

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 208/2023 R.G.E.

promossa da

██████████ con sede legale a ██████████ in via ██████████ C.F. e P.IVA. ██████████ nella qualità di procuratrice speciale di ██████████ ██████████ con sede legale a ██████████ in via ██████████, C.F. e P.IVA ██████████ rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████ ██████████ e dall'Avv. ██████████ ██████████ e con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo a ██████████ in ██████████ ██████████

e con la successiva costituzione per cessione di credito di

██████████ con sede legale a ██████████ in via ██████████, C.F. e P.IVA. ██████████ nella qualità di procuratrice speciale di ██████████ ██████████ con sede legale a ██████████ in ██████████, C.F. e P.IVA ██████████ rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████ (██████████) e dall'Avv. ██████████ ██████████ (██████████) e con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo a ██████████ in ██████████ ██████████

contro

ESECUTATO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI ODERZO (TV) DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Leonardo Bianco in data 01/03/2024 per la stima di beni immobili in Oderzo (TV) di proprietà dell'*Esecutato*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

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

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 04/03/2024 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta



in data 01/03/2024 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Leonardo Bianco.

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.

Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

Con nota e-mail in data 06/03/2024 il sottoscritto provvedeva ad inviare allo Studio Notarile Santomauro la richiesta di ottenere copia dell'atto di compravendita del 28/04/1989 rep. 40721 del Notaio Dott. Santomauro Pasquale e trascritto a Treviso in data 23/05/1989 ai nn. 13223/9720 con il quale l'*Esecutato* era entrato in possesso dei beni pignorati.

Successivamente lo Studio Notarile Santomauro, previo pagamento dei diritti richiesti, inviava copia digitale dell'atto richiesto.

Con nota e-mail pec in data 07/03/2024 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 15/03/2024 il Geom. Marcelo Zaghetto di I.V.G. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, chiedeva allo scrivente copia delle planimetrie degli immobili pignorati e se la documentazione di cui all'art. 567, comma II, c.p.c. depositata dal Creditore fosse completa.

In data 18/03/2024 il Comune di Oderzo (TV) inviava al sottoscritto il C.D.U. di cui al prot. 11565/2024.

Con nota e-mail pec in data 20/03/2024 lo scrivente inoltrava al Geom. Zaghetto copia della documentazione catastale relativa ai beni oggetto di pignoramento e dava riscontro anche con riguardo alle richieste relative alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma II, c.p.c. depositata dal Creditore.

Veniva inoltre fissato il sopralluogo all'immobile pignorato per il giorno 10/04/2024.

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.

Successivamente, con nota e-mail pec in data 29/04/2024 lo scrivente, non avendo ricevuto alcun riscontro, sollecitava il Comune di Oderzo (TV) affinché la richiesta fosse evasa con sollecitudine.

Il Comune di Oderzo permetteva la consultazione degli atti presenti in Archivio e rilasciava la copia degli stessi in data 02/05/2024.

Con nota e-mail pec in data 12/09/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“non risultano registrati presso questo Ufficio contratti di locazione o*



comodato tuttora in essere stipulati dalle persone in oggetto in relazione agli immobili citati”.

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 07/09/2024 a:

- **Avv.ti** [redacted] e [redacted], legali di [redacted] [redacted]. **nella qualità di procuratrice speciale di** [redacted] [redacted] costituita per cessione del credito, tramite comunicazione e-mail pec agli indirizzi:

[redacted]

[redacted]

- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all’indirizzo ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- **Esecutato** tramite raccomandata A.R. presso l’indirizzo presso il quale è stato notificato l’atto di pignoramento,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 22/10/2024 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 dell’*Esecutato*, 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 02/10/2024,



risultano i seguenti intervenuti e/o costituiti:

- comparsa di costituzione depositata in data 15/11/2023 dalla [REDACTED] con sede legale a [REDACTED] in via [REDACTED], C.F. e P.IVA. [REDACTED] nella qualità di procuratrice speciale di [REDACTED] con sede legale a [REDACTED] in [REDACTED], C.F. e P.IVA [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] ([REDACTED]) e dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] e con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo a [REDACTED] (TV) in [REDACTED] – costituita “in nome, per conto e nell'interesse di [REDACTED], cessionaria del credito originariamente vantato da [REDACTED] nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, riportandosi agli atti e alle produzioni documentali già depositati dai precedenti difensori e facendo altresì proprie domande, eccezioni, deduzioni ed istanze già formulate nell'interesse della stessa, chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma che verrà ricavata dall'esecuzione in epigrafe per i titoli e le ragioni di credito di cui in premessa, oltre le spese e competenze della procedura esecutiva, salva miglior precisazione in sede di collocamento”.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero della piena proprietà:

- N. 1 abitazione al piano terra descritta al C.F. Comune di Oderzo - Sez.



- B - Foglio 1 con il M.N. 525 sub 5;
- N. 1 abitazione al piano primo descritta al C.F. Comune di Oderzo - Sez. B - Foglio 1 con il M.N. 525 sub 6;
 - N. 1 garage al piano terra descritto al C.F. Comune di Oderzo - Sez. B - Foglio 1 con il M.N. 525 sub 7;
 - N. 1 area scoperta costituente bene comune non censibile descritta al C.F. Comune di Oderzo - Sez. B - Foglio 1 con il M.N. 525 sub 4.

Io scrivente ritiene opportuna la formazione dei seguenti lotti:

- LOTTO 1 (UNO): comprendente l'abitazione di cui al M.N. 525 sub 5 e il garage di cui al M.N. 525 sub 7, oltre la rispettiva quota di comproprietà sull'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4, B.C.N.C.;
- LOTTO 2 (DUE): comprendente l'abitazione di cui al M.N. 525 sub 6, oltre la rispettiva quota di comproprietà sull'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4, B.C.N.C.



1. LOTTO 1 (UNO)

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il **lotto 1 (uno)** comprende i seguenti beni:

BENE 1

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sez. B – Foglio 1

M.N. 525 sub 5, via Postumia di Fratta, n. 28, Piano T-1, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale m² 95 (totale escluse aree scoperte m² 93), R.C. € 363,59

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

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico detta U.I. viene descritta “*ABITAZIONE DERIVA DAL SUB. 1 PER AMPLIAMENTO E FRAZIONAMENTO DI UNITA*”

Lo scrivente segnala che la visura riporta che l'U.I. si sviluppa al piano terra e al primo piano ma, per quanto è stato possibile accertare, e per quanto è anche rappresentato nella planimetria catastale, l'U.I. di cui al M.N. 525 sub 5 si sviluppa al solo piano terra.

BENE 2

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sez. B – Foglio 1



M.N. 525 sub 7, via Postumia di Fratta, n. 28, Piano T, zona cens. 2, cat. C/6,
cl. 3, cons. m² 15, S.C. totale m² 18, R.C. € 32,38

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

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico detta U.I. viene descritta
“*GARAGE DERIVA DAL SUB. 2 PER DEMOLIZIONE PARZIALE*”

BENE 3

Per la proporzionale quota di comproprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sez. B – Foglio 1

M.N. 525 sub 4, via Postumia di Fratta, n. 28, Piano T

dati derivanti da “*VARIAZIONE del 05/12/2007 Pratica n. TV0514385 in atti dal 05/12/2007 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 29704.1/2007)*”.

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico detta U.I. viene descritta
“*BENE COMUNE NON CENSIBILE, AREA SCOPERTA DI MQ. 355 IN COMUNE AI SUBB. 5,6,7*”

con le seguenti precisazioni:

- i suddetti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Oderzo (TV) nel Foglio 7 con il M.N. 525 di are 4.79, ente urbano in forza di “*Tipo Mappale del 21/09/2007 Pratica n. TV0412825 in atti dal 21/09/2007 (n. 412825.1/2007)*”;
- nel certificato notarile viene precisato che detti beni, insieme ad altri, sono “*risultanti in forza di denuncia di ampliamento e demolizione parziale registrata in data 5 dicembre 2007 al n. 29704.1/2007*”



(protocollo n. TV0514385) in variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con i mappali 525/1, 525/2 e 525/3, a loro volta risultanti in forza di denuncia di ampliamento, frazionamento, sopraelevazione e diversa distribuzione degli spazi interni registrata in data 12 marzo 1988 al n. 9356/1988 in variazione delle unità immobiliari censite sin dall'impianto meccanografico con i mappali 210/1 e 210/2 del medesimo Foglio 1 – Sezione B – di Catasto Fabbricati” e che “il relativo ente urbano, censito con il mappale 525, di Ha. 0.04.79, del Foglio 7 – Sezione A (Oderzo) – di Catasto Terreni, risulta in forza di denuncia per tipo mappale registrata in data 12 marzo 1988 al n. 20770.1/1988 (protocollo n. TV0259335) in variazione:

- del terreno precedentemente censito con il mappale 525, di Ha. 0.03.91, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 23 agosto 1982 al n. 52.1/1982 (protocollo n. 2907599) in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 208, di Ha. 0.06.94, del medesimo Foglio 7 – Sezione A (Oderzo) – di Catasto Terreni;*
- del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 210, di Ha.0.00.88, del medesimo Foglio 7 – Sezione A (Oderzo) – di Catasto Terreni”;*
- nel certificato notarile viene inoltre precisato, tra altre cose, che “presso il competente Ufficio non è stato possibile reperire la planimetria dell'unità immobiliare distinta con il mappale 525/4, trattandosi di bene comune non censibile”.*



Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che parte dell'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4 confina a nord, senza soluzione di continuità, con il M.N. 716, che risulta catastalmente intestato a *Esecutato* e a *Proprietario 1* in forza di “*Atto del 28/12/1990 Pubblico ufficiale DALL'ARMI G.BATTIS Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 29288 - Trascrizione n. 2368.1/1991 in atti dal 05/04/1993*”.

Il terreno di cui al M.N. 716, di fatto, costituisce, insieme all'area urbana di cui al M.N. 525 sub 4, area scoperta pertinenziale a servizio dell'abitazione.

La recinzione del lotto, infatti, comprende anche detto terreno.

L'accesso carraio all'area scoperta, peraltro, avviene dal M.N. 716 sul cui confine nord è presente il cancello carraio con apertura scorrevole di tipo manuale.

Il M.N. 716 non è oggetto di pignoramento.

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

La visura catastale storica del terreno di cui al M.N. 716 viene allegata **sub 3** 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:

- M.N. 204 e/o pubblica strada denominata via le Basse, mappali N. 716, N. 650, N. 892, N. 894, N. 1148 e N. 208/N. 209, tutti del Foglio 7 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, così come del resto sono pervenuti all'*Esecutato* e, in particolare, con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Pasquale Santomauro in data 28/04/1989, rep. 40721 e trascritto a Treviso in data 23/05/1989 ai nn. 13223/9720 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

In particolare, in detto atto viene precisato che:

- art. 1 *“i coniugi ... (n.d.r. Esecutato 1 e Proprietario 1) ... congiuntamente accettano ed acquistano e dichiarano di trovarsi in regime di comunione legale dei beni, le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Oderzo, già così individuate catastalmente:*

N.C.E.U.

COMUNE di ODERZO

Partita n.ro 1315 – SEZIONE B – FOGLIO 1°

MN 210 sub 1 via Postumia – Piano T. cat A/4 cl. 1 vani 3,5 RCL 255

...

Catasto Terreni:

COMUNE di ODERZO – FOGLIO 7 (ex Sez. B – Fol. 1)

MN 525 (ex 208/b) – Ha 0.03.91

e successivamente variate giusta le schede planimetriche allegate alla denuncia di variazione presentata al N.C.E.U. il 12 marzo 1988, n. 9356 - 9357 e 9358 di prot. ... con diritto alle rispettive quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 del C.C. in quanto sussistenti.



Precisandosi ai fini della voltura catastale e ad ogni effetto di legge:

- *che il MN. 525 (ex 208/b) deriva dal frazionamento del MN. 208 di are 06.94, giusta il tipo divisorio NN. 52/36274 ...;*
- *che il terreno dedotto in contratto, area coperta e scoperta, MN: 525 di are 03.91 ed MN: 210 di are 00.88, giusta denuncia su 'mod. 3SPC' in data 12 marzo 1988, n. 1 di prot. sono stati unificati nei MN. 525 di are 04.79.*
- *art. 2: "quanto venduto pervenne ai venditori giusta atto di compravendita del 24.11.1982 rep. 14837 Notaio G. Ferretto di Conegliano, ivi re.to il 14.12.1982 al n. 3506 e trascritto a Treviso il 24.2.1983 ai NN. 4074/3366";*
- *art. 3: "quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con pertinenze, dipendenze, accessioni, accessori, diritti inerenti, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite ...";*
- *art. 6: "i signori ... (n.d.r. Proprietario 2 e Proprietario 3) ... dichiarano che tutte le opere, relative all'immobile in contratto, nella sua consistenza originaria, sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;*
dichiarano poi che, successivamente, sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione ed ampliamento debitamente autorizzati con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Oderzo il 7 febbraio 1983, Conc. N, 8, prot. 532, con abitabilità dal 19 aprile 1984 giusta dichiarazione del Sindaco di Oderzo in data 26 aprile 1984.

Precisano infine che quanto venduto è conforme ai profetti e che, a



tutt'oggi, non sono state eseguite opere tali da richiedere concessioni in sanatoria ai sensi della citata delle 41/1985, che mai sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge medesima e che l'area scoperta pertinenziale degli immobili in contratto è inferiore a mq. 5000”.

DITTA INTESTATARIA

In forza di:

- atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Pasqualino Santomauro in data 28/04/1989, rep. 40721 e trascritto a Treviso in data 23/05/1989 ai numeri 13223/9720;
- successione *ex lege* in morte di *Proprietario 1*, apertasi in data 21/03/2016 e per effetto della rinuncia all'eredità da parte di *Soggetto 1*, in forza di atto in data 16/11/2016 N. 3902/2016 R.G. del Direttore Amministrativo del Tribunale di Treviso Dott.ssa Maria Rosaria Santangelo,

la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** risulta:

- ***ESECUTATO***, per l'intero della piena proprietà.

Nella certificazione notarile viene precisato che:

- **con riguardo alla successione *ex lege* in morte di *Proprietario 1*, “l'eventuale dichiarazione di successione non risulta trascritta a Treviso”;**
- ***l'Esecutato “accettava espressamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto in data 11 marzo 2022 n. 5.340/4.096 di repertorio Notaio Costanza Innocenti di Treviso, trascritto a Treviso il 17 marzo 2022 ai n.ri 9767/6948”.***



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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 03/10/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2023, antecedente a quella del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura e comunque a quella a cui è aggiornato il certificato notarile in data 28/06/2023 a firma del Notaio Dott. Andrea Galleri depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile e rispetto alla nota di iscrizione già depositata in atti della procedura in data 26/04/2024 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile del 28/06/2023 in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 03/10/2024, 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 28/06/2024 in atti)**

Trascrizione N. 16799 del 22/06/2023 - N. generale 23317

Verbale di pignoramento a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri beni, l'intero della piena proprietà di quelli costituenti il **lotto 1 (uno)** formato.



ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile del 28/06/2024 in atti)**

Iscrizione N. 4425 del 03/05/2004 - N. generale 18637

Ipoteca volontaria iscritta “a garanzia di mutuo fondiario in data 23 aprile 2004 n. 376.259/11.966 di repertorio Notaio Giacomo Innocenti di Oderzo (TV), concesso al predetto signor ... (n.d.r.: Soggetto 1 – con la precisazione nella certificazione notarile che “il cui Codice Fiscale risulta erroneamente indicato nella relativa nota ...)” ... nonché alla signora ... (n.d.r.: Soggetto 2)” per la somma capitale di € 132.000,00 e per il totale di € 264.000,00 a favore di “

” con sede a C.F. e con domicilio ipotecario eletto a , viale , contro *Esecutato* e il *Proprietario 1*, quali terzi datori di ipoteca, e gravante, tra altri, l’intero della piena proprietà dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)** e/o quelli da cui sono stati originati.

*** Seconda ed ultima iscrizione (depositata in atti in data 26/04/2024)**

Iscrizione N. 1771 del 09/04/2024 - N. generale 12781

Ipoteca in rinnovazione dell’ipoteca iscritta in data 03/05/2004 al n. particolare 4425 a favore di , con sede a , C.F. contro il *Soggetto 1* e il *Soggetto 2*, quali debitori non datori e contro l’*Esecutato* e il *Proprietario 1*, quali terzi datori di ipoteca, e gravante, tra altri, l’intero della piena proprietà dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**.



DESCRIZIONE DEI BENI

Lo scrivente precisa che la documentazione fotografica allegata **sub 6** alla presente perizia di stima costituisce parte integrante e sostanziale della presente descrizione.

Il **lotto 1 (uno)** è formato da un'abitazione di cui al M.N. 525 sub 5 e da un garage di cui al M.N. 525 sub 7, oltre la rispettiva quota di comproprietà sull'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4, B.C.N.C., il tutto ubicato in Comune di Oderzo (TV) in via Le Basse al civico 28, a circa 2,0 km dal centro. Al fabbricato si accede da detta pubblica strada per mezzo di un cancelletto pedonale e di un cancello carraio.

Il cancello pedonale è ubicato in prossimità dello spigolo nord-ovest del confine nord dell'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4, B.C.N.C. ai mappali N. 525 sub 5 - bene 1 del presente **lotto 1 (uno)** - N. 525 sub 6 - bene 1 del successivo **lotto 2 (due)** - N. 525 sub 7- bene 2 del presente **lotto 1 (uno)**.

Il cancello carraio è ubicato lungo il confine nord del terreno censito con il M.N. 716 che, per quanto risulta dai registri catastali, è intestato all'*Esecutato 1* e al *Proprietario 1*, ma che non risulta pignorato nella presente procedura esecutiva.

Il terreno di cui al M.N. 716, di fatto, costituisce, insieme all'area urbana di cui al M.N. 525 sub 4, area scoperta pertinenziale a servizio dell'abitazione.

La recinzione del lotto, infatti, comprende anche detto terreno.

L'ingresso principale dell'abitazione compresa nel presente **lotto 1 (uno)** è raggiungibile dal cancelletto pedonale attraversando l'area scoperta prospiciente l'abitazione a nord, pavimentata in ghiaino, e il marciapiede.

L'ingresso è ubicato nel prospetto nord del fabbricato.



Con particolare riguardo all'area scoperta (considerando la sola area scoperta pignorata di cui al M.N. 525 sub 4):

- a nord dell'abitazione e fino al confine con il M.N. 716 (stessa ditta ma non pignorato) e fino al garage è pressoché interamente in ghiaino e/o pavimentata in calcestruzzo liscio;

- a sud, ad est e ad ovest dell'abitazione è tenuta verde con la presenza di qualche albero e/o arbusto.

Per quanto risulta dall'atto di compravendita atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Pasquale Santomauro in data 28/04/1989, rep. 40721 e trascritto a Treviso in data 23/05/1989 ai nn. 13223/9720 e dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo, il fabbricato è stato originariamente edificato in data anteriore al 01/09/1967 e poi è stato oggetto di:

- lavori di ristrutturazione ed ampliamento nei primi anni '80;

- lavori di ristrutturazione ed ampliamento nei primi anni 2000.

Esso e/o le porzioni di cui è composto, presentano tipologie edilizie tipiche delle varie epoche in cui è stato edificato e/o ristrutturato / ampliato.

In particolare, dalla relazione tecnica illustrativa in data 20/09/2000 dell'Arch.

██████████ depositata per la pratica edilizia di cui alla C.E. N. 287 del 13/09/2001 per i lavori di *“progetto per la ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale per ricavo secondo alloggio”* e successiva variante con D.I.A. di cui al prot. 16491 del 21/06/2007 si desume che *“l'edificio residenziale, costruito in tradizionale, si sviluppa nei piani terreno e primo ... la sopraelevazione, prevede struttura in muratura di laterizio forato; demolizione della copertura a quattro falde in cemento armato e laterizio ...*



ricostruzione della copertura con tetto a due falde ...ricostruzione di pareti divisorie interne ... lievo dell'intonaco ammalorato e posa di rivestimento esterno a cappotto onde isolare il fabbricato ... il progetto dell'impianto fognario prevede la separazione delle acque nere (con vasca biologia da quelle bianche (con bacino condensa grassi), convoglianti nell'impianto fognario esistente, che attualmente è collegato alla rete fognaria comunale in via Postumia di Fratta ... le opere di cui all'oggetto non prevedono progetto degli impianti ...".

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 chiara bisognevole di rifacimento.

I serramenti esterni del fabbricato principale, ove presenti, sono costituiti da oscuri in legno tinta marrone.

L'abitazione di cui al M.N. 525 sub 5 si sviluppa al piano terra e comprende la tettoia prospiciente l'ingresso, la cucina, il disimpegno, il locale pranzo, due bagni, due camere da letto, la centrale termica e la tettoia prospiciente la centrale termica.

Il garage si sviluppa su un fabbricato secondario ubicato a nord est dell'abitazione.

Esso dovrebbe comprendere catastalmente un unico locale interno ma, in sede di sopralluogo, lo scrivente ha accertato che è stata edificato un divisorio per il ricavo di due ambienti.

La descrizione delle finiture interne ed esterne del fabbricato e delle U.I. costituenti il **lotto 1 (uno)** nonché dell'area scoperta, per brevità, si affida alla



documentazione fotografica allegata **sub 6** alla presente relazione.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'unità immobiliare presenta condizioni manutentive e conservative di livello appena sufficiente.

Lo scrivente in particolare evidenzia di aver accertato zone della muratura interessate da fenomeni di umidità di risalita, con sfarinamenti e distacchi della dipintura e/o dell'intonaco oltre che alcune zone con formazione di muffa.

Il sottoscritto, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti interni ed esterni, la ridipintura dei locali interni e quella esterna del fabbricato, 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 anche l'abitazione di cui al **lotto 1 (uno)** è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario collegato alla rete pubblica;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nel locale centrale termica al piano terra, compreso catastalmente nell'U.I. di cui al M.N. 525 sub 5 - bene 1 del presente **lotto 1 (uno)** - e con elementi radianti nei vari ambienti;
- impianto di antenna televisiva.

L'U.I. di cui al M.N. 525 sub 7, per quanto è stato possibile accertare, è dotata



del solo impianto elettrico.

Lo scrivente segnala che in sede di sopralluogo il *Soggetto 3*, che ivi risiede *sine titulo* come riportato nella relazione periodica del Custode depositata agli atti della procedura in data 25/03/2024, ha comunicato che allo stato gli impianti idrico, del gas ed elettrico delle due abitazioni comprese nel fabbricato principale sono allacciate ad unica utenza.

Lo scrivente, in via cautelativa, valuta che tutti gli impianti richiedano approfonditi controlli e accertamenti per verificare la loro funzionalità, sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge.

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

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

Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

abitazione di cui al M.N. 525 sub 5:

- piano terra – locali abitabili	m ²	90,5 x 1,0	m ²	90,5
- tettoie	m ²	10,9 x 0,35	m ²	3,8

garage di cui al M.N. 525 sub 7:

- garage (considerato cautelativamente non



sanabile e da demolire)			m ²	0,0
area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4 di superficie catastale complessiva di m ² 355 – B.C.N.C. (considerata per il presente lotto 1 (uno) in via equitativa per la superficie pari a ½ e quindi per m ² 177,5)				
- per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione	m ²	90,5 x 0,1	m ²	9,1
- per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione e fino al doppio	m ²	87,0 x 0,03	<u>m²</u>	<u>2,6</u>
Superficie totale commerciale convenzionale			m²	106,0

Con la precisazione che per il garage di cui al M.N. 525 sub 7 non è stato computato alcun contributo nel calcolo delle superfici in quanto, per i motivi dettagliatamente esposti nel successivo paragrafo “*verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*”, è da ritenersi edificato in assenza di titolo edilizio, cautelativamente non sanabile e da demolire.

Generalità

Con nota e-mail pec in data 07/03/2024 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 12/09/2024 l’Agenzia delle Entrate comunicava



che “non risultano registrati presso questo Ufficio contratti di locazione o comodato tuttora in essere stipulati dalle persone in oggetto in relazione agli immobili citati” (cfr. allegato **sub 7** alla presente relazione).

In forza di quanto verificato in sede del sopralluogo e comunque dalla relazione periodica del custode depositata in data 25/03/2024, l’immobile al piano terra risulta “libero, chiavi c/o ... (n.d.r.: Soggetto 3)”.

A seguito dell’invio della perizia di stima e a seguito della richiesta avanzata con nota e-mail in data 07/10/2024 (con cui chiedeva di determinare la mensilità a titolo di indennità occupazionale delle unità costituente il lotto 2), con telefonata in data 11/10/2024 il Custode informava innanzitutto il sottoscritto Esperto Stimatore che, da pochi giorni, l’immobile era tornato ad essere occupato dal Soggetto 2 e chiedeva altresì allo scrivente di determinare la mensilità a titolo di indennità occupazionale delle unità costituente il **lotto 1 (uno)**.

La superficie lorda commerciale delle U.I. costituenti il **lotto 1 (uno)** è pari a 106,0 m².

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. aventi caratteristiche simili a quella oggetto di valutazione, stante le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi pari a 3,00 ÷ 3,50 €/m² mensili e quindi mediamente pari a 3,25 €/m² mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale delle U.I. locate pari a 106,0 m², lo scrivente Esperto Stimatore ritiene che il canone di mercato possa essere di 344,50 €/mensili, che si arrotonda a 350,00 €/mensili (diconsi Euro/mensili trecentocinquanta / 00).

La determinazione della mensilità a titolo di indennità occupazionale delle



U.I. costituente il **lotto 1 (uno)** è anche riportata nell'allegato **sub 15** alla presente perizia di stima, che è già stato anticipato al Custode con nota e-mail in data 12/10/2024.

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

Con riferimento al fabbricato comprendente anche l'U.I. abitativa compresa nel **lotto 1 (uno)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Oderzo (TV) e di quanto riferito nell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Pasquale Santomauro in data 28/04/1989, rep. 40721 e trascritto a Treviso in data 23/05/1989 ai nn. 13223/9720, la sua costruzione è iniziata anteriormente al 01/09/1967.

Successivamente risultano rilasciati dal Comune di Oderzo (TV) i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- concessione edilizia N. 8 del 07/02/1983 per i lavori di *“ristrutturazione e ampliamento uso abitazione civile”* con relativa dichiarazione di abitabilità in data 19/04/1984;
- autorizzazione di cui al prot. 16605 in data 13/11/1989 per la *“recinzione e ricavo cancello in via Postumia località Fratta”*;
- concessione edilizia N. 213 del 17/07/1996 pe i lavori di *“costruzione pompeiana”*;
- concessione edilizia N. 287 del 13/09/2001 per i lavori di *“progetto per la ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale per ricavo secondo alloggio”* con successiva D.I.A. di cui al prot. 16491 del 21/06/2007 per variante alla concessione edilizia N. 287 del



13/09/2001 e con relativo certificato di agibilità di cui al prot. 31708
in data 24/07/2008.

La documentazione tecnico-edilizia ricevuta in copia dal Comune di Oderzo
viene allegata **sub 8** 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 Oderzo (TV).

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

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

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 525 sub 5

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di
Oderzo (TV), allegati alla **D.I.A. di cui al prot. 16491 del 21/06/2007 per
variante alla concessione edilizia N. 287 del 13/09/2001**, 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:

- risulta realizzata una parete divisoria nel locale ripostiglio, tra la cucina
e il bagno, per il ricavo a sud dell'ingresso che permette l'accesso
all'U.I. di cui al M.N. 525 sub 6 costituente bene 1 del successivo **lotto
2 (due)**;
- non risulta realizzata la finestra nella parete nord della centrale tecnica;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei



fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 525 sub 7

Relativamente all'autorimessa di cui al M.N. 525 sub 7 risulta quanto segue:

- la planimetria in scala 1:2000 e il relativo ingrandimento in scala 1:500 contenuti nei grafici progettuali allegati alla concessione edilizia N. 8 del 07/02/1983 non rappresentano il fabbricato comprendente il garage di cui al M.N. 525 sub 7;
- con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Pasquale Santomauro in data 28/04/1989, rep. 40721 e trascritto a Treviso in data 23/05/1989 ai nn. 13223/9720, l'*Esecutato* e il *Proprietario 1* hanno acquistato i beni allora censiti al "*N.C.E.U.: Partita n.ro 1315 – Sezione B – Foglio 1 M.N. 210 sub 1, via Postumia – Piano T. cat A/4 ... M.N. 210 sub 2, via Postumia – Piano T. cat A/4 ...*" e al "*Catasto Terreni Comune di Oderzo – Foglio 7 (ex Sez. B – Fol. 1) M.N. 525 (ex 208/b) ...ha 0.03.91; e successivamente variate giusta le schede planimetriche allegate alla denuncia di variazione presentata al N.C.E.U. il 12 marzo 1988, n. 9356 – 9357 e 9358 di prot. ...*";
- le U.I. di cui agli originari mappali N. 210 sub 1 e N. 210 sub 2 erano entrambe di categoria A/4 – abitazioni di tipo popolare e, per quanto è possibile desumere dalle loro planimetrie storiche reperite presso gli Archivi Catastali, erano ricomprese al piano terra del fabbricato principale (cfr. planimetrie storiche per i mappali N. 210 sub 1 e N. 210 sub 2 reperite presso gli Archivi Catastali allegate **sub 9** alla presente perizia di stima). In dette planimetrie, che risultano datate



- 05/04/1956, non viene rappresentato il fabbricato comprendente il garage attualmente censito con il M.N. 525 sub 7;
- le U.I. di cui alla denuncia di variazione presentata al C.F. il 12/03/1988 al N. 9356, N. 9357 e N. 9358 sono quelle allora rispettivamente censite con i mappali N. 525 sub 1, N. 525 sub 2 e N. 525 sub 3 (cfr. planimetrie storiche per i mappali N. 525 sub 1, N. 525 sub 2 e N. 525 sub 3 reperite presso gli Archivi Catastali allegate **sub 10** alla presente perizia di stima). Il fabbricato attualmente comprendente il garage di cui al M.N. 525 sub 7, risulta quindi censito al Catasto Fabbricati giusta denuncia di variazione catastale del 12/03/1988 prot. 9357 ed identificato con il M.N. 525 sub 2;
 - nei grafici progettuali delle pratiche edilizie presenti in archivio del Comune di Vittorio Veneto, il fabbricato comprendente il garage di cui al M.N. 525 sub 7 viene rappresentato per la prima volta nei progetti di cui alla concessione edilizia N. 213 del 17/07/1996 e identificato come “*magazzino*”. Ma tale concessione non riguarda la costruzione del fabbricato comprendente il garage di cui al M.N. 525 sub 7 ma altro manufatto costituente una pompeiana, peraltro che, allo stato, non è esistente.

Risulta allora quanto segue:

- dal punto di vista edilizio-urbanistico, il fabbricato comprendente l'attuale garage di cui al M.N. 525 sub 7 non risulta rappresentato nei grafici progettuali allegati alla concessione edilizia N. 8 del 07/02/1983 e viene per la prima volta rappresentato nei grafici progettuali allegati alla concessione edilizia N. 213 del 17/07/1996



che, però, riguarda la costruzione di altro manufatto costituente una pompeiana;

- dal punto di vista catastale, il fabbricato risulta censito al C.F. in forza della scheda planimetrica prot. 9357 allegata alla denuncia di variazione catastale presentata in data 12/03/1988 e, nelle precedenti planimetrie, non viene descritto e/o rappresentato.

In definitiva, in forza della suddetta documentazione, lo scrivente cautelativamente evidenzia che detto fabbricato si deve ritenere edificato in data compresa tra il 1983 e il 1988 e, quindi, in assenza di titolo edilizio.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 525 sub 4

Come più sopra già precisato, parte dell'area urbana di cui al M.N. 525 sub 4 confina a nord, senza soluzione di continuità, con il M.N. 716, che risulta catastalmente intestato a *Esecutato* e a *Proprietario I* in forza di “*Atto del 28/12/1990 Pubblico ufficiale DALL'ARMI G.BATTIS Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 29288 - Trascrizione n. 2368.1/1991 in atti dal 05/04/1993*”.

Il terreno di cui al M.N. 716, di fatto, costituisce, insieme all'area urbana di cui al M.N. 525 sub 4, area scoperta pertinenziale a servizio dell'abitazione.

La recinzione del lotto, infatti, comprende anche detto terreno.

Considerazioni conclusive

Con riguardo alle difformità interne accertate per l'abitazione di cui al M.N. 525 sub 5, lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quello realizzato.

Con riguardo al fabbricato comprendente il garage di cui al M.N. 525 sub 7, lo scrivente ha evidenziato che si deve considerare edificato in assenza di



titolo edilizio.

Tenuto conto della sua distanza dal confine con il M.N. 716 (che in forza di quanto risulta dai registri catastali è di proprietà dell'*Esecutato* e del *Proprietario I*, ma non è oggetto di pignoramento) e comunque della sua tipologia edilizia e stato impiantistico, il sottoscritto Esperto Stimatore, in via cautelativa, valuta che detto fabbricato non sia sanabile e, pertanto, ritiene necessaria la sua demolizione.

Per tale motivo non è stato computato alcun contributo ai fini del calcolo della superficie lorda commerciale convenzionale dei beni pignorati.

Inoltre, al fine di rendere autonoma l'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4, B.C.N.C. anche ai beni costituenti il presente **lotto 1 (uno)**, lo scrivente ritiene opportuna l'edificazione di idonea recinzione per dividerla dal M.N. 716 che non è oggetto di pignorato.

I più probabili costi e oneri relativi agli adempimenti ritenuti necessari e/o opportuni verranno esposti in detrazione nella stima dei beni costituenti il presente **lotto 1 (uno)**.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Le rappresentazioni planimetriche dell'U.I. di cui ai mappali N.N. 525 sub 5 e N. 525 sub 4 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, a meno delle difformità già descritte nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*".

Lo scrivente segnala, inoltre, che la visura al C.F. dell'U.I. di cui al M.N. 525 sub 5 riporta che essa si sviluppa al piano terra e al primo piano ma, per quanto



è stato possibile accertare, e per quanto è anche rappresentato nella planimetria catastale, l'U.I. di cui al M.N. 525 sub 5, si sviluppa al solo piano terra.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 525 sub 5 pienamente conforme allo stato realizzato e comunque allo stato che verrà assentito a seguito della pratica edilizia in sanatoria e per sopprimere l'U.I. di cui al M.N. 525 sub 7 valutata cautelativamente non sanabile e da demolire, oltre che, in generale, l'aggiornamento di tutta la documentazione catastale al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati.

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 N. 33/2024 rilasciato dal Comune di Oderzo (TV) in data 15/03/2024 (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Pasquale Santomauro di Oderzo (TV) in data 28/04/1989, rep. 40721 e trascritto a Treviso in data 23/05/1989 ai numeri 13223/9720 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima) il *Proprietario 2* e il *Proprietario 3* vendevano i beni da cui sono derivati, insieme ad altri, quelli costituenti il **lotto 1 (uno)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:
 - o **Esecutato** per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
 - o *Proprietario 1* per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.
- con successione *ex lege* in morte di *Proprietario 1*, apertasi in data 21/03/2016 e per effetto della rinuncia all'eredità da parte di *Soggetto 1*, in forza di atto in data 16/11/2016 N. 3902/2016 R.G. del Direttore Amministrativo del Tribunale di Treviso Dott.ssa Maria Rosaria Santangelo, i beni da cui sono derivati, insieme ad altri, quelli costituenti il **lotto 1 (uno)** sono pervenuti in ditta a:



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

Nella certificazione notarile viene precisato che:

- con riguardo alla successione *ex lege* in morte di *Proprietario 1*, “l'eventuale dichiarazione di successione non risulta trascritta a Treviso”;
- l'*Esecutato* “accettava espressamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto in data 11 marzo 2022 n. 5.340/4.096 di repertorio Notaio Costanza Innocenti di Treviso, trascritto a Treviso il 17 marzo 2022 ai n.ri 9767/6948”.

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 1 (uno)** è formato per l'intera proprietà da un'abitazione di cui al M.N. 525 sub 5 e da un garage di cui al M.N. 525 sub 7, oltre la rispettiva quota di comproprietà sull'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4, B.C.N.C., il tutto compreso in un fabbricato bifamiliare ed economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione delle 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 DEL LOTTO 1 (UNO)

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:

BENE 1

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sez. B – Foglio 1

M.N. 525 sub 5, via Postumia di Fratta, n. 28, Piano T-1, zona cens. 2, cat.

A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale m² 95 (totale escluse aree scoperte m² 93), R.C. € 363,59

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



Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico detta U.I. viene descritta
“*ABITAZIONE DERIVA DAL SUB. 1 PER AMPLIAMENTO E FRAZIONAMENTO DI UNITA*”

Lo scrivente segnala che la visura riporta che l'U.I. si sviluppa al piano terra e al primo piano ma, per quanto è stato possibile accertare, e per quanto è anche rappresentato nella planimetria catastale, l'U.I. di cui al M.N. 525 sub 5 si sviluppa al solo piano terra.

BENE 2

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sez. B – Foglio 1

M.N. 525 sub 7, via Postumia di Fratta, n. 28, Piano T, zona cens. 2, cat. C/6, cl. 3, cons. m² 15, S.C. totale m² 18, R.C. € 32,38

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

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico detta U.I. viene descritta
“*GARAGE DERIVA DAL SUB. 2 PER DEMOLIZIONE PARZIALE*”

BENE 3

Per la proporzionale quota di comproprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sez. B – Foglio 1

M.N. 525 sub 4, via Postumia di Fratta, n. 28, Piano T

dati derivanti da “*VARIAZIONE del 05/12/2007 Pratica n. TV0514385 in atti dal 05/12/2007 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 29704.1/2007)*”.



Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico detta U.I. viene descritta
“*BENE COMUNE NON CENSIBILE, AREA SCOPERTA DI MQ. 355 IN
COMUNE AI SUBB. 5,6,7*”

con le seguenti precisazioni:

- i suddetti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Oderzo (TV) nel Foglio 7 con il M.N. 525 di are 4.79, ente urbano in forza di “*Tipo Mappale del 21/09/2007 Pratica n. TV0412825 in atti dal 21/09/2007 (n. 412825.1/2007)*”;
- nel certificato notarile viene precisato che detti beni, insieme ad altri, sono “*risultanti in forza di denuncia di ampliamento e demolizione parziale registrata in data 5 dicembre 2007 al n. 29704.1/2007 (protocollo n. TV0514385) in variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con i mappali 525/1, 525/2 e 525/3, a loro volta risultanti in forza di denuncia di ampliamento, frazionamento, sopraelevazione e diversa distribuzione degli spazi interni registrata in data 12 marzo 1988 al n. 9356/1988 in variazione delle unità immobiliari censite sin dall'impianto meccanografico con i mappali 210/1 e 210/2 del medesimo Foglio 1 – Sezione B – di Catasto Fabbricati*” e che “*il relativo ente urbano, censito con il mappale 525, di Ha. 0.04.79, del Foglio 7 – Sezione A (Oderzo) – di Catasto Terreni, risulta in forza di denuncia per tipo mappale registrata in data 12 marzo 1988 al n. 20770.1/1988 (protocollo n. TV0259335) in variazione:*
 - *del terreno precedentemente censito con il mappale 525, di Ha. 0.03.91, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in*



data 23 agosto 1982 al n. 52.1/1982 (protocollo n. 2907599) in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 208, di Ha. 0.06.94, del medesimo Foglio 7 – Sezione A (Oderzo) – di Catasto Terreni;

- del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 210, di Ha.0.00.88, del medesimo Foglio 7 – Sezione A (Oderzo) – di Catasto Terreni”;

nel certificato notarile viene inoltre precisato, tra altre cose, che “*presso il competente Ufficio non è stato possibile reperire la planimetria dell'unità immobiliare distinta con il mappale 525/4, trattandosi di bene comune non censibile*”

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che parte dell'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4 confina a nord, senza soluzione di continuità, con il M.N. 716, che risulta catastalmente intestato a *Esecutato* e a *Proprietario I* in forza di “*Atto del 28/12/1990 Pubblico ufficiale DALL'ARMI G.BATTIS Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 29288 - Trascrizione n. 2368.1/1991 in atti dal 05/04/1993*”.

Il terreno di cui al M.N. 716, di fatto, costituisce, insieme all'area urbana di cui al M.N. 525 sub 4, area scoperta pertinenziale a servizio dell'abitazione.

La recinzione del lotto, infatti, comprende anche detto terreno.

L'accesso carraio all'area scoperta, peraltro, avviene dal M.N. 716 sul cui confine nord è presente il cancello carraio con apertura scorrevole di tipo manuale.

Il M.N. 716 non è oggetto di pignoramento.



aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 106,0**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo è pari a €/m² 1.100,00.

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 - $k_4 = 0,925$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,10 \times 0,925 \times 0,925) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,66) = 724,71 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 725,00 €/m²

$$106,0 \text{ m}^2 \times 725,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 76.850,00$$

A detrarre:

- più probabili costi per presentazione pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso € - 5.000,00
- più probabili costi per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato



rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato e comunque per gli altri adempimenti per aggiornare la documentazione catastale a seguito della cautelativa demolizione del garage di cui al M.N. 525 sub 7, ogni onere compreso	€ - 3.000,00
- più probabili costi per demolizione fabbricato comprendente l'U.I. di cui al M.N. 525 sub 7, compresi cernita, carico, trasporto e smaltimento del materiale di risulta e comprese le eventuali opere per il ripristino dell'area scoperta oggetto di intervento, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte	€ - 10.000,00
- più probabili costi (considerati in via equitativa nella misura pari a ½ per il presente lotto 1 e per la restante quota di ½ a per il successivo lotto 2) e e per realizzazione recinzione a divisione dell'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4, pignorata, dall'U.I. censita al C.T. – Foglio 7 con il M.N. 716 non pignorata, compresa la sistemazione dell'area scoperta a fine lavori e ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte	€ <u>- 4.000,00</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (UNO)	€ 54.850,00

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:	€ - 10.970,00
VALORE BASE DEL LOTTO 1 (UNO)	€ 43.880,00
che si arrotonda a	€ 43.900,00

diconsi euro quarantatremilanovecento / 00.



2. LOTTO 2 (DUE)

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il **lotto 2 (due)**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il **lotto 2 (due)** comprende i seguenti beni:

BENE 1

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sez. B – Foglio 1

M.N. 525 sub 6, via Postumia di Fratta, n. 28, Piano T, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale m² 100 (totale escluse aree scoperte m² 99), R.C. € 396,64

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

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico detta U.I. viene descritta “*ABITAZIONE DERIVA DAL SUB. 1 PER AMPLIAMENTO E FRAZIONAMENTO DI UNITA'*”

Lo scrivente segnala che la visura riporta che l'U.I. si sviluppa al piano terra ma, per quanto è stato possibile accertare, e per quanto è anche rappresentato nella planimetria catastale, l'U.I. di cui al M.N. 525 sub 6 si sviluppa al primo piano con ingresso al piano terra.

BENE 2

Per la proporzionale quota di comproprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sez. B – Foglio 1

M.N. 525 sub 4, via Postumia di Fratta, n. 28, Piano T



dati derivanti da “*VARIAZIONE del 05/12/2007 Pratica n. TV0514385 in atti dal 05/12/2007 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 29704.1/2007)*”.

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico detta U.I. viene descritta “*BENE COMUNE NON CENSIBILE, AREA SCOPERTA DI MQ. 355 IN COMUNE AI SUBB. 5,6,7*”

con le seguenti precisazioni:

- i suddetti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Oderzo (TV) nel Foglio 7 con il M.N. 525 di are 4.79, ente urbano in forza di “*Tipo Mappale del 21/09/2007 Pratica n. TV0412825 in atti dal 21/09/2007 (n. 412825.1/2007)*”;
- nel certificato notarile viene precisato che detti beni, insieme ad altri, sono “*risultanti in forza di denuncia di ampliamento e demolizione parziale registrata in data 5 dicembre 2007 al n. 29704.1/2007 (protocollo n. TV0514385) in variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con i mappali 525/1, 525/2 e 525/3, a loro volta risultanti in forza di denuncia di ampliamento, frazionamento, sopraelevazione e diversa distribuzione degli spazi interni registrata in data 12 marzo 1988 al n. 9356/1988 in variazione delle unità immobiliari censite sin dall’impianto meccanografico con i mappali 210/1 e 210/2 del medesimo Foglio 1 – Sezione B – di Catasto Fabbricati*” e che “*il relativo ente urbano, censito con il mappale 525, di Ha. 0.04.79, del Foglio 7 – Sezione A (Oderzo) – di Catasto Terreni, risulta in forza di denuncia per tipo mappale registrata in data 12 marzo 1988 al n. 20770.1/1988 (protocollo n. TV0259335) in*



variazione:

- *del terreno precedentemente censito con il mappale 525, di Ha. 0.03.91, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 23 agosto 1982 al n. 52.1/1982 (protocollo n. 2907599) in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 208, di Ha. 0.06.94, del medesimo Foglio 7 – Sezione A (Oderzo) – di Catasto Terreni;*
- *del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 210, di Ha.0.00.88, del medesimo Foglio 7 – Sezione A (Oderzo) – di Catasto Terreni”;*
- nel certificato notarile viene inoltre precisato, tra altre cose, che *“presso il competente Ufficio non è stato possibile reperire la planimetria dell'unità immobiliare distinta con il mappale 525/4, trattandosi di bene comune non censibile”.*

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che parte dell'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4 confina a nord, senza soluzione di continuità, con il M.N. 716, che risulta catastalmente intestato a *Esecutato* e a *Proprietario 1* in forza di *“Atto del 28/12/1990 Pubblico ufficiale DALL'ARMI G.BATTIS Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 29288 - Trascrizione n. 2368.1/1991 in atti dal 05/04/1993”.*

Il terreno di cui al M.N. 716, di fatto, costituisce, insieme all'area urbana di cui al M.N. 525 sub 4, area scoperta pertinenziale a servizio dell'abitazione.

La recinzione del lotto, infatti, comprende anche detto terreno.



L'accesso carraio all'area scoperta, peraltro, avviene dal M.N. 716 sul cui confine nord è presente il cancello carraio con apertura scorrevole di tipo manuale.

Il M.N. 716 non è oggetto di pignoramento.

La documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** è allegata **sub 12** alla presente perizia di stima.

La visura catastale storica del terreno di cui al M.N. 716 viene allegata **sub 3** alla presente perizia di stima.

CONFINI

Con riferimento al terreno su cui insistono i beni oggetto di stima costituenti il **lotto 2 (due)**, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- M.N. 204 e/o pubblica strada denominata via le Basse, mappali N. 716, N. 650, N. 892, N. 894, N. 1148 e N. 208/N. 209, tutti del Foglio 7 e tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** avverrà con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento del trasferimento, così come del resto sono pervenuti all'*Esecutato* e, in particolare, con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Pasquale Santomauro in data 28/04/1989, rep. 40721 e trascritto a Treviso in data 23/05/1989 ai nn. 13223/9720 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

In particolare, in detto atto viene precisato che:

- art. 1 "*i coniugi ... (n.d.r. Esecutato 1 e Proprietario 1) ... congiuntamente accettano ed acquistano e dichiarano di trovarsi in*



regime di comunione legale dei beni, le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Oderzo, già così individuate catastalmente:

N.C.E.U.

COMUNE di ODERZO

Partita n.ro 1315 – SEZIONE B – FOGLIO 1°

MN 210 sub 1 via Postumia – Piano T. cat A/4 cl. 1 vani 3,5 RCL 255

...

Catasto Terreni:

COMUNE di ODERZO – FOGLIO 7 (ex Sez. B – Fol. 1)

MN 525 (ex 208/b) – Ha 0.03.91

e successivamente variate giusta le schede planimetriche allegate alla denuncia di variazione presentata al N.C.E.U. il 12 marzo 1988, n. 9356 - 9357 e 9358 di prot. ... con diritto alle rispettive quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 del C.C. in quanto sussistenti.

Precisandosi ai fini della voltura catastale e ad ogni effetto di legge:

- *che il MN. 525 (ex 208/b) deriva dal frazionamento del MN. 208 di are 06.94, giusta il tipo divisorio NN. 52/36274 ...;*
- *che il terreno dedotto in contratto, area coperta e scoperta, MN: 525 di are 03.91 ed MN: 210 di are 00.88, giusta denuncia su 'mod. 3SPC' in data 12 marzo 1988, n. 1 di prot. sono stati unificati nei MN. 525 di are 04.79.*
- *art. 2: "quanto venduto pervenne ai venditori giusta atto di compravendita del 24.11.1982 rep. 14837 Notaio G. Ferretto di Conegliano, ivi re.to il 14.12.1982 al n. 3506 e trascritto a Treviso il*



24.2.1983 ai NN. 4074/3366”;

- art. 3: *“quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con pertinenze, dipendenze, accessioni, accessori, diritti inerenti, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite ...”*;

- art. 6: *“i signori ... (n.d.r. Proprietario 2 e Proprietario 3) ... dichiarano che tutte le opere, relative all’immobile in contratto, nella sua consistenza originaria, sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;*

dichiarano poi che, successivamente, sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione ed ampliamento debitamente autorizzati con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Oderzo il 7 febbraio 1983, Conc. N, 8, prot. 532, con abitabilità dal 19 aprile 1984 giusta dichiarazione del Sindaco di Oderzo in data 26 aprile 1984.

Precisano infine che quanto venduto è conforme ai progetti e che, a tutt’oggi, non sono state eseguite opere tali da richiedere concessioni in sanatoria ai sensi della citata delle 41/1985, che mai sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori richiamati dall’art. 41 della legge medesima e che l’area scoperta pertinenziale degli immobili in contratto è inferiore a mq. 5000”.

DITTA INTESTATARIA

In forza di:

- atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Pasqualino Santomauro in data 28/04/1989, rep. 40721 e trascritto a Treviso in data 23/05/1989 ai numeri 13223/9720;



- successione *ex lege* in morte di *Proprietario 1*, apertasi in data 21/03/2016 e per effetto della rinuncia all'eredità da parte di *Soggetto 1*, in forza di atto in data 16/11/2016 N. 3902/2016 R.G. del Direttore Amministrativo del Tribunale di Treviso Dott.ssa Maria Rosaria Santangelo,

la ditta intestataria dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** risulta:

- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà.

Nella certificazione notarile viene precisato che:

- **con riguardo alla successione *ex lege* in morte di *Proprietario 1*, “l'eventuale dichiarazione di successione non risulta trascritta a Treviso”;**
- **l'Esecutato “accettava espressamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto in data 11 marzo 2022 n. 5.340/4.096 di repertorio Notaio Costanza Innocenti di Treviso, trascritto a Treviso il 17 marzo 2022 ai n.ri 9767/6948”.**

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 03/10/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/06/2023, antecedente a quella del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura e comunque a quella a cui è aggiornato il certificato notarile in data 28/06/2023 a firma del Notaio Dott. Andrea Galleri depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro



rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile e rispetto alla nota di iscrizione già depositata in atti della procedura in data 26/04/2024 (cfr. allegato **sub 4** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile del 28/06/2023 in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 03/10/2024, si evince che i beni pignorati costituenti il **lotto 2 (due)** 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 28/06/2024 in atti)**

Trascrizione N. 16799 del 22/06/2023 - N. generale 23317

Verbale di pignoramento a favore di "██████████" con sede a ██████████ C.F. ██████████ contro l'*Esecutato* e gravante, tra altri beni, l'intero della piena proprietà di quelli costituenti il **lotto 2 (due)** formato.

ISCRIZIONI

*** Prima iscrizione (dal certificato notarile del 28/06/2024 in atti)**

Iscrizione N. 4425 del 03/05/2004 - N. generale 18637

Ipoteca volontaria iscritta "*a garanzia di mutuo fondiario in data 23 aprile 2004 n. 376.259/11.966 di repertorio Notaio Giacomo Innocenti di Oderzo (TV), concesso al predetto signor ... (n.d.r.: Soggetto 1 – con la precisazione nella certificazione notarile che "il cui Codice Fiscale risulta erroneamente indicato nella relativa nota ...") ... nonché alla signora ... (n.d.r.: Soggetto 2)*" per la somma capitale di € 132.000,00 e per il totale di € 264.000,00 a favore di ██████████
██████████



██████████ con sede a ██████████, C.F. ██████████ e con domicilio ipotecario eletto a F(██████████), viale ██████████, contro *Esecutato* e il *Proprietario 1*, quali terzi datori di ipoteca, e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà dei beni costituenti il **lotto 2 (due)** e/o quelli da cui sono stati originati.

*** Seconda ed ultima iscrizione (depositata in atti in data 26/04/2024)**

Iscrizione N. 1771 del 09/04/2024 - N. generale 12781

Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 03/05/2004 al n. particolare 4425 a favore di "██████████

██████████" con sede a ██████████ C.F. ██████████ contro il *Soggetto 1* e il *Soggetto 2*, quali debitori non datori e contro l'*Esecutato* e il *Proprietario 1*, quali terzi datori di ipoteca, e gravante, tra altri, l'intero della piena proprietà dei beni costituenti il **lotto 2 (due)**.

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'abitazione di cui al M.N. 525 sub 6, oltre la rispettiva quota di comproprietà sull'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4, B.C.N.C., il tutto ubicato in Comune di Oderzo (TV) in via Le Basse al civico 28A, a circa 2,0 km dal centro.

Al fabbricato si accede da detta pubblica strada per mezzo di un cancelletto pedonale e di un cancello carraio.

Il cancello pedonale è ubicato in prossimità dello spigolo nord-ovest del



confine nord dell'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4, B.C.N.C. ai mappali N. 525 sub 5 - bene 1 del precedente **lotto 1 (uno)** - N. 525 sub 6 - bene 1 del presente **lotto 2 (due)** - N. 525 sub 7- bene 2 del precedente **lotto 1 (uno)**.

Il cancello carraio è ubicato lungo il confine nord del terreno censito con il M.N. 716 che, per quanto risulta dai registri catastali, è intestato all'*Esecutato 1* e al *Proprietario 1*, ma che non risulta pignorato nella presente procedura esecutiva.

Il terreno di cui al M.N. 716, di fatto, costituisce, insieme all'area urbana di cui al M.N. 525 sub 4, area scoperta pertinenziale a servizio dell'abitazione.

La recinzione del lotto, infatti, comprende anche detto terreno.

L'ingresso principale dell'abitazione compresa nel presente **lotto 2 (due)** è raggiungibile dal cancelletto pedonale attraversando l'area scoperta prospiciente l'abitazione a nord, pavimentata in ghiaio, e il marciapiede.

L'ingresso è ubicato nel prospetto sud del fabbricato.

Con particolare riguardo all'area scoperta (considerando la sola area scoperta pignorata di cui al M.N. 525 sub 4):

- a nord dell'abitazione e fino al confine con il M.N. 716 (stessa ditta ma non pignorato) e fino al garage è pressoché interamente in ghiaio e/o pavimentata in calcestruzzo liscio;

- a sud, ad est e ad ovest dell'abitazione è tenuta verde con la presenza di qualche albero e/o arbusto.

Per quanto risulta dall'atto di compravendita atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Pasquale Santomauro in data 28/04/1989, rep. 40721 e trascritto a Treviso in data 23/05/1989 ai nn. 13223/9720 e dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo, il fabbricato è stato



originariamente edificato in data anteriore al 01/09/1967 e poi è stato oggetto di:

- lavori di ristrutturazione ed ampliamento nei primi anni '80;
- lavori di ristrutturazione ed ampliamento nei primi anni 2000.

Esso e/o le porzioni di cui è composto, presentano tipologie edilizie tipiche delle varie epoche in cui è stato edificato e/o ristrutturato / ampliato.

In particolare, dalla relazione tecnica illustrativa in data 20/09/2000 dell'Arch. Tamara Vidali, depositata per la pratica edilizia di cui alla C.E. N. 287 del 13/09/2001 per i lavori di *“progetto per la ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale per ricavo secondo alloggio”* e successiva variante con D.I.A. di cui al prot. 16491 del 21/06/2007 si desume che *“l'edificio residenziale, costruito in tradizionale, si sviluppa nei piani terreno e primo ... la sopraelevazione, prevede struttura in muratura di laterizio forato; demolizione della copertura a quattro falde in cemento armato e laterizio ... ricostruzione della copertura con tetto a due falde ...ricostruzione di pareti divisorie interne ... lievo dell'intonaco ammalorato e posa di rivestimento esterno a cappotto onde isolare il fabbricato ... il progetto dell'impianto fognario prevede la separazione delle acque nere (con vasca biologia da quelle bianche (con bacino condensa grassi), convoglianti nell'impianto fognario esistente, che attualmente è collegato alla rete fognaria comunale in via Postumia di Fratta ... le opere di cui all'oggetto non prevedono progetto degli impianti ...”*.

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 chiara bisognevole di rifacimento.

I serramenti esterni del fabbricato principale, ove presenti, sono costituiti da oscuri in legno tinta marrone.

L'abitazione di cui al M.N. 525 sub 6 si sviluppa al piano primo con ingresso e vano scale di accesso al piano terra e comprende:

- al piano terra: l'ingresso e il vano scale;
- al primo piano: la cucina, il soggiorno, due bagni, due camere, il ripostiglio, altro ambiente, la lavanderia e un terrazzo.

La descrizione delle finiture interne ed esterne del fabbricato e dell'U.I. abitativa compresa nel **lotto 2 (due)** nonché dell'area scoperta, per brevità, si affida alla documentazione fotografica allegata **sub 13** alla presente relazione.

Stato di conservazione e di manutenzione

L'unità immobiliare presenta condizioni manutentive e conservative di livello sufficiente.

Lo scrivente in particolare evidenzia di aver accertato alcuni ambienti interessati dalla presenza di muffa nelle murature.

Il sottoscritto, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria / straordinaria dei serramenti interni ed esterni, la ridipintura dei locali interni e quella esterna del fabbricato, 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 anche l'abitazione di cui al **lotto 2 (due)** è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;



- impianto fognario collegato alla rete pubblica;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nel locale centrale termica al piano terra, compreso catastalmente nell'U.I. di cui al M.N. 525 sub 5 - bene 1 del precedente **lotto 1 (uno)** - e con elementi radianti nei vari ambienti;
- impianto di antenna televisiva.

Lo scrivente segnala che in sede di sopralluogo il *Soggetto 3*, che ivi risiede *sine titulo* come riportato nella relazione periodica del Custode depositata agli atti della procedura in data 25/03/2024, ha comunicato che allo stato gli impianti idrico, del gas ed elettrico delle due abitazioni comprese nel fabbricato principale sono allacciate ad unica utenza.

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 ogni caso, il sottoscritto evidenzia che la caldaia e gli altri impianti che, allo stato, si trovano installati all'interno del locale centrale termica al piano terra catastalmente compreso nell'U.I. di cui al M.N. 525 sub 5, dovranno essere intercettati, rimossi da tale locale e installati in altra parte del fabbricato di proprietà esclusiva dell'abitazione di cui al M.N. 525 sub 6.

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:

abitazione di cui al M.N. 525 sub 5:

- piano terra – locali abitabili	m ²	106,6 x 1,0	m ²	106,6
- terrazza	m ²	3,6 x 0,35	m ²	1,3

area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4 di superficie catastale complessiva di m² 355 – B.C.N.C.

(considerata per il presente **lotto 1 (uno)** in via equitativa per la superficie pari a ½ e quindi per m² 177,5)

- per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione	m ²	106,6 x 0,1	m ²	10,7
- per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione e fino al doppio	m ²	70,9 x 0,03	<u>m²</u>	<u>2,1</u>

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 120,7**

Generalità

Con nota e-mail pec in data 07/03/2024 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 12/09/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che *“non risultano registrati presso questo Ufficio contratti di locazione o comodato tuttora in essere stipulati dalle persone in oggetto in relazione agli immobili citati”* (cfr. allegato **sub 7** alla presente relazione).

In forza di quanto verificato in sede del sopralluogo e comunque dalla relazione periodica del custode depositata in data 25/03/2024, l'immobile al piano terra risulta *“occupato da ... (n.d.r.: Soggetto 3) sine titolo”* e che ha riferito *“... di essere residente”*.

A seguito dell'invio della perizia di stima, con nota e-mail in data 07/10/2024 il Custode chiedeva al sottoscritto Esperto Stimatore di *“... indicare la mensilità che lo scrivente custode potrà richiedere all'occupante del lotto due a titolo di indennità occupazionale”*.

La superficie lorda commerciale delle U.I. costituenti il **lotto 2 (due)** è pari a 120,7 m².

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. aventi caratteristiche simili a quella oggetto di valutazione, stante le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi pari a 3,00 ÷ 3,50 €/m² mensili e quindi mediamente pari a 3,25 €/m² mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale delle U.I. locate pari a 120,7 m², lo scrivente Esperto Stimatore ritiene che il canone di mercato possa essere di 392,28 €/mensili, che si arrotonda a 400,00 €/mensili (diconsi Euro/mensili quattrocento / 00).

La determinazione della mensilità a titolo di indennità occupazionale delle U.I. costituente il **lotto 2 (due)** è anche riportata nell'allegato **sub 14** alla



presente perizia di stima, che è già stato anticipato al Custode con nota e-mail in data 11/10/2024.

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

Con riferimento al fabbricato comprendente anche l'U.I. abitativa compresa nel **lotto 2 (due)**, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Oderzo (TV) e di quanto riferito nell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Pasquale Santomauro in data 28/04/1989, rep. 40721 e trascritto a Treviso in data 23/05/1989 ai nn. 13223/9720, la sua costruzione è iniziata anteriormente al 01/09/1967.

Successivamente risultano rilasciati dal Comune di Oderzo (TV) i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- concessione edilizia N. 8 del 07/02/1983 per i lavori di *“ristrutturazione e ampliamento uso abitazione civile”* con relativa dichiarazione di abitabilità in data 19/04/1984;
- autorizzazione di cui al prot. 16605 in data 13/11/1989 per la *“recinzione e ricavo cancello in via Postumia località Fratta”*;
- concessione edilizia N. 213 del 17/07/1996 pe i lavori di *“costruzione pompeiana”*;
- concessione edilizia N. 287 del 13/09/2001 per i lavori di *“progetto per la ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale per ricavo secondo alloggio”* con successiva D.I.A. di cui al prot. 16491 del 21/06/2007 per variante alla concessione edilizia N. 287 del 13/09/2001 e con relativo certificato di agibilità di cui al prot. 31708



in data 24/07/2008.

La documentazione tecnico-edilizia ricevuta in copia dal Comune di Oderzo viene allegata **sub 8** 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 Oderzo (TV).

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

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

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 525 sub 6

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Oderzo (TV), allegati alla **D.I.A. di cui al prot. 16491 del 21/06/2007 per variante alla concessione edilizia N. 287 del 13/09/2001**, 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:

- nella pianta del piano terra dei grafici allegati alla D.I.A. di cui al prot. 16491 del 21/06/2007, rappresentante l'U.I. di cui al M.N. 525 sub 5, non viene rappresentato l'ingresso dell'U.I. abitativa costituente il presente **lotto 2 (due)**. In detti grafici progettuali non viene rappresentato nemmeno il vano scale. Per l'ingresso e il vano scale, pertanto, si deve cautelativamente fare riferimento ai grafici progettuali allegati alla concessione edilizia N. 287 del 13/09/2001. In



detti grafici, l'ingresso era previsto con rampa di scala esterna al fabbricato. In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato, pertanto, che l'ingresso ricavato all'interno del fabbricato su parte del ripostiglio dell'U.I. abitativa del piano terra, costituisce difformità rispetto a quanto assentito;

- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 525 sub 4

Come più sopra già precisato, parte dell'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4 confina a nord, senza soluzione di continuità, con il M.N. 716, che risulta catastalmente intestato a *Esecutato* e a *Proprietario I* in forza di "Atto del 28/12/1990 Pubblico ufficiale DALL'ARMI G.BATTIS Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 29288 - Trascrizione n. 2368.1/1991 in atti dal 05/04/1993".

Il terreno di cui al M.N. 716, di fatto, costituisce, insieme all'area urbana di cui al M.N. 525 sub 4, area scoperta pertinenziale a servizio dell'abitazione.

La recinzione del lotto, infatti, comprende anche detto terreno.

Considerazioni conclusive

Con riguardo alle difformità interne accertate per l'abitazione di cui al M.N. 525 sub 6, lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quello realizzato.

Inoltre, al fine di rendere autonoma l'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4, B.C.N.C. anche ai beni costituenti il presente **lotto 2 (due)**, lo scrivente ritiene opportuna l'edificazione di idonea recinzione per dividerla dal M.N. 716 che



non è oggetto di pignorato.

I più probabili costi e oneri relativi agli adempimenti ritenuti necessari e/o opportuni verranno esposti in detrazione nella stima dei beni costituenti il presente **lotto 2 (due)**.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Le rappresentazioni planimetriche dell'U.I. di cui ai mappali N.N. 525 sub 6 e N. 525 sub 4 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, a meno delle difformità già descritte nel precedente paragrafo "*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*".

Lo scrivente segnala che la visura riporta che l'U.I. si sviluppa al piano terra ma, per quanto è stato possibile accertare, e per quanto è anche rappresentato nella planimetria catastale, l'U.I. di cui al M.N. 525 sub 6 si sviluppa al primo piano con ingresso al piano terra.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 525 sub 6 pienamente conforme allo stato realizzato e comunque allo stato che verrà assentito a seguito della pratica edilizia in sanatoria, oltre che, in generale, l'aggiornamento di tutta la documentazione catastale al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati.

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 2 (due)**, gli eventuali vincoli e tutele a cui essa è sottoposta e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica N. 33/2024 rilasciato dal Comune di Oderzo (TV) in data 15/03/2024 (cfr. allegato **sub 11** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Pasquale Santomauro di Oderzo (TV) in data 28/04/1989, rep. 40721 e trascritto a Treviso in data



23/05/1989 ai numeri 13223/9720 (cfr. allegato **sub 3** alla presente perizia di stima) il *Proprietario 2* e il *Proprietario 3* vendevano i beni da cui sono derivati, insieme ad altri, quelli costituenti il **lotto 2 (due)** e la ditta intestataria di detti beni diveniva:

- **Esecutato** per la quota pari a ½ della piena proprietà;
 - *Proprietario 1* per la quota pari a ½ della piena proprietà.
- con successione *ex lege* in morte di *Proprietario 1*, apertasi in data 21/03/2016 e per effetto della rinuncia all'eredità da parte di *Soggetto 1*, in forza di atto in data 16/11/2016 N. 3902/2016 R.G. del Direttore Amministrativo del Tribunale di Treviso Dott.ssa Maria Rosaria Santangelo, i beni da cui sono derivati, insieme ad altri, quelli costituenti il **lotto 2 (due)** sono pervenuti in ditta a:
- **Esecutato** per l'intero della piena proprietà.

Nella certificazione notarile viene precisato che:

- **con riguardo alla successione *ex lege* in morte di *Proprietario 1*, “l’eventuale dichiarazione di successione non risulta trascritta a Treviso”;**
- ***l’Esecutato “accettava espressamente l’eredità devoluta a suo favore in forza di atto in data 11 marzo 2022 n. 5.340/4.096 di repertorio Notaio Costanza Innocenti di Treviso, trascritto a Treviso il 17 marzo 2022 ai n.ri 9767/6948”.***

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'abitazione di cui al M.N. 525 sub 6, oltre la rispettiva quota di comproprietà sull'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4, B.C.N.C., il tutto compreso in un fabbricato bifamiliare ed economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione dell'U.I. costituente il **lotto 2 (due)** 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 2 (due)** formato, non sono comodamente divisibili.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO 2 (DUE)

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

BENE 1

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sez. B – Foglio 1

M.N. 525 sub 6, via Postumia di Fratta, n. 28, Piano T, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale m² 100 (totale escluse aree scoperte m² 99), R.C. € 396,64

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

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico detta U.I. viene descritta “*ABITAZIONE DERIVA DAL SUB. 1 PER AMPLIAMENTO E FRAZIONAMENTO DI UNITA'*”

Lo scrivente segnala che la visura riporta che l'U.I. si sviluppa al piano terra ma, per quanto è stato possibile accertare, e per quanto è anche rappresentato nella planimetria catastale, l'U.I. di cui al M.N. 525 sub 6 si sviluppa al primo piano con ingresso al piano terra.

BENE 2

Per la proporzionale quota di comproprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Oderzo – Sez. B – Foglio 1

M.N. 525 sub 4, via Postumia di Fratta, n. 28, Piano T

dati derivanti da “*VARIAZIONE del 05/12/2007 Pratica n. TV0514385 in atti*”



dal 05/12/2007 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 29704.1/2007)”.

Nell’elenco subalterni dell’elaborato planimetrico detta U.I. viene descritta
“*BENE COMUNE NON CENSIBILE, AREA SCOPERTA DI MQ. 355 IN
COMUNE AI SUBB. 5,6,7*”

con le seguenti precisazioni:

- i suddetti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Oderzo (TV) nel Foglio 7 con il M.N. 525 di are 4.79, ente urbano in forza di “*Tipo Mappale del 21/09/2007 Pratica n. TV0412825 in atti dal 21/09/2007 (n. 412825.1/2007)*”;
- nel certificato notarile viene precisato che detti beni, insieme ad altri, sono “*risultanti in forza di denuncia di ampliamento e demolizione parziale registrata in data 5 dicembre 2007 al n. 29704.1/2007 (protocollo n. TV0514385) in variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con i mappali 525/1, 525/2 e 525/3, a loro volta risultanti in forza di denuncia di ampliamento, frazionamento, sopraelevazione e diversa distribuzione degli spazi interni registrata in data 12 marzo 1988 al n. 9356/1988 in variazione delle unità immobiliari censite sin dall’impianto meccanografico con i mappali 210/1 e 210/2 del medesimo Foglio 1 – Sezione B – di Catasto Fabbricati*” e che “*il relativo ente urbano, censito con il mappale 525, di Ha. 0.04.79, del Foglio 7 – Sezione A (Oderzo) – di Catasto Terreni, risulta in forza di denuncia per tipo mappale registrata in data 12 marzo 1988 al n. 20770.1/1988 (protocollo n. TV0259335) in variazione:*



- del terreno precedentemente censito con il mappale 525, di Ha. 0.03.91, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 23 agosto 1982 al n. 52.1/1982 (protocollo n. 2907599) in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 208, di Ha. 0.06.94, del medesimo Foglio 7 – Sezione A (Oderzo) – di Catasto Terreni;
- del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 210, di Ha.0.00.88, del medesimo Foglio 7 – Sezione A (Oderzo) – di Catasto Terreni”;
- nel certificato notarile viene inoltre precisato, tra altre cose, che “presso il competente Ufficio non è stato possibile reperire la planimetria dell'unità immobiliare distinta con il mappale 525/4, trattandosi di bene comune non censibile”

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che parte dell'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4 confina a nord, senza soluzione di continuità, con il M.N. 716, che risulta catastalmente intestato a *Esecutato* e a *Proprietario 1* in forza di “Atto del 28/12/1990 Pubblico ufficiale DALL'ARMI G.BATTIS Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 29288 - Trascrizione n. 2368.1/1991 in atti dal 05/04/1993”.

Il terreno di cui al M.N. 716, di fatto, costituisce, insieme all'area urbana di cui al M.N. 525 sub 4, area scoperta pertinenziale a servizio dell'abitazione.

La recinzione del lotto, infatti, comprende anche detto terreno.



L'accesso carraio all'area scoperta, peraltro, avviene dal M.N. 716 sul cui confine nord è presente il cancello carraio con apertura scorrevole di tipo manuale.

Il M.N. 716 non è oggetto di pignoramento.

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 120,7**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo normale è pari a €/m² 1.100,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,75$
- 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 - $k_4 = 0,925$;

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,10 \times 0,925 \times 0,925) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,66) = 724,71 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 725,00 €/m²

$$120,7 \text{ m}^2 \times 725,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 87.507,50$$

A detrarre:

- più probabili costi per presentazione pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito



- pienamente conforme allo stato realizzato, ogni onere compreso € - 5.000,00
- più probabili costi per presentazione planimetria catastale in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato e comunque per gli altri adempimenti per aggiornare la documentazione catastale a seguito della cautelativa demolizione del garage di cui al M.N. 525 sub 7, ogni onere compreso € - 2.000,00
 - più probabili costi per intercettare gli impianti che attualmente si trovano installati nel locale centrale termica che è catastalmente ricompreso in proprietà esclusiva dell'U.I. di cui al M.N. 525 sub 5 e installarli in altro ambiente di proprietà esclusiva dell'abitazione di cui al M.N. 525 sub 6, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte € - 10.000,00
 - più probabili costi (considerati in via equitativa nella misura pari a $\frac{1}{2}$ per il presente **lotto 2** e per la restante quota di $\frac{1}{2}$ a per il precedente **lotto 1**) per realizzazione recinzione a divisione dell'area scoperta di cui al M.N. 525 sub 4, pignorata, dall'U.I. censita al C.T. – Foglio 7 con il M.N. 716 non pignorata, compresa la sistemazione dell'area scoperta a fine lavori e ogni altro onere compreso



per dare il lavoro finito a regola d'arte	€ <u>- 4.000,00</u>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 (DUE)	€ 66.507,50
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:	€ <u>- 13.301,50</u>
VALORE BASE DEL LOTTO 2 (DUE)	€ 53.206,00
che si arrotonda a	€ 53.200,00
diconsi euro cinquantatremiladuecento / 00.	



ALLEGATI

Vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
- 3) visura storica al C.T. Comune di Oderzo - Foglio 7 - M.N. 716;
- 4) atto di compravendita in data 28/04/1989 rep. 40721 del Notaio Dott. Pasquale Santomauro;
- 5) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 29/01/2024 a carico dell'*Esecutato*;
- 6) documentazione fotografica dei beni costituenti il **lotto 1 (uno)**;
- 7) nota e-mail pec in data 12/09/2024 dell'Agenzia delle Entrate;
- 8) documentazione tecnico-edilizia relativa ai fabbricati comprendenti i beni costituenti il **lotto 1 (uno)** e il **lotto 2 (due)**;
- 9) planimetrie storiche al C.F. Comune di Oderzo – Sezione B – Foglio 1 dei mappali N. 210 sub 1 e N. 210 sub 2;
- 10) planimetrie storiche al C.F. Comune di Oderzo – Sezione B – Foglio 1 dei mappali N. 525 sub 1, N. 525 sub 2 e N. 525 sub 3 e relativo elaborato planimetrico;
- 11) certificato di destinazione urbanistica N. 33/2024 rilasciato dal Comune di Oderzo (TV) in data 15/03/2024;
- 12) documentazione catastale dei beni costituenti il **lotto 2 (due)**;
- 13) documentazione fotografica dei beni costituenti il **lotto 2 (due)**;
- 14) determinazione della mensilità a titolo di indennità occupazione delle unità costituenti il **lotto 2 (due)**;



- 15) determinazione della mensilità a titolo di indennità occupazione delle
unità costituenti il **lotto 1 (uno)**.

Montebelluna, 23 ottobre 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

