazza delle Istituzioni - fabbricato G - 31100 (TV) – intervenuta “per l’importo di **Euro 16.666,40** relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di ... (n.d.r.: *Esecutato 4) come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente”, chiedendo “di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio”;*
  - ricorso per intervento depositato in data 05/02/2024 dalla [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] con sede in Milano alla Via Bastioni di Porta Nuova n. 19, C.F. [REDACTED] che agisce in persona del procuratore Dott.ssa Rotoli Marina rappresentata e difesa dall’Avv. Tommaso Ranchino – intervenuta “nel grado competente in forza della ipoteca volontaria iscritta in data 22.02.2007 form. N.



- 8765/2208 presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Treviso a garanzia del 'Contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Dott. Gagliardi Antonio, Notaio in Castelfranco Veneto (TV), Rep. n. 196600 – racc.ta n. 19371, delle seguenti somme - residua sorte capitale mutuo al 04.02.2024 € 12.185,41 oltre alle spese competente ed onorari del presente atto, oltre IVA e CPA come per legge, ed alle successive occorrenze, oltre accessori ed interessi al tasso contrattuale dal 04.02.2024 sul capitale residuo del mutuo al tasso contrattuale e fino all'effettivo soddisfo; oltre alle spese, competenze ed onorari della presente procedura da liquidarsi questi ultimi in sede di prelievo”;
- ricorso per intervento depositato in data 05/09/2024 dall' [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma, C.F. [REDACTED] rappresentata dal Sig. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] domiciliato per la carica presso gli Uffici di [REDACTED]  
[REDACTED] - in Piazza delle Istituzioni - fabbricato G - 31100 (TV) – intervenuta “per l'importo di **Euro 258.709,76** relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di ... (n.d.r.: **Esecutato 2**) come da estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati alla presente”, chiedendo “di partecipare con i privilegi di legge, alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita per il suindicato credito, oltre agli interessi di mora maturandi, compensi, diritti e spese che saranno precisati in corso di giudizio”.

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 15/09/2024, non



risultano intervenuti nell'esecuzione immobiliare N. 71/2023 R.G.E.

## FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono:

- per l'intero della piena proprietà  
N. 1 appartamento che si sviluppa al piano primo censito al C.F. – Sez. A – Fg. 9 – al M.N. 1429 sub 9 e N. 2 autorimesse che si sviluppano al piano interrato censite al C.F. – Sez. A – Fg. 9 – M.N. 1429 sub 11 e N. 1429 sub 14, il tutto compreso in un fabbricato condominiale sito in via Nazionale al civico 36/B – lotto 1;
- per l'intero della piena proprietà  
N. 1 terreno in via Nazionale censito al C.T. – Fg. 9 – M.N. 1430 che di fatto è ricompreso nell'area scoperta di un fabbricato in corso di costruzione senza soluzione di continuità – lotto 2;
- per l'intero della piena proprietà  
N. 1 abitazione che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo censita al C.F. – Sez. A – Fg. 5 – M.N. 845 sub 2, N. 1 autorimessa che si sviluppa al piano terra censita al C.F. – Sez. A – Fg. 5 – M.N. 845 sub 4, N. 1 area urbana censita al C.F. – Sez. A – Fg. 5 – M.N. 845 sub 6, il tutto a costituire porzione nord di un fabbricato bifamiliare, oltre N. 3 terreni che si sviluppano a nord del complesso censiti al C.T. – Fg. 5 – mappali N. 1841, N. 1893 e N. 1895 – lotto 3;
- per l'intero della piena proprietà  
N. 1 abitazione che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo censita al C.F. – Sez. A – Fg. 5 – M.N. 930 e che costituisce la porzione est di un complesso di fabbricati residenziali di vecchio impianto edificati in



- aderenza tra loro – lotto 4;
- per l'intero della piena proprietà  
N. 1 abitazione che si sviluppa ai piani interrato, terra, primo e secondo censita al C.F. – Sez. A – Fg. 5 – M.N. 430 graffato con il M.N. 932 e che costituisce porzione di un complesso di fabbricati residenziali di vecchio impianto edificati in aderenza tra loro – lotto 5;
  - per l'intero della piena proprietà  
N. 1 terreno censito al C.T. – Fg. 7 – M.N. 308 – lotto 6;
  - per la quota pari a ½ della piena proprietà  
N. 1 terreno censito al C.T. – Fg. 1 – M.N. 133 – lotto 7;
  - per la quota pari a ½ della piena proprietà  
N. 4 terreni censiti al C.T. – Fg. 1 – mappali N. 284, N. 290, N. 305 e N. 307 che non confinano tra loro ma che si sviluppano nelle immediate vicinanze – lotto 8;
  - per la quota pari a ½ della piena proprietà  
N. 3 terreni censiti al C.T. – Fg. 2 – mappali N. 468, N. 469 e N. 470 – lotto 9;
  - per la quota pari a ½ della piena proprietà  
N. 1 terreno censito al C.T. – Fg. 6 – M.N. 195 – lotto 10;
  - per la quota pari a ½ della piena proprietà  
N. 2 terreni censiti al C.T. – Fg. 9 – mappali N. 1112 e N. 736 – lotto 11,
- lo scrivente ritiene opportuna la formazione di N. 11 lotti secondo il raggruppamento di cui al precedente elenco.



## **1. LOTTO 1 (UNO)**

Lo scrivente relazione sui beni che formano il **lotto 1 (uno)**.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Cison di Valmarino – Sez. A – Foglio 9

#### **BENE 1**

**M.N. 1429 sub 9**, via Nazionale, Piano 1, cat. A/2, cl. 2, cons. 3 vani, S.C.

totale m<sup>2</sup> 55 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 53), R.C. € 271,14

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: *abitazione di tipo civile*

#### **BENE 2**

**M.N. 1429 sub 11**, via Nazionale, Piano S1, cat. C/6, cl. 1, cons. m<sup>2</sup> 18, S.C.

totale m<sup>2</sup> 21, R.C. € 24,17

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: *posto auto coperto*

#### **BENE 3**

**M.N. 1429 sub 14**, via Nazionale, Piano S1, cat. C/6, cl. 1, cons. m<sup>2</sup> 18, S.C.

totale m<sup>2</sup> 21, R.C. € 24,17

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: *posto auto coperto*

con le seguenti precisazioni:

- nell'atto di pignoramento sono ricomprese le “*corrispondenti quote sulle parti comuni non censibili mapp. 1429 subalterni 21, 22, 23 e 24 BCNC*”;
- nell'elaborato planimetrico sono descritti i seguenti B.C.N.C.:



- **M.N. 1429 sub 21** – “*B.C.N.C. PERCORSO CARRAIO DI MQ 242 COMUNE AI SUB 9-10-11-12-13-14-15-18-19-20-25-26-27-28-29-30 DERIVA DAL SUB 1 PER DIVISIONE E ATTRIBUZIONE CORTE ESCLUSIVA ALLE U.I. DEL P.T.*”;
  - **M.N. 1429 sub 22** – “*B.C.N.C. PERCORSO PEDONALE DI MQ 19 COMUNE AI SUB 9-10-26-27 DERIVA DAL SUB 1 PER DIVISIONE E ATTRIBUZIONE CORTE ESCLUSIVA ALLE U.I. DEL P.T.*”;
  - **M.N. 1429 sub 23** – “*B.C.N.C. RAMPA ACCESSO AL P.SI E SPAZIO DI MANOVRA DI MQ 239 COMUNE AI SUB 11-12-13-14-15-18-19-20-29-30 DERIVA DAI SUB 1-2 PER DIVISIONE E FUSIONE*”;
  - **M.N. 1429 sub 24** – “*B.C.N.C. ATRIO E VANO SCALE COMUNE AI SUB 9-10-11-12-13-14-18-19-26-27-29-30 DERIVA DAL SUB 3 PER DIVISIONE*”;
- i suddetti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 9 con il M.N. 1429 di are 14.51, ente urbano in forza di “*Tipo Mappale del 05/01/2011 Pratica n. TV0001240 in atti dal 05/01/2011 presentato il 04/01/2011 (n. 1240.1/2011)*”;
  - dalla visura catastale al C.T. si desume che il terreno descritto in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 9 con il M.N. 1429 di are 14.51 deriva per soppressione del M.N. 134 già semin arbor, cl. 3 di are 15.56, R.D. € 5,22 (L. 10.114), R.A. € 4,02 (L. 7.780) in forza del “*FRAZIONAMENTO del 05/01/2011 Pratica n. TV0001240 in atti dal 05/01/2011 presentato il 04/01/2011 (n. 1240.1/2011)*” che ha anche costituito il terreno descritto al C.T. in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 9 con il M.N. 1430, semin. arbor., cl. 3 di are 1.05, R.D. € 0,35,



R.A. € 0,27.

La documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** è contenuta nell'allegato **sub 2** alla presente perizia di stima.

## **CONFINI**

Con riferimento al terreno su cui insistono i beni oggetto di stima costituenti il **lotto 1 (uno)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1311, N. 1285, N. 1286, N. 938, pubblica strada, mappali N. 1280, N. 964 e N. 1430 (bene costituente il **lotto 2**), tutti del Foglio 9 e tutti salvo altri e/o più precisi.

## **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento del trasferimento *“con le relative accessioni, pertinenze nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti ad eccezione della servitù di transito, a piedi e con qualsiasi mezzo a favore del mappale 134, qui compravenduto e a carico della porzione di mappale N. 1041, come meglio descritto in atto del 21 ottobre 2004 rep. 118.521 del dottor R. Blandaleone notaio in Vittorio Veneto atto registrato a Vittorio Veneto il 16 novembre 2004 al n. 1877 serie 1 T”*, così come del resto è pervenuto il terreno di cui al M.N. 134 del Foglio 9, da cui per frazionamento è derivato anche il terreno su cui è stato edificato il fabbricato comprendente anche i beni oggetto di pignoramento costituenti il **lotto 1 (uno)**, è pervenuto in ditta all'*Esecutato 1* e all' *Esecutato 2*, rispettivamente con:

- atto di compravendita e costituzione di servitù autenticato nelle firme



dal Notaio Dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 21/12/2006, rep. 196.344 racc. 19.234, ivi registrato in data 04/01/2007 al N. 22 serie 1T e trascritto a Treviso in data 11/01/2007 ai nn. 1566/1112 e ai nn. 1567/1113 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima);

- atto costitutivo di società a responsabilità limitata ai rogiti del Notaio Dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 21/12/2006, rep. 196.345 racc. 19.235, ivi registrato in data 08/01/2007 al N. 1 serie 1V e trascritto a Treviso in data 13/03/2007 ai nn. 12126/7194 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

In particolare, lo scrivente segnala che nell'atto di compravendita e costituzione di servitù autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 21/12/2006, rep. 196.344 racc. 19.234 viene stabilito che:

- nel punto 3): *“la parte venditrice garantisce la piena e legittima titolarità del diritto di trasferito contro l’evizione e la libertà da ipoteche pesi e vincoli di qualsiasi specie ad eccezione dei vincoli urbanistici esistenti”*;
- nel punto 13): *“i sig.ri ... omissis ... convengono di costituire servitù di transito, a piedi e con qualsiasi mezzo a carico del mappale N. 964 Foglio 9 di Cison di Valmarino di proprietà delle ... omissis ... ed a favore del M.N. 134, di proprietà della ... omissis ... da esercitarsi lungo il confine sud per l’ampiezza di ml 1 del fondo servente, servitù meglio identificata con il colore giallo nella planimetria, che si allega sub ‘C’.*





*A corrispettivo della costituenda servitù i signori ... si obbligano ad eseguire a propria cura e spese un muretto di recinzione in calcestruzzo alto circa 50 cm comprensivo di paletti e rete, nonché la posa di due punti luce.*

*La servitù di cui sopra ha carattere reale e verrà trascritta presso la competente Agenzia del Territorio con espressa rinuncia all'ipoteca legale ed esonero del Dirigente dell'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni qualsiasi responsabilità al riguardo”.*

Lo scrivente segnala, altresì, che nell'atto costitutivo di società a responsabilità limitata ai rogiti del Notaio Dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 21/12/2006, rep. 196.345 racc. 19.235 viene stabilito che:

- nell'art. 7: *“il conferimento ha luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trovano con le relative accessioni e pertinenze nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti, ipoteche, privilegi, trascrizioni di qualsiasi natura e con ogni altro gravame pregiudizievole”.*

Lo scrivente segnala che l'accesso ai beni avviene dalla pubblica strada denominata S.P. 635, in quel tratto denominata via Nazionale, per mezzo di un una strada asfaltata che, per quanto è possibile verificare sull'estratto di mappa catastale e salvo verifiche più dettagliate che non sono comunque oggetto della presente relazione, insiste sui terreni di cui ai mappali N. 135, N. 1041, N. 964, N. 1242, N: 1282 e N. 1280, oltre che sul M.N. 1429.

## **DITTA INTESTATARIA**



In forza dell'atto di compravendita e costituzione di servitù autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 21/12/2006, rep. 196.344 racc. 19.234, ivi registrato in data 04/01/2007 al N. 22 serie 1T e trascritto a Treviso in data 11/01/2007 ai nn. 1566/1112 e ai nn. 1567/1113 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** risulta:

- **Esecutato 1** per la quota pari a ½ della piena proprietà.

In forza dell'atto costitutivo di società a responsabilità limitata ai rogiti del Notaio Dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 21/12/2006, rep. 196.345 racc. 19.235, ivi registrato in data 08/01/2007 al N. 1 serie 1V e trascritto a Treviso in data 13/03/2007 ai nn. 12126/7194 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** risulta:

- **Esecutato 2** per la quota pari a ½ della piena proprietà.

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

Dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 17/09/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2022, antecedente a quella a cui è aggiornata la certificazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 265/2022 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari (e comunque antecedente anche alla certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone (PA) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 71/2023 R.G.E. -



che però riguarda l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4* ed altri beni a loro intestati), con riferimento al bene costituente il **lotto 1 (uno)**, a carico dell'*Esecutato 1* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 5** alla presente perizia di stima) mentre, a carico dell'*Esecutato 2* risulta una ulteriore formalità (cfr. allegato **sub 6** alla presente perizia di stima) che lo scrivente Esperto Stimatore ha provveduto a scaricare (cfr. allegato **sub 7** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile del 19/09/2022 in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 17/09/2024, si evince che i beni pignorati costituenti il **lotto 1 (uno)** risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

#### **TRASCRIZIONI**

\* **Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile del 19/09/2022 in atti della E.I. 265/2022 R.G.E.)**

Trascrizione N. 29214 del 19/07/2022 - N. generale 20469

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso, rep. 3588/2022 in data 06/07/2022, a favore di "██████████

██████████ con sede a Orsago (TV) in via G. Garibaldi, C.F. ██████████, contro, tra altri, l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2*, ciascuno per la quota pari a ½ della piena proprietà, gravante, tra altri, i beni immobili costituenti il **lotto 1 (uno)**.

#### **ISCRIZIONI**

\* **Prima iscrizione (dal certificato notarile del 19/09/2022 in atti della E.I. 265/2022 R.G.E.)**



Iscrizione N. 4268 del 07/04/2007 - N. generale 17004

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato, di cui all'atto sottoscritto in data 21/03/2007 al numero 11.541 di repertorio del Notaio Costantino Salvatore, per la somma capitale di € 500.000,00 e per il totale di € 750.000,00, durata 15 anni, a favore di [REDACTED]

[REDACTED],  
contro l'*Esecutato 1* e l'*Esecutato 2*, ciascuno per la quota pari a ½ della piena proprietà, sul bene immobile descritto al “*Catasto Terreni Comune di Cison di Valmarino (TV) Foglio 9 mappale 134*” da cui per frazionamento è derivato anche il terreno censito con il M.N. 1429 su cui è stato edificato il fabbricato comprendente anche i beni oggetto di pignoramento costituenti il **lotto 1 (uno)**.

Nel certificato notarile viene segnalato:

*“annotata di svincolo relativamente ai beni identificati al Catasto Fabbricati Sezione Urbana A Foglio 9 mappale 1429 subalterni 27, 18, 19, 13 e 14, mediante atto in data 5 giugno 2015 al numero 33.299 di repertorio Notaio Brescacin Licia, annotato a Treviso in data 22 giugno 2015 ai nn. 16958/1952”.*

\* **Seconda ed ultima iscrizione (dall'ispezione ipotecaria ordinaria del 17/09/2024 a carico dell'Esecutato 2)** – cfr. nota di iscrizione allegata **sub 7** alla presente perizia di stima

Iscrizione N. 2194 del 02/05/2023 - N. generale 15771

Ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, di cui all'atto in data 28/04/2023 al numero 4354/11323 di repertorio dell'[REDACTED] per la somma capitale



di € 212.938,15 e per il totale di € 424.876,30, a favore di "██████████  
██████████", con sede a Roma, C.F.  
██████████ e con domicilio ipotecario eletto a Treviso in viale Monte  
Grappa, 34, contro l'*Esecutato* 2, per la quota pari a ½ della piena proprietà,  
gravante, tra altri, i beni immobili descritti al Catasto Fabbricati – Sezione A  
– Foglio 9 con i mappali N. 1429 sub 9, N. 1429 sub 11 e N. 1429 sub 14  
costituenti il **lotto 1 (uno)**.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Lo scrivente precisa che la documentazione fotografica allegata **sub 8** alla  
presente perizia di stima costituisce parte integrante e sostanziale della  
presente descrizione.

Il **lotto 1 (uno)** è formato da un appartamento che si sviluppa al primo piano  
censito al C.F. – Sez. A – Fg. 9 – al M.N. 1429 sub 9 e da due autorimesse che  
si sviluppano al piano interrato censite al C.F. – Sez. A – Fg. 9 – M.N. 1429  
sub 11 e N. 1429 sub 14, il tutto compreso in un fabbricato condominiale sito  
in via Nazionale al civico 36/B a circa 450 m dal centro della frazione di  
Tovena del Comune di Cison di Valmarino.

Il fabbricato condominiale comprende sia U.I. dotate di ingresso privato che  
U.I. dotate di ingresso condominiale che si sviluppa nella parte pressochè  
centrale del fabbricato.

L'ingresso condominiale è costituito dal percorso pedonale di cui al M.N.  
1429 sub 22 che comunica con l'atrio e vano scale comune di cui al M.N. 1429  
sub 24.

Il fabbricato è anche dotato di rampa carraia e spazio di manovra che permette  
di accedere al piano interrato e di raggiungere le autorimesse di cui al M.N.



1429 sub 23.

Oltre ai detti ingressi pedonali e carrai comuni e a quelli privati di altre U.I., il fabbricato è dotato del percorso carraio di m<sup>2</sup> 242 che si sviluppa a sud del fabbricato e di fatto costituisce la parte terminale della strada di accesso e di collegamento alla pubblica via S.P. 635 che in quel tratto è denominata via Nazionale.

Dalle relazioni tecniche illustrative a firma dell'Arch. Francesco D'Altoè depositate per l'ottenimento dei titoli edilizi edificatori, si desume che *“l'edificio in progetto si può considerare a pianta rettangolare, con tetto a capanna. Si sviluppa su due piani fuori terra per un'altezza urbanistica pari a ml 5.70, più un piano interrato. La struttura portante è in cemento armato, tamponamenti in laterizio con intonaco a civile e pittura colore tenue, in sintonia con gli edifici circostanti, serramenti in legno con vetrocamera e scuri. Completano l'opera gli impianti idrosanitario, di riscaldamento ed elettrico eseguiti a regola d'arte in conformità alla vigente legislazione, e la sistemazione esterna dell'area destinata a verde e a parcheggi.*

*Le unità immobiliari ottenute sono sei tutte indipendenti e precisamente:*

*Nel corpo centrale trovano posto due appartamenti al piano terra più due appartamenti al piano primo di uguali caratteristiche. Nei corpi laterali dell'edificio, due abitazioni a schiera. Il piano interrato a cui si accede tramite una rampa in parte coperta, è destinato a garages, locali magazzino e servizi.*

*L'accesso al fabbricato è garantito dalla sistemazione della strada esistente privata che si immette nella vicina ex statale 635 del San Boldo.*

*La rimanente area scoperta è destinata a verde privato e parcheggi. La*



*superficie a parcheggio risulta verificata nel rispetto dei parametri imposti dal regolamento edilizio”.*

Per quanto è stato possibile accertare, inoltre, il tetto ha manto di copertura in coppi del tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

Le murature perimetrali esterne sono intonacate a civile con soprastante dipintura di tonalità arancione e rosa, con alcuni elementi architettonici color crema.

I serramenti esterni del fabbricato, ove presenti, sono costituiti da oscuri in legno di tonalità azzurro.

I serramenti interni da finestra e da porta sono in legno portanti vetrocamera.

Con particolare riguardo all'appartamento di cui al M.N. 1429 sub 9, ad esso si accede dal vano scale condominiale per mezzo di un portoncino di sicurezza.

Lo scrivente ha accertato che i lavori di finitura interni e impiantistici dell'appartamento non sono stati completati.

Esso comprende catastalmente la cucina-soggiorno, il disimpegno, il bagno, la camera e due logge.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che nel soffitto del disimpegno è stato realizzato un foro nel solaio per raggiungere il sottotetto non praticabile del fabbricato su cui risultano essere state realizzate alcune predisposizioni impiantistiche.

Le autorimesse di cui ai mappali N. 1429 sub 11 e N. 1429 sub 14 si sviluppano al piano interrato e sono rispettivamente la prima e l'ultima di quelle a nord alla base della rampa carraia.



Ad esse si accede per mezzo di un portone basculante metallico con apertura manuale.

La descrizione delle finiture interne ed esterne del fabbricato, dell'appartamento e delle autorimesse, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 8** alla presente relazione.

### **Stato di conservazione e di manutenzione**

Il fabbricato condominiale comprendente le U.I. costituenti il **lotto 1 (uno)**, così come le stesse U.I. oggetto di pignoramento, presentano condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente, con la precisazione che l'appartamento di cui al M.N. 1429 sub 9 risulta in corso di definizione e devono essere completate le opere impiantistiche e di finitura.

### **Impianti**

L'U.I. di cui al M.N. 1429 sub 9 è in corso di definizione e devono ancora essere completate le opere impiantistiche.

Ad ogni modo, per quanto è stato possibile accertare l'appartamento è verosimilmente dotato delle seguenti predisposizioni:

- impianto elettrico con scatole e frutti installati e con porta lampadina nei punti luce;
- impianto di riscaldamento privo del generatore di calore;
- impianto di condizionamento privo di unità esterna e interna;
- impianto idrico-sanitario con il solo piatto doccia posato;
- impianto fognario.

Tutti gli impianti necessitano di essere completati previa verifica di funzionalità e di conformità di quanto già realizzato rispetto alle vigenti disposizioni di legge.





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 risulta:

appartamento di cui al M.N. 1429 sub 9:

- piano primo – locali abitabili	m <sup>2</sup>	53,1 x 1,0	m <sup>2</sup>	53,1
- primo piano - logge	m <sup>2</sup>	7,7 x 0,4	m <sup>2</sup>	3,1

autorimessa di cui al M.N. 1429 sub 11:

- garage	m <sup>2</sup>	20,5 x 0,5	m <sup>2</sup>	10,3
----------	----------------	------------	----------------	------

autorimessa di cui al M.N. 1429 sub 14:

- garage	m <sup>2</sup>	20,5 x 0,5	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>10,3</u>
----------	----------------	------------	----------------------	-------------

**Superficie totale commerciale convenzionale** **m<sup>2</sup> 76,8**

### **Generalità**

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 16/05/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”* con la precisazione che *“si allega interrogazione mod. 69 di comodato stipulato il 15/12/2004 (reg. 11/3/2005).”*



*Non si specifica l'oggetto del comodato. La relazione colla sua richiesta è solo possibile. Si desume solo che la proprietà risale a prima del 15/12/2004. L'originale, se non ancora mandato al macero, si trova presso archivio centrale nel Lazio. Se ritiene opportuno, confermi richiesta della copia dell'atto, tenendo presente che la reperibilità non è né tempestiva né sicura”* (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

Considerato che ordinariamente il comodato non è opponibile alla procedura, e tenuto conto delle criticità espresse dall'Agenzia delle Entrate, lo scrivente non ha ritenuto necessario richiederne copia.

In forza di quanto è desumibile dalla relazione periodica del Custode depositata agli atti della procedura in data 29/08/2024 l'immobile risulta “libero – chiavi sostituite a mezzo fabbro e in possesso dell'esecutato ... (n.d.r.: Esecutato 3)”.

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

Con riferimento ai fabbricati comprendenti le U.I. costituenti il **lotto 1 (uno)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Cison di Valmarino (TV), esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- permesso di costruire N. C-18/01/2004 del 06/02/2007 per i lavori di “*costruzione fabbricato residenziale ...*”;
- permesso di costruire N. C-18/01/2012 del 19/03/2012 per i lavori di “*costruzione edificio residenziale. Sanatoria ...*”;
- S.C.I.A. di cui al prot. 8451 del 18/10/2012 per “*varianti minori in corso d'opera a titolo edilizio n. C-18/01/2012 in data 19/03/2012 ...*”



*allargamento della strada di accesso dell'ultimo tratto fino all'allineamento con la parte eseguita; fornitura e posa del manto asfaltato, altre opere di finitura minori”;*

- permesso di agibilità N. C-18/01 del 20/12/2012.

La copia della documentazione citata, così come è stata inviata tramite e-mail dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino, viene allegata **sub 10** 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 Cison di Valmarino (TV) inviata tramite nota e-mail senza peraltro permettere allo scrivente alcun accesso per prendere visione delle pratiche presenti in Archivio.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Cison di Valmarino (TV).

### **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 Cison di Valmarino (TV), allegati al permesso di costruire N. C-18/01/2012 del 19/03/2012, 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:

- seppur l'immobile sia dotato di agibilità, lo scrivente ha accertato che allo stato attuale l'U.I. di cui al M.N. 1429 sub 9 è in corso di definizione con



- gli impianti e le finiture da completare e privo degli apparecchi sanitari;
- premesso che l'appartamento è in corso di definizione, le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente;
  - è stato realizzato un foro nel solaio del disimpegno per consentire l'accesso al sottotetto non praticabile su cui risultano essere state realizzate alcune predisposizioni impiantistiche.

#### Considerazioni conclusive

Considerato che allo stato attuale l'appartamento è privo dei requisiti necessari al mantenimento dell'abitabilità, lo scrivente ritiene necessario eseguire tutti i lavori impiantistici e di finitura per completare l'unità immobiliare e renderla idonea all'utilizzo abitativo.

Considerato, inoltre, che il locale ricavato nel sottotetto se assentito varierebbe i parametri urbanistici dell'intero complesso incidendo anche sui diritti dei terzi proprietari, lo scrivente ritiene cautelativamente necessario eseguire i lavori di intercettazione degli impianti realizzati nel sottotetto non abitabile, di interruzione degli stessi e di ripristino della continuità del solaio sopra il disimpegno.

Per l'esecuzione dei suddetti lavori lo scrivente ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e di una segnalazione certificata di agibilità previo ottenimento dei certificati di conformità degli impianti secondo alle vigenti normative.

#### **Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 1429 sub 9

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1429 sub 9 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, a meno delle difformità già descritte nel precedente paragrafo “*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*”.

Con riguardo alle U.I. di cui ai mappali N. 1429 sub 11 e N. 1429 sub 14

La rappresentazione planimetrica delle U.I. di cui ai mappali N. 1429 sub 11 e N. 1429 sub 14 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.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell’U.I. di cui al M.N. 1429 sub 9 pienamente conforme a quanto risulterà una volta terminati i lavori di definizione dell’U.I.

**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 le U.I. pignorate costituenti il **lotto 1 (uno)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino (TV) in data 23/10/2023 al prot. 0053972 (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

### **PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO**

La relazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE), certifica che al ventennio:

- con atto in data 24/09/1999 al numero 98.528 di repertorio Notaio Blandaleone Roberto, trascritto a Treviso in data 15/10/1999 ai nn. 35971/23119, il *Proprietario 1*, il *Proprietario 2* e il *Proprietario 3* vendevano i beni di cui al **lotto 1 (uno)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 1 (uno)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:
  - o *Proprietario 4* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
  - o *Proprietario 5* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.
- con atto in data 21/10/2004 al numero 118.521 di repertorio Notaio



Blandaleone, trascritto a Treviso in data 17/11/2004 ai nn. 48262/31255, il *Proprietario 4* e il *Proprietario 5* vendevano i beni di cui al **lotto 1 (uno)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 1 (uno)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:

- *Proprietario 6* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
  - *Proprietario 7* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.
- con atto in data 21/12/2006 al numero 196.344 di repertorio Notaio Gagliardi Antonio, trascritto a Treviso in data 11/01/2007 ai nn.1566/1112 il *Proprietario 7* vendeva i beni di cui al **lotto 1 (uno)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 1 (uno)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:
- ***Esecutato 1*** per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
  - *Proprietario 6* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.
- con atto in data 21/12/2006 al numero 196.345 di repertorio Notaio Gagliardi Antonio, trascritto a Treviso in data 13/03/2007 ai nn. 12126/7194 il *Proprietario 6* vendeva i beni di cui al **lotto 1 (uno)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 1 (uno)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:
- ***Esecutato 1*** per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
  - ***Esecutato 2*** per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 265/2022 R.G.E. non è riportata alcuna osservazione.

L'identificazione degli *Esecutati* 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 o di più beni 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 1 (uno)** è formato per l'intera proprietà da un appartamento che si sviluppa al primo piano e da due autorimesse al piano interrato, il tutto compreso in un fabbricato condominiale ed economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione delle singole U.I. costituenti il **lotto 1 (uno)** comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche e quant'altro necessario al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, 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'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i beni oggetto di pignoramento e, più in generale il **lotto 1 (uno)** formato, non sono comodamente divisibili.

## **VALORE ATTUALE DEI BENI**

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 1 (uno)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

**Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Cison di Valmarino – Sez. A – Foglio 9

**BENE 1**

**M.N. 1429 sub 9**, via Nazionale, Piano 1, cat. A/2, cl. 2, cons. 3 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 55 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 53), R.C. € 271,14

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: abitazione di tipo civile

**BENE 2**

**M.N. 1429 sub 11**, via Nazionale, Piano S1, cat. C/6, cl. 1, cons. m<sup>2</sup> 18, S.C. totale m<sup>2</sup> 21, R.C. € 24,17

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: posto auto coperto

**BENE 3**

**M.N. 1429 sub 14**, via Nazionale, Piano S1, cat. C/6, cl. 1, cons. m<sup>2</sup> 18, S.C. totale m<sup>2</sup> 21, R.C. € 24,17

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: posto auto coperto

con le seguenti precisazioni:

- nell'atto di pignoramento sono ricomprese le *“corrispondenti quote sulle parti comuni non censibili mapp. 1429 subalterni 21, 22, 23 e 24 BCNC”*;
- nell'elaborato planimetrico sono descritti i seguenti B.C.N.C.:



- **M.N. 1429 sub 21** – “*B.C.N.C. PERCORSO CARRAIO DI MQ 242 COMUNE AI SUB 9-10-11-12-13-14-15-18-19-20-25-26-27-28-29-30 DERIVA DAL SUB 1 PER DIVISIONE E ATTRIBUZIONE CORTE ESCLUSIVA ALLE U.I. DEL P.T.*”;
  - **M.N. 1429 sub 22** – “*B.C.N.C. PERCORSO PEDONALE DI MQ 19 COMUNE AI SUB 9-10-26-27 DERIVA DAL SUB 1 PER DIVISIONE E ATTRIBUZIONE CORTE ESCLUSIVA ALLE U.I. DEL P.T.*”;
  - **M.N. 1429 sub 23** – “*B.C.N.C. RAMPA ACCESSO AL P.SI E SPAZIO DI MANOVRA DI MQ 239 COMUNE AI SUB 11-12-13-14-15-18-19-20-29-30 DERIVA DAI SUB 1-2 PER DIVISIONE E FUSIONE*”;
  - **M.N. 1429 sub 24** – “*B.C.N.C. ATRIO E VANO SCALE COMUNE AI SUB 9-10-11-12-13-14-18-19-26-27-29-30 DERIVA DAL SUB 3 PER DIVISIONE*”;
- i suddetti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 9 con il M.N. 1429 di are 14.51, ente urbano in forza di “*Tipo Mappale del 05/01/2011 Pratica n. TV0001240 in atti dal 05/01/2011 presentato il 04/01/2011 (n. 1240.1/2011)*”;
  - dalla visura catastale al C.T. si desume che il terreno descritto al C.T. in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 9 con il M.N. 1429 di are 14.51 deriva per soppressione del M.N. 134 già semin arbor, cl. 3 di are 15.56, R.D. € 5,22 (L. 10.114), R.A. € 4,02 (L. 7.780) in forza del “*FRAZIONAMENTO del 05/01/2011 Pratica n. TV0001240 in atti dal 05/01/2011 presentato il 04/01/2011 (n. 1240.1/2011)*” che ha anche costituito il terreno descritto al C.T. in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 9 con il M.N. 1430, semin. arbor., cl. 3 di are 1.05, R.D. € 0,35,



R.A. € 0,27,

aventi complessivamente la superficie lorda convenzionale commerciale di **m<sup>2</sup> 76,8**.

Il valore unitario applicabile per edifici con la medesima tipologia edilizia, ubicazione e stato conservativo normale - è pari a circa €/m<sup>2</sup> 1.000,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà -  $k_1 = 0,90$
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato -  $k_2 = 1,05$ ;
- coefficiente per stato di conservazione -  $k_3 = 0,95$ ;

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3) = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,90 \times 1,05 \times 0,95) = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,90) = 897,80 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 900,00 €/m<sup>2</sup>

$$76,8 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 69.120,00$$

A detrarre:

- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate e per assentire i lavori di ripristino delle opere realizzate nel sottotetto e di chiusura del foro realizzato sul solaio del disimpegno e comunque per completare i lavori impiantistici e di finitura oltre che per



presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità, ogni onere compreso	€ - 7.500,00
- più probabili costi per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 1429 sub 9 pienamente conforme allo stato che sarà realizzato ad ultimazione lavori, ogni onere compreso	€ - 2.000,00
- più probabili costi per i lavori di completamento degli impianti e delle finiture dell'appartamento oltre che di chiusura del sottotetto previo asporto / eliminazione delle predisposizioni impiantistiche già realizzate in detta porzione del fabbricato, ogni onere compreso	€ - 20.000,00
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (UNO)</b>	€ 39.620,00
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:	€ - 7.924,00
<b>VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO)</b>	€ 31.696,00
<b>che si arrotonda a</b>	€ <b>31.700,00</b>
diconsi euro trentunomilasettecento / 00.	



## **2. LOTTO 2 (DUE)**

Lo scrivente relaziona sul bene che forma il **lotto 2 (due)**.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO TERRENI

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 9

### **BENE 1**

**M.N. 1430 semin arbor**, cl. 3, are 1.05, R.D. € 0,35, R.A. € 0,27

con le seguenti precisazioni:

- dalla visura catastale C.T. si desume che il terreno descritto in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 9 con il M.N. 1430 di are 1.05 deriva per soppressione del M.N. 134 già semin arbor, cl. 3 di are 15.56, R.D. € 5,22 (L. 10.114), R.A. € 4,02 (L. 7.780) in forza del “*FRAZIONAMENTO del 05/01/2011 Pratica n. TV0001240 in atti dal 05/01/2011 presentato il 04/01/2011 (n. 1240.1/2011)*” che ha anche costituito il terreno descritto al C.T. in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 9 con il M.N. 1429, ente urbano di are 14.51;
- il terreno di cui al M.N. 1430 è di fatto ricompreso nell’area scoperta di un fabbricato in corso di costruzione eretto sul M.N. 964 senza soluzione di continuità.

La documentazione catastale del bene costituente il **lotto 2 (due)** è contenuta nell’allegato **sub 12** alla presente perizia di stima.

### **CONFINI**

Con riferimento al terreno costituente il **lotto 2 (due)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:



- mappali N. 1311, N. 1429 (su cui è eretto il fabbricato comprendente i beni costituenti il **lotto 1**) e N. 964, tutti del Foglio 9 e tutti salvo altri e/o più precisi.

## **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita del bene costituente il **lotto 2 (due)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui il bene si troverà al momento del trasferimento *“con le relative accessioni, pertinenze nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti ad eccezione della servitù di transito, a piedi e con qualsiasi mezzo a favore del mappale 134, qui compravenduto e a carico della porzione di mappale N. 1041, come meglio descritto in atto del 21 ottobre 2004 rep. 118.521 del dottor R. Blandaleone notaio in Vittorio Veneto atto registrato a Vittorio Veneto il 16 novembre 2004 al n. 1877 serie 1 T”*, così come del resto è pervenuto il terreno di cui al M.N. 134 del Foglio 9, da cui per frazionamento è derivato anche il terreno oggetto di pignoramento costituente il **lotto 2 (due)**, è pervenuto in ditta all’*Esecutato 1* e all’*Esecutato 2*, rispettivamente con:

- atto di compravendita e costituzione di servitù autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 21/12/2006, rep. 196.344 racc. 19.234, ivi registrato in data 04/01/2007 al N. 22 serie 1T e trascritto a Treviso in data 11/01/2007 ai nn. 1566/1112 e ai nn. 1567/1113 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima);
- atto costitutivo di società a responsabilità limitata ai rogiti del Notaio Dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 21/12/2006, rep. 196.345 racc. 19.235, ivi registrato in data



08/01/2007 al N. 1 serie 1V e trascritto a Treviso in data 13/03/2007  
ai nn. 12126/7194 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

In particolare, lo scrivente segnala che nell'atto di compravendita e costituzione di servitù autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 21/12/2006, rep. 196.344 racc. 19.234 viene stabilito che:

- nel punto 3): *“la parte venditrice garantisce la piena e legittima titolarità del diritto di trasferito contro l'evizione e la libertà da ipoteche pesi e vincoli di qualsiasi specie ad eccezione dei vincoli urbanistici esistenti”*;
- nel punto 13): *“i sig.ri ... omissis ... convengono di costituire servitù di transito, a piedi e con qualsiasi mezzo a carico del mappale N. 964 Foglio 9 di Cison di Valmarino di proprietà delle ... omissis ... ed a favore del M.N. 134, di proprietà della ... omissis ... da esercitarsi lungo il confine sud per l'ampiezza di ml 1 del fondo servente, servitù meglio identificata con il colore giallo nella planimetria, che si allega sub 'C'.*

*A corrispettivo della costituenda servitù i signori ... si obbligano ad eseguire a propria cura e spese un muretto di recinzione in calcestruzzo alto circa 50 cm comprensivo di paletti e rete, nonché la posa di due punti luce.*

*La servitù di cui sopra ha carattere reale e verrà trascritta presso la competente Agenzia del Territorio con espressa rinuncia all'ipoteca legale ed esonero del Dirigente dell'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni qualsiasi responsabilità al*



*riguardo”.*

Lo scrivente evidenzia, altresì, che nell'atto costitutivo di società a responsabilità limitata ai rogiti del Notaio Dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 21/12/2006, rep. 196.345 racc. 19.235 viene stabilito che:

- nell'art. 7: *“il conferimento ha luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trovano con le relative accessioni e pertinenze nonché con gli oneri e le servitù sia attive che passive esistenti, ipoteche, privilegi, trascrizioni di qualsiasi natura e con ogni altro gravame pregiudizievole”.*

Lo scrivente precisa che l'accesso al bene avviene dalla pubblica strada denominata S.P. 635, in quel tratto denominata via Nazionale, per mezzo di un una strada asfaltata che, per quanto è possibile verificare sull'estratto di mappa catastale e salvo verifiche più dettagliate che non sono comunque oggetto della presente relazione, insiste sui terreni di cui ai mappali N. 135, N. 1041, N. 964, N. 1242, N: 1282 e N. 1280, oltre che sul M.N. 1429.

Il sottoscritto segnala, infine, che il terreno di cui al M.N. 1430 è di fatto ricompreso nell'area scoperta di un fabbricato in corso di costruzione eretto sul M.N. 964 senza soluzione di continuità.

### **DITTA INTESTATARIA**

In forza di:

- atto di compravendita e costituzione di servitù autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 21/12/2006, rep. 196.344 racc. 19.234, ivi registrato in data 04/01/2007 al N. 22 serie 1T e trascritto a Treviso in data 11/01/2007





ai nn. 1566/1112 e ai nn. 1567/1113 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima);

- costitutivo di società a responsabilità limitata ai rogiti del Notaio Dott. Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 21/12/2006, rep. 196.345 racc. 19.235, ivi registrato in data 08/01/2007 al N. 1 serie 1V e trascritto a Treviso in data 13/03/2007 ai nn. 12126/7194 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

la ditta intestataria del bene costituente il **lotto 2 (due)** risulta:

- **Esecutato 1** per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
- **Esecutato 2** per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.

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

Dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 17/09/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2022, antecedente a quella a cui è aggiornata la certificazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 265/2022 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari (e comunque antecedente anche alla certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone (PA) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 71/2023 R.G.E. - che però riguarda altra parte eseguita e altri beni), con riferimento al bene costituente il **lotto 2 (due)**, a carico dell'*Esecutato 1* e a carico dell'*Esecutato 2* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegati **sub 5** e **sub 6** alla presente perizia di stima).





proprietà, sul bene immobile descritto al “*Catasto Terreni Comune di Cison di Valmarino (TV) Foglio 9 mappale 134*” da cui per frazionamento è derivato anche il terreno censito con il M.N. 1430 costituente il **lotto 2 (due)**.

Nel certificato notarile viene segnalato:

*“annotata di svincolo relativamente ai beni identificati al Catasto Fabbricati Sezione Urbana A Foglio 9 mappale 1429 subalterni 27, 18, 19, 13 e 14, mediante atto in data 5 giugno 2015 al numero 33.299 di repertorio Notaio Brescacin Licia, annotato a Treviso in data 22 giugno 2015 ai nn. 16958/1952”.*

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

Lo scrivente precisa che la documentazione fotografica allegata **sub 13** alla presente perizia di stima costituisce parte integrante e sostanziale della presente descrizione.

Il **lotto 2 (due)** è formato da un terreno di forma in pianta pressochè rettangolare che risulta recintato e ricompreso nell’area scoperta di un fabbricato in corso di costruzione eretto sul M.N. 964 senza soluzione di continuità.

Per quanto è stato possibile accertare, a detto terreno è possibile accedere solo per mezzo della restante area scoperta del M.N. 964.

Il terreno è pressochè pianeggiante ed è tenuto a verde, con la presenza di arbusti da siepe lungo i lati sud, est e ovest.

Al fine di fornire quante più informazioni possibili circa l’andamento plani-altimetrico e l’ubicazione, 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 contenute nella documentazione fotografica allegata **sub 13** alla presente perizia di stima.

### **Stato di conservazione e di manutenzione**

Il terreno risulta ricompreso nell'area scoperta di un fabbricato in corso di costruzione.

Per quanto è stato possibile accertare il terreno presenta condizioni conservative e manutentive di livello sufficiente.

### **Superficie catastale**

La superficie catastale risulta:

terreno di cui al M.N. 1430 m<sup>2</sup> 105,0

**Superficie catastale complessiva** **m<sup>2</sup> 105,0**

### **Generalità**

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 16/05/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”* con la precisazione che *“si allega interrogazione mod. 69 di comodato stipulato il 15/12/2004 (reg. 11/3/2005). Non si specifica l'oggetto del comodato. La relazione colla sua richiesta è solo possibile. Si desume solo che la proprietà risale a prima del 15/12/2004. L'originale, se non ancora mandato al macero, si trova presso archivio*



*centrale nel Lazio. Se ritiene opportuno, confermi richiesta della copia dell'atto, tenendo presente che la reperibilità non è né tempestiva né sicura”* (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

Considerato che ordinariamente il comodato non è opponibile alla procedura, e tenuto conto delle criticità espresse dall’Agenzia delle Entrate, lo scrivente non ha ritenuto necessario richiederne copia.

In forza di quanto è stato possibile accertare, si ribadisce che il terreno risulta ricompreso nell’area scoperta di un fabbricato in corso di costruzione di cui al M.N. 964.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE**

La destinazione della zona in cui ricade il bene pignorato costituente il **lotto 2 (due)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino (TV) in data 23/10/2023 al prot. 0053972 (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

#### **PROVENIENZA IN CAPO ALL’ESECUTATO**

La relazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE), certifica che al ventennio:

- con atto in data 24/09/1999 al numero 98.528 di repertorio Notaio Blandaleone Roberto, trascritto a Treviso in data 15/10/1999 ai nn. 35971/23119, il *Proprietario 1*, il *Proprietario 2* e il *Proprietario 3* vendevano il bene di cui al **lotto 2 (due)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 2 (due)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:
  - o *Proprietario 4* per la quota pari a ½ della piena proprietà;



- *Proprietario 5* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.
- con atto in data 21/10/2004 al numero 118.521 di repertorio Notaio Blandaleone, trascritto a Treviso in data 17/11/2004 ai nn. 48262/31255, il *Proprietario 4* e il *Proprietario 5* vendevano il bene di cui al **lotto 2 (due)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 2 (due)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:
  - *Proprietario 6* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
  - *Proprietario 7* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.
- con atto in data 21/12/2006 al numero 196.344 di repertorio Notaio Gagliardi Antonio, trascritto a Treviso in data 11/01/2007 ai nn.1566/1112 il *Proprietario 7* vendeva il bene di cui al **lotto 2 (due)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 2 (due)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:
  - ***Esecutato 1*** per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
  - *Proprietario 6* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.
- con atto in data 21/12/2006 al numero 196.345 di repertorio Notaio Gagliardi Antonio, trascritto a Treviso in data 13/03/2007 ai nn. 12126/7194 il *Proprietario 6* vendeva il bene di cui al **lotto 2 (due)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 2 (due)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:
  - ***Esecutato 1*** per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
  - ***Esecutato 2*** per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 265/2022 R.G.E. non è riportata alcuna osservazione.

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 o di più beni 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 2 (due)** è formato per l'intera proprietà da un terreno di superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 105 che di fatto è ricompreso nell'area scoperta di un fabbricato in corso di costruzione senza soluzione di continuità. La divisione di un terreno è ordinariamente realizzabile ma, nel caso in esame, l'esigua superficie catastale del bene è di dimensioni tali che gli eventuali frazionamento e realizzazione di recinzioni comporterebbero oneri e costi che inciderebbero sensibilmente sul valore complessivo del bene.

In ogni caso i vari beni costituiti risulterebbero sacrificati e non più altrettanto funzionali rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il terreno oggetto di pignoramento costituente il **lotto 2 (due)** formato, non è comodamente divisibile.

## **VALORE ATTUALE DEL BENE**

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, tenuto conto della consistenza, della classificazione catastale, dello stato d'uso accertato, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 2**



(due) formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

**Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO TERRENI

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 9

**BENE 1**

**M.N. 1430 semin arbor**, cl. 3, are 1.05, R.D. € 0,35, R.A. € 0,27

con le seguenti precisazioni:

- dalla visura catastale C.T. si desume che il terreno descritto in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 9 con il M.N. 1430 di are 1.05 deriva per soppressione del M.N. 134 già semin arbor, cl. 3 di are 15.56, R.D. € 5,22 (L. 10.114), R.A. € 4,02 (L. 7.780) in forza del “*FRAZIONAMENTO del 05/01/2011 Pratica n. TV0001240 in atti dal 05/01/2011 presentato il 04/01/2011 (n. 1240.1/2011)*” che ha anche costituito il terreno descritto al C.T. in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 9 con il M.N. 1429, ente urbano di are 14.51;
- il terreno di cui al M.N. 1430 è di fatto ricompreso nell'area scoperta di un fabbricato in corso di costruzione eretto sul M.N. 964 senza soluzione di continuità,

avente la superficie catastale di **m<sup>2</sup> 105,0**.

Il valore unitario applicabile per terreni con la medesima destinazione d'uso accertata, ubicazione e stato conservativo - è pari a circa €/m<sup>2</sup> 25,00.

105,0 m<sup>2</sup> x 30,00 €/m<sup>2</sup> = € 3.150,00

A detrarre:

- più probabili costi per la realizzazione delle opere di confinamento nei confronti dell'area scoperta di





cui al M.N. 964 e per la realizzazione di un accesso autonomo, ogni onere compreso	€ <u>- 2.000,00</u>
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 (DUE)</b>	€ 1.150,00
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 230,00</u>
<b>VALORE BASE DEL LOTTO 2 (DUE)</b>	€ <b>920,00</b>
diconsi euro novecentoventi / 00.	



### **3. LOTTO 3 (TRE)**

Lo scrivente relazione sui beni che formano il **lotto 3 (tre)**.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Cison di Valmarino – Sez. A – Foglio 5

#### **BENE 1**

**M.N. 845 sub 2**, via Brigate Alpine n. 1, Piano T-1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 11 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 194 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 191), R.C. € 994,18 nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: *abitazione di tipo civile*

#### **BENE 2**

**M.N. 845 sub 4**, via Brigate Alpine n. 1, Piano T, cat. C/6, cl. 1, cons. m<sup>2</sup> 29, S.C. totale m<sup>2</sup> 29, R.C. € 38,94 nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: *stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*

#### **BENE 3**

**M.N. 845 sub 6**, via Alpina n. 1, Piano T, cat. F/1, cons. m<sup>2</sup> 229 nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: *area urbana*

CATASTO TERRENI

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 5

#### **BENE 4**

**M.N. 1841 - prato arbor**, cl. 3, sup. are 8.79, R.D. € 2,72 (L. 5.274), R.A. € 1,82 (L. 3.516)

#### **BENE 5**



**M.N. 1893 - prato arbor**, cl. 3, sup. are 0.59, R.D. € 0,18, R.A. € 0,12

### **BENE 6**

**M.N. 1895 - prato arbor**, cl. 3, sup. are 1.25, R.D. € 0,39, R.A. € 0,26

con le seguenti precisazioni:

- i suddetti beni 1, 2 e 3 di cui ai mappali N. 845 sub 2, N. 845 sub 3 e N. 845 sub 6 insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 5 con il M.N. 845 di are 3.50, ente urbano in forza di “*TIPO MAPPALE del 25/05/2004 Pratica n. TV0170075 in atti dal 25/05/2004 (n. 46878.1/1986)*”.

La documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)** è contenuta nell'allegato **sub 14** alla presente perizia di stima.

### **CONFINI**

Con riferimento al lotto costituito dal terreno di cui al M.N. 845 (su cui insistono i fabbricati) e dai terreni di cui mappali N. 1841, N. 1893 e N. 1895, tutti del Foglio 5, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1135, N. 149, N. 1194, N. 1892, N. 1854, N. 1896 e N. 1894, tutti del Foglio 5 e tutti salvo altri e/o più precisi.

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento del trasferimento con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni e pertinenze, servitù attive e passive così come del resto detti beni e/o quelli da cui essi sono derivati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 3* e all'*Esecutato 4* con denuncia di successione legittima in morte del *Proprietario 6* deceduto in data



27/12/2009, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol.9990 e trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn.10746/7028 (il coniuge *Esecutato 5* ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T) e come precedentemente pervenuti al *Proprietario 6* con:

- atto di divisione in data 27/06/1987 al numero 52.309 di repertorio Notaio Blandaleone, registrato a Vittorio Veneto (TV) in data 17/07/1987 al N. 208 Mod. IV e trascritto a Treviso in data 21/07/1987 ai nn. 18027/13614 – che viene allegato **sub 15** alla presente perizia di stima – (con riferimento ai beni attualmente censiti al C.F. Sezione A – Foglio 5 mappali N. 845 sub 2, N. 845 sub 4, N. 845 sub 6 e al C.T. Foglio 5 mappali N. 1841 e N. 1895);
- atto di permuta in data 01/03/2006 al numero 123.705 di repertorio Notaio Blandaleone Roberto, trascritto a Treviso in data 23/03/2006 ai nn.13800/8089 – che viene allegato **sub 16** alla presente perizia di stima – (con riferimento al bene attualmente censito al C.T. – Foglio 5 con il M.N. 1893).

In particolare, nell'atto di divisione in data 27/06/1987 al numero 52.309 di repertorio Notaio Blandaleone viene stabilito che:

- nell'art. 3): *“Gli immobili di cui ai due assegni divisionali che precedono vengono attribuiti ed accettati a corpo, nel loro stato e grato attuale, con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni e pertinenze, servitù attive e passive – in particolare con le servitù, a carico del solo M.N. 125, costituite con l'atto autenticato nelle firme dal Dottore Pio Seraschi, già Notaio in Follina, in data 20*



*ottobre 1984 e 2 novembre 1984, Rep. N.ri 1191/1224, registrato a Vittorio Veneto il 19 novembre 1984, al N. 513 – Serie II e trascritto a Treviso il 5 dicembre 1984 ai N.ri 27802/23007 -, con il possesso immediato e con ogni reciproca garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli ed ipoteche, ad eccezione del parziale usufrutto, a favore della sig.ra ... (n.d.r.: omissis) gravante i soli MN. 927 e 125.*

*Il M.N. 845 sub 7 – area scoperta – qui attribuito al Signor ... (n.d.r.: omissis), lungo il suo lato Ovest per una fascia di terreno larga metri lineari uno virgola cinque (ml. 1,5), e, lungo il suo lato Est per una fascia di terreno larga metri lineari tre (ml. 3), resta gravato di servitù di transito, a piedi o con qualsiasi mezzo, a favore degli immobili qui attribuiti al Signor ... (n.d.r.: Proprietario 6), per l'accesso e recesso dalla strada comunale detta 'Via Alpina' ...*

*... Dichiarano che, ad eccezione di quello qui indicato, sui terreni stessi non insiste altro manufatto e che, dalla data di rilascio dei predetti certificati, non sono intervenute modificazioni allo strumento urbanistico del predetto Comune.*

*Dichiarano altresì ... che il fabbricato oggetto anch'esso del presente atto è stato edificato in base alla licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Cison di Valmarino in data 5 novembre 1973 (Prot. 891); che i lavori di edificazione, sono iniziati il 21 novembre 1973, sono stati ultimati il 15 luglio 1975 e che il fabbricato stesso è stato dichiarato abitabile con decorrenza 10 ottobre 1975. Gli stessi ... (n.d.r.: Proprietario 6 e omissis) mi esibiscono, poi, copie conformi*



*alle originali domande di sanatoria (ed uniti Mod. 47/85-R) per ampliamenti e lavori eseguiti in difformità alla citata licenza effettuati nel fabbricato di che trattasi presentate al Comune di Cison di Valmarino in data 14 aprile 1986, rilasciata dal Segretario dello stesso Comune in data 19 maggio 1987 e 22 maggio 1987, corredate dalla prova dell'avvenuto integrale versamento delle oblazioni ...”.*

nell'atto di permuta in data 01/03/2006 al numero 123.705 di repertorio Notaio Blandaleone Roberto viene stabilito che:

- nell'art 3): *“quanto in contratto viene permutato, compravenduto e accettato a corpo, nello stato di fatto e di diritto attuale, con ogni relativa accessione e pertinenza, fissi e infissi, servitù attive e passive, anche non apparenti e discontinue, con il possesso immediato e con ogni reciproca garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione, quanto ai MN. 1892 e 1893, dei vincoli, a' sensi degli articoli 5 e 8 della Legge Regionale Veneta 5 marzo 1985, N. 24, di cui all'atto da me autenticato nelle firme in data 7 novembre 1997, Rep. N. 91.259, registrato a Vittorio Veneto l'11 novembre 1997 al N. 733 – Serie 2 e trascritto a Treviso in data 18 novembre 1997 ai N.ri 33845/24219 – 33844/24218, ...*

*Dichiarano che sui terreni stessi non insiste manufatto alcuno e che, dalla data di rilascio del predetto certificato, non sono intervenute modificazioni allo strumento urbanistico del predetto Comune ...”;*

## **DITTA INTESTATARIA**

In forza della denuncia di denuncia di successione legittima in morte del



*Proprietario 6* deceduto in data 27/12/2009, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol.9990 e trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn.10746/7028 (il coniuge *Esecutato 5* ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T), la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)** risulta:

- *Esecutato 3* per la quota pari a ½ della piena proprietà;
- *Esecutato 4* per la quota pari a ½ della piena proprietà.

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

Dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2022, antecedente a quella a cui è aggiornata la certificazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) relativa all'esecuzione immobiliare di cui al N. 265/2022 R.G.E. e comunque antecedente anche alla certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone (PA) relativa all'esecuzione immobiliare di cui al N. 71/2023 R.G.E. (che riguarda parte dei beni costituenti il **lotto 3**), entrambe depositate presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari con riferimento ai beni costituenti il **lotto 3 (tre)**, a carico dell'*Esecutato 3* e dell'*Esecutato 4* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nei detti certificati notarili (cfr. allegati **sub 17** e **sub 18** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente segnala che ha provveduto a scaricare la nota di iscrizione in data



22/11/2022 ai nn. 46440/8158 (cfr. allegato **sub 19** alla presente perizia di stima) in quanto, seppur riportata nel certificato notarile di cui all'E.I. 71/2023 R.G.E., detto certificato riguarda solo parte dei beni oggetto della presente perizia di stima.

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala, altresì, che la domanda di annotazione in data 01/12/2022 ai nn. 47922/6307 riguarda altro bene di cui al M.N. 249 del Foglio 9 (cfr. allegato **sub 20** alla presente perizia di stima) per cui la Parte creditrice procedente nell'Esecuzione Immobiliare N. 265/2022 R.G.E. ha depositato richiesta di cancellazione parziale in data 04/11/2022.

Dai certificati notarili in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024, si evince che i beni pignorati costituenti il **lotto 3 (tre)** risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

### **TRASCRIZIONI**

#### **\* Prima trascrizione (sia dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E. che dal certificato notarile in atti della E.I. 71/2023 R.G.E.)**

Trascrizione N. 29214 del 19/07/2022 - N. generale 20469

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso, rep. 3588/2022 in data 06/07/2022, a favore di "██████████

██████████

██████████ con sede a Orsago (TV) in via G. Garibaldi, C.F.

██████████, contro, tra altri, l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, gravante, tra altri, i beni immobili costituenti il **lotto 3 (tre)**.





**\* Seconda ed ultima trascrizione (dal certificato notarile in atti della E.I. 71/2023 R.G.E.)**

Trascrizione N. 8121 del 28/03/2023 - N. generale 11365

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, rep. 560 in data 10/03/2023, a favore di "██████████  
██████████" con sede a Bolzano, C.F. ██████████  
██████████ – richiedente Studio Legale Rampini Boncori & Antonietti via Benzi 80/3 Treviso, contro l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno per la quota pari a ½ della piena proprietà, gravante, tra altri, i beni immobili censiti al C.F. Comune di Cison di Valmarino – Sezione A – Foglio 5 con i mappali N. 845 sub 2, N. 845 sub 4 e N. 845 sub 6 costituenti, insieme ad altri, il **lotto 3 (tre)**.

**ISCRIZIONI**

**\* Prima iscrizione (sia dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E. che dal certificato notarile in atti della E.I. 71/2023 R.G.E.)**

Iscrizione N. 2208 del 22/02/2007 - N. generale 8765

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13/02/2007 al numero 196.600/19.371 del Notaio Antonio Gagliardi, per la somma capitale di ... (n.d.r.: indicata pari a € 65.000,00 nel certificato notarile di cui all'E.I. 265/2022 R.G.E. e pari a € 130.000,00 nel certificato notarile di cui all'E.I. 71/2023 R.G.E.) e per il totale di € 195.000,00, durata 8 anni, a favore di "██████████" con sede a Torino, C.F. ██████████, domicilio ipotecario eletto a Torino Piazza S. Carlo, 156, contro l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno per la quota pari a ½ della piena proprietà, gravante i beni immobili censiti al C.F. Comune di Cison di Valmarino – Sezione A – Foglio 5 con i mappali N. 845 sub 2, N. 845 sub 4 e N. 845 sub 6 costituenti,



insieme ad altri, il **lotto 3 (tre)**.

**\* Seconda iscrizione (sia dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E. che dal certificato notarile in atti della E.I. 71/2023 R.G.E.)**

Iscrizione N. 1566 del 22/04/2014 - N. generale 10542

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 15/04/2014 al numero 206.321/24.197 del Notaio Antonio Gagliardi, per la somma capitale di € 120.000,00 e per il totale di € 240.000,00, a favore di

‘ [REDACTED]’ con sede a Bolzano, C.F. [REDACTED] e con domicilio ipotecario eletto a Bolzano in via Siemens, 18, contro l’*Esecutato 3* e l’*Esecutato 4*, ciascuno per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, gravante, tra altri, i beni immobili censiti al C.F. Comune di Cison di Valmarino – Sezione A – Foglio 5 con i mappali N. 845 sub 2, N. 845 sub 4 e N. 845 sub 6 costituenti, insieme ad altri, il **lotto 3 (tre)**.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nella certificazione notarile di cui all’E.I. 71/2023 R.G.E. viene indicato l’*Esecutato 2* quale debitore non datore di ipoteca.

**\* Terza iscrizione (sia dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E. che dal certificato notarile in atti della E.I. 71/2023 R.G.E.)**

Iscrizione N. 1568 del 22/04/2014 - N. generale 10544

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 15/04/2014 al numero 206.322/24.198 del Notaio Antonio Gagliardi, per la somma capitale di € 100.000,00 e per il totale di € 200.000,00, durata 15 anni,

a favore di ‘ [REDACTED]’ con sede a Bolzano, C.F. [REDACTED] e



con domicilio ipotecario eletto a Bolzano in via Siemens, 18, contro l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno per la quota pari a ½ della piena proprietà, gravante, tra altri, i beni immobili censiti al C.F. Comune di Cison di Valmarino – Sezione A – Foglio 5 con i mappali N. 845 sub 2, N. 845 sub 4 e N. 845 sub 6 costituenti, insieme ad altri, il **lotto 3 (tre)**.

**\* Quarta iscrizione (sia dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E. che dal certificato notarile in atti della E.I. 71/2023 R.G.E.)**

Iscrizione N. 5172 del 03/08/2021 - N. generale 32931

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo in data 26/07/2021 al repertorio 1937/2021 del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di € 77.329,02 e per il totale di € 100.000,00, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Treviso, C.F. **[REDACTED]**, contro l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno per la quota pari a ½ della piena proprietà, gravante, tra altri, i beni immobili censiti al C.F. Comune di Cison di Valmarino – Sezione A – Foglio 5 con i mappali N. 845 sub 2, N. 845 sub 4 e N. 845 sub 6 e al C.T. Comune di Cison di Valmarino – Foglio 5 con i mappali N. 1841, N. 1893 e N. 1895 costituenti il **lotto 3 (tre)**.

**\* Quinta ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti della E.I. 71/2023 R.G.E.)**

Iscrizione N. 8158 del 22/11/2022 - N. generale 46440

Ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, di cui all'atto in data 21/11/2022 al numero 4174/11322 di repertorio dell'**[REDACTED]**, per la somma capitale di € 59.402,29 e per il totale di € 118.804,58, a favore di “**[REDACTED]**” **[REDACTED]**, con sede a Roma, C.F. **[REDACTED]** e con



domicilio ipotecario eletto a Treviso in viale Monte Grappa, 34, contro l'*Esecutato 4*, per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, gravante, tra altri, i beni immobili descritti al Catasto Fabbricati – Sezione A – Foglio 5 con i mappali N. 845 sub 2, N. 845 sub 4 e N. 845 sub 6 costituenti, insieme ad altri, il **lotto 3 (tre)**.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Lo scrivente precisa che la documentazione fotografica allegata **sub 21** alla presente perizia di stima costituisce parte integrante e sostanziale della presente descrizione.

Il **lotto 3 (tre)** è formato da una abitazione che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo censita al C.F. – Sez. A – Fg. 5 – M.N. 845 sub 2, da una autorimessa che si sviluppa al piano terra censita al C.F. – Sez. A – Fg. 5 – M.N. 845 sub 4, da un'area urbana censita al C.F. – Sez. A – Fg. 5 – M.N. 845 sub 6 e da tre terreni che si sviluppano a nord dei fabbricati e che sono censiti al C.T. – Fg. 5 – mappali N. 1841, N. 1893 e N. 1895.

Il suddetto compendio immobiliare è sito in via Alpina al civico 1 a circa 350 m dal centro della frazione di Tovena del Comune di Cison di Valmarino.

I fabbricati sono compresi in un edificio bifamiliare e costituiscono la porzione nord dello stesso.

L'accesso ai beni avviene dalla pubblica strada denominata via Alpina transitando per la porzione est dell'area scoperta di cui al M.N. 895 sub 7 di proprietà di terzi su cui grava servitù di passaggio costituita con atto di divisione in data 27/06/1987 al numero 52.309 di repertorio Notaio Blandaleone come già evidenziato nel precedente paragrafo "*servitù ed altri oneri*".



Sulla scorta della documentazione tecnico-edilizia ricevuta dal Comune di Cison di Valmarino, il fabbricato è stato realizzato nei primi anni '70.

Esso, per quanto è stato possibile accertare, presenta tipologia edilizia tipica di tale epoca, con elementi quali pilastri e travi in c.a., orizzontamenti e copertura in latero cemento e tamponamenti in laterizio.

Le murature esterne sono intonacate a civile con soprastante dipintura tonalità chiara.

I serramenti esterni, ove presenti, sono costituiti da oscuri in legno tonalità naturale.

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

Con particolare riguardo all'abitazione di cui al M.N. 845 sub 2, ad esso si accede dal primo piano per mezzo della scala esterna e della terrazza che si sviluppano sulla facciata ovest dell'edificio.

All'abitazione si può accedere, altresì, attraverso il locale taverna al piano terra.

L'abitazione comprende catastalmente:

- al piano terra: la taverna, la cantina, la lavanderia, lo sgombero, il disimpegno, la centrale termica e il vano scale di collegamento al primo piano. Lo scrivente precisa che in sede di sopralluogo ha accertato che sono state demolite le pareti della c.t. per unire detto locale a uno di quelli realizzati nell'autorimessa;
- al primo piano: il soggiorno, la cucina, tre camere, un bagno, il disimpegno, la terrazza e il vano scale di collegamento ai piani terra e secondo. Lo scrivente precisa che in sede di sopralluogo ha accertato



- che sono è stata demolita la parete divisoria tra cucina e soggiorno;
- al secondo piano: la soffitta e il vano scale di collegamento al primo piano.

L'autorimessa di cui al M.N. 845 sub 4 si dovrebbe sviluppare a sud-est della porzione nord del fabbricato al piano terra.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha utilizzato il condizionale in quanto in sede di sopralluogo ha accertato che sono stati realizzati degli interventi che rendono di fatto inutilizzabile tale U.I. secondo l'uso a cui era destinata.

In particolare, il portone di accesso carraio è stato in parte tamponato e sono state ricavate una porta pedonale e una finestra ed è stato realizzato un divisorio interno per dividerla in due ambienti.

L'area urbana di cui al M.N. 845 sub 6 si sviluppa con forma in pianta a "C" a circondare la porzione nord dell'edificio bifamiliare comprendente i fabbricati oggetto di pignoramento.

Detta area urbana è tenuta a giardino con la presenza di aree di manovra, marciapiedi, percorsi pedonali e/o aiuole.

L'area urbana di cui al M.N. 845 sub 6 si collega senza soluzione di continuità, ad ovest, con il terreno di cui al M.N. 1893 e, a nord, con il terreno di cui al M.N. 1841.

Il terreno di cui al M.N. 1895 si sviluppa senza soluzione di continuità a nord-ovest del terreno di cui al M.N. 1841.

Il tutto a formare di fatto area scoperta pertinenziale del fabbricato.

I terreni sono tenuti principalmente a verde con la presenza di arbusti e/o alberi da frutto e/o di essenze tipiche del territorio.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che:



- risulta realizzata una piscina interrata con struttura in vetroresina in una porzione di area scoperta a nord-ovest del fabbricato bifamiliare con locale pompe, anch'esso interrato con struttura in calcestruzzo armato, ubicato a sud della piscina;
- risultano realizzati dei fabbricati in parte fuori terra e in parte interrati a nord del fabbricato bifamiliare.

In particolare, risulta realizzato un grande fabbricato interrato e/o seminterrato di dimensioni interne in pianta di circa 13,35 m x 10,31 m adibito a magazzino e/o ad autorimessa.

A sud-ovest di detto fabbricato risulta realizzato un corpo di fabbrica fuori terra dotato di copertura in legno con manto di copertura in coppi dotato di caminetto in muratura e servizio igienico.

La descrizione delle finiture interne ed esterne delle U.I. costituenti il **lotto 3 (tre)**, degli ulteriori corpi di fabbrica non assentiti, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 21** alla presente relazione.

### **Stato di conservazione e di manutenzione**

Le U.I. costituenti il **lotto 3 (tre)**, nel loro complesso, presentano condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente.

Lo scrivente, 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.

### **Impianti**

Per quanto è stato possibile accertare, il fabbricato comprendente l'abitazione



di cui al M.N. 845 sub 2 e l'autorimessa di cui al M.N. 845 sub 4 è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- elettrico sottotraccia;
- riscaldamento con caldaia a GPL e con termosifoni nei vari locali;
- antenna televisiva;
- fognario;
- telefonico;
- citofonico;
- allarme;
- fotovoltaico.

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 e/o superfici catastali delle U.I.**

**oggetto di stima**

Con riguardo ai fabbricati di cui ai mappali N. 845 sub 2, N. 845 sub 4 e N. 845 sub 6, con la precisazione che lo scrivente cautelativamente farà esclusivo





riferimento alle superfici assentite e/o accatastate

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

abitazione di cui al M.N. 845 sub 2:

- piano terra – locali di servizio	m <sup>2</sup>	90,6 x 0,5	m <sup>2</sup>	45,3
- primo piano – locali abitabili	m <sup>2</sup>	121,0 x 1,0	m <sup>2</sup>	121,0
- primo piano – scala e terrazza esterna	m <sup>2</sup>	13,5 x 0,3	m <sup>2</sup>	4,1
- secondo piano – locali abitabili	m <sup>2</sup>	121,0 x 0,5	m <sup>2</sup>	60,5

autorimessa di cui al M.N. 845 sub 4:

- autorimessa di fatto utilizzata come locali di servizio al pari degli altri locali dell'U.I. di cui al M.N. 845 sub 2 che si sviluppano al piano terra	m <sup>2</sup>	30,4 x 0,5	m <sup>2</sup>	15,2
--	----------------	------------	----------------	------

area scoperta di cui al M.N.

845 sub 6 – di superficie

catastale pari a m<sup>2</sup> 229:

- per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione	m <sup>2</sup>	121,0 x 0,1	m <sup>2</sup>	12,1
- per la superficie pari a				



quella principale lorda

dell'abitazione e fino al

doppio  $m^2$  108,0 x 0,03  $m^2$  3,2

**Superficie totale commerciale convenzionale dei**

**beni di cui ai mappali N. 845 sub 2, N. 845 sub 4 e**

**N. 845 sub 7  $m^2$  261,4**

Con riguardo ai terreni di cui ai mappali N. 1841, N. 1893 e N. 1895

La superficie catastale risulta:

- M.N. 1841  $m^2$  879

- M.N. 1893  $m^2$  59

- M.N. 1895  $m^2$  125

**Superficie catastale complessiva dei terreni di cui**

**ai mappali N. 1841, N. 1893 e N. 1895  $m^2$  1.063**

**Generalità**

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 16/05/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”* con la precisazione che *“si allega interrogazione mod. 69 di comodato stipulato il 15/12/2004 (reg. 11/3/2005). Non si specifica l'oggetto del comodato. La relazione colla sua richiesta è solo possibile. Si desume solo che la proprietà risale a prima del 15/12/2004.*



*L'originale, se non ancora mandato al macero, si trova presso archivio centrale nel Lazio. Se ritiene opportuno, confermi richiesta della copia dell'atto, tenendo presente che la reperibilità non è né tempestiva né sicura”* (cfr. allegato **sub 18** alla presente perizia di stima).

Considerato che ordinariamente il comodato non è opponibile alla procedura, e tenuto conto delle criticità espresse dall'Agenzia delle Entrate, lo scrivente non ha ritenuto necessario richiederne copia.

In forza di quanto è desumibile dalla relazione periodica del Custode depositata agli atti della procedura in data 29/08/2024 l'immobile risulta “occupato dagli ... (n.d.r.: Esecutato 3 ed Esecutato 5)”.

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

Con riferimento ai fabbricati comprendenti le U.I. costituenti il **lotto 3 (tre)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Cison di Valmarino (TV), esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- licenza di costruzione di cui al prot. 1930 e al N. 891 del Registro costruzioni del 05/11/1973 per i lavori di “*costruire un nuovo fabbricato*”;
- permesso di abitabilità N. 891 in data 10/10/1975;
- concessione edilizia in sanatoria N. 150 del 13/01/1994 e concessione edilizia in sanatoria N. 164 del 13/01/1994 entrambe per i lavori di “*ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione realizzato in difformità dalla licenza edilizia N. 05/11/1973 n. 891*” entrambe con i medesimi grafici edilizi riguardanti l'intero fabbricato bifamiliare.



La copia della documentazione citata, così come è stata inviata tramite e-mail dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino, viene allegata **sub 22** 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 Cison di Valmarino (TV) inviata tramite nota e-mail senza peraltro permettere allo scrivente alcun accesso per prendere visione delle pratiche presenti in Archivio.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Cison di Valmarino (TV).

#### **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 Cison di Valmarino (TV), allegati alle concessioni edilizie in sanatoria N. 150 del 13/01/1994 e N. 164 del 13/01/1994, 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:

- al piano terra: sono state demolite le pareti che dividevano la centrale termica e l'autorimessa;
- al piano terra: sono stati realizzati degli interventi che rendono di fatto inutilizzabile l'autorimessa secondo l'uso a cui era destinata. In particolare, il portone di accesso carraio è stato in parte tamponato e sono state ricavate una porta pedonale e una finestra. Risulta anche realizzato un divisorio



- interno per dividere l'autorimessa in due ambienti, di cui uno comprendente anche la superficie della c.t. (cfr. punto precedente);
- al piano terra: la porzione ovest del locale taverna, per una lunghezza di circa 3,0 m presenta il pavimento rialzato rispetto alle restanti parti del piano terra comportando un'altezza utile inferiore. Nella porzione con pavimento rialzato risulta anche realizzato un muretto in muratura con forma in pianta a "L" con lati di dimensioni pari a circa 3,0 m e 1,75 m e di altezza di circa 0,8 m;
  - al primo piano: è stato demolito il divisorio tra cucina e soggiorno e parte del divisorio tra detti locali e il disimpegno;
  - al secondo piano: nella falda est della copertura risulta realizzato un lucernaio di dimensioni pari a circa 0,42 m x 0,64 m;
  - nell'area scoperta: in una porzione a nord-ovest del fabbricato bifamiliare risulta realizzata una piscina interrata con struttura in vetroresina con locale pompe, anch'esso interrato con struttura in calcestruzzo armato, ubicato a sud della piscina;
  - risultano realizzati dei fabbricati in parte fuori terra e in parte interrati a nord del fabbricato bifamiliare. In particolare, risulta realizzato un grande fabbricato interrato e/o seminterrato di dimensioni interne in pianta di circa 13,35 m x 10,31 m adibito a magazzino e/o ad autorimessa. A sud-ovest di detto fabbricato risulta realizzato un corpo di fabbrica fuori terra dotato di copertura in legno con manto di copertura in coppi dotato di caminetto in muratura e servizio igienico;
  - sulla falda ovest è stato installato un impianto fotovoltaico;
  - le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori



interni ed esterni, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Lo scrivente, infine, evidenzia che nelle richiamate concessioni edilizie in sanatoria viene prescritto che *“è fatto obbligo di chiedere per iscritto il rilascio del certificato di abitabilità”*.

In forza di quanto fornito in copia dal Comune di Cison di Valmarino, non risulta depositata alcuna richiesta di rilascio di abitabilità e, di conseguenza, non è mai stato rilasciato il relativo certificato.

#### Considerazioni conclusive

Tenuto conto delle previsioni urbanistiche relative alla zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento e dei vincoli a cui essa è anche assoggettata quali il *“vincolo paesaggistico – immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004 smi, art. 136)”* e il *“vincolo paesaggistico – fasce di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d’acqua (D. Lgs. 42/2004 smi, art. 142 lett. c)”*, lo scrivente, in via cautelativa, precisa che:

- con riguardo alle difformità interne realizzate nel fabbricato bifamiliare comprendente le U.I. di cui ai mappali N. 845 sub 2 e N. 845 sub 4, sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito completamente conforme a quello realizzato, i cui più probabili costi verranno esposti in detrazione nella stima dei beni costituenti il presente lotto;
- con riguardo alle difformità prospettiche realizzate nel fabbricato bifamiliare comprendente le U.I. di cui ai mappali N. 845 sub 2 e N. 845 sub 4 e con riguardo alle altre opere realizzate in assenza di titolo abilitativo quali la piscina e gli altri fabbricati, cautelativamente non si



- possono considerare sanabili e sarà necessario, pertanto, il loro ripristino allo stato assentito e/o la loro demolizione, i cui più probabili costi stimati, in via presuntiva, verranno esposti in detrazione nella stima dei beni costituenti il presente lotto;
- con riguardo al mancato deposito della richiesta di rilascio del certificato di abitabilità o agibilità (così come prescritto nelle concessioni edilizie in sanatoria) e conseguente ottenimento del relativo certificato, in via cautelativa, sarà necessario l'ottenimento dell'agibilità mediante deposito di apposita pratica edilizia, tenendo conto che si dovranno prevedibilmente eseguire tutti gli interventi necessari ad adeguare le caratteristiche dell'immobile e di tutti gli impianti ai requisiti previsti dalle vigenti normative.

### **Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

Con riguardo alle U.I. di cui al M.N. 845 sub 2, N. 845 sub 4 e N. 845 sub 6

La rappresentazione planimetrica delle U.I. di cui ai mappali N. 845 sub 2, N. 845 sub 4 e N. 845 sub 6 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, a meno delle difformità già descritte nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*".

### **Considerazioni conclusive**

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui ai mappali N. 845 sub 2, N. 845 sub 4 e N. 845 sub 6 pienamente conforme a quanto realizzato e comunque allo stato che verrà sanato.



## 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 le U.I. pignorate costituenti il **lotto 3 (tre)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Cison di Valmarino (TV) in data 23/10/2023 al prot. 0053972 e in data 27/09/2024 al prot. 8452 (cfr. allegati **sub 19** e **sub 23** alla presente perizia di stima).





## PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Con riguardo ai beni censiti al C.F. Comune di Cison di Valmarino – Sez. A – Foglio 5 con i mappali N. 845 sub 2, N. 845 sub 4 e N. 845 sub 6 e ai beni censiti al C.T. Comune di Cison di Valmarino – Foglio 5 con i mappali N. 1841 e N. 1895, le relazioni notarili a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) in atti della E.I. 265/2022 R.G.E. e a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Caltagirone (PA) in atti della E.I. 71/2023 R.G.E., certificano che al ventennio:

- con atto di donazione in data 10/01/1974 al numero 753 di repertorio Notaio Serra Giorgio, registrato a Vittorio Veneto (Tv) in data 14/01/1974 al N°181 Vol. 147 e trascritto a Treviso in data 18/01/1974 ai nn.1767/1618, il *Proprietario 8* cedeva i beni compresi nel **lotto 3 (tre)** e/o quelli che hanno originato quelli compresi nel **lotto 3 (tre)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:
  - o *Proprietario 6* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
  - o *Proprietario 9* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.
- con atto di divisione in data 27/06/1987 al numero 52.309 di repertorio Notaio Blandaleone, registrato a Vittorio Veneto (Tv) in data 17/07/1987 al N° 208 Mod. 1V e trascritto a Treviso in data 21 luglio 1987 ai nn. 18027/13614 il *Proprietario 9* cedeva la propria quota pari ad una metà dei beni compresi nel **lotto 3 (tre)** e/o quelli che hanno originato quelli compresi nel **lotto 3 (tre)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:
  - o *Proprietario 6* per l'intero della piena proprietà.
- con denuncia di successione legittima in morte del *Proprietario 6* deceduto in data 27/12/2009, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di



Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn.10746/7028 (il coniuge *Esecutato 5* ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T) i beni compresi nel **lotto 3 (tre)** e/o quelli che hanno originato quelli compresi nel **lotto 3 (tre)** pervenivano in ditta a:

- ***Esecutato 3*** per la quota pari a ½ della piena proprietà;
- ***Esecutato 4*** per la quota pari a ½ della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 265/2022 R.G.E. è riportata la seguente osservazione:

*“Rilevata accettazione di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 6) trascritta a Treviso in data 12 febbraio 2013 ai nn. 5468/3263”.*

Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 71/2023 R.G.E. è riportata la seguente osservazione:

*“Risulta trascritta in data 12/02/2013 ai nn. 5468/3263 accettazione tacita dell'eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 6) da parte degli eredi sig.ri ... (n.d.r.: Esecutato 3 e Esecutato 4) nascente da atto Notaio Brescancin Licia Sede Pieve di Soligo (TV) del 28/01/2013”.*

Con riguardo al bene censito al C.T. Comune di Cison di Valmarino – Foglio 5 con i mappali N. 1893, la relazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) in atti della E.I. 265/2022 R.G.E. certifica che al ventennio:

- con atto in data 19/01/1967 al numero 412 di repertorio Notaio Parolin Battista, registrato a Vittorio Veneto (Tv) in data 23/01/1967 al N° 144 Vol.



133 e trascritto a Treviso in data 25/01/1967 ai nn. 1406/1275 il *Proprietario 10* cedeva il bene compreso nel **lotto 3 (tre)** e/o quelli che hanno originato quello compreso nel **lotto 3 (tre)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:

- *Proprietario 11* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
  - *Proprietario 12* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.
- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 11*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (Tv) in data 30/07/1986 al N° 46 Vol. 365 e trascritta a Treviso in data 06/06/1987 ai nn. 13621/10267 il bene compreso nel **lotto 3 (tre)** e/o quelli che hanno originato quello compreso nel **lotto 3 (tre)** pervenivano in ditta a:
- *Proprietario 12* per la quota pari a  $\frac{4}{6}$  della piena proprietà;
  - *Proprietario 13* per la quota pari a  $\frac{1}{6}$  della piena proprietà;
  - *Proprietario 14* per la quota pari a  $\frac{1}{6}$  della piena proprietà;
- con atto di donazione e permuta in data 19/01/2004 al numero 114.977 di repertorio Notaio Blandaleone, trascritto a Treviso in data 04/02//2004 ai nn. 4414-5/2787-8 i sig.ri *Proprietario 12* e *Proprietario 13* cedevano il bene compreso nel **lotto 3 (tre)** e/o quelli che hanno originato quello compreso nel **lotto 3 (tre)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:
- *Proprietario 14* per l'intero della piena proprietà.
- con atto di permuta in data 01/03/2006 al numero 123.705 di repertorio Notaio Blandaleone Roberto, trascritto a Treviso in data 23/03/2006 ai nn. 13800/8089 il *Proprietario 14* cedeva i beni di cui al **lotto 3 (tre)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 3 (tre)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:



- *Proprietario 6* per l'intero della piena proprietà.
- con denuncia di successione legittima in morte del *Proprietario 6* deceduto in data 27/12/2009, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn.10746/7028 (il coniuge *Esecutato 5* ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T) il bene compreso nel **lotto 3 (tre)** e/o quelli che hanno originato quello compreso nel **lotto 3 (tre)** pervenivano in ditta a:
  - *Esecutato 3* per la quota pari a ½ della piena proprietà;
  - *Esecutato 4* per la quota pari a ½ della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 265/2022 R.G.E. è riportata la seguente osservazione:

*“Non rilevata accettazione dell'eredità di ... (n.d.r.: Proprietario 11).*

*Rilevata accettazione di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 6) trascritta a Treviso in data 12 febbraio 2013 ai nn. 5468/3263.*

*Costituzione vincolo non aedificandi con atto in data 07 novembre 1997 al numero 91.259 di repertorio Notaio Blandaleone Roberto trascritto a Treviso in data 18 novembre 1997 ai nn. 33845/24219”.*

L'identificazione dell'*Esecutati* 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 o di più beni 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 3 (tre)** è formato per l'intera proprietà da un'abitazione che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo, da un'autorimessa che si sviluppa al piano terra dotati di area scoperta pertinenziale e costituenti porzione nord di un fabbricato bifamiliare, oltre che da tre terreni che si sviluppano a nord del succitato complesso, il tutto economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione delle singole U.I. costituenti il **lotto 3 (tre)** comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche, la costituzione di eventuali servitù e quant'altro necessario al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, 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'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i beni oggetto di pignoramento e, più in generale il **lotto 3 (tre)** formato, non sono comodamente divisibili.

### **VALORE ATTUALE DEI BENI**

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 3 (tre)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

**Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Cison di Valmarino – Sez. A – Foglio 5

**BENE 1**

**M.N. 845 sub 2**, via Brigate Alpine n. 1, Piano T-1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 11 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 194 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 191), R.C. € 994,18 nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: *abitazione di tipo civile*

**BENE 2**

**M.N. 845 sub 4**, via Brigate Alpine n. 1, Piano T, cat. C/6, cl. 1, cons. m<sup>2</sup> 29, S.C. totale m<sup>2</sup> 29, R.C. € 38,94 nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: *stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*

**BENE 3**

**M.N. 845 sub 6**, via Alpina n. 1, Piano T, cat. F/1, cons. m<sup>2</sup> 229 nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: *area urbana*

CATASTO TERRENI

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 5

**BENE 4**

**M.N. 1841 - prato arbor**, cl. 3, sup. are 8.79, R.D. € 2,72 (L. 5.274), R.A. € 1,82 (L. 3.516)

**BENE 5**



**M.N. 1893 - prato arbor**, cl. 3, sup. are 0.59, R.D. € 0,18, R.A. € 0,12

### **BENE 6**

**M.N. 1895 - prato arbor**, cl. 3, sup. are 1.25, R.D. € 0,39, R.A. € 0,26

con le seguenti precisazioni:

- i suddetti beni 1, 2 e 3 di cui ai mappali N. 845 sub 2, N. 845 sub 3 e N. 845 sub 6 insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 5 con il M.N. 845 di are 3.50, ente urbano in forza di “*TIPO MAPPALE del 25/05/2004 Pratica n. TV0170075 in atti dal 25/05/2004 (n. 46878.1/1986)*”,

aventi complessivamente:

- con riguardo ai fabbricati censiti al C.F. Comune di Cison di Valmarino – Sez. A – Foglio 5 con i mappali N. 845 sub 2, N: 845 sub 4 e N. 845 sub 6, la superficie lorda convenzionale commerciale di m<sup>2</sup> 261,4:

Il valore unitario applicabile per edifici con la medesima tipologia edilizia, ubicazione e stato conservativo normale - è pari a circa €/m<sup>2</sup> 1.000,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà -  $k_1 = 0,70$
- 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 -  $k_3 = 0,925$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned}
 & 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times \Pi k_i = \\
 & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\
 & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,925) = \\
 & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,68) = 676,64 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a  $675,00 \text{ €/m}^2$

$$261,4 \text{ m}^2 \times 675,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 176.472,00$$

- con riguardo ai terreni censiti al C.T. Comune di Cison di Valmarino – Foglio 5 con i mappali N. 1841, N. 1893 e N. 1895, la superficie catastale di  $\text{m}^2$  1.063,0

Il valore unitario applicabile per terreni con la medesima destinazione d'uso accertata, ubicazione e stato conservativo - è pari a circa  $\text{€/m}^2$  25,00.

$$1.063,0 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad \underline{26.575,00}$$

$$\text{Somma complessivamente il valore} \quad \text{€} \quad 203.047,00$$

A detrarre:

- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità interne riscontrate nella porzione nord del fabbricato bifamiliare comprendente le U.I. oggetto di pignoramento, ogni onere compreso € - 10.000,00





- più probabili costi per i lavori di demolizione di tutte le opere abusive realizzate sull'area scoperta di cui ai mappali N. 845 sub 6 e/o in parte dei terreni di cui ai mappali N. 1841, N. 1893 e N. 1895, che sono state considerate cautelativamente non sanabili, compreso il ripristino delle aree allo stato che possedevano prima della realizzazione delle opere abusive, e per eseguire i lavori necessari ad eliminare le difformità prospettiche realizzate nel fabbricato e per il ripristino della completa funzionalità dell'autorimessa con la ricostruzione del portone di accesso carraio, anch'esse considerate cautelativamente non sanabili, comprese spese tecniche per la presentazione di idonea pratica edilizia finalizzata ad assentire detti lavori e ogni onere compreso € - 75.000,00
- più probabili costi per presentazione planimetrie catastali in variazione per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui ai mappali N. 845 sub 2, N. 845 sub 4 e N. 845 sub 6 pienamente conformi allo stato realizzato e che comunque sarà assentito al termine degli interventi e delle procedure di ai punti precedenti, ogni onere compreso € - 5.000,00
- più probabili costi relativi alle spese tecniche e agli



interventi che si dovranno prevedibilmente e cautelativamente eseguire per l'ottenimento dell'agibilità adeguando le caratteristiche dell'immobile e di tutti gli impianti ai requisiti previsti dalle normative attualmente vigenti, ogni onere compreso	€ - 20.000,00
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 (TRE)</b>	€ 93.047,00
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:	€ - 18.609,40
<b>VALORE BASE DEL LOTTO 3 (TRE)</b>	€ 74.437,60
<b>che si arrotonda a</b>	€ <b>74.500,00</b>
diconsi euro settantaquattromilacinquecento / 00.	



#### **4. LOTTO 4 (QUATTRO)**

Lo scrivente relazione sul bene che forma il **lotto 4 (quattro)**.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Cison di Valmarino – Sez. A – Foglio 5

#### **BENE 1**

**M.N. 930**, vicolo Andrea Magagnin, 6, Piano T-1-2, cat. A/3, cl. 2, cons. 6,5 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 141 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 141), R.C. € 328,98 nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: *abitazione di tipo economico*

con le seguenti precisazioni:

- il suddetto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 5 con il M.N. 930 di are 0.52, ente urbano in forza di “*TIPO MAPPALE del 11/06/2004 Pratica n. TV0192835 in atti dal 11/06/2004 (n. 57923.1/1989)*”.

La documentazione catastale del bene costituente il **lotto 4 (quattro)** è contenuta nell'allegato **sub 24** alla presente perizia di stima.

#### **CONFINI**

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 930 su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubblica strada denominata via Andrea Magagnin, mappali N. 432, N. 1855, N. 1856 e N. 430, tutti salvo altri e/o più precisi.

#### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**



La vendita del bene costituente il **lotto 4 (quattro)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui esso si troverà al momento del trasferimento con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni e pertinenze, servitù attive e passive così come del resto detto bene e/o quello/i da cui esso è derivato sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 3* e all'*Esecutato 4* con denuncia di successione legittima in morte del *Proprietario 6* deceduto in data 27/12/2009, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn. 10746/7028 (il coniuge *Esecutato 5* ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T) e come precedentemente pervenuti al *Proprietario 6* con:

- riunione della quota dell'usufrutto pari ad 1/3 alla nuda proprietà avvenuta in data 23/03/2004 in morte del *Proprietario 15*;
- atto di divisione in data 21/10/1989 al numero 59.065 di repertorio Notaio Blandaleone, trascritto a Treviso in data 17/11/1989 ai nn. 28417/210621 – che viene allegato **sub 25** alla presente perizia di stima.

In particolare, in detto atto viene stabilito che:

- nella descrizione dei beni di cui al secondo assegno viene precisato che “*al Signor ... (n.d.r.: Proprietario 6), che accetta in ragione di due terzi (2/3) in piena proprietà e in ragione del restante terzo (1/3) in nuda proprietà, a tacitazione e saldo di tutti i suoi diritti sulla comunione, i seguenti immobili:*

*IN COMUNE DI CISON DI VALMARINO =  
CATASTO TERRENI:*



*PARTITE N.ri 6766/6819:*

*FOGLIO QUINTO*

***MN. – 930 F.R. con diritto alla Corte N. 937 del Foglio Quinto***

***Ha.0.00.52 Rd. \_\_\_\_ Ra. \_\_\_\_***”. Lo scrivente Esperto Stimatore sottolinea che in detto atto non viene meglio precisata e/o identificata la porzione di are 0.52 della corte di cui al M.N. 937 il cui diritto è stato trasferito;

- nell’art. 3): *“Gli immobili di cui ai due assegni divisionali che precedono vengono attribuiti ed accettati a corpo, nel loro stato e grato attuale, con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni e pertinenze, servitù attive e passive, con il possesso immediato e con ogni reciproca garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli ed ipoteche, ad eccezione del parziale usufrutto – come sopra detto -, a favore della Signora ... (n.d.r.: Proprietario 15)”*
- *“I signori ... dichiarano che la costruzione dei fabbricati tutti oggetto anch’essi del presente atto è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 ... garantiscono che, a tutt’oggi, relativamente ai fabbricati di che trattasi, non sono stati effettuati interventi o modifiche necessitanti licenza o concessione edilizia, ed ancora, ..., dichiarano che, alla data odierna, relativamente ai fabbricati stessi, non risulta essere stato preso, o essere in atto, alcun provvedimento sanzionatorio ...”.*

Lo scrivente evidenzia che:

- l’accesso al bene avviene attraverso la corte di cui ai mappali N. 1855, N. 1856 e N. 1857 del Foglio 5, che costituiscono porzioni della corte



- di cui all'originario mappale N. 937 su una cui parte di are 0.52 (non meglio identificata) era stato trasferito diritto con il succitato atto di divisione;
- in particolare, dal confronto tra l'estratto di mappa in scala 1:1000 riportato nell'elaborato planimetrico di cui al M.N. 930 e quello attuale (cfr. allegato **sub 24** alla presente perizia di stima) e comunque dalla visura di cui al M.N. 937 del Foglio 5 di are 1.72 si desume che detto bene è stato soppresso e che, con "*FRAZIONAMENTO del 07/02/2002 Pratica n. 190 in atti dal 07/02/2002 (n. 1149.1/2002)*", ha originato i terreni censiti in Comune di Cison di Valmarino – Foglio 5 con i mappali N. 1855 di are 1.03, N. 1856 di are 0.28 e N. 1857 di are 0.41 (cfr. allegato **sub 26** alla presente relazione);
  - nella visura di cui al terreno M.N. 937 del Foglio 5 era riportata la seguente annotazione "*di stadio: Comune ai num 930, 933, 936 e ad enti urbani del Foglio 5*". Nelle visure di cui ai mappali N. 1855, N. 1856 e N. 1857 viene riportato che ciascuno di essi costituisce "*accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 07/02/2002*";
  - né l'atto di pignoramento di cui all'E.I. 265/2022 R.G.E. né l'atto di pignoramento di cui all'E.I. 71/2023 R.G.E. comprendono e/o fanno espresso riferimento al diritto su una parte di superficie pari a are 0.52 della corte dell'originario M.N. 937 così come pervenuto in ditta al *Proprietario 6* con il sopra richiamato atto di divisione. Il sottoscritto Esperto Stimatore precisa che nell'atto di pignoramento di cui al M.N. 71/2023 R.G.E. viene precisato che "*... intende agire esecutivamente e sottoporre a pignoramento i beni immobili sopra indicati ...*



*comprensivi delle rispettive ragioni, addizioni, accessioni, pertinenze e quote proporzionali di proprietà su parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.”;*

- l'accesso alla corte sopra descritta avviene dalla pubblica strada denominata Via della Conciliazione per mezzo dell'area scoperta di m<sup>2</sup> 542 di cui al M.N. 432 sub 1 che risulta denominata Vicolo Andrea Maganin (cfr. allegato **sub 27** alla presente relazione), B.C.N.C. ai fabbricati censiti al C.F. Cison di Valmarino – Sezione A – Foglio 5 con i mappali N. 432 sub da 2 a 5, che, per quanto è stato possibile verificare, risultano di proprietà di terzi.

#### **DITTA INTESTATARIA**

In forza della denuncia di denuncia di successione legittima in morte del *Proprietario 6* deceduto in data 27/12/2009, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn.10746/7028 (il coniuge *Esecutato 5* ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T), la ditta intestataria del bene costituente il **lotto 4 (quattro)** risulta:

- *Esecutato 3* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
- *Esecutato 4* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.

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

Dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024 è emerso che



successivamente alla data del 01/09/2022, antecedente a quella a cui è aggiornata la certificazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) relativa all'esecuzione immobiliare di cui al N. 265/2022 R.G.E. e comunque antecedente anche alla certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone (PA) relativa all'esecuzione immobiliare di cui al N. 71/2023 R.G.E., entrambe depositate presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari con riferimento al bene costituente **il lotto 4 (quattro)**, a carico dell'*Esecutato 3* e dell'*Esecutato 4* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nei detti certificati notarili (cfr. allegati **sub 17** e **sub 18** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente segnala che ha provveduto a scaricare la nota di iscrizione in data 22/11/2022 ai nn. 46440/8158 (cfr. allegato **sub 19** alla presente perizia di stima) in quanto, seppur riportata nel certificato notarile di cui all'E.I. 71/2023 R.G.E., detto certificato riguarda solo parte dei beni oggetto della presente perizia di stima.

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala, altresì, che la domanda di annotazione in data 01/12/2022 ai nn. 47922/6307 riguarda altro bene di cui al M.N. 249 del Foglio 9 (cfr. allegato **sub 20** alla presente perizia di stima) per cui la Parte creditrice procedente nell'Esecuzione Immobiliare N. 265/2022 R.G.E. ha depositato richiesta di cancellazione parziale in data 04/11/2022.

Dai certificati notarili in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 4 (quattro)** risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi





risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

## TRASCRIZIONI

### **\* Prima trascrizione (sia dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E. che dal certificato notarile in atti della E.I. 71/2023 R.G.E.)**

Trascrizione N. 29214 del 19/07/2022 - N. generale 20469

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso, rep. 3588/2022 in data 06/07/2022, a favore di "██████████  
██████████  
██████████" con sede a Orsago (TV) in via G. Garibaldi, C.F. ██████████  
██████████, contro, tra altri, l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno per la quota pari a ½ della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene immobile costituente il **lotto 4 (quattro)**.

### **\* Seconda ed ultima trascrizione (dal certificato notarile in atti della E.I. 71/2023 R.G.E.)**

Trascrizione N. 8121 del 28/03/2023 - N. generale 11365

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, rep. 560 in data 10/03/2023, a favore di "██████████  
██████████" con sede a Bolzano, C.F. ██████████  
██████████ – richiedente Studio Legale Rampini Boncori & Antonietti via Benzi 80/3 Treviso, contro l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno per la quota pari a ½ della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene immobile costituente il **lotto 4 (quattro)**.

## ISCRIZIONI

### **\* Prima iscrizione (sia dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E. che dal certificato notarile in atti della E.I. 71/2023 R.G.E.)**



Iscrizione N. 1566 del 22/04/2014 - N. generale 10542

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 15/04/2014 al numero 206.321/24.197 del Notaio Antonio Gagliardi, per la somma capitale di € 120.000,00 e per il totale di € 240.000,00, a favore di

“  
” con sede a Bolzano, C.F. e  
con domicilio ipotecario eletto a Bolzano in via Siemens, 18, contro l’*Esecutato 3* e l’*Esecutato 4*, ciascuno per la quota pari a ½ della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene costituente il **lotto 4 (quattro)**.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nella certificazione notarile di cui all’E.I. 71/2023 R.G.E. viene indicato l’*Esecutato 2* quale debitore non datore di ipoteca.

**\* Seconda iscrizione (sia dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E. che dal certificato notarile in atti della E.I. 71/2023 R.G.E.)**

Iscrizione N. 1568 del 22/04/2014 - N. generale 10544

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 15/04/2014 al numero 206.322/24.198 del Notaio Antonio Gagliardi, per la somma capitale di € 100.000,00 e per il totale di € 200.000,00, durata 15 anni, a favore di “

” con sede a Bolzano, C.F. e  
con domicilio ipotecario eletto a Bolzano in via Siemens, 18, contro l’*Esecutato 3* e l’*Esecutato 4*, ciascuno per la quota pari a ½ della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene immobile costituente il **lotto 4 (quattro)**.

**\* Terza iscrizione (sia dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E. che dal certificato notarile in atti della E.I. 71/2023 R.G.E.)**



Iscrizione N. 5172 del 03/08/2021 - N. generale 32931

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo in data 26/07/2021 al repertorio 1937/2021 del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di € 77.329,02 e per il totale di € 100.000,00, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Treviso, C.F. 03669140265, contro l’*Esecutato 3* e l’*Esecutato 4*, ciascuno per la quota pari a ½ della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene immobile costituente il **lotto 4 (quattro)**.

**\* Quarta ed ultima iscrizione (dal certificato notarile in atti della E.I. 71/2023 R.G.E.)**

Iscrizione N. 8158 del 22/11/2022 - N. generale 46440

Ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, di cui all’atto in data 21/11/2022 al numero 4174/11322 di repertorio dell’**[REDACTED]**, per la somma capitale di € 59.402,29 e per il totale di € 118.804,58, 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 4*, per la quota pari a ½ della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene immobile costituente il **lotto 4 (quattro)**.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Lo scrivente precisa che la documentazione fotografica allegata **sub 28** alla presente perizia di stima costituisce parte integrante e sostanziale della presente descrizione.

Il **lotto 4 (quattro)** è formato da una abitazione che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo censita al C.F. – Sez. A – Fg. 5 – M.N. 930.



Il suddetto compendio immobiliare è sito in via della Conciliazione al civico 6 nel centro della frazione di Tovena del Comune di Cison di Valmarino.

L'U.I. formante il presente lotto costituisce la porzione est di un complesso di fabbricati residenziali di vecchio impianto edificati in aderenza tra loro.

L'accesso al fabbricato avviene dalla pubblica strada denominata via della Conciliazione per mezzo dell'area scoperta di m<sup>2</sup> 542 di cui al M.N. 432 sub 1, B.C.N.C. ai fabbricati censiti al C.F. Cison di Valmarino – Sezione A – Foglio 5 con i mappali N. 432 sub da 2 a 5, che, per quanto è stato possibile verificare, risultano di proprietà di terzi (tale area scoperta ad ogni modo risulta denominata Vicolo Andrea Maganin) e poi per mezzo della corte comune di cui ai mappali N. 1855, N. 1856 e N. 1857 (già corte di cui al M.N. 937), come già evidenziato nel precedente paragrafo “*servitù ed altri oneri*”.

Sulla scorta della documentazione tecnico-edilizia ricevuta dal Comune di Cison di Valmarino e comunque in forza di quanto riportato nell'atto di divisione in data 21/10/1989 al numero 59.065 di repertorio Notaio Blandaleone, il fabbricato risulta realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Esso, per quanto è stato possibile accertare, presenta struttura portante in muratura in sasso e/o con qualche elemento in laterizio, con gli orizzontamenti e la copertura in legno.

Le murature esterne non sono intonacate e presentano a vista la muratura.

I serramenti esterni, ove presenti, sono costituiti da oscuri in legno tonalità rossa.

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

Con riguardo all'abitazione di cui al M.N. 930, ad essa si accede dall'area



scoperta per mezzo di un portoncino.

L'abitazione comprende catastalmente:

- al piano terra: il disimpegno, la cucina-soggiorno, il bagno e il vano scale di collegamento al primo piano;
- al primo piano: il disbrigo, il bagno e il vano scale di collegamento ai piani terra e secondo;
- al secondo piano: il corridoio, la camera, il guardaroba, il bagno e il vano scale di collegamento al primo piano.

La descrizione delle finiture interne ed esterne delle U.I. costituenti il **lotto 4 (quattro)**, degli ulteriori corpi di fabbrica non assentiti, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 28** alla presente relazione.

#### **Stato di conservazione e di manutenzione**

Le U.I. costituenti il **lotto 4 (quattro)**, nel loro complesso, presentano condizioni manutentive e conservative di livello discreto.

Lo scrivente, 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.

#### **Impianti**

Per quanto è stato possibile accertare, il fabbricato comprendente l'abitazione di cui al M.N. 845 sub 2 e l'autorimessa di cui al M.N. 845 sub 4 è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- elettrico sottotraccia;



- riscaldamento con caldaia a gas e con termosifoni al secondo piano e riscaldamento a pavimento ai piani terra e primo. Rilevata anche la presenza di stufa a pellet al secondo piano con relativa canna fumaria;
- antenna televisiva;
- fognario.

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 commerciale convenzionale dell'U.I. oggetto di stima**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

abitazione di cui al M.N. 930:

- piano terra – locali					
abitabili	m <sup>2</sup>	47,7 x 1,0		m <sup>2</sup>	47,7
- piano primo – locali					
abitabili	m <sup>2</sup>	47,7 x 1,0		m <sup>2</sup>	47,7
- piano secondo – locali					
abitabili	m <sup>2</sup>	47,7 x 1,0		<u>m<sup>2</sup></u>	<u>47,7</u>

### **Superficie totale commerciale convenzionale del**



**bene di cui al M.N. 930**

**m<sup>2</sup> 143,1**

### **Generalità**

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l’Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l’esistenza di contratti di locazione e/o comodati d’uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 16/05/2024 l’Agenzia delle Entrate comunicava che *“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”* con la precisazione che *“si allega interrogazione mod. 69 di comodato stipulato il 15/12/2004 (reg. 11/3/2005). Non si specifica l’oggetto del comodato. La relazione colla sua richiesta è solo possibile. Si desume solo che la proprietà risale a prima del 15/12/2004. L’originale, se non ancora mandato al macero, si trova presso archivio centrale nel Lazio. Se ritiene opportuno, confermi richiesta della copia dell’atto, tenendo presente che la reperibilità non è né tempestiva né sicura”* (cfr. allegato **sub 18** alla presente perizia di stima).

Considerato che ordinariamente il comodato non è opponibile alla procedura, e tenuto conto delle criticità espresse dall’Agenzia delle Entrate, lo scrivente non ha ritenuto necessario richiederne copia.

In forza di quanto è desumibile dalla relazione periodica del Custode depositata agli atti della procedura in data 29/08/2024 l’immobile risulta *“occupato da ... (n.d.r.: Esecutato 4)”*.

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



## MODIFICHE

Con riferimento ai fabbricati comprendenti le U.I. costituenti il **lotto 4 (quattro)**, sulla base di quanto è riportato nell'atto di divisione in data 21/10/1989 al numero 59.065 di repertorio Notaio Blandaleone, esso è stato edificato ante 01/09/1967.

Il Comune di Cison di Valmarino ha fornito allo scrivente copia della seguente documentazione presente in archivio:

- autorizzazione gratuita per l'esecuzione di "*manutenzione straordinaria copertura fabbricato*" di cui al prot. 5373 del 04/10/1993.

La copia della documentazione citata, così come è stata inviata tramite e-mail dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino, viene allegata **sub 29** 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 Cison di Valmarino (TV) inviata tramite nota e-mail senza peraltro permettere allo scrivente alcun accesso per prendere visione delle pratiche presenti in Archivio.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Cison di Valmarino (TV).

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

Tra la documentazione fornita in copia dal Comune di Cison di Valmarino non sono presenti pratiche edilizie comprendenti grafici progettuali.

Sono soltanto presenti alcune fotografie da cui si può desumere che la sagoma dell'edificio è rimasta pressochè identica alla situazione attuale.





Lo scrivente Esperto Stimatore non può che far riferimento alle planimetrie catastali.

Con riguardo all'abitazione di cui al M.N. 930 costituente il **lotto 4 (quattro)**, la planimetria risulta depositata in data 21/02/2007 al prot. TV0060216.

Dalla visura al C.F. risulta che l'attuale descrizione catastale deriva, effettivamente, da "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/02/2007 Pratica n. TV0060216 in atti dal 21/02/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3371.1/2007)".

Dei lavori che sono stati verosimilmente realizzati per ottenere la diversa distribuzione degli spazi interni che ha comportato la dichiarazione di variazione catastale di cui sopra, in forza di quanto ha fornito in copia il Comune di Cison di Valmarino, non vi è traccia.

Lo scrivente, inoltre, evidenzia che, con elevata probabilità, lo stato delle finiture e la tipologia delle stesse, confermano la verosimile esecuzione di lavori interni proprio all'epoca in cui è stata aggiornata la planimetria catastale.

Tutto ciò considerato, il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che, in via cautelativa, si deve ritenere che detti lavori interni siano stati realizzati in assenza di titolo edilizio.

Ad ogni modo, facendo riferimento alla planimetria catastale, lo scrivente ha accertato che quanto realizzato risulta pressochè conforme a quanto rappresentato nella detta planimetria a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

- la disposizione degli scalini delle scale non è riportata in modo



- compiutamente corretto;
- al piano terra: non risulta realizzato il divisorio tra disimpegno e cucina-soggiorno;
  - al secondo piano: non risulta rappresentata la proiezione del lucernario realizzato nella copertura sopra le scale (il sottoscritto precisa che nelle fotografie allegata all'autorizzazione autorizzazione gratuita per l'esecuzione di "*manutenzione straordinaria copertura fabbricato*" di cui al prot. 5373 del 04/10/1993 non si evince la presenza di alcun lucernario);
  - le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, sono lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

#### Considerazioni conclusive

Tenuto conto delle previsioni urbanistiche relative alla zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento e dei vincoli a cui essa è anche assoggettata quali il "*vincolo paesaggistico – immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004 smi, art. 136)*" e il "*vincolo paesaggistico – fasce di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D. Lgs. 42/2004 smi, art. 142 lett. c)*", lo scrivente valuta necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito completamente conforme a quello realizzato, i cui più probabili costi verranno esposti in detrazione nella stima del bene costituente il presente lotto.

#### **Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 930 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, a meno delle difformità già descritte nel precedente paragrafo "*Verifica di*



*conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato”.*

#### Considerazioni conclusive

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell’U.I. di cui ai mappali N. 930 pienamente conforme a quanto realizzato e comunque allo stato che verrà sanato.

#### **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 ricade l'U.I. pignorata costituente il **lotto 4 (quattro)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino (TV) in data 23/10/2023 al prot. 0053972 (cfr. allegato **sub 19** alla presente perizia di stima).

### **PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO**

Le relazioni notarili a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) in atti della E.I. 265/2022 R.G.E. e a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Caltagirone (PA) in atti della E.I. 71/2023 R.G.E., certificano che al ventennio:

- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 16*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (TV) al N° 3 Vol. 289 e trascritta a Treviso in data 17/04/1971 ai nn. 7086/6231, il bene costituente il **lotto 4 (quattro)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 4 (quattro)** pervenivano in ditta ai seguenti soggetti secondo le modalità descritte nei certificati notarili.

In particolare, lo scrivente rileva che nel certificato notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) in atti della E.I. 265/2022 R.G.E. viene indicato che in forza di detta successione la proprietà risultava: "... (n.d.r.: *Proprietario 15*) usufruttuaria per la quota pari ad 1/3

... (n.d.r.: *Proprietario 6*) per la quota pari ad una metà

... (n.d.r.: *Proprietario 9*) per la quota pari ad una metà"

Nel certificato notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Caltagirone (PA) in atti della E.I. 71/2023 R.G.E., viene indicato



che in forza di detta successione la proprietà risultava: “... (n.d.r.: *Proprietario 6*) e ... (n.d.r.: *Proprietario 9*)”.

- con atto di divisione in data 21/10/1989 al numero 59.065 di repertorio Notaio Blandaleone, trascritto a Treviso in data 17/11/1989 ai nn. 28417/210621, il *Proprietario 9* cedeva il bene costituente il **lotto 4 (quattro)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 4 (quattro)** e detti beni pervenivano in ditta ai seguenti soggetti secondo le modalità descritte nei certificati notarili.

In particolare, lo scrivente rileva che nel certificato notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) in atti della E.I. 265/2022 R.G.E. viene indicato che in forza di detto atto la proprietà risultava: “...  
... (n.d.r.: *Proprietario 6*) per la quota pari a 1/3 di nuda proprietà e 2/3 di piena proprietà (fermo l’usufrutto parziario a favore ... (n.d.r.: *Proprietario 15*)”.

Nel certificato notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Caltagirone (PA) in atti della E.I. 71/2023 R.G.E., viene indicato che in forza di detto atto la proprietà risultava: “... (n.d.r.: *Proprietario 6*)”.

- in morte del *Proprietario 15* avvenuta in data 23/03/2004 la quota pari a 1/3 dell’usufrutto si riuniva alla nuda proprietà e la ditta intestataria del bene costituente il **lotto 4 (quattro)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 4 (quattro)** diveniva:
  - o *Proprietario 6* per l’intero della piena proprietà.
- con denuncia di successione legittima in morte del *Proprietario 6* deceduto in data 27/12/2009, presentata e registrata all’Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol. 9990 e



trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn.10746/7028 (il coniuge *Esecutato 5* ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T) il bene costituente il **lotto 4 (quattro)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 4 (quattro)** pervenivano in ditta a:

- ***Esecutato 3*** per la quota pari a ½ della piena proprietà;
- ***Esecutato 4*** per la quota pari a ½ della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 265/2022 R.G.E. è riportata la seguente osservazione:

*“Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 16).*

*Rilevata accettazione di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 6) trascritta a Treviso in data 12 febbraio 2013 ai nn. 5468/3263”.*

Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 71/2023 R.G.E. è riportata la seguente osservazione:

*“Risulta trascritta in data 12/02/2013 ai nn. 5468/3263 accettazione tacita dell'eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 6) da parte degli eredi sig.ri ... (n.d.r.: Esecutato 3 e Esecutato 4) nascente da atto Notaio Brescancin Licia Sede Pieve di Soligo (TV) del 28/01/2013”.*

L'identificazione dell'*Esecutati* 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 o di più beni 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 4 (quattro)** è formato per l'intera proprietà da un'abitazione che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo costituente la porzione est di un complesso di fabbricati residenziali di vecchio impianto edificati in aderenza tra loro, il tutto economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione dell'U.I. costituente il **lotto 4 (quattro)** comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche, la costituzione di eventuali servitù e quant'altro necessario al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, 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'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il bene oggetto di pignoramento e, più in generale il **lotto 4 (quattro)** formato, non è comodamente divisibile.

#### **VALORE ATTUALE DEI BENI**

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 4 (quattro)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

**Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Cison di Valmarino – Sez. A – Foglio 5

**BENE 1**

**M.N. 930**, vicolo Andrea Magagnin, 6, Piano T-1-2, cat. A/3, cl. 2, cons. 6,5 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 141 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 141), R.C. € 328,98 nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: *abitazione di tipo economico*

con le seguenti precisazioni:

- il suddetto bene insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 5 con il M.N. 930 di are 0.52, ente urbano in forza di “*TIPO MAPPALE del 11/06/2004 Pratica n. TV0192835 in atti dal 11/06/2004 (n. 57923.1/1989)*”

avente la superficie lorda convenzionale commerciale di m<sup>2</sup> 143,1:

Il valore unitario applicabile per edifici con la medesima tipologia edilizia, ubicazione e stato conservativo normale - è pari a circa €/m<sup>2</sup> 1.000,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà -  $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato -  $k_2 = 1,10$ ;
- coefficiente per stato di conservazione -  $k_3 = 0,975$ ;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico -





$$k_3 = 0,975$$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times \Pi k_i = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,10 \times 0,975 \times 0,975) = \\ & = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \times (0,73) = 731,98 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 730,00 €/m<sup>2</sup>

$$143,1 \text{ m}^2 \times 730,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 104.463,00$$

A detrarre:

- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare lo stato assentito a quello realizzato verosimilmente con lavori eseguiti in assenza di titolo edilizio in occasione della variazione catastale “*DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/02/2007 Pratica n. TV0060216 in atti dal 21/02/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3371.1/2007)*” come risulta dalla planimetria e dalla visura al C.F., ogni onere compreso € - 7.500,00
- più probabili costi per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato dell’U.I. di cui ai mappali N. 930 pienamente conformi allo stato realizzato e che comunque sarà assentito al termine della pratica



edilizia di ai punti precedenti, ogni onere compreso	€ - 2.500,00
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4 (QUATTRO)</b>	€ 94.463,00
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:	€ - 18.892,60
<b>VALORE BASE DEL LOTTO 4 (QUATTRO)</b>	€ 75.570,40
<b>che si arrotonda a</b>	€ <b>75.600,00</b>
diconsi euro settantacinquemilaseicento / 00.	



## **5. LOTTO 5 (CINQUE)**

Lo scrivente relazione sul bene che forma il **lotto 5 (cinque)**.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Cison di Valmarino – Sez. A – Foglio 5

### **BENE 1**

**M.N. 430 graffato con il M.N. 932**, vicolo Andrea Magagnin, 5, Piano I-T-1-2, cat. A/4, cl. 2, cons. 9 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 199 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 199), R.C. € 292,83

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: *abitazione di tipo popolare*

con le seguenti precisazioni:

- il suddetto bene insiste in parte sul terreno descritto al C.T. in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 5 con il M.N. 430 di are 0.52, ente urbano in forza di “*Impianto meccanografico del 25/06/1975*” ed in parte sul terreno descritto al C.T. in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 5 con il M.N. 932 di are 0.20, ente urbano in forza di “*Impianto meccanografico del 25/06/1975*”.

La documentazione catastale del bene costituente il **lotto 5 (cinque)** è contenuta nell'allegato **sub 30** alla presente perizia di stima.

### **CONFINI**

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 430 su cui insiste parte del fabbricato oggetto di pignoramento, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:



- pubblica strada denominata via della Conciliazione, mappali N. 930, N. 1856 e N. 429, tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 932 su cui insiste parte del fabbricato oggetto di pignoramento, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 1855 e N. 1843, tutti salvo altri e/o più precisi.

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita del bene costituente il **lotto 5 (cinque)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui esso si troverà al momento del trasferimento con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni e pertinenze, servitù attive e passive così come del resto detto bene e/o quello/i da cui esso è derivato sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 3*, all'*Esecutato 4* e all'*Esecutato 5* con:

- atto in data 21/10/1989 al numero 59.064 di repertorio Notaio Blandaleone Roberto, trascritto a Treviso in data 17/11/1989 ai nn. 28416/21061 (cfr. allegato **sub 31** alla presente relazione);
- denuncia di successione legittima in morte del *Proprietario 6* deceduto in data 27/12/2009, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn. 10746/7028 (il coniuge *Esecutato 5* ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T) e come precedentemente pervenuti al *Proprietario 6* con il sopra richiamato atto in data 21/10/1989 al rep. 59064 del Notaio Blandaleone.



In particolare, in detto atto viene stabilito che:

- nell'art. 3): *“Gli immobili di cui alle due compravendite che precedono vengono compravenduti a corpo, nel loro stato e grato attuale, con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni e pertinenze, servitù attive e passive, con il possesso immediato e con ogni reciproca garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli ed ipoteche”*;
- *“I signori ... dichiarano che la costruzione dei fabbricati oggetto anch'essi del presente atto è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 ... garantiscono che, a tutt'oggi, relativamente ai fabbricati di che trattasi, non sono stati effettuati interventi o modifiche necessitanti licenza o concessione edilizia, ed ancora, ..., dichiarano che, alla data odierna, relativamente ai fabbricati stessi, non risulta essere stato preso, o essere in atto, alcun provvedimento sanzionatorio ...”*.

Lo scrivente evidenzia che l'accesso ai fabbricati avviene attraverso servitù che si esercita di fatto sulla corte di cui ai mappali N. 1855, N. 1856 e N. 1857 del Foglio 5, che costituiscono porzioni della corte di cui all'originario mappale N. 937 (cfr. allegato **sub 26** alla presente perizia di stima).

Per completezza lo scrivente segnala che:

- dal confronto tra gli estratti di mappa in scala 1:1000 riportati nell'elaborato planimetrico e nella planimetria del bene oggetto di pignoramento e quello attuale (cfr. allegato **sub 30** alla presente perizia di stima) e comunque dalla visura di cui al M.N. 937 del Foglio 5 di are 1.72 si desume che detto bene è stato soppresso e che, con *“FRAZIONAMENTO del 07/02/2002 Pratica n. 190 in atti dal*



07/02/2002 (n. 1149.1/2002)”, ha originato i terreni censiti in Comune di Cison di Valmarino – Foglio 5 con i mappali N. 1855 di are 1.03, N. 1856 di are 0.28 e N. 1857 di are 0.41 (cfr. allegato **sub 26** alla presente relazione);

- nella visura di cui al terreno M.N. 937 del Foglio 5 era riportata la seguente annotazione “*di stadio: Comune ai num 930, 933, 936 e ad enti urbani del Foglio 5*” e non venivano menzionati né il M.N. 430 né il M.N. 932. Nelle visure di cui ai mappali N. 1855, N. 1856 e N. 1857 viene riportato che ciascuno di essi costituisce “*accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 07/02/2002*”, senza specificare i mappali.

Inoltre, lo scrivente segnala che l’accesso alla corte sopra descritta avviene dalla pubblica strada denominata Via della Conciliazione per mezzo dell’area scoperta di m<sup>2</sup> 542 di cui al M.N. 432 sub 1, che risulta denominata Vicolo Andrea Maganin (cfr. allegato **sub 27** alla presente relazione), B.C.N.C. ai fabbricati censiti al C.F. Cison di Valmarino – Sezione A – Foglio 5 con i mappali N. 432 sub da 2 a 5, che, per quanto è stato possibile verificare, risultano di proprietà di terzi.

### **DITTA INTESTATARIA**

In forza di:

- atto in data 21/10/1989 al numero 59.064 di repertorio Notaio Blandaleone Roberto, trascritto a Treviso in data 17/11/1989 ai nn. 28416/21061;
- denuncia di successione legittima in morte del *Proprietario 6* deceduto in data 27/12/2009, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol. 9990 e



trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn. 10746/7028 (il coniuge *Esecutato 5* ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T),

la ditta intestataria del bene costituente il **lotto 5 (quattro)** risultava:

- *Esecutato 3* per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
- *Esecutato 4* per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
- *Esecutato 5* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

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

Dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2022, antecedente a quella a cui è aggiornata la certificazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) relativa all'esecuzione immobiliare di cui al N. 265/2022 R.G.E. depositata presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari (e comunque antecedente anche alla certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone (PA) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 71/2023 R.G.E. - che però riguarda altri beni di proprietà dell'*Esecutato 3* e dell'*Esecutato 4* ed) con riferimento al bene costituente il **lotto 5 (cinque)**, a carico dell'*Esecutato 3* e dell'*Esecutato 5* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nei detti certificati notarili (cfr. allegati **sub 17** e **sub 32** alla presente perizia di stima) mentre, a carico dell'*Esecutato 4* risulta una ulteriore (cfr. allegato **sub 18** alla presente perizia di stima) che lo



scrivente Esperto Stimatore ha provveduto a scaricare (cfr. allegato **sub 19** alla presente perizia di stima).

Il sottoscritto Esperto Stimatore segnala, altresì, che la domanda di annotazione in data 01/12/2022 ai nn. 47922/6307 riguarda altro bene di cui al M.N. 249 del Foglio 9 (cfr. allegato **sub 20** alla presente perizia di stima) per cui la Parte creditrice procedente nell'Esecuzione Immobiliare N. 265/2022 R.G.E. ha depositato richiesta di cancellazione parziale in data 04/11/2022.

Dai certificati notarili in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 5 (cinque)** risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

#### **TRASCRIZIONI**

##### **\* Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E.)**

Trascrizione N. 29214 del 19/07/2022 - N. generale 20469

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso, rep. 3588/2022 in data 06/07/2022, a favore di "██████████  
██████████  
██████████" con sede a Orsago (TV) in via G. Garibaldi, C.F. ██████████, contro, tra altri, l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno di questi per la quota pari a  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà, e contro l'*Esecutato 5*, questo per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene immobile costituente il **lotto 5 (cinque)**.





## ISCRIZIONI

### \* Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E.)

Iscrizione N. 5172 del 03/08/2021 - N. generale 32931

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo in data 26/07/2021 al repertorio 1937/2021 del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di € 77.329,02 e per il totale di € 100.000,00, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Treviso, C.F. 03669140265, contro l’*Esecutato 3* e l’*Esecutato 4*, ciascuno di questi per la quota pari a  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà, e contro l’*Esecutato 5*, questo per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene immobile costituente il **lotto 5 (cinque)**.

### \* Seconda ed ultima iscrizione (dall’ispezione ipotecaria ordinaria del 19/09/2024 a carico dell’*Esecutato 4*)

Iscrizione N. 8158 del 22/11/2022 - N. generale 46440

Ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, di cui all’atto in data 21/11/2022 al numero 4174/11322 di repertorio dell’**[REDACTED]**, per la somma capitale di € 59.402,29 e per il totale di € 118.804,58, 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 4*, per la quota pari a  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene immobile costituente il **lotto 5 (cinque)**.

## DESCRIZIONE DEI BENI

Lo scrivente precisa che la documentazione fotografica allegata **sub 33** alla



presente perizia di stima costituisce parte integrante e sostanziale della presente descrizione.

Il **lotto 5 (cinque)** è formato da una abitazione che si sviluppa ai piani interrato, terra, primo e secondo censita al C.F. – Sez. A – Fg. 5 – M.N. 430 graffato con il M.N. 932.

Detta U.I. è costituita da due corpi di fabbrica, di cui uno comprendente la porzione abitativa e l'altro comprendente dei locali di servizio.

Il suddetto compendio immobiliare è sito in via della Conciliazione al civico 5 nel centro della frazione di Tovena del Comune di Cison di Valmarino.

Il corpo di fabbrica ad uso abitativo costituisce una porzione centrale di un complesso di fabbricati residenziali di vecchio impianto edificati in aderenza tra loro.

Il corpo di fabbrica ad uso locali di servizio si sviluppa dall'altro lato della corte interna in altro complesso di fabbricati di vecchio impianto e di tipo rurali edificati in aderenza tra loro.

L'accesso ai fabbricati avviene dalla pubblica strada denominata via della Conciliazione per mezzo dell'area scoperta di m<sup>2</sup> 542 di cui al M.N. 432 sub 1, B.C.N.C. ai fabbricati censiti al C.F. Cison di Valmarino – Sezione A – Foglio 5 con i mappali N. 432 sub da 2 a 5, che, per quanto è stato possibile verificare, risultano di proprietà di terzi (tale area scoperta ad ogni modo risulta denominata Vicolo Andrea Maganin) e poi per mezzo della corte comune di cui ai mappali N. 1855, N. 1856 e N. 1857 (già corte di cui al M.N. 937), come già evidenziato nel precedente paragrafo “*servitù ed altri oneri*”.

Sulla scorta della documentazione tecnico-edilizia ricevuta dal Comune di Cison di Valmarino e comunque in forza di quanto riportato nell'atto di



divisione in data 21/10/1989 al numero 59.065 di repertorio Notaio Blandaleone, i fabbricati risultano realizzati in data anteriore al 01/09/1967.

Con particolare riguardo al fabbricato comprendente la porzione ad uso abitativa, per quanto è stato possibile accertare, presenta struttura portante in muratura in sasso e/o con qualche elemento in laterizio, con gli orizzontamenti e la copertura in legno.

Le murature esterne non sono intonacate e presentano a vista la muratura.

I serramenti esterni, ove presenti, sono costituiti da oscuri in legno tonalità rossa.

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

All'abitazione si accede dall'area scoperta per mezzo di due porte che comunicano rispettivamente con la cucina e con il disimpegno.

Con particolare riferimento al fabbricato comprendente la porzione ad uso locali di servizio, per quanto è stato possibile accertare, presenta struttura portante in muratura in sasso e/o con qualche elemento in laterizio, con la copertura in legno.

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che non sono presenti orizzontamenti di piano.

Le murature esterne non sono intonacate e presentano a vista la muratura.

Non sono presenti serramenti esterni ad esclusione delle porte in legno di vecchia fattura che permettono l'accesso.

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

L'abitazione comprende catastalmente:



- al piano interrato: la cantina, il corridoio e il vano scale di collegamento al piano terra. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che, ad est del corridoio, risultano realizzati altri due locali collegati da altro corridoio. Detti locali si sviluppano in parte anche sotto l'U.I. di cui al M.N. 930 (costituente il precedente **lotto 4**);
- al piano terra: la cucina, il locale pranzo, il disimpegno, il ripostiglio e il vano scale di collegamento ai piani interrato e primo. In sede di sopralluogo il sottoscritto ha accertato che:
  - risultano demolite la parete tra il locale pranzo e il disimpegno e la parete tra il ripostiglio e il disimpegno;
  - risulta realizzato un caminetto in muratura nel locale cucina;
- al primo piano: due camere, due ripostigli, il corridoio e il vano scale di collegamento ai piani terra e secondo. In sede di sopralluogo lo scrivente Esperto Stimatore ha accertato che:
  - risulta realizzata una parete divisoria a dividere la camera ovest in due ambienti;
  - risulta murata la porta tra la camera ovest e il ripostiglio sud;
  - risulta realizzata una porta tra la camera est e il ripostiglio sud;
  - risulta realizzato un bagno nel ripostiglio sud;
- al secondo piano: il disbrigo, la camera, la soffitta, il corridoio e il vano scale di collegamento al primo piano. In sede di sopralluogo il sottoscritto ha accertato che:
  - risulta demolita la parete divisoria tra il disbrigo e la camera;
  - risulta realizzata una parete a chiusura della soffitta in prosecuzione di quella perimetrale ovest del vano scale;



- risulta demolita la parete tra il corridoio e il vano scale a costituire una porta;
- con accesso dalla porta di cui al precedente punto, risulta realizzata una scala con rampa ascendente e poi discendente a superamento del vano scale per accedere ad un bagno realizzato nell'originaria porzione sud-ovest della soffitta.

Il fabbricato comprendente i locali di servizio dovrebbe comprendere catastalmente:

- al piano terra: la legnaia e il ripostiglio;
- al primo piano: la legnaia e vuoto su piano terra.

Lo scrivente Esperto Stimatore ha utilizzato il condizionale in quanto, in sede di sopralluogo, ha accertato che sono stati demoliti sia il solaio di interpiano che la parete divisoria al piano terra. Allo stato attuale, il fabbricato comprende un unico locale utilizzato come magazzino che si sviluppa a tutt'altezza.

La descrizione delle finiture interne ed esterne delle U.I. costituenti il **lotto 5 (cinque)**, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 31** alla presente relazione.

### **Stato di conservazione e di manutenzione**

Le U.I. costituenti il **lotto 5 (cinque)**, nel loro complesso, presentano condizioni manutentive e conservative di livello appena sufficiente.

Il livello interrato e i primi due livelli fuori terra risentono della vetustà dell'immobile.

Al secondo piano sono stati iniziati dei lavori di ristrutturazione che, però, non risultano essere stati ultimati.



Lo scrivente, 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 e la manutenzione di tutti gli impianti e/o dotazioni e/o finiture.

### **Impianti**

Per quanto è stato possibile accertare, il fabbricato comprendente l'abitazione è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario con scaldacqua elettrico installato nel bagno realizzato nel ripostiglio del primo piano;
- elettrico con distribuzione a vista e datato per i piani interrato, terra e primo e sottotraccia per il piano secondo;
- predisposizione per l'impianto del riscaldamento al solo piano secondo ma senza caldaia;
- fognario.

Per quanto è stato possibile accertare, il fabbricato comprendente i locali ad uso servizi non è dotato di alcun tipo di impianto.

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 prevedibilmente risulteranno ingenti e onerosi 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 commerciale convenzionale dell'U.I. oggetto di stima**

La superficie lorda commerciale convenzionale, con la precisazione che lo scrivente cautelativamente farà esclusivo riferimento alle superfici assentite e/o accatastate, risulta:

abitazione di cui al M.N. 430 graffato con il M.N. 932:

- piano interrato	m <sup>2</sup>	23,6 x 0,25	m <sup>2</sup>	5,9
- piano terra – locali ad uso abitazione	m <sup>2</sup>	79,3 x 1,0	m <sup>2</sup>	79,3
- piano terra – locali di servizio	m <sup>2</sup>	20,1 x 0,25	m <sup>2</sup>	5,0
- piano primo – locali ad uso abitazione	m <sup>2</sup>	65,8 x 1,0	m <sup>2</sup>	65,8
- piano secondo – soffitta agibile	m <sup>2</sup>	65,8 x 0,6	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>39,5</u>

### **Superficie totale commerciale convenzionale del**

**bene di cui al M.N. 430 graffato con il M.N. 932** **m<sup>2</sup> 195,5**

### **Generalità**

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 16/05/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati*



dalla procedura di esecuzione” con la precisazione che “*si allega interrogazione mod. 69 di comodato stipulato il 15/12/2004 (reg. 11/3/2005). Non si specifica l’oggetto del comodato. La relazione colla sua richiesta è solo possibile. Si desume solo che la proprietà risale a prima del 15/12/2004. L’originale, se non ancora mandato al macero, si trova presso archivio centrale nel Lazio. Se ritiene opportuno, confermi richiesta della copia dell’atto, tenendo presente che la reperibilità non è né tempestiva né sicura*” (cfr. allegato **sub 18** alla presente perizia di stima).

Considerato che ordinariamente il comodato non è opponibile alla procedura, e tenuto conto delle criticità espresse dall’Agenzia delle Entrate, lo scrivente non ha ritenuto necessario richiederne copia.

In forza di quanto è desumibile dalla relazione periodica del Custode depositata agli atti della procedura in data 29/08/2024 l’immobile risulta “*occupato da ... (n.d.r.: Esecutato 4)*”.

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

Con riferimento ai fabbricati comprendenti le U.I. costituenti il **lotto 5 (cinque)**, sulla base di quanto è riportato nell’atto in data 21/10/1989 al numero 59.064 di repertorio Notaio Blandaleone Roberto, trascritto a Treviso in data 17/11/1989 ai nn. 28416/21061, esso è stato edificato ante 01/09/1967. Il Comune di Cison di Valmarino ha fornito allo scrivente copia della seguente documentazione presente in archivio:

- autorizzazione gratuita per l’esecuzione di “*manutenzione straordinaria copertura fabbricato*” di cui al prot. 5373 del 04/10/1993.





La copia della documentazione citata, così come è stata inviata tramite e-mail dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino, viene allegata **sub 29** 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 Cison di Valmarino (TV) inviata tramite nota e-mail senza peraltro permettere allo scrivente alcun accesso per prendere visione delle pratiche presenti in Archivio.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Cison di Valmarino (TV).

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

Tra la documentazione fornita in copia dal Comune di Cison di Valmarino non sono presenti pratiche edilizie comprendenti grafici progettuali.

Sono soltanto presenti alcune fotografie, che peraltro riprendono solamente il fabbricato comprendente la porzione ad uso abitativo, da cui si può desumere che la sagoma dell'edificio è rimasta pressochè identica alla situazione attuale. Lo scrivente Esperto Stimatore non può che far riferimento alle planimetrie catastali.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 430 graffato con il M.N. 932 costituente il **lotto 5 (cinque)**, la planimetria a cui si fa riferimento risulta depositata in data 28/07/1989 con variazione al N. 16451/1989.

Con la scorta della citata planimetria catastale, lo scrivente ha accertato che quanto realizzato risulta pressochè conforme a quanto rappresentato nella detta planimetria a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente



reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti:

con riguardo al fabbricato comprendente la porzione ad uso abitativo

- al piano interrato: ad est del corridoio, risultano realizzati altri due locali collegati da altro corridoio. Detti locali si sviluppano in parte anche sotto l'U.I. di cui al M.N. 930 (costituente il precedente **lotto 4**);
- al piano terra:
  - o risultano demolite la parete tra il locale pranzo e il disimpegno e la parete tra il ripostiglio e il disimpegno;
  - o risulta realizzato un caminetto in muratura nel locale cucina;
- al primo piano:
  - o risulta realizzata una parete divisoria a dividere la camera ovest in due ambienti;
  - o risulta murata la porta tra la camera ovest e il ripostiglio sud;
  - o risulta realizzata una porta tra la camera est e il ripostiglio sud;
  - o risulta realizzato un bagno nel ripostiglio sud;
- al secondo piano:
  - o risulta demolita la parete divisoria tra il disbrigo e la camera;
  - o risulta realizzata una parete a chiusura della soffitta in prosecuzione di quella perimetrale ovest del vano scale;
  - o risulta demolita la parete tra il corridoio e il vano scale a costituire una porta;
  - o con accesso dalla porta di cui al precedente punto, risulta realizzata una scala con rampa ascendente e poi discendente a superamento del vano scale per accedere ad un bagno realizzato nell'originaria porzione sud-



ovest della soffitta. Tale struttura riduce notevolmente l'altezza utile delle scale che collegano il primo piano al secondo, soprattutto a livello del giroscala.

- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori interni ed esterni, sono realizzate lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate;

con riguardo al fabbricato comprendente i locali di servizio

- sono stati demoliti sia il solaio di interpiano che la parete divisoria al piano terra. Allo stato attuale, il fabbricato comprende un unico locale utilizzato come magazzino che si sviluppa a tutt'altezza;
- le dimensioni e la disposizione delle murature e dei fori esterni, sono realizzate lievemente differenti rispetto a quelle rappresentate.

Considerazioni conclusive

Tenuto conto delle previsioni urbanistiche relative alla zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento e dei vincoli a cui essa è anche assoggettata quali il “vincolo paesaggistico – immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004 smi, art. 136)” e il “vincolo paesaggistico – fasce di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D. Lgs. 42/2004 smi, art. 142 lett. c)”, lo scrivente evidenzia che:

- con riguardo alle difformità interne relative alla diversa distribuzione degli ambienti e al cambio di destinazione d'uso di alcuni di essi si renderà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito completamente conforme a quello realizzato e comunque completa di tutte le certificazioni relative agli eventuali nuovi impianti installati e alle eventuali nuove strutture realizzate e



comunque completare e/o adeguare detti impianti e/o strutture alle vigenti normative, non escludendo comunque la necessità di demolire in parte e/o completamente quanto realizzato in forza delle limitazioni e/o prescrizioni imposte dalla normativa e/o dall'amministrazione Comunale;

- con riguardo alla difformità riguardante la realizzazione di nuovi volumi al piano interrato, sarà cautelativamente necessaria la chiusura permanente di detti ambienti previa rimozione degli impianti di cui è dotata con l'esatto ripristino del solo volume assentito, e ciò a maggior ragione in quanto parte di detto volume è realizzato anche sotto il fabbricato di cui al M.N. 930 (costituente il **lotto 4**),

i cui più probabili costi verranno esposti in detrazione nella stima del bene costituente il presente lotto.

#### **Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 430 graffato con il M.N. 932 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, a meno delle difformità già descritte nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*".

#### **Considerazioni conclusive**

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui ai mappali N. 430 graffato con il M.N. 932 pienamente conforme a quanto realizzato e comunque allo stato che verrà sanato.



## 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 ricade l'U.I. pignorata costituente il **lotto 5 (cinque)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Cison di Valmarino (TV) in data 23/10/2023 al prot. 0053972 e in data 27/09/2024 al prot. 8452 (cfr. allegati **sub 19** e **sub 23** alla presente perizia di stima).



## PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Le relazioni notarili a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) in atti della E.I. 265/2022 R.G.E., certifica che al ventennio:

- con atto in data 21/10/1989 al numero 59.064 di repertorio Notaio Blandaleone Roberto, trascritto a Treviso in data 17/11/1989 ai nn. 28416/21061 i sig.ri *Proprietario 17*, *Proprietario 18* e *Proprietario 19*, il bene costituente il **lotto 5 (cinque)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 5 (cinque)** pervenivano in ditta a:
  - o *Proprietario 6* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
  - o ***Esecutato 5*** per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.
- con denuncia di successione legittima in morte del *Proprietario 6* deceduto in data 27/12/2009, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn.10746/7028 (il coniuge *Esecutato 5* ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T) il bene costituente il **lotto 5 (cinque)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 5 (cinque)** pervenivano in ditta a:
  - o ***Esecutato 3*** per la quota pari a  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà;
  - o ***Esecutato 4*** per la quota pari a  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà;
  - o ***Esecutato 5*** per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà:

Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 265/2022 R.G.E. è riportata la seguente osservazione:

“Rilevata accettazione di eredità in morte di [REDACTED], trascritta a



Treviso in data 12 febbraio 2013 ai nn. 5468/3263”.

L'identificazione dell'*Esecutati* 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 o di più beni 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 5 (cinque)** è formato per l'intera proprietà da un fabbricato comprendente un'abitazione che si sviluppa ai piani interrato, terra, primo e secondo e da un fabbricato comprendente locali di servizio, il tutto a costituire porzione di un complesso di fabbricati rurali di vecchio impianto edificati in aderenza tra loro, il tutto economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione dell'U.I. costituente il **lotto 5 (cinque)** comporterebbe importanti interventi per realizzare nuovi accessi alle unità costituite, la suddivisione delle reti impiantistiche, la costituzione di eventuali servitù e quant'altro necessario al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni, 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'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il bene oggetto di pignoramento e, più in generale il **lotto 5 (cinque)** formato, non è



comodamente divisibile.

## **VALORE ATTUALE DEI BENI**

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, 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 5 (cinque)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

### **Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO FABBRICATI

Comune di Cison di Valmarino – Sez. A – Foglio 5

### **BENE 1**

**M.N. 430 graffato con il M.N. 932**, vicolo Andrea Magagnin, 5, Piano I-T-1-2, cat. A/4, cl. 2, cons. 9 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 199 (totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 199), R.C. € 292,83

nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico viene descritto: *abitazione di tipo popolare*

con le seguenti precisazioni:

- il suddetto bene insiste in parte sul terreno descritto al C.T. in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 5 con il M.N. 430 di are 0.52, ente urbano in forza di “*Impianto meccanografico del 25/06/1975*” ed in parte sul terreno descritto al C.T. in Comune di Cison di Valmarino (TV) nel Foglio 5 con il M.N. 932 di are 0.20, ente urbano in forza di “*Impianto meccanografico del 25/06/1975*”





avente la superficie lorda convenzionale commerciale di m<sup>2</sup> 195,5:

Il valore unitario applicabile per edifici con la medesima tipologia edilizia, ubicazione e stato conservativo normale - è pari a circa €/m<sup>2</sup> 900,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà -  $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale e urbanistico in cui sorge il fabbricato -  $k_2 = 1,10$ ;
- coefficiente per stato di conservazione -  $k_3 = 0,925$ ;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico -  $k_4 = 0,90$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 900,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 900,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 900,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,10 \times 0,925 \times 0,90) = \\ & = 900,00 \text{ €/m}^2 \times (0,64) = 576,92 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 580,00 €/m<sup>2</sup>

$$195,5 \text{ m}^2 \times 580,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 113.390,00$$

A detrarre:

- più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare lo stato assentito con riguardo alle difformità interne relative alla diversa distribuzione degli ambienti e al cambio di destinazione d'uso di alcuni di essi, per gli interventi di adeguamento degli eventuali



nuovi impianti e strutture e certificazione degli stessi, ogni onere compreso	€ - 25.000,00
- per interventi di chiusura permanente degli ambienti realizzati nel piano interrato e di rimozione degli impianti di cui essi sono dotati, ogni onere compreso	€ - 5.000,00
- più probabili costi per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 430 graffato con il M.N. 932 pienamente conformi allo stato realizzato e che comunque sarà assentito al termine della pratica edilizia di ai punti precedenti, ogni onere compreso	€ <u>- 3.000,00</u>
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 5 (CINQUE)</b>	€ 80.390,00
Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:	€ <u>- 16.078,00</u>
<b>VALORE BASE DEL LOTTO 5 (CINQUE)</b>	€ 64.312,00
<b>che si arrotonda a</b>	<b>e 64.300,00</b>
diconsi euro sessantaquattromilatrecento / 00.	



## **6. LOTTO 6 (SEI)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 6 (sei)**.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per l'intero della piena proprietà**

CATASTO TERRENI

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 7

#### **BENE 1**

**M.N. 308 bosco misto**, cl. 2, are 24.42, R.D. € 3,15 (L. 6.105), R.A. € 0,50  
(L. 977)

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*impianto meccanografico del 25/06/1975*”.

La documentazione catastale del bene costituente il **lotto 6 (sei)** è contenuta nell'allegato **sub 34** alla presente perizia di stima.

### **CONFINI**

Con riferimento al terreno costituente il **lotto 6 (sei)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 307, N. 51, N. 238. N. 38 e N. 7, tutti del Foglio 7 e tutti salvo altri e/o più precisi.

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita del bene costituente il **lotto 6 (sei)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui esso si troverà al momento del trasferimento con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni e pertinenze, servitù attive e passive così come del resto detto bene e/o quello/i da cui esso è derivato sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 3* e all'*Esecutato 4* con denuncia di successione legittima in morte del *Proprietario 6* deceduto in data



27/12/2009, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn. 10746/7028 (il coniuge *Esecutato 5* ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T) e come precedentemente pervenuti al *Proprietario 6* con:

- riunione della quota dell'usufrutto pari ad 1/3 alla nuda proprietà avvenuta in data 23/03/2004 in morte del *Proprietario 15*;
- atto di divisione in data 21/10/1989 al numero 59.065 di repertorio Notaio Blandaleone, trascritto a Treviso in data 17/11/1989 ai nn. 28417/210621 – che viene allegato **sub 25** alla presente perizia di stima.

#### **DITTA INTESTATARIA**

In forza della denuncia di denuncia di successione legittima in morte del *Proprietario 6* deceduto in data 27/12/2009, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn.10746/7028 (il coniuge *Esecutato 5* ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T), la ditta intestataria del bene costituente il **lotto 6 (sei)** risulta:

- *Esecutato 3* per la quota pari a ½ della piena proprietà;
- *Esecutato 4* per la quota pari a ½ della piena proprietà.

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



Dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2022, antecedente a quella a cui è aggiornata la certificazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 265/2022 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari (e comunque antecedente anche alla certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone (PA) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 71/2023 R.G.E. - che però riguarda altri beni), con riferimento al bene costituente il **lotto 6 (sei)**, a carico dell'*Esecutato 3* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 17** alla presente perizia di stima) mentre, a carico dell'*Esecutato 4* risulta una ulteriore (cfr. allegato **sub 18** alla presente perizia di stima) che lo scrivente Esperto Stimatore ha provveduto a scaricare (cfr. allegato **sub 19** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile del 19/09/2022 in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 6 (sei)** risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

#### **TRASCRIZIONI**

\* **Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile del 19/09/2022 in atti della E.I. 265/2022 R.G.E.)**

Trascrizione N. 29214 del 19/07/2022 - N. generale 20469

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso, rep. 3588/2022 in data 06/07/2022, a favore di "██████████"





l'*Esecutato 4*, per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene immobile costituente il **lotto 6 (sei)**.

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

Il **lotto 6 (sei)** è formato da un terreno di forma in pianta pressochè rettangolare che si sviluppa in una zona boschiva e in pendenza.

Al terreno è possibile accedere per mezzo di strade di penetrazione e/o strade forestali.

Al fine di fornire quante più informazioni possibili circa l'andamento plani-altimetrico e l'ubicazione, 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 (cfr. allegato **sub 35** alla presente perizia di stima).

In dette elaborazioni cartografiche il terreno costituente il **lotto 6 (sei)** è contornato con una linea rossa.

### **Stato di conservazione e di manutenzione**

Il terreno, per quanto è stato possibile accertare e comunque sulla base della relazione periodica del Custode, è boschivo e lasciato in completo stato di abbandono e deterioramento.

### **Superficie catastale**

La superficie catastale risulta:

terreno di cui al M.N. 308 del Foglio 7 m<sup>2</sup> 2.442,0

**Superficie catastale complessiva** **m<sup>2</sup> 2.442,0**

### **Generalità**

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di



locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 16/05/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”* con la precisazione che *“si allega interrogazione mod. 69 di comodato stipulato il 15/12/2004 (reg. 11/3/2005). Non si specifica l'oggetto del comodato. La relazione colla sua richiesta è solo possibile. Si desume solo che la proprietà risale a prima del 15/12/2004. L'originale, se non ancora mandato al macero, si trova presso archivio centrale nel Lazio. Se ritiene opportuno, confermi richiesta della copia dell'atto, tenendo presente che la reperibilità non è né tempestiva né sicura”* (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

Considerato che ordinariamente il comodato non è opponibile alla procedura, e tenuto conto delle criticità espresse dall'Agenzia delle Entrate, lo scrivente non ha ritenuto necessario richiederne copia.

Sulla base della relazione periodica del Custode, risulta che il terreno è lasciato in completo stato di abbandono e deterioramento.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE**

La destinazione della zona in cui ricade il bene costituente il **lotto 6 (sei)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino (TV) in data 23/10/2023 al prot. 0053972 (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).





## PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

La relazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE), certifica che al ventennio:

- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 16*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (TV) al N° 3 Vol. 289 e trascritta a Treviso in data 17/04/1971 ai nn. 7086/6231, il bene costituente il **lotto 6 (sei)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 6 (sei)** pervenivano in ditta ai seguenti soggetti secondo le modalità descritte nel certificato notarile e, in particolare viene indicato che in forza di detta successione la proprietà risultava: "... (n.d.r.: *Proprietario 15*) usufruttuaria per la quota pari ad 1/3  
... (n.d.r.: *Proprietario 6*) per la quota pari ad una metà  
... (n.d.r.: *Proprietario 9*) per la quota pari ad una metà".
- con atto di divisione in data 21/10/1989 al numero 59.065 di repertorio Notaio Blandaleone, trascritto a Treviso in data 17/11/1989 ai nn. 28417/210621, il *Proprietario 9* cedeva il bene costituente il **lotto 6 (sei)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 6 (sei)** e detti beni pervenivano in ditta ai seguenti soggetti secondo le modalità descritte nel certificato notarile e, in particolare, viene indicato che in forza di detta divisione la proprietà risultava: "... ... (n.d.r.: *Proprietario 6*) per la quota pari a 1/3 di nuda proprietà e 2/3 di piena proprietà (fermo l'usufrutto parziario a favore ... (n.d.r.: *Proprietario 15*)".
- in morte del *Proprietario 15* avvenuta in data 23/03/2004 la quota pari a 1/3 dell'usufrutto si riuniva alla nuda proprietà e la ditta intestataria del bene costituente il **lotto 6 (sei)** e/o quelli che hanno originato quello



costituente il **lotto 6 (sei)** diveniva:

- *Proprietario 6* per l'intero della piena proprietà.
- con denuncia di successione legittima in morte del *Proprietario 6* deceduto in data 27/12/2009, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn.10746/7028 (il coniuge *Esecutato 5* ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T) il bene costituente il **lotto 6 (sei)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 6 (sei)** pervenivano in ditta a:
  - *Esecutato 3* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
  - *Esecutato 4* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 265/2022 R.G.E. è riportata la seguente osservazione:

*“Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 16).*

*Rilevata accettazione di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 6) trascritta a Treviso in data 12 febbraio 2013 ai nn. 5468/3263”.*

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 o di più beni 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 6 (sei)** è formato per l'intera proprietà da un terreno di superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 2.442.

La divisione di un terreno è ordinariamente realizzabile ma, nel caso in esame, l'esigua superficie catastale del bene è di dimensioni tali che gli eventuali frazionamenti e realizzazioni di recinzioni comporterebbero oneri e costi che inciderebbero sensibilmente sul valore complessivo del bene.

In ogni caso i vari beni costituiti risulterebbero sacrificati e non più altrettanto funzionali rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il terreno oggetto di pignoramento costituente il **lotto 6 (sei)** formato, non è comodamente divisibile.

### **VALORE ATTUALE DEL BENE**

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, tenuto conto della consistenza, della classificazione catastale, dello stato d'uso accertato, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 6 (sei)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

#### **Per l'intero della piena proprietà**

#### **CATASTO TERRENI**

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 7

#### **BENE 1**

**M.N. 308 bosco misto**, cl. 2, are 24.42, R.D. € 3,15 (L. 6.105), R.A. € 0,50



(L. 977)

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*impianto meccanografico del 25/06/1975*”.

avente la superficie catastale di **m<sup>2</sup> 2.442,0**.

Il valore unitario applicabile per terreni con simili colture, ubicazione, altitudine, accessibilità e stato conservativo - è pari a circa €/m<sup>2</sup> 1,80.

2.442,0 m<sup>2</sup> x 1,80 €/m<sup>2</sup> = € 4.395,60

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 6 (SEI)** € 4.395,60

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato

stimato: € - 879,12

**VALORE BASE DEL LOTTO 6 (SEI)** € 3.516,48

**Che si arrotonda a** € **3.500,00**

diconsi euro tremilacinquecento / 00.



## **7. LOTTO 7 (SETTE)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 7 (sette)**.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà**

CATASTO TERRENI

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 1

### **BENE 1**

**M.N. 133 pascolo**, cl. 1, are 59.29, R.D. € 9,19 (L. 17.787), R.A. € 2,76 (L. 5.336)

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*impianto meccanografico del 25/06/1975*”.

La documentazione catastale del bene costituente il **lotto 7 (sette)** è contenuta nell'allegato **sub 36** alla presente perizia di stima.

### **CONFINI**

Con riferimento al terreno costituente il **lotto 7 (sette)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 132, N. 195, N. 134 e N. 125, tutti del Foglio 1 e tutti salvo altri e/o più precisi.

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita del bene costituente il **lotto 7 (sette)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui esso si troverà al momento del trasferimento con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni e pertinenze, servitù attive e passive così come del resto detto bene e/o quello/i da cui esso è derivato sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 3* e all'*Esecutato 4*, oltre che al *Proprietario 9*, con denuncia di successione testamentaria in morte di



*Proprietario 20* (testamento olografo – acquiescenza a disposizioni testamentarie e identificazione catastale in data 14/07/2016 repertorio 31.734 Notaio Alberta Pianca, registrato a Conegliano in data 19/07/2016 al N° 4147 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 19/07/2016 ai nn. 24017/16435), presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 03/08/2016 al N° 997 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 13/09/2016 ai nn. 29699/20205 e come precedentemente pervenuti al *Proprietario 20* con:

- denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 21*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto in data 01/10/1997 al N° 48 Vol. 427 e trascritta a Treviso in data 19/02/2007 ai nn. 8294/5077;
- denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 22* presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (Tv) in data 19/04/1989 al N° 69 Vol. 379 e trascritta a Treviso in data 18/07/1990 ai nn. 19147/14192;
- atto di cessione e divisione in data 07/12/1972 al numero 12.853 di repertorio Notaio Battista Parolin, registrato a Montebelluna in data 23/12/1972 al N° 2821 Vol. 103 e trascritto a Treviso in data 26/01/1973 ai nn. 3662/3474 e ai nn. 3663/3475 – che viene allegato **sub 37** alla presente perizia di stima;
- denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 23*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (Tv) al N° 39 Vol. 269 e trascritta a Treviso in data 20/10/1966 ai nn.15846/14305.

In particolare, nell'atto di cessione e divisione in data 07/12/1972 al numero 12.853 di repertorio Notaio Battista Parolin viene precisato che “*cessione ed assegnazioni si fanno e si accettano con effetto immediato nello stato di fatto*”



*noto ai contraenti in cui si trovano i beni che ne formano rispettivo oggetto, con relativi diritti, azioni, ragioni ed accessioni e colle servitù attive e passive esistenti ed esercitate”.*

### **DITTA INTESTATARIA**

In forza della denuncia di successione testamentaria in morte di *Proprietario 20* (testamento olografo – acquiescenza a disposizioni testamentarie e identificazione catastale in data 14/07/2016 repertorio 31.734 Notaio Alberta Pianca, registrato a Conegliano in data 19/07/2016 al N° 4147 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 19/07/2016 ai nn. 24017/16435), presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 03/08/2016 al N° 997 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 13/09/2016 ai nn. 29699/20205, la ditta intestataria del bene costituente il **lotto 7 (sette)** risulta:

- *Esecutato 3* per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
- *Esecutato 4* per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
- *Proprietario 9* per la quota pari a ½ della piena proprietà.

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

Dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2022, antecedente a quella a cui è aggiornata la certificazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 265/2022 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari (e comunque antecedente anche alla certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone







## ISCRIZIONI

### \* Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E.)

Iscrizione N. 5172 del 03/08/2021 - N. generale 32931

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo in data 26/07/2021 al repertorio 1937/2021 del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di € 77.329,02 e per il totale di € 100.000,00, a favore di “**[REDACTED]**” con sede a Treviso, C.F. **[REDACTED]**, contro l’*Esecutato 3* e l’*Esecutato 4*, ciascuno di questi per la quota pari a 1/4 della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene immobile costituente il **lotto 7 (sette)**.

### \* Seconda ed ultima iscrizione (dall’ispezione ipotecaria ordinaria del 19/09/2024 a carico dell’*Esecutato 4*)

Iscrizione N. 8158 del 22/11/2022 - N. generale 46440

Ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, di cui all’atto in data 21/11/2022 al numero 4174/11322 di repertorio dell’**[REDACTED]** per la somma capitale di € 59.402,29 e per il totale di € 118.804,58, 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 4*, per la quota pari a 1/4 della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene immobile costituente il **lotto 7 (sette)**.

## DESCRIZIONE DEI BENI

Il **lotto 7 (sette)** è formato da un terreno di forma in pianta trapezoidale che si sviluppa nei pressi della cima del Monte Cimone in una zona boschiva di



difficile raggiungibilità ed in pendenza.

In forza di quanto è stato riferito, al terreno è possibile accedere prima per mezzo di strade di penetrazione e/o strade forestali e poi per mezzo di percorsi pedonali.

Al fine di fornire quante più informazioni possibili circa l'andamento plani-altimetrico e l'ubicazione, 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 (cfr. allegato **sub 38** alla presente perizia di stima).

In dette elaborazioni cartografiche il terreno costituente il **lotto 7 (sette)** è contornato con una linea rossa.

#### **Stato di conservazione e di manutenzione**

Il terreno, per quanto è stato possibile accertare e comunque sulla base della relazione periodica del Custode, è boschivo e lasciato in completo stato di abbandono e deterioramento.

#### **Superficie catastale**

La superficie catastale risulta:

terreno di cui al M.N. 133 del Foglio 1 m<sup>2</sup> 5.929,0

**Superficie catastale complessiva **m<sup>2</sup> 5.929,0****

#### **Generalità**

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 16/05/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava



che “non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione” con la precisazione che “si allega interrogazione mod. 69 di comodato stipulato il 15/12/2004 (reg. 11/3/2005). Non si specifica l’oggetto del comodato. La relazione colla sua richiesta è solo possibile. Si desume solo che la proprietà risale a prima del 15/12/2004. L’originale, se non ancora mandato al macero, si trova presso archivio centrale nel Lazio. Se ritiene opportuno, confermi richiesta della copia dell’atto, tenendo presente che la reperibilità non è né tempestiva né sicura” (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

Considerato che ordinariamente il comodato non è opponibile alla procedura, e tenuto conto delle criticità espresse dall’Agenzia delle Entrate, lo scrivente non ha ritenuto necessario richiederne copia.

Sulla base della relazione periodica del Custode, risulta che il terreno è lasciato in completo stato di abbandono e deterioramento.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE**

La destinazione della zona in cui ricade il bene costituente il **lotto 7 (sette)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino (TV) in data 23/10/2023 al prot. 0053972 (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

#### **PROVENIENZA IN CAPO ALL’ESECUTATO**

La relazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE), certifica che al ventennio:



- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 23*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (Tv) al N° 39 Vol. 269 e trascritta a Treviso in data 20/10/1966 ai nn.15846/14305, il bene costituente il **lotto 7 (sette)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 7 (sette)** pervenivano in ditta a:
  - o *Proprietario 22* per la quota pari a 1/3 della piena proprietà;
  - o *Proprietario 24* per la quota pari a 1/3 della piena proprietà;
  - o *Proprietario 25* per la quota pari a 1/3 della piena proprietà.
- con atto di cessione e divisione in data 07/12/1972 al numero 12.853 di repertorio Notaio Battista Parolin, registrato a Montebelluna in data 23/12/1972 al N° 2821 Vol. 103 e trascritto a Treviso in data 26/01/1973 ai nn. 3662/3474 e ai nn. 3663/3475, il *Proprietario 24* e il *Proprietario 25* cedevano al *Proprietario 22* le rispettive quote di 1/3 e il bene costituente il **lotto 7 (sette)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 7 (sette)** pervenivano in ditta a:
  - o *Proprietario 22* per l'intero della piena proprietà.
- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 22* presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (Tv) in data 19/04/1989 al N° 69 Vol. 379 e trascritta a Treviso in data 18/07/1990 ai nn. 19147/14192, il bene costituente il **lotto 7 (sette)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 7 (sette)** pervenivano in ditta a:
  - o *Proprietario 20* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà;
  - o *Proprietario 21* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.
- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 21*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto in data



01/10/1997 al N° 48 Vol. 427 e trascritta a Treviso in data 19/02/2007 ai nn. 8294/5077, il bene costituente il **lotto 7 (sette)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 7 (sette)** pervenivano in ditta a:

- *Proprietario 20* per l'intero della piena proprietà.
- con denuncia di successione testamentaria in morte di *Proprietario 20* (testamento olografo – acquiescenza a disposizioni testamentarie e identificazione catastale in data 14/07/2016 repertorio 31.734 Notaio Alberta Pianca, registrato a Conegliano in data 19/07/2016 al N° 4147 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 19/07/2016 ai nn. 24017/16435), presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 03/08/2016 al N° 997 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 13/09/2016 ai nn. 29699/20205, il bene costituente il **lotto 7 (sette)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 7 (sette)** pervenivano in ditta a:
  - *Proprietario 9* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.
  - **Esecutato 3** per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
  - **Esecutato 4** per la quota pari a 1/4 della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 265/2022 R.G.E. sono riportate le seguenti osservazioni:

*“Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 23).*

*Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di (n.d.r.: Proprietario 22).*

*Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di (n.d.r.: Proprietario 21).*

*Rilevata accettazione espressa di eredità in morte di (n.d.r.: Proprietario 20),*



*trascritta a Treviso in data 19 luglio 2016 ai nn.24017/16435”.*

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 o di più beni 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 7 (sette)** è formato per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà da un terreno di superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 5.929.

La divisione di un terreno è ordinariamente realizzabile ma, nel caso in esame, la superficie catastale del bene è di dimensioni tali che gli eventuali frazionamenti e realizzazioni di recinzioni comporterebbero oneri e costi che inciderebbero sensibilmente sul valore complessivo del bene.

In ogni caso i vari beni costituiti risulterebbero sacrificati e non più altrettanto funzionali rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il terreno oggetto di pignoramento costituente il **lotto 7 (sette)** formato, non è comodamente divisibile.

## **VALORE ATTUALE DEL BENE**

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, tenuto conto della consistenza, della classificazione catastale, dello stato d'uso accertato, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento



urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 7 (sette)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

**Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà**

CATASTO TERRENI

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 1

**BENE 1**

**M.N. 133 pascolo**, cl. 1, are 59.29, R.D. € 9,19 (L. 17.787), R.A. € 2,76 (L. 5.336)

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da *“impianto meccanografico del 25/06/1975”*.

avente la superficie catastale di **m<sup>2</sup> 5.929,0**.

Il valore unitario applicabile per terreni con simili colture, ubicazione, altitudine, accessibilità e stato conservativo - è pari a circa €/m<sup>2</sup> 1,50.

5.929,0 m <sup>2</sup> x 1,50 €/m <sup>2</sup>	€	8.893,50
--	---	----------

Considerato che risulta pignorata la quota pari a 1/2 della piena proprietà si ha:

valore della quota pari a 1/2 della piena proprietà €

8.893,50 x 1/2	€	4.446,75
----------------	---	----------

A detrarre per:

- tenere conto che la vendita della quota pari a 1/2 della piena proprietà potrebbe disincentivare l'acquisto del bene, lo scrivente considera un abbattimento nella misura del 15% del valore residuo stimato

	€	<u>- 667,01</u>
--	---	-----------------

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 7 (SETTE)	€	3.779,74
---------------------------------------	---	----------



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:

**VALORE BASE DEL LOTTO 7 (SETTE)**

**Che si arrotonda a**

diconsi euro tremila / 00.

€ - 755,95

€ 3.023,79

€ **3.000,00**





## **8. LOTTO 8 (OTTO)**

Lo scrivente relazione sui beni che formano il **lotto 8 (otto)**.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà**

CATASTO TERRENI

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 1

#### **BENE 1**

**M.N. 284 prato**, cl. 4, are 16.05, R.D. € 3,32 (L. 6.420), R.A. € 2,90 (L. 5.618)

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*Impianto meccanografico del 25/06/1975*”.

#### **BENE 2**

**M.N. 290 area rurale**, are 20

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/06/2011 Pratica n. TV0192908 in atti dal 16/06/2011 (n. 8617.1/2011)*”.

#### **BENE 3**

**M.N. 305 area rurale**, are 16

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/06/2011 Pratica n. TV0192909 in atti dal 16/06/2011 (n. 8618.1/2011)*”.

#### **BENE 4**

**M.N. 307 pascolo**, cl. 1, are 25.03, R.D. € 3,88 (L. 7.509), R.A. € 1,16 (L. 2.253)

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*Impianto meccanografico del 25/06/1975*”.



La documentazione catastale del bene costituente il **lotto 8 (otto)** è contenuta nell'allegato **sub 39** alla presente perizia di stima.

## **CONFINI**

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 284, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- M.N. 124 del Foglio 49 del Comune di Borgo Valbelluna (BL), mappali N. 244, N. 13 e N. 201, tutti del Foglio 1 del Comune di Cison di Valmarino (TV) e tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 290, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 244, N. 146 e N. 306, tutti del Foglio 1 del Comune di Cison di Valmarino (TV), e tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 290, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 306, N. 146, N. 245 e N. 244, tutti del Foglio 1 del Comune di Cison di Valmarino (TV), e tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 307, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 15, N. 249, N. 250, N. 251, N. 16 e N. 248, tutti del Foglio 1 del Comune di Cison di Valmarino (TV), e tutti salvo altri e/o più precisi.

## **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il **lotto 8 (otto)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento del trasferimento con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni e pertinenze, servitù attive e passive così come del resto detti beni e/o quello/i da cui essi sono



derivati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 3* e all'*Esecutato 4*, oltre che al *Proprietario 9*, con:

- denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 16*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (TV) al N° 3 Vol. 289 e trascritta a Treviso in data 17/04/1971 ai nn. 7086/6231;
- denuncia di successione legittima in morte del *Proprietario 6* deceduto in data 27/12/2009, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn. 10746/7028 (il coniuge *Esecutato 5* ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T).

**Lo scrivente segnala che la certificazione notarile non richiama ed identica il primo atto notarile ultraventennale.**

#### **DITTA INTESTATARIA**

In forza di:

- denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 16*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (TV) al N° 3 Vol. 289 e trascritta a Treviso in data 17/04/1971 ai nn. 7086/6231;
- riunione dell'usufrutto in morte del *Proprietario 15*;
- denuncia di successione legittima in morte del *Proprietario 6* deceduto in data 27/12/2009, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol. 9990 e



trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn. 10746/7028 (il coniuge *Esecutato 5* ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T),

la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 8 (otto)** risulta:

- *Esecutato 3* per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
- *Esecutato 4* per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
- *Proprietario 9* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

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

Dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2022, antecedente a quella a cui è aggiornata la certificazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 265/2022 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari (e comunque antecedente anche alla certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone (PA) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 71/2023 R.G.E. - che però riguarda altri beni), con riferimento ai beni costituenti il **lotto 8 (otto)**, a carico dell'*Esecutato 3* e dell'*Esecutato 4* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegati **sub 17** e **sub 18** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che l'iscrizione in data 22/11/2022 ai nn. 46440/8158 riguarda altri beni non compresi nel **lotto 8 (otto)** (cfr.



allegato **sub 19** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile del 19/09/2022 in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024, si evince che i beni pignorati costituenti il **lotto 8 (otto)** risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

### **TRASCRIZIONI**

**\* Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile del 19/09/2022 in atti della E.I. 265/2022 R.G.E.)**

Trascrizione N. 29214 del 19/07/2022 - N. generale 20469

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso, rep. 3588/2022 in data 06/07/2022, a favore di “**[REDACTED]**

**[REDACTED]**” con sede a Orsago (TV) in via G. Garibaldi, C.F.

**[REDACTED]** contro, tra altri, l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno per la quota pari a 1/4 della piena proprietà, gravante, tra altri, i beni immobili costituenti il **lotto 8 (otto)**.

### **ISCRIZIONI**

**\* Prima ed unica iscrizione (dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E.)**

Iscrizione N. 5172 del 03/08/2021 - N. generale 32931

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo in data 26/07/2021 al repertorio 1937/2021 del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di € 77.329,02 e per il totale di € 100.000,00, a favore di “**[REDACTED]**  
**[REDACTED]**” con sede a Treviso, C.F. **[REDACTED]**, contro l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno di questi



per la quota pari a 1/4 della piena proprietà, gravante, tra altri, i beni immobili costituenti il **lotto 8 (otto)**.

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

Il **lotto 8 (otto)** è formato da quattro terreni ubicati in vicinanza tra loro ma non contigui.

Essi si sviluppano nei pressi del passo San Boldo in una zona boschiva ed in pendenza.

In forza di quanto è stato riferito, al terreno è possibile accedere prima per mezzo di strade di penetrazione e/o strade forestali e poi per mezzo di percorsi pedonali.

Al fine di fornire quante più informazioni possibili circa l'andamento planimetrico e l'ubicazione, 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 (cfr. allegato **sub 39** alla presente perizia di stima).

In dette elaborazioni cartografiche il terreno costituente il **lotto 8 (otto)** è contornato con una linea rossa.

### **Stato di conservazione e di manutenzione**

Il terreno, per quanto è stato possibile accertare e comunque sulla base della relazione periodica del Custode, è boschivo e lasciato in completo stato di abbandono e deterioramento.

### **Superficie catastale**

La superficie catastale risulta:

terreno di cui al M.N. 284 del Foglio 1	m <sup>2</sup>	1.605,0
terreno di cui al M.N. 290 del Foglio 1	m <sup>2</sup>	20,0



terreno di cui al M.N. 305 del Foglio 1	m <sup>2</sup>	16,0
terreno di cui al M.N. 307 del Foglio 1	m <sup>2</sup>	<u>2.503,0</u>
<b>Superficie catastale complessiva</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>4.144,0</b>

### **Generalità**

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l’Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l’esistenza di contratti di locazione e/o comodati d’uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 16/05/2024 l’Agenzia delle Entrate comunicava che *“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”* con la precisazione che *“si allega interrogazione mod. 69 di comodato stipulato il 15/12/2004 (reg. 11/3/2005). Non si specifica l’oggetto del comodato. La relazione colla sua richiesta è solo possibile. Si desume solo che la proprietà risale a prima del 15/12/2004. L’originale, se non ancora mandato al macero, si trova presso archivio centrale nel Lazio. Se ritiene opportuno, confermi richiesta della copia dell’atto, tenendo presente che la reperibilità non è né tempestiva né sicura”* (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

Considerato che ordinariamente il comodato non è opponibile alla procedura, e tenuto conto delle criticità espresse dall’Agenzia delle Entrate, lo scrivente non ha ritenuto necessario richiederne copia.

Sulla base della relazione periodica del Custode, risulta che i terreni sono lasciati in completo stato di abbandono e deterioramento.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA**



## IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono i beni costituenti il **lotto 8 (otto)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Cison di Valmarino (TV) in data 23/10/2023 al prot. 0053972 e in data 27/09/2024 al prot. 8452 (cfr. allegati **sub 19** e **sub 23** alla presente perizia di stima).

## PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

La relazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE), certifica che al ventennio:

- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 16*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (TV) al N° 3 Vol. 289 e trascritta a Treviso in data 17/04/1971 ai nn. 7086/6231, i beni costituenti il **lotto 8 (otto)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 8 (otto)** pervenivano in ditta a "... (n.d.r.: *Proprietario 15*) usufruttuaria per la quota pari a 1/3  
... (n.d.r.: *Proprietario 6*) per la quota pari ad una metà  
... (n.d.r.: *Proprietario 9*) per la quota pari ad una metà".
- in morte del *Proprietario 15*, la quota pari ad 1/3 di usufrutto si riuniva alla nuda proprietà e i beni costituenti il **lotto 8 (otto)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 8 (otto)** pervenivano in ditta:
  - *Proprietario 6* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà;
  - *Proprietario 9* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.
- con denuncia di successione legittima in morte del *Proprietario 6* deceduto in data 27/12/2009, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di





Castelfranco Veneto (TV) in data 23/12/2010 al N. 505 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 29/03/2011 ai nn. 10746/7028 (il coniuge Esecutato 5 ha rinunciato all'eredità con atto in data 21/10/2010 repertorio 201.311 Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, ivi registrato in data 28/10/2010 al N. 1405 Serie 1T), i beni costituenti il **lotto 8 (otto)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 8 (otto)** pervenivano in ditta a:

- *Proprietario 9* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.
- **Esecutato 3** per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
- **Esecutato 4** per la quota pari a 1/4 della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 265/2022 R.G.E. sono riportate le seguenti osservazioni:

*“Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 16).*

*Rilevata accettazione espressa di eredità in morte di (n.d.r.: Proprietario 6), trascritta a Treviso in data 12 febbraio 2013 ai nn. 5468/3263”.*

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 o di più beni 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 8 (otto)** è formato per la quota pari a ½ della piena



proprietà da quattro terreni di superficie catastale complessiva pari a m<sup>2</sup> 4.144.

I terreni, di fatto, sono già divisi tra loro in quanto non sono contigui.

Ad ogni modo, la loro superficie catastale, sia considerata singolarmente che nell'insieme, è di dimensioni tali che gli eventuali frazionamenti e realizzazioni di recinzioni comporterebbero oneri e costi che inciderebbero sensibilmente sul valore complessivo del bene.

In ogni caso i vari beni costituiti risulterebbero sacrificati e non più altrettanto funzionali rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i terreni oggetto di pignoramento costituenti il **lotto 8 (otto)** formato, non sono comodamente divisibili.

## **VALORE ATTUALE DEI BENI**

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della classificazione catastale, dello stato d'uso accertato, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 8 (otto)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

### **Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà**

#### **CATASTO TERRENI**

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 1

#### **BENE 1**

**M.N. 284 prato**, cl. 4, are 16.05, R.D. € 3,32 (L. 6.420), R.A. € 2,90 (L. 5.618) con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*Impianto meccanografico del 25/06/1975*”.



## **BENE 2**

**M.N. 290 area rurale**, are 20

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/06/2011 Pratica n. TV0192908 in atti dal 16/06/2011 (n. 8617.1/2011)*”.

## **BENE 3**

**M.N. 305 area rurale**, are 16

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/06/2011 Pratica n. TV0192909 in atti dal 16/06/2011 (n. 8618.1/2011)*”.

## **BENE 4**

**M.N. 307 pascolo**, cl. 1, are 25.03, R.D. € 3,88 (L. 7.509), R.A. € 1,16 (L. 2.253)

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*Impianto meccanografico del 25/06/1975*”.

aventi la superficie catastale complessiva di **m<sup>2</sup> 4.144,0**.

Il valore unitario applicabile per terreni con simili colture, ubicazione, altitudine, accessibilità e stato conservativo - è pari a circa €/m<sup>2</sup> 1,50.

4.144,0 m <sup>2</sup> x 1,50 €/m <sup>2</sup>	€	6.216,00
--	---	----------

Considerato che risulta pignorata la quota pari a ½ della piena proprietà si ha:

valore della quota pari a ½ della piena proprietà €

6.216,00 x ½	€	3.108,00
--------------	---	----------

A detrarre per:

- tenere conto che la vendita della quota pari a



<p>½ della piena proprietà potrebbe disincentivare l'acquisto del bene, lo scrivente considera un abbattimento nella misura del 15% del valore residuo stimato</p>	<p>€ <u>- 466,20</u></p>
<p><b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 8 (OTTO)</b></p>	<p>€ 2.641,80</p>
<p>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:</p>	<p>€ <u>- 528,36</u></p>
<p><b>VALORE BASE DEL LOTTO 8 (OTTO)</b></p>	<p>€ 2.113,44</p>
<p><b>Che si arrotonda a</b></p>	<p>€ <b>2.100,00</b></p>
<p>diconsi euro duemilacento / 00.</p>	



## **9. LOTTO 9 (NOVE)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 9 (nove)**.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà**

CATASTO TERRENI

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 2

#### **BENE 1**

**M.N. 468 pascolo**, cl. 1, are 57.66, R.D. € 8,93 (L. 17.298), R.A. € 2,68 (L. 5.189)

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*Impianto meccanografico del 25/06/1975*”.

#### **BENE 2**

**M.N. 469 fabb diruto**, are 17

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*VARIAZIONE D’UFFICIO del 17/05/2018 Pratica n. TV0062295 in atti dal 17/05/2018 BIC 2018 (n. 3028.1/2018)*”.

#### **BENE 3**

**M.N. 468 pascolo**, cl. 1, are 12.14, R.D. € 1,88 (L. 3.642), R.A. € 0,56 (L. 1.093)

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*Impianto meccanografico del 25/06/1975*”.

La documentazione catastale del bene costituente il **lotto 9 (nove)** è contenuta nell’allegato **sub 41** alla presente perizia di stima.

### **CONFINI**

Con riferimento al compendio costituito dai tre terreni di cui ai mappali N.



468, N. 469 e N. 470, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- M.N. 138, N. 77, N. 95 e N. 103 del Foglio 50 del Comune di Borgo Valbelluna (BL), mappali N. 452, N. 73, N. 72, N. 70, N. 467 e N. 71, tutti del Foglio 2 del Comune di Cison di Valmarino (TV) e tutti salvo altri e/o più precisi.

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il **lotto 9 (nove)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento del trasferimento con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni e pertinenze, servitù attive e passive così come del resto detti beni e/o quello/i da cui essi sono derivati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 3* e all'*Esecutato 4*, oltre che al *Proprietario 9*, con denuncia di successione testamentaria in morte di *Proprietario 20* (testamento olografo – acquiescenza a disposizioni testamentarie e identificazione catastale in data 14/07/2016 repertorio 31.734 Notaio Alberta Pianca, registrato a Conegliano in data 19/07/2016 al N° 4147 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 19/07/2016 ai nn. 24017/16435), presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 03/08/2016 al N° 997 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 13/09/2016 ai nn. 29699/20205 e come precedentemente pervenuti al *Proprietario 20* con:

- denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 21*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto in data 01/10/1997 al N° 48 Vol. 427 e trascritta a Treviso in data 19/02/2007 ai nn. 8294/5077;
- denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 22* presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (Tv) in data



19/04/1989 al N° 69 Vol. 379 e trascritta a Treviso in data 18/07/1990 ai nn. 19147/14192;

- atto di cessione di quote in data 30/03/1967 al numero 513 di repertorio Notaio Battista Parolin, trascritto a Treviso in data 5/04/1967 ai nn. 5768/5166 – che viene allegato **sub 42** alla presente perizia di stima;
- denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 26*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (TV) al N° 62 Vol. 267 e trascritta a Treviso in data 04/06/1966 ai nn.8617/7781.

In particolare, nell'atto di quote in data 30/03/1967 al numero 513 di repertorio Notaio Battista Parolin viene precisato che *“le cessioni si fanno e si accettano con effetto immediato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto, noto ai contraenti in cui si trovano i beni che ne formano oggetto, con tutti i relativi loro diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, con quanto vi è di affisso, infisso, annesso e connesso e colle servitù attive e passive esistenti ed esercitate, ma senza alcuna scorta agricola”*.

### **DITTA INTESTATARIA**

In forza della denuncia di successione testamentaria in morte di *Proprietario 20* (testamento olografo – acquiescenza a disposizioni testamentarie e identificazione catastale in data 14/07/2016 repertorio 31.734 Notaio Alberta Pianca, registrato a Conegliano in data 19/07/2016 al N° 4147 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 19/07/2016 ai nn. 24017/16435), presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 03/08/2016 al N° 997 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 13/09/2016 ai nn. 29699/20205, la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 9 (nove)** risulta:

- ***Esecutato 3*** per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;



- *Esecutato 4* per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
- *Proprietario 9* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

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

Dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2022, antecedente a quella a cui è aggiornata la certificazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 265/2022 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari (e comunque antecedente anche alla certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone (PA) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 71/2023 R.G.E. - che però riguarda altri beni), con riferimento ai beni costituenti il **lotto 9 (nove)**, a carico dell'*Esecutato 3* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato **sub 17** alla presente perizia di stima) mentre, a carico dell'*Esecutato 4* risulta una ulteriore (cfr. allegato **sub 18** alla presente perizia di stima) che lo scrivente Esperto Stimatore ha provveduto a scaricare (cfr. allegato **sub 19** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile del 19/09/2022 in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024, si evince che i beni pignorati costituenti il **lotto 9 (nove)** risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:





## TRASCRIZIONI

### **\* Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile del 19/09/2022 in atti della E.I. 265/2022 R.G.E.)**

Trascrizione N. 29214 del 19/07/2022 - N. generale 20469

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso, rep. 3588/2022 in data 06/07/2022, a favore di "██████████  
██████████  
██████████ con sede a Orsago (TV) in via G. Garibaldi, C.F. ██████████  
██████████ contro, tra altri, l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno per la quota pari a 1/4 della piena proprietà, gravante, tra altri, i beni immobili costituenti il **lotto 9 (nove)**.

## ISCRIZIONI

### **\* Prima iscrizione (dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E.)**

Iscrizione N. 5172 del 03/08/2021 - N. generale 32931

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo in data 26/07/2021 al repertorio 1937/2021 del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di € 77.329,02 e per il totale di € 100.000,00, a favore di "██████████  
██████████" con sede a Treviso, C.F. 03669140265, contro l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno di questi per la quota pari a 1/4 della piena proprietà, gravante, tra altri, i beni immobili costituenti il **lotto 9 (nove)**.

### **\* Seconda ed ultima iscrizione (dall'ispezione ipotecaria ordinaria del 19/09/2024 a carico dell'*Esecutato 4*)**

Iscrizione N. 8158 del 22/11/2022 - N. generale 46440



Ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, di cui all'atto in data 21/11/2022 al numero 4174/11322 di repertorio dell' [REDACTED], per la somma capitale di € 59.402,29 e per il totale di € 118.804,58, a favore di "[REDACTED] [REDACTED]", con sede a Roma, C.F. [REDACTED] e con domicilio ipotecario eletto a Treviso in viale Monte Grappa, 34, contro l'*Esecutato 4*, per la quota pari a 1/4 della piena proprietà, gravante, tra altri, il M.N. 468 del Foglio 2 compreso nei beni costituenti il **lotto 9 (nove)**.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Il **lotto 9 (nove)** è formato da tre terreni contigui.

Essi si sviluppano nei pressi della cima del Monte Cimone in una zona boschiva di difficile raggiungibilità ed in pendenza.

In forza di quanto è stato riferito, al terreno è possibile accedere prima per mezzo di strade di penetrazione e/o strade forestali e poi per mezzo di percorsi pedonali.

Al fine di fornire quante più informazioni possibili circa l'andamento planimetrico e l'ubicazione, 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 (cfr. allegato **sub 43** alla presente perizia di stima).

In dette elaborazioni cartografiche il terreno costituente il **lotto 9 (nove)** contornato con una linea rossa.

### **Stato di conservazione e di manutenzione**

Il terreno, per quanto è stato possibile accertare e comunque sulla base della relazione periodica del Custode, è boschivo e lasciato in completo stato di



abbandono e deterioramento.

### **Superficie catastale**

La superficie catastale risulta:

terreno di cui al M.N. 468 del Foglio 2	m <sup>2</sup>	5.766,0
terreno di cui al M.N. 469 del Foglio 2	m <sup>2</sup>	17,0
terreno di cui al M.N. 470 del Foglio 2	m <sup>2</sup>	<u>1.214,0</u>
<b>Superficie catastale complessiva</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>6.997,0</b>

### **Generalità**

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l’Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l’esistenza di contratti di locazione e/o comodati d’uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 16/05/2024 l’Agenzia delle Entrate comunicava che *“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”* con la precisazione che *“si allega interrogazione mod. 69 di comodato stipulato il 15/12/2004 (reg. 11/3/2005). Non si specifica l’oggetto del comodato. La relazione colla sua richiesta è solo possibile. Si desume solo che la proprietà risale a prima del 15/12/2004. L’originale, se non ancora mandato al macero, si trova presso archivio centrale nel Lazio. Se ritiene opportuno, confermi richiesta della copia dell’atto, tenendo presente che la reperibilità non è né tempestiva né sicura”* (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

Considerato che ordinariamente il comodato non è opponibile alla procedura, e tenuto conto delle criticità espresse dall’Agenzia delle Entrate, lo scrivente



non ha ritenuto necessario richiederne copia.

Sulla base della relazione periodica del Custode, risulta che i terreni sono lasciati in completo stato di abbandono e deterioramento.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE**

La destinazione della zona in cui ricade il bene costituente il **lotto 9 (nove)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino (TV) in data 23/10/2023 al prot. 0053972 (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

### **PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO**

La relazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE), certifica che al ventennio:

- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 26*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (TV) al N° 62 Vol. 267 e trascritta a Treviso in data 04/06/1966 ai nn.8617/7781, i beni costituenti il **lotto 9 (nove)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 9 (nove)** pervenivano in ditta a:

“... (n.d.r.: *Proprietario 22*)

... (n.d.r.: *Proprietario 24*)

... (n.d.r.: *Proprietario 25*)

... (n.d.r.: *Proprietario 23*) per l'*usufrutto pari a 1/3*”.

- in morte del *Proprietario 23*, la quota pari ad 1/3 di usufrutto si riuniva alla nuda proprietà e i beni costituenti il **lotto 9 (nove)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 9 (nove)** pervenivano in ditta:



- *Proprietario 22*;
  - *Proprietario 24*;
  - *Proprietario 25*.
- con atto di cessione di quote in data 30/03/1967 al numero 513 di repertorio Notaio Battista Parolin, trascritto a Treviso in data 5/04/1967 ai nn. 5768/5166, i beni costituenti il **lotto 9 (nove)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 9 (nove)** pervenivano in ditta a:
- *Proprietario 22* per la piena proprietà.
- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 22* presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (Tv) in data 19/04/1989 al N° 69 Vol. 379 e trascritta a Treviso in data 18/07/1990 ai nn. 19147/14192, i beni costituenti il **lotto 9 (nove)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 9 (nove)** pervenivano in ditta a:
- *Proprietario 20* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
  - *Proprietario 21* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.
- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 21*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto in data 01/10/1997 al N° 48 Vol. 427 e trascritta a Treviso in data 19/02/2007 ai nn. 8294/5077, i beni costituenti il **lotto 9 (nove)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 9 (nove)** pervenivano in ditta a:
- *Proprietario 20* per l'intero della piena proprietà.
- con denuncia di successione testamentaria in morte di *Proprietario 20* (testamento olografo – acquiescenza a disposizioni testamentarie e identificazione catastale in data 14/07/2016 repertorio 31.734 Notaio Alberta Pianca, registrato a Conegliano in data 19/07/2016 al N° 4147 Serie



1T e trascritto a Treviso in data 19/07/2016 ai nn. 24017/16435), presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 03/08/2016 al N° 997 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 13/09/2016 ai nn. 29699/20205, i beni costituenti il **lotto 9 (nove)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 9 (nove)** pervenivano in ditta a:

- *Proprietario 9* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.
- **Esecutato 3** per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
- **Esecutato 4** per la quota pari a 1/4 della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 265/2022 R.G.E. sono riportate le seguenti osservazioni:

*“Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 26).*

*Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 22).*

*Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di ... n.d.r.: Proprietario 21).*

*Rilevata accettazione espressa di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 20), trascritta a Treviso in data 19 luglio 2016 ai nn.24017/16435”.*

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 o di più beni 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 9 (nove)** è formato per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà da tre terreni di superficie catastale complessiva pari a m<sup>2</sup> 6.997.

La divisione di un terreno e/o di un complesso di terreni è ordinariamente realizzabile ma, nel caso in esame, la superficie catastale dei beni, sia considerata singolarmente che nell'insieme, è di dimensioni tali che gli eventuali frazionamenti e realizzazioni di recinzioni comporterebbero oneri e costi che inciderebbero sensibilmente sul valore complessivo del bene.

In ogni caso i vari beni costituiti risulterebbero sacrificati e non più altrettanto funzionali rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i terreni oggetto di pignoramento costituenti il **lotto 9 (nove)** formato, non sono comodamente divisibili.

## **VALORE ATTUALE DEI BENI**

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della classificazione catastale, dello stato d'uso accertato, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 9 (nove)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

### **Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà**

#### **CATASTO TERRENI**

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 2

#### **BENE 1**

**M.N. 468 pascolo**, cl. 1, are 57.66, R.D. € 8,93 (L. 17.298), R.A. € 2,68 (L.



5.189)

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*Impianto meccanografico del 25/06/1975*”.

### **BENE 2**

**M.N. 469 fabb diruto**, are 17

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/05/2018 Pratica n. TV0062295 in atti dal 17/05/2018 BIC 2018 (n. 3028.1/2018)*”.

### **BENE 3**

**M.N. 468 pascolo**, cl. 1, are 12.14, R.D. € 1,88 (L. 3.642), R.A. € 0,56 (L. 1.093)

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*Impianto meccanografico del 25/06/1975*”.

aventi la superficie catastale complessiva di **m<sup>2</sup> 6.997,0**.

Il valore unitario applicabile per terreni con simili colture, ubicazione, altitudine, accessibilità e stato conservativo - è pari a circa €/m<sup>2</sup> 1,50.

6.997,0 m <sup>2</sup> x 1,50 €/m <sup>2</sup>	€	10.495,50
--	---	-----------

Considerato che risulta pignorata la quota pari a ½ della piena proprietà si ha:

valore della quota pari a ½ della piena proprietà €

10.495,50 x ½	€	5.247,75
---------------	---	----------

A detrarre per:

- tenere conto che la vendita della quota pari a ½ della piena proprietà potrebbe disincentivare l'acquisto del bene, lo scrivente





considera un abbattimento nella misura del	
15% del valore residuo stimato	€ <u>- 787,16</u>
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 9 (NOVE)</b>	€ 4.460,59
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:	€ <u>- 892,12</u>
<b>VALORE BASE DEL LOTTO 9 (NOVE)</b>	€ 3.568,47
<b>Che si arrotonda a</b>	€ <b>3.600,00</b>
diconsi euro tremilaseicento / 00.	



## **10. LOTTO 10 (DIECI)**

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 10 (dieci)**.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà**

CATASTO TERRENI

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 6

### **BENE 1**

**M.N. 195 bosco misto**, cl. 2, are 12.90, R.D. € 1,67 (L. 3.225), R.A. € 0,27  
(L. 516)

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*impianto meccanografico del 25/06/1975*”.

La documentazione catastale del bene costituente il **lotto 10 (dieci)** è contenuta nell'allegato **sub 44** alla presente perizia di stima.

### **CONFINI**

Con riferimento al terreno costituente il **lotto 10 (dieci)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 189, N. 188, N. 198 e N. 196, tutti del Foglio 6 e tutti salvo altri e/o più precisi.

### **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita del bene costituente il **lotto 10 (dieci)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui esso si troverà al momento del trasferimento con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni e pertinenze, servitù attive e passive così come del resto detto bene e/o quello/i da cui esso è derivato sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 3* e all'*Esecutato 4*, oltre che al *Proprietario 9*, con denuncia di successione testamentaria in morte di



*Proprietario 20* (testamento olografo – acquiescenza a disposizioni testamentarie e identificazione catastale in data 14/07/2016 repertorio 31.734 Notaio Alberta Pianca, registrato a Conegliano in data 19/07/2016 al N° 4147 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 19/07/2016 ai nn. 24017/16435), presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 03/08/2016 al N° 997 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 13/09/2016 ai nn. 29699/20205 e come precedentemente pervenuti al *Proprietario 20* con:

- atto di cessione di quote e divisione in data 02/12/1976 al numero 4.484 di repertorio Notaio Giorgio Serra, trascritto a Treviso in data 10/12/1978 ai nn. 20728/17674 – che viene allegato **sub 45** alla presente perizia di stima;
- denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 8* al N° 96 Vol. 309 e trascritta a Treviso in data 02/04/1975 ai nn.5023/4382.

In particolare, nell'atto di quote e divisione in data 02/12/1976 al numero 4.484 di repertorio Notaio Giorgio Serra viene precisato che “*i beni sono assegnati con ogni effetto immediato, ... nel loro stato di fatto, nei confini noti alle parti, con servitù attive e passive, con le garanzie di legge, con ogni accessione e pertinenza immobiliare ...*”.

### **DITTA INTESTATARIA**

In forza della denuncia di successione testamentaria in morte di *Proprietario 20* (testamento olografo – acquiescenza a disposizioni testamentarie e identificazione catastale in data 14/07/2016 repertorio 31.734 Notaio Alberta Pianca, registrato a Conegliano in data 19/07/2016 al N° 4147 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 19/07/2016 ai nn. 24017/16435), presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 03/08/2016 al N° 997 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 13/09/2016 ai nn. 29699/20205, la ditta



intestataria del bene costituente il **lotto 10 (dieci)** risulta:

- *Esecutato 3* per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
- *Esecutato 4* per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
- *Proprietario 9* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

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

Dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2022, antecedente a quella a cui è aggiornata la certificazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 265/2022 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari (e comunque antecedente anche alla certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone (PA) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 71/2023 R.G.E. - che però riguarda altri beni), con riferimento al bene costituente il **lotto 10 (dieci)**, a carico dell'*Esecutato 3* e dell'*Esecutato 4* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegati **sub 17** e **sub 18** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che l'iscrizione in data 22/11/2022 ai nn. 46440/8158 riguarda altri beni non compresi nel **lotto 10 (dieci)** (cfr. allegato **sub 19** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile del 19/09/2022 in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024, si evince che il bene pignorato costituente il **lotto 10 (dieci)** risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni



ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

## TRASCRIZIONI

### **\* Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile del 19/09/2022 in atti della E.I. 265/2022 R.G.E.)**

Trascrizione N. 29214 del 19/07/2022 - N. generale 20469

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso, rep. 3588/2022 in data 06/07/2022, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Orsago (TV) in via G. Garibaldi, C.F. [REDACTED], contro, tra altri, l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno per la quota pari a 1/4 della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene immobile costituente il **lotto 10 (dieci)**.

## ISCRIZIONI

### **\* Prima ed unica iscrizione (dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E.)**

Iscrizione N. 5172 del 03/08/2021 - N. generale 32931

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo in data 26/07/2021 al repertorio 1937/2021 del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di € 77.329,02 e per il totale di € 100.000,00, a favore di [REDACTED] con sede a Treviso, C.F. 03669140265, contro l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno di questi per la quota pari a 1/4 della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene immobile costituente il **lotto 10 (dieci)**.

## DESCRIZIONE DEI BENI



Il **lotto 10 (dieci)** è formato da un terreno di forma in pianta regolare che si sviluppa alle pendici del Monte Cimone a nord ovest del centro della frazione di Tovena di Cison di Valmarino, in una zona boschiva ed in pendenza.

In forza di quanto è stato riferito, al terreno è possibile accedere prima per mezzo di strade di penetrazione e/o strade forestali e poi per mezzo di percorsi pedonali.

Al fine di fornire quante più informazioni possibili circa l'andamento planimetrico e l'ubicazione, 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 (cfr. allegato **sub 46** alla presente perizia di stima).

In dette elaborazioni cartografiche il terreno costituente il **lotto 10 (dieci)** è contornato con una linea rossa.

### **Stato di conservazione e di manutenzione**

Il terreno, per quanto è stato possibile accertare e comunque sulla base della relazione periodica del Custode, è boschivo e lasciato in completo stato di abbandono e deterioramento.

### **Superficie catastale**

La superficie catastale risulta:

terreno di cui al M.N. 195 del Foglio 6 m<sup>2</sup> 1.290,0

**Superficie catastale complessiva** **m<sup>2</sup> 1.290,0**

### **Generalità**

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli



immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 16/05/2024 l’Agenzia delle Entrate comunicava che *“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione”* con la precisazione che *“si allega interrogazione mod. 69 di comodato stipulato il 15/12/2004 (reg. 11/3/2005). Non si specifica l’oggetto del comodato. La relazione colla sua richiesta è solo possibile. Si desume solo che la proprietà risale a prima del 15/12/2004. L’originale, se non ancora mandato al macero, si trova presso archivio centrale nel Lazio. Se ritiene opportuno, confermi richiesta della copia dell’atto, tenendo presente che la reperibilità non è né tempestiva né sicura”* (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

Considerato che ordinariamente il comodato non è opponibile alla procedura, e tenuto conto delle criticità espresse dall’Agenzia delle Entrate, lo scrivente non ha ritenuto necessario richiederne copia.

Sulla base della relazione periodica del Custode, risulta che il terreno è lasciato in completo stato di abbandono e deterioramento.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE**

La destinazione della zona in cui ricade il bene costituente il **lotto 10 (dieci)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino (TV) in data 23/10/2023 al prot. 0053972 (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

#### **PROVENIENZA IN CAPO ALL’ESECUTATO**



La relazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE), certifica che al ventennio:

- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 8* al N° 96 Vol. 309 e trascritta a Treviso in data 02/04/1975 ai nn.5023/4382, il bene costituente il **lotto 10 (dieci)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 10 (dieci)** pervenivano in ditta a:

“... (n.d.r. *Proprietario 27*) usufruttuaria per la quota pari a 1/3

... (n.d.r. *Proprietario 15*)

... (n.d.r. *Proprietario 20*)

... (n.d.r. *Proprietario 25*)

*per la quota pari ad 1/3 ciascuna*”

- con atto di cessione di quote e divisione in data 02/12/1976 al numero 4.484 di repertorio Notaio Giorgio Serra, trascritto a Treviso in data 10/12/1978 ai nn. 20728/17674, il *Proprietario 15* e il *Proprietario 25* cedevano al *Proprietario 20* le rispettive quote di 1/3 e il bene costituente il **lotto 10 (dieci)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 10 (dieci)** pervenivano in ditta a:

o *Proprietario 20* per l'intero della piena proprietà.

- con denuncia di successione testamentaria in morte di *Proprietario 20* (testamento olografo – acquiescenza a disposizioni testamentarie e identificazione catastale in data 14/07/2016 repertorio 31.734 Notaio Alberta Pianca, registrato a Conegliano in data 19/07/2016 al N° 4147 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 19/07/2016 ai nn. 24017/16435), presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 03/08/2016 al N° 997 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 13/09/2016 ai nn. 29699/20205,





il bene costituente il **lotto 10 (dieci)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 10 (dieci)** pervenivano in ditta a:

- *Proprietario 9* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.
- **Esecutato 3** per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
- **Esecutato 4** per la quota pari a 1/4 della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 265/2022 R.G.E. sono riportate le seguenti osservazioni:

*“Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 8).*

*Rilevata accettazione espressa di eredità in morte di (n.d.r.: Proprietario 20), trascritta a Treviso in data 19 luglio 2016 ai nn.24017/16435”.*

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 o di più beni 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 10 dieci**) è formato per la quota pari a 1/2 della piena proprietà da un terreno di superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 1.290.

La divisione di un terreno è ordinariamente realizzabile ma, nel caso in esame, la superficie catastale del bene è di dimensioni tali che gli eventuali frazionamenti e realizzazioni di recinzioni comporterebbero oneri e costi che inciderebbero sensibilmente sul valore complessivo del bene.



In ogni caso i vari beni costituiti risulterebbero sacrificati e non più altrettanto funzionali rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che il terreno oggetto di pignoramento costituente il **lotto 10 (dieci)** formato, non è comodamente divisibile.

### **VALORE ATTUALE DEL BENE**

Il valore totale attribuibile al bene sopra descritto, tenuto conto della consistenza, della classificazione catastale, dello stato d'uso accertato, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 10 (dieci)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

#### **Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà**

#### **CATASTO TERRENI**

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 6

#### **BENE 1**

**M.N. 195 bosco misto**, cl. 2, are 12.90, R.D. € 1,67 (L. 3.225), R.A. € 0,27 (L. 516)

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*impianto meccanografico del 25/06/1975*”.

avente la superficie catastale di **m<sup>2</sup> 1.290,0**.

Il valore unitario applicabile per terreni con simili colture, ubicazione, altitudine, accessibilità e stato conservativo - è pari a circa €/m<sup>2</sup> 1,80.

1.290,0 m<sup>2</sup> x 1,80 €/m<sup>2</sup> € 2.322,00

Considerato che risulta pignorata la quota pari a ½



della piena proprietà si ha:

valore della quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà €

2.322,00 x  $\frac{1}{2}$  € 1.161,00

A detrarre per:

- tenere conto che la vendita della quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà potrebbe disincentivare l'acquisto del bene, lo scrivente considera un abbattimento nella misura del

15% del valore residuo stimato € - 174,15

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 10 (DIECI)** € 986,85

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ - 197,37

**VALORE BASE DEL LOTTO 10 (DIECI)** € 789,48

**Che si arrotonda a** € **800,00**

diconsi euro ottocento / 00.



## **11. LOTTO 11 (UNDICI)**

Lo scrivente relazione sui beni che formano il **lotto 11 (undici)**.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà**

CATASTO TERRENI

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 9

#### **BENE 1**

**M.N. 736 semin arbor**, cl. 2, are 12.00, R.D. € 5,27, R.A. € 3,41

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*FRAZIONAMENTO del 31/07/1972 Pratica n. TV0153196 in atti dal 24/04/2009 (n. 21.1/1972)*”.

#### **BENE 2**

**M.N. 1112 semin arbor**, cl. 2, are 11.30, R.D. € 4,96 (L.9.605), R.A. € 3,21 (L. 6.215)

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*Impianto meccanografico del 25/06/1975*”.

La documentazione catastale del bene costituente il **lotto 11 (undici)** è contenuta nell'allegato **sub 47** alla presente perizia di stima.

### **CONFINI**

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 736, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- pubblica strada S.P. 635 in quel tratto denominata via Indipendenza e/o M.N. 1360, M.N. 1207, capezzagna e M.N. 410, tutti del Foglio 9 del Comune di Cison di Valmarino (TV) e tutti salvo altri e/o più precisi.

Con riferimento al terreno di cui al M.N. 1112, i confini risultanti dalla mappa



catastale, da nord in senso orario, risultano:

- capezzagna, mappali N. 1113, N. 1118 e N. 433, tutti del Foglio 9 del Comune di Cison di Valmarino (TV) e tutti salvo altri e/o più precisi.

## **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il **lotto 11 (undici)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento del trasferimento con i relativi annessi e connessi, usi, infissi, diritti, ragioni e pertinenze, servitù attive e passive così come del resto detti beni e/o quello/i da cui essi sono derivati sono pervenuti in ditta all'*Esecutato 3* e all'*Esecutato 4*, oltre che al *Proprietario 9* e, in particolare con denuncia di successione testamentaria in morte di *Proprietario 20* (testamento olografo – acquiescenza a disposizioni testamentarie e identificazione catastale in data 14/07/2016 repertorio 31.734 Notaio Alberta Pianca, registrato a Conegliano in data 19/07/2016 al N° 4147 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 19/07/2016 ai nn. 24017/16435), presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 03/08/2016 al N° 997 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 13/09/2016 ai nn. 29699/20205 e come precedentemente pervenuti al *Proprietario 20* con: con riguardo al terreno di cui al M.N. 736

- denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 21*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto in data 01/10/1997 al N° 48 Vol. 427 e trascritta a Treviso in data 19/02/2007 ai nn. 8294/5077;
- denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 22* presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (Tv) in data 19/04/1989 al N° 69 Vol. 379 e trascritta a Treviso in data 18/07/1990 ai nn. 19147/14192;



- atto di cessione e divisione in data 07/12/1972 al numero 12.853 di repertorio Notaio Battista Parolin, registrato a Montebelluna in data 23/12/1972 al N° 2821 Vol. 103 e trascritto a Treviso in data 26/01/1973 ai nn. 3662/3474 e ai nn. 3663/3475 – che viene allegato **sub 37** alla presente perizia di stima;
- denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 23*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (Tv) al N° 39 Vol. 269 e trascritta a Treviso in data 20/10/1966 ai nn.15846/14305

con riguardo al terreno di cui al M.N. 1112

- denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 21*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto in data 01/10/1997 al N° 48 Vol. 427 e trascritta a Treviso in data 19/02/2007 ai nn. 8294/5077;
- denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 22* presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (Tv) in data 19/04/1989 al N° 69 Vol. 379 e trascritta a Treviso in data 18/07/1990 ai nn. 19147/14192;
- atto di cessione di quote in data 30/03/1967 al numero 513 di repertorio Notaio Battista Parolin, trascritto a Treviso in data 5/04/1967 ai nn. 5768/5166 – che viene allegato **sub 42** alla presente perizia di stima;
- denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 26*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (TV) al N° 62 Vol. 267 e trascritta a Treviso in data 04/06/1966 ai nn.8617/7781.

In particolare, nell'atto di cessione e divisione in data 07/12/1972 al numero 12.853 di repertorio Notaio Battista Parolin (cfr. allegato **sub 37** alla presente perizia di stima) viene precisato che “*cessione ed assegnazioni si fanno e si*



*accettano con effetto immediato nello stato di fatto noto ai contraenti in cui si trovano i beni che ne formano rispettivo oggetto, con relativi diritti, azioni, ragioni ed accessioni e colle servitù attive e passive esistenti ed esercitate”.*

Nell’atto di quote in data 30/03/1967 al numero 513 di repertorio Notaio Battista Parolin (cfr. allegato **sub 42** alla presente perizia di stima) viene precisato che *“le cessioni si fanno e si accettano con effetto immediato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto, noto ai contraenti in cui si trovano i beni che ne formano oggetto, con tutti i relativi loro diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, con quanto vi è di affisso, infisso, annesso e connesso e colle servitù attive e passive esistenti ed esercitate, ma senza alcuna scorta agricola”.*

#### **DITTA INTESTATARIA**

In forza della denuncia di successione testamentaria in morte di *Proprietario 20* (testamento olografo – acquiescenza a disposizioni testamentarie e identificazione catastale in data 14/07/2016 repertorio 31.734 Notaio Alberta Pianca, registrato a Conegliano in data 19/07/2016 al N° 4147 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 19/07/2016 ai nn. 24017/16435), presentata e registrata all’Ufficio del Registro di Conegliano in data 03/08/2016 al N° 997 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 13/09/2016 ai nn. 29699/20205, la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 11 (undici)** risulta:

- **Esecutato 3** per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
- **Esecutato 4** per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
- **Proprietario 9** per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

<b>COMPLETEZZA</b>	<b>DOCUMENTAZIONE</b>	<b>IPOCATASTALE</b>	<b>E</b>	
<b>ISCRIZIONI</b>	<b>E</b>	<b>TRASCRIZIONI</b>	<b>PREGIUDIZIEVOLI</b>	<b>ED</b>



## **IPOTECARIE**

Dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/09/2022, antecedente a quella a cui è aggiornata la certificazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 265/2022 R.G.E. presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari (e comunque antecedente anche alla certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone (PA) depositata per l'esecuzione immobiliare di cui al N. 71/2023 R.G.E. - che però riguarda altri beni), con riferimento al bene costituente il **lotto 11 (undici)**, a carico dell'*Esecutato 3* e dell'*Esecutato 4* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegati **sub 17** e **sub 18** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente Esperto Stimatore evidenzia che l'iscrizione in data 22/11/2022 ai nn. 46440/8158 riguarda altri beni non compresi nel **lotto 11 (undici)** (cfr. allegato **sub 19** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile del 19/09/2022 in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 19/09/2024, si evince che i beni pignorati costituenti il **lotto 11 (undici)** risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

### **TRASCRIZIONI**

\* **Prima ed unica trascrizione (dal certificato notarile del 19/09/2022 in atti della E.I. 265/2022 R.G.E.)**

Trascrizione N. 29214 del 19/07/2022 - N. generale 20469

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario





U.N.E.P. di Treviso, rep. 3588/2022 in data 06/07/2022, a favore di “██████████

██████████ con sede a Orsago (TV) in via G. Garibaldi, C.F. ██████████, contro, tra altri, l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno per la quota pari a 1/4 della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene immobile costituente il **lotto 11 (undici)**.

### **ISCRIZIONI**

\* **Prima ed unica scrizione (dal certificato notarile in atti della E.I. 265/2022 R.G.E.)**

Iscrizione N. 5172 del 03/08/2021 - N. generale 32931

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo in data 26/07/2021 al repertorio 1937/2021 del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di € 77.329,02 e per il totale di € 100.000,00, a favore di “██████████  
██████████” con sede a Treviso, C.F. ██████████, contro l'*Esecutato 3* e l'*Esecutato 4*, ciascuno di questi per la quota pari a 1/4 della piena proprietà, gravante, tra altri, il bene immobile costituente il **lotto 11 (undici)**.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Lo scrivente precisa che la documentazione fotografica allegata **sub 48** alla presente perizia di stima costituisce parte integrante e sostanziale della presente descrizione.

Il **lotto 11 (undici)** è formato da due terreni agricoli adiacenti e separati da una capezzagna.

Essi si sviluppano in una zona pressochè pianeggiante a sud della S.P. 635, che in quel tratto è denominata via Indipendenza, a circa 800 m dal centro



della frazione Tovenà del Comune di Cison di Valmarino.

In forza di quanto è stato riferito, ai terreni è possibile accedere dalla pubblica via per mezzo di una capezzagna di penetrazione.

Per quanto è stato riferito i terreni non sono coltivati ma solo sfalciati.

Al fine di fornire quante più informazioni possibili circa l'andamento plani-altimetrico e l'ubicazione, 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 (cfr. allegato **sub 49** alla presente perizia di stima).

In dette elaborazioni cartografiche il terreno costituente il **lotto 11 (undici)** contornato con una linea rossa.

#### **Stato di conservazione e di manutenzione**

I terreni, per quanto è stato possibile accertare non sono coltivati ma solo sfalciati.

#### **Superficie catastale**

La superficie catastale risulta:

terreno di cui al M.N. 736 del Foglio 9	m <sup>2</sup>	1.200,0
terreno di cui al M.N. 1112 del Foglio 9	m <sup>2</sup>	<u>1.130,0</u>
<b>Superficie catastale complessiva</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2.330,0</b>

#### **Generalità**

Con nota e-mail pec in data 25/04/2024 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 16/05/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava



che “non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse) stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione” con la precisazione che “si allega interrogazione mod. 69 di comodato stipulato il 15/12/2004 (reg. 11/3/2005). Non si specifica l’oggetto del comodato. La relazione colla sua richiesta è solo possibile. Si desume solo che la proprietà risale a prima del 15/12/2004. L’originale, se non ancora mandato al macero, si trova presso archivio centrale nel Lazio. Se ritiene opportuno, confermi richiesta della copia dell’atto, tenendo presente che la reperibilità non è né tempestiva né sicura” (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

Considerato che ordinariamente il comodato non è opponibile alla procedura, e tenuto conto delle criticità espresse dall’Agenzia delle Entrate, lo scrivente non ha ritenuto necessario richiederne copia.

Sulla base di quanto accertato risulta che i terreni non sono coltivati ma solo sfalciati.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE**

La destinazione della zona in cui ricade il bene costituente il **lotto 11 (undici)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino (TV) in data 23/10/2023 al prot. 0053972 (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

#### **PROVENIENZA IN CAPO ALL’ESECUTATO**

La relazione notarile a firma del Dott. Michele Pellegrino, Notaio in Spinea (VE), certifica che al ventennio:



con riguardo al terreno di cui al M.N. 736 del Foglio 9

- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 23*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (Tv) al N° 39 Vol. 269 e trascritta a Treviso in data 20/10/1966 ai nn. 15846/14305, il bene costituente il **lotto 11 (undici)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 11 (undici)** pervenivano in ditta a:
  - *Proprietario 22* per la quota pari a 1/3 della piena proprietà;
  - *Proprietario 24* per la quota pari a 1/3 della piena proprietà;
  - *Proprietario 25* per la quota pari a 1/3 della piena proprietà.
- con atto di cessione e divisione in data 07/12/1972 al numero 12.853 di repertorio Notaio Battista Parolin, registrato a Montebelluna in data 23/12/1972 al N° 2821 Vol. 103 e trascritto a Treviso in data 26/01/1973 ai nn. 3662/3474 e ai nn. 3663/3475, il *Proprietario 24* e il *Proprietario 25* cedevano al *Proprietario 22* le rispettive quote di 1/3 e il bene costituente il **lotto 11 (undici)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 11 (undici)** pervenivano in ditta a:
  - *Proprietario 22* per l'intero della piena proprietà.
- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 22* presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (Tv) in data 19/04/1989 al N° 69 Vol. 379 e trascritta a Treviso in data 18/07/1990 ai nn. 19147/14192, il bene costituente il **lotto 11 (undici)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 11 (undici)** pervenivano in ditta a:
  - *Proprietario 20* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà;
  - *Proprietario 21* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.



- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 21*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto in data 01/10/1997 al N° 48 Vol. 427 e trascritta a Treviso in data 19/02/2007 ai nn. 8294/5077, il bene costituente il **lotto 11 (undici)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 11 (undici)** pervenivano in ditta a:
  - o *Proprietario 20* per l'intero della piena proprietà.
- con denuncia di successione testamentaria in morte di *Proprietario 20* (testamento olografo – acquiescenza a disposizioni testamentarie e identificazione catastale in data 14/07/2016 repertorio 31.734 Notaio Alberta Pianca, registrato a Conegliano in data 19/07/2016 al N° 4147 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 19/07/2016 ai nn. 24017/16435), presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 03/08/2016 al N° 997 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 13/09/2016 ai nn. 29699/20205, il bene costituente il **lotto 11 (undici)** e/o quelli che hanno originato quello costituente il **lotto 11 (undici)** pervenivano in ditta a:
  - o *Proprietario 9* per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.
  - o **Esecutato 3** per la quota pari a 1/4 della piena proprietà;
  - o **Esecutato 4** per la quota pari a 1/4 della piena proprietà.

Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 265/2022 R.G.E. sono riportate le seguenti osservazioni:

*“Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 23).*

*Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di (n.d.r.: Proprietario 22).*

*Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di (n.d.r.: Proprietario*



21).

*Rilevata accettazione espressa di eredità in morte di (n.d.r.: Proprietario 20), trascritta a Treviso in data 19 luglio 2016 ai nn.24017/16435”.*

con riguardo al terreno di cui al M.N. 1112 del Foglio 9

- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 26*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (TV) al N° 62 Vol. 267 e trascritta a Treviso in data 04/06/1966 ai nn.8617/7781, i beni costituenti il **lotto 11 (undici)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 11 (undici)** pervenivano in ditta a:

“... (n.d.r.: *Proprietario 22*)

... (n.d.r.: *Proprietario 24*)

... (n.d.r.: *Proprietario 25*)

... (n.d.r.: *Proprietario 23*) per l'usufrutto pari a 1/3”.

- in morte del *Proprietario 23*, la quota pari ad 1/3 di usufrutto si riuniva alla nuda proprietà e i beni costituenti il **lotto 11 (undici)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 11 (undici)** pervenivano in ditta:

- o *Proprietario 22*;

- o *Proprietario 24*;

- o *Proprietario 25*.

- con atto di cessione di quote in data 30/03/1967 al numero 513 di repertorio Notaio Battista Parolin, trascritto a Treviso in data 5/04/1967 ai nn. 5768/5166, i beni costituenti il **lotto 11 (undici)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 11 (undici)** pervenivano in ditta a:

- o *Proprietario 22* per la piena proprietà.

- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 22*



presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (Tv) in data 19/04/1989 al N° 69 Vol. 379 e trascritta a Treviso in data 18/07/1990 ai nn. 19147/14192, i beni costituenti il **lotto 11 (undici)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 11 (undici)** pervenivano in ditta a:

- *Proprietario 20* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;
  - *Proprietario 21* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.
- con denuncia di successione legittima in morte di *Proprietario 21*, presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto in data 01/10/1997 al N° 48 Vol. 427 e trascritta a Treviso in data 19/02/2007 ai nn. 8294/5077, i beni costituenti il **lotto 11 (undici)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 11 (undici)** pervenivano in ditta a:
- *Proprietario 20* per l'intero della piena proprietà.
- con denuncia di successione testamentaria in morte di *Proprietario 20* (testamento olografo – acquiescenza a disposizioni testamentarie e identificazione catastale in data 14/07/2016 repertorio 31.734 Notaio Alberta Pianca, registrato a Conegliano in data 19/07/2016 al N° 4147 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 19/07/2016 ai nn. 24017/16435), presentata e registrata all'Ufficio del Registro di Conegliano in data 03/08/2016 al N° 997 Vol. 9990 e trascritta a Treviso in data 13/09/2016 ai nn. 29699/20205, i beni costituenti il **lotto 11 (undici)** e/o quelli che hanno originato quelli costituenti il **lotto 11 (undici)** pervenivano in ditta a:
- *Proprietario 9* per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.
  - *Esecutato 3* per la quota pari a  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà;
  - *Esecutato 4* per la quota pari a  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà.



Nel certificato notarile in atti depositato per la procedura esecutiva di cui al N. 265/2022 R.G.E. sono riportate le seguenti osservazioni:

*“Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 26).*

*Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 22).*

*Non è stata rilevata accettazione di eredità in morte di ... n.d.r.: Proprietario 21).*

*Rilevata accettazione espressa di eredità in morte di ... (n.d.r.: Proprietario 20), trascritta a Treviso in data 19 luglio 2016 ai nn.24017/16435”.*

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 o di più beni 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 11 (undici)** è formato per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà da due terreni di superficie catastale complessiva pari a m<sup>2</sup> 2.330.

La divisione di un terreno e/o di un complesso di terreni è ordinariamente realizzabile ma, nel caso in esame, la superficie catastale dei beni, sia considerata singolarmente che nell'insieme, è di dimensioni tali che gli eventuali frazionamenti e realizzazioni di recinzioni comporterebbero oneri e





costi che inciderebbero sensibilmente sul valore complessivo del bene.

In ogni caso i vari beni costituiti risulterebbero sacrificati e non più altrettanto funzionali rispetto all'attuale consistenza e destinazione d'uso.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i terreni oggetto di pignoramento costituenti il **lotto 11 (undici)** formato, non sono comodamente divisibili.

### **VALORE ATTUALE DEI BENI**

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della classificazione catastale, dello stato d'uso accertato, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, delle servitù attive e passive, con riferimento al **lotto 11 (undici)** formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

#### **Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà**

#### **CATASTO TERRENI**

Comune di Cison di Valmarino – Foglio 9

#### **BENE 1**

**M.N. 736 semin arbor**, cl. 2, are 12.00, R.D. € 5,27, R.A. € 3,41

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del terreno deriva da “*FRAZIONAMENTO del 31/07/1972 Pratica n. TV0153196 in atti dal 24/04/2009 (n. 21.1/1972)*”.

#### **BENE 2**

**M.N. 1112 semin arbor**, cl. 2, are 11.30, R.D. € 4,96 (L.9.605), R.A. € 3,21 (L. 6.215)

con la precisazione che dalla visura al C.T. si desume che la descrizione del



terreno deriva da “*Impianto meccanografico del 25/06/1975*”.

aventi la superficie catastale complessiva di **m<sup>2</sup> 2.330,0**.

Il valore unitario applicabile per terreni con simili colture, ubicazione, altitudine, accessibilità e stato conservativo - è pari a circa €/m<sup>2</sup> 10,00.

2.330,0 m<sup>2</sup> x 10,00 €/m<sup>2</sup> € 23.300,00

Considerato che risulta pignorata la quota pari a ½ della piena proprietà si ha:

valore della quota pari a ½ della piena proprietà €  
23.300,00 x ½ € 11.650,00

A detrarre per:

- tenere conto che la vendita della quota pari a ½ della piena proprietà potrebbe disincentivare l’acquisto del bene, lo scrivente considera un abbattimento nella misura del 15% del valore residuo stimato € - 1.747,50

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 11 (UNDICI)** € 9.902,50

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato: € - 1.980,50

**VALORE BASE DEL LOTTO 11 (UNDICI)** € 7.922,00

**Che si arrotonda a** € **7.900,00**

diconsi euro settemilanovecento / 00.



## ALLEGATI

Vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) identificazione degli *Esecutati* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
- 3) atto di compravendita e costituzione di servitù autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Antonio Gagliardi in data 21/12/2006, rep. 196.344 racc. 19.234;
- 4) atto costitutivo di società a responsabilità limitata ai rogiti del Notaio Dott. Antonio Gagliardi in data 21/12/2006, rep. 196.345 racc. 19.235;
- 5) ispezione ipotecaria ordinaria in data 17/09/2024 a carico dell'*Esecutato 1*;
- 6) ispezione ipotecaria ordinaria in data 17/09/2024 a carico dell'*Esecutato 2*;
- 7) nota di iscrizione del 02/05/2023 ai nn. 15771/2194;
- 8) documentazione fotografica dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
- 9) nota e-mail pec in data 16/05/2024 con riscontro Agenzia delle Entrate;
- 10) documentazione tecnico-edilizia relativa ai beni costituenti il **lotto 1 (uno)** ricevuta in copia dal Comune di Cison di Valmarino;
- 11) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino al prot. 6475 del 23/07/2024;
- 12) documentazione catastale del bene costituente il **lotto 2 (due)**;
- 13) documentazione fotografica del bene costituente il **lotto 2 (due)**;
- 14) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)**;
- 15) atto di divisione ai rogiti del Notaio Roberto Blandaleone in data



- 27/06/1987, rep. 52.309;
- 16) atto di permuta ai rogiti del Notaio Roberto Blandaleone in data 01/03/2006, rep. 123.705;
  - 17) ispezione ipotecaria ordinaria in data 19/09/2024 a carico dell'*Esecutato* 3;
  - 18) ispezione ipotecaria ordinaria in data 19/09/2024 a carico dell'*Esecutato* 4;
  - 19) nota di iscrizione del 22/11/2022 ai nn. 46440/8158;
  - 20) domanda di annotazione in data 01/12/2022 ai nn. 47922/6307;
  - 21) documentazione fotografica dei beni costituenti il **lotto 3 (tre)**;
  - 22) documentazione tecnico-edilizia relativa ai beni costituenti il **lotto 3 (tre)** ricevuta in copia dal Comune di Cison di Valmarino;
  - 23) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino al prot. 8452 del 27/09/2024;
  - 24) documentazione catastale del bene costituente il **lotto 4 (quattro)**;
  - 25) atto di divisione ai rogiti del Notaio Roberto Blandaleone in data 21/10/12989, rep. 59.065;
  - 26) visure al C.T. – Foglio 5 dei mappali N. 937, N. 1855, N. 1856 e N. 1857;
  - 27) visura al C.F. – Sezione A – Foglio 5 del M.N. 432 sub 1;
  - 28) documentazione fotografica del bene costituente il **lotto 4 (quattro)**;
  - 29) documentazione tecnico-edilizia relativa al bene costituente il **lotto 4 (quattro)** ricevuta in copia dal Comune di Cison di Valmarino;
  - 30) documentazione catastale del bene costituente il **lotto 5 (cinque)**;
  - 31) atto ai rogiti del Notaio Roberto Blandaleone in data 21/10/1989, rep.



- 59.064;
- 32) ispezione ipotecaria ordinaria in data 19/09/2024 a carico dell'*Esecutato* 5;
  - 33) documentazione fotografica del bene costituente il **lotto 5 (cinque)**;
  - 34) documentazione catastale del bene costituente il **lotto 6 (sei)**;
  - 35) sovrapposizioni cartografiche effettuate sul sito della Regione Veneto per la zona comprendente il bene costituente il **lotto 6 (sei)**;
  - 36) documentazione catastale del bene costituente il **lotto 7 (sette)**;
  - 37) atto di cessione e divisione ai rogiti del Notaio Battista Parolin in data 07/12/1972, rep. 12.853;
  - 38) sovrapposizioni cartografiche effettuate sul sito della Regione Veneto per la zona comprendente il bene costituente il **lotto 7 (sette)**;
  - 39) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 8 (otto)**;
  - 40) sovrapposizioni cartografiche effettuate sul sito della Regione Veneto per la zona comprendente i beni costituenti il **lotto 8 (otto)**;
  - 41) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 9 (nove)**;
  - 42) atto di cessione ai rogiti del Notaio Battista Parolin in data 30/03/1967, rep. 513;
  - 43) sovrapposizioni cartografiche effettuate sul sito della Regione Veneto per la zona comprendente i beni costituenti il **lotto 9 (nove)**;
  - 44) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 10 (dieci)**;
  - 45) atto di cessione di quote ai rogiti del Notaio Giorgio Serra in data 02/12/1976, rep. 4.484;
  - 46) sovrapposizioni cartografiche effettuate sul sito della Regione Veneto per la zona comprendente i beni costituenti il **lotto 10 (dieci)**;



- 47) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 11 (undici)**;
- 48) documentazione fotografica dei beni costituenti il **lotto 11 (undici)**;
- 49) sovrapposizioni cartografiche effettuate sul sito della Regione Veneto per la zona comprendente i beni costituenti il **lotto 11 (undici)**.

Montebelluna, 16 ottobre 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

