

TRIBUNALE DI TREVISO CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 454/2023

PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA IN BASE ALLE OSSERVAZIONI DELLA
PARTE CREDITRICE PROCEDENTE

udienza 08.05.2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Bianco Leonardo

ESPERTO STIMATORE: arch. Lorenzo Tesser



Immobili Pignorati in Comune di Giavera del Montello (TV) in via F. Baracca n. 2

- Laboratorio artigianale al Piano S1- T
- Abitazione di tipo civile al Piano 1°



**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA
IMMOBILI IN COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO (TV) -
DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA**
ex art. 173 bis disp.att.c.p.c.

L'ill.mo G.E. Dott. Bianco Leonardo, a seguito del deposito dell'istanza di vendita nell'interesse del creditore procedente, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, con studio in Montebelluna (TV), in via 30 Aprile n. 91, regolarmente iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Treviso al n. 667 ed a quello dei consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Treviso.

Il G.E. affidava al C.T.U. i quesiti di seguito riportati, rispetto ai quali viene ora prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata dei beni immobili in Comune di Giavera del Montello (TV) in via F. Baracca, intestati all'esecutato per la quota dell'intera proprietà.

Nella perizia viene omessa la citazione diretta delle parti e dei soggetti coinvolti nei procedimenti citati in intestazione, riportando in apposito allegato (**Allegato 0**) i loro riferimenti principali.

Il CTU, una volta acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, presa visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai quesiti richiesti.

Tutto quanto sopra premesso, in adempimento del mandato affidatogli dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto C.T.U. si pregia di esporre quanto segue

PREMESSA:

In accordo al proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha trasmesso copia della relazione di perizia al Creditore Procedente, al Custode Giudiziario ed all'Esecutato in data 28.02.2025, specificando espressamente che eventuali note ed osservazioni potevano pervenire al sottoscritto Esperto Estimatore entro il termine di 15 giorni .

OSSEVAZIONI ALLA PERIZIA

Con propria P.E.C. del 25.03.2025, il Procuratore legale del Creditore procedente trasmetteva le proprie osservazioni depositate nel fascicolo telematico in merito al diritto di abitazione che nella perizia era stato dichiarato opponibile alla procedura .

Nelle osservazioni alla perizia viene evidenziato che l'**art. 2812 c.c.** stabilisce espressamente che "Le servitù, delle quali sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non sono opponibili al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica per i diritti di usufrutto, di uso e di abitazione".



La parte creditrice chiede quindi che:

- l'Esperto Stimatore provveda alle rettifiche del proprio elaborato peritale dando atto che nel caso trattato il diritto di abitazione non è opponibile al creditore ipotecario procedente e che l'immobile verrà quindi venduto come libero”,
- Provveda a rideterminare il valore del Lotto 2 senza la svalutazione per l'asserita presenza del gravame derivante dal diritto di abitazione.”
- Lo scrivente Esperto, preso atto che :

sopra l'immobile indicato grava **l'ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Treviso in data 14.07.2006** a favore di [REDACTED] S.p.a., cedente del credito vantato dall'odierna procedente, in forza del contratto di mutuo fondiario stipulato in data 30.06.2006 a rogito del Notaio [REDACTED] posto alla base della presente procedura esecutiva;

che la suddetta ipoteca è stata iscritta oltre due anni **prima** della trascrizione del contratto di compravendita a rogito del Notaio Scioli in forza del quale è stato costituito il diritto di abitazione sopra menzionato;

che pertanto è lo stesso codice di procedura a prevedere testualmente che il diritto di abitazione (come le servitù, il diritto di usufrutto e di uso), di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non è opponibile al creditore ipotecario anteriore, che può quindi far subastare la cosa come libera;

Tutto ciò premesso

Lo scrivente Esperto stimatore, in accordo a dette osservazioni, provvede nella presente stesura finale della Perizia estimativa alla dovuta rettifica rideterminando il valore del Lotto 2.

1° QUESITO PERITALE:

1.1- l'esperto provveda a ritirare la documentazione in cancelleria.

Il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, nominato dall'ill.mo Signor Giudice dott. Bianco Leonardo, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c. nella esecuzione immobiliare in epigrafe promossa a carico dell'esecutato, in adempimento al mandato affidatogli, iniziando l'operatività connessa con il quesito, provvedeva al ritiro telematico dei documenti allegati alla istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo.

2° QUESITO PERITALE:

2.1- verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., l'esperto ha ritenuto di procedere alla verifica dei dati presenti nella stessa. Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, ha inoltre effettuato le seguenti attività:

- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione di una visura aggiornata, dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico, ispezione telematica aggiornata (all.to1)



- Richiesta presso studio del Notaio Giuseppe Scioli dell'atto di provenienza dei beni (all.to 2)
- Accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Giavera del Montello (TV) per esame delle pratiche edilizie istruite, con rilascio di copie dei documenti tecnici a corredo di colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (all.to. 3)
- Accesso al sito internet comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile (all.to 5)
- Accesso agli atti presso l'agenzia delle Entrate per l'acquisizione di contratti di locazione.(all.to 6)
- Acquisizione delle quotazioni tipiche presso il servizio internet dell' " osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio" (all.to 7)

2.2- predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative e di fallimento);

Trascrizioni ed ispezioni:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN.

Grava su Giavera Del Montello sezione Urbana B Foglio 2 Particella 1568 Sub. 3 Particella 1568 Sub. 4, Giavera Del Montello sezione Urbana B Foglio 2 Particella 1568 Sub. 5 Particella 1568 Sub. 1

ISCRIZIONE NN.

Grava su Giavera Del Montello sezione Urbana B Foglio 2 Particella 1568 Sub. 11 Particella 1568 Sub. 12, Giavera Del Montello sezione Urbana B Foglio 2 Particella 1568 Sub. 5 Particella 1568 Sub. 1

ISCRIZIONE NN.

Grava su Giavera Del Montello sezione Urbana B Foglio 2 Particella 1568 Sub. 11 Particella 1568 Sub. 12

ISCRIZIONE NN.

Grava su Giavera Del Montello sezione Urbana 8 Foglio 2 Particella 1568 Sub. 4 Particella 1568 Sub. 3 Particella 1568 Sub. 11 Particella 1568 Sub. 12

ISCRIZIONE NN.

Grava su Giavera Del Montello sezione Urbana B Foglio 2 Particella 1568 Sub. 4 Particella 1568 Sub. 3 Particella 1568 Sub. 11 Particella 1568 Sub. 12

TRASCRIZIONE NN.

Grava su Giavera Del Montello sezione Urbana B Foglio 2 Particella 1568 Sub. 3 Particella 1568 Sub. 4 Particella 1568 Sub. 11 Particella 1568 Sub. 12, Giavera Del Montello sezione Urbana 8 Foglio 2 Particella 1568 Sub. 1 Particella 1568 Sub. 5

2.3- acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di



destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta;

Al fine della corretta identificazione del bene si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali con dimostrazione grafica dei subalterni.

I beni pignorati sono individuati nelle mappe, nelle planimetrie catastali e nei certificati catastali allegati (**all.to 1**)

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Con atto notificato il 20.12.2023, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio U.N.E.P. presso il Tribunale di Treviso sottoponeva a pignoramento i beni immobili di proprietà dell'esecutato così descritti:

Catasto fabbricati – Comune di **Giavera del Montello**

Sezione **B** Foglio **2**

MN. 1568 sub 3, natura C6, consistenza 35 mq, piano S1

MN. 1568 sub 4, natura A3, consistenza 7 vani, piano S1-T-1

MN. 1568 sub 11, natura C3, consistenza 141 mq, piano S1-T

MN. 1568 sub 12, natura C3, consistenza 172 mq, piano T

Annotazioni:

In via generale il pignoramento della cosa principale comprende automaticamente anche le pertinenze. Lo si ricava dall'art. 2912 c.c., ai sensi del quale il pignoramento si estende agli accessori, alle pertinenze ed ai frutti della cosa pignorata, sebbene non menzionate nell'atto di pignoramento.

Catastalmente risulta che :

- il mappale n. 1568 sub 5 ripostiglio viene censito come B.C.N.C. comune ai sub 3-4-11.
- il mappale n. 1568 sub 1 di mq 814 viene censito catastalmente come area scoperta comune ai sub 3-4-5-11-12

Si evidenzia che Nell'atto di provenienza del notaio Giuseppe Scioli rep n. 493 del 24.10.2008 **viene precisato che la venditrice vende all'attuale esecutato che accetta ed acquista:**

A) la piena ed esclusiva proprietà sui seguenti beni immobili:

- due locali ad uso laboratorio al piano terra, con pertinenziali accessori al piano primo sottostrada facenti parte del fabbricato sito in Comune di Giavera del Montello, Via Francesco Baracca.

Dette unità immobiliari, poste al civico n. 2, sono così catastalmente individuate:

Catasto Fabbricati - Comune di **Giavera del Montello**

Sezione **B** Foglio **2**

MN. 1568 sub 11 - Via Francesco Baracca, piano S1-T, categoria C3, classe 3[^], mq 141, sup. cat. mq 157, RC €. 313,13

MN. 1568 sub 12 - Via Francesco Baracca, piano T, categoria C3, classe 3[^], mq 172, sup. cat. mq 191, RC €. 381,97

B) il diritto di proprietà, riservandosi la stessa venditrice il diritto di abitazione, sui seguenti immobili:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano primo, con ingresso indipendente dal piano terra, composta da ingresso, cucina, soggiorno, studio,



due camere, bagno e tre terrazze, con pertinenziale c.t. al piano primo sottostrada;

- posto auto coperto al piano primo sottostrada;
- ripostiglio al piano primo sottostrada;
- area scoperta di pertinenza estesa per circa mq 814 (ottocentoquattordici);

il tutto facente parte del fabbricato sito in Comune di Giavera del Montello, Via Francesco Baracca.

Dette unità immobiliari, poste al civico n. 2, sono così catastalmente individuate: Catasto Fabbricati - Comune di **Giavera del Montello**

Sezione **B** Foglio **2**

MN. 1568 sub 4 - Via Francesco Baracca, piano S1-T-1, categoria A3, classe 2[^], vani 7, sup. cat. mq 121, RC €. 379,60

MN. 1568 sub 3 - Via Francesco Baracca, piano S1, categoria C6, classe 1[^], mq 35, sup. cat. mq 39, RC €. 84,96

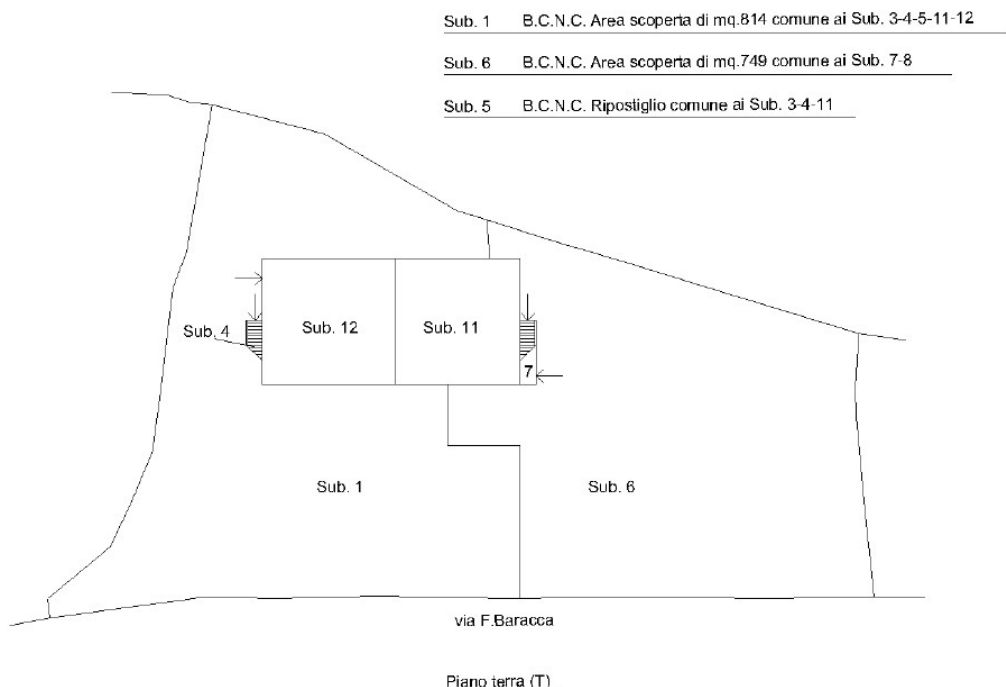
MN. 1568 sub 5 - Via Francesco Baracca, piano S1, ripostiglio, b.c.n.c. ai sub 3, 4 e 11

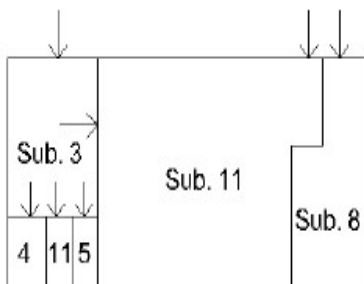
MN. 1568 sub 1 - Via Francesco Baracca, area scoperta di mq 814, b.c.n.c. ai sub 3, 4, 5 e 11 e 12

ANNOTAZIONI IN MERITO AI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

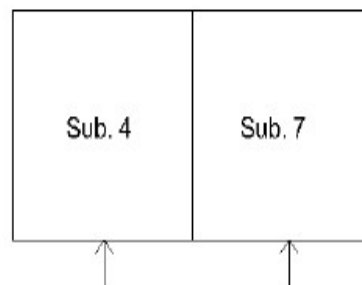
Il diritto di abitazione sopra menzionato, in base a quanto esposto in premessa, **risulta non opponibile al creditore ipotecario**, che può quindi far subastare la cosa come libera

elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni:





Piano primo sottostrada (S1)



Piano primo (1)

Tutto ciò considerato, lo scrivente procedeva alla formazione dei Lotti per i beni pignorati in Comune di Giavera del Montello (TV) in via F. Baracca, lasciando alla discrezione del delegato alla vendita la possibilità di eventuali soluzioni di accorpamento per la formazione di un unico compendio.

FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di pignoramento comprendono due Lotti costituiti rispettivamente da un laboratorio ad uso artigianale S1-T , da un appartamento P.1° con le relative pertinenze.

LOTTO 1 – LABORATORIO ARTIGIANALE (mappale 1568 sub 11, sub 12 , sub 5 e sub 1) per l'intera proprietà.

Il Lotto 1 è costituito da due locali ad uso laboratorio al piano terra, con pertinenziali accessori al piano primo sottostrada, il tutto facente parte del fabbricato sito in Comune di Giavera del Montello, Via Francesco Baracca.

Dette unità immobiliari, poste al civico n. 2, sono così catastalmente individuate:

Catasto Fabbricati - Comune di **Giavera del Montello** =

Sezione **B** Foglio **2**

MN. 1568 sub 11 - Via Francesco Baracca, piano S1-T, categoria C3, classe 3[^], mq 141, sup. cat. mq 157, RC €. 313,13

MN. 1568 sub 12 - Via Francesco Baracca, piano T, categoria C3, classe 3[^], mq 172, sup. cat. mq 191, RC €. 381,97

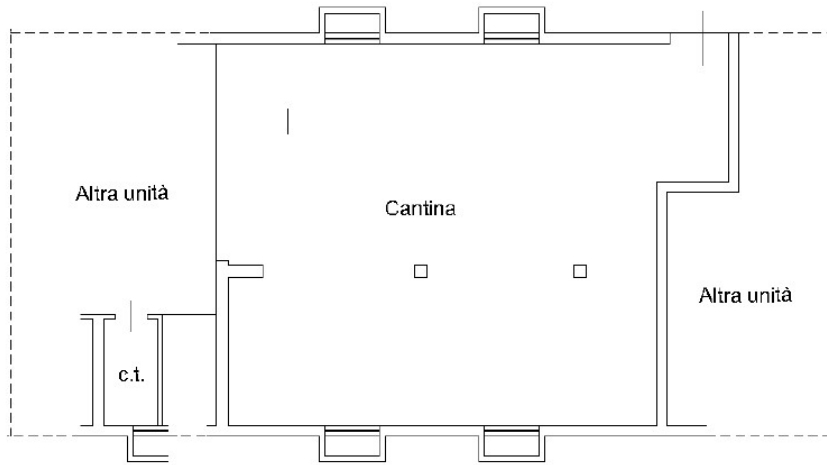
M.N. 1568 sub 1 B.C.N.C. area scoperta di mq. 814 comune ai sub 3-4-5-11-12

MN. 1568 sub 5 - Via Francesco Baracca, piano S1, ripostiglio, B.C.N.C. ai sub 3, 4 e 11

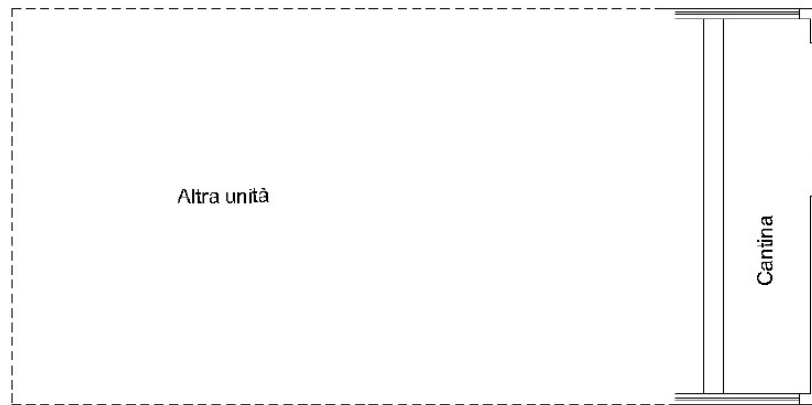
Confini: il laboratorio e gli accessori, a corpo, al piano primo sottostrada, per un lato con sub 8, per un secondo lato con sub 3 e 5, per un terzo lato con muri perimetrali; al piano terra, per un lato con sub 6 e 7, per un secondo lato con sub 6 e 11, per un terzo lato con sub 1 e sub 4; il tutto salvo altri e più precisi.



Planimetria SUB 11



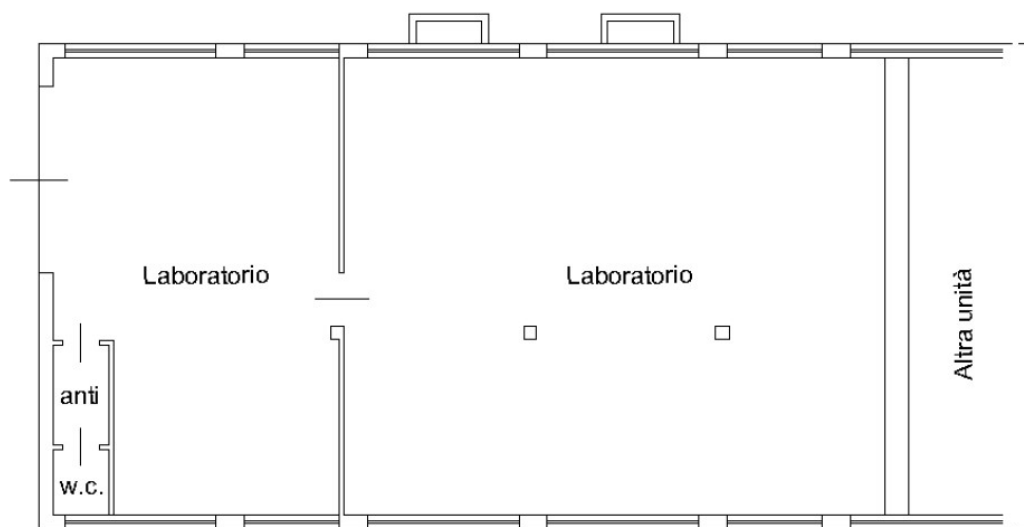
piano primo sottostrada
h=3.00



piano terra
h=3.27



PLANIMETRIA SUB 12



piano terra
h=3.27

Annotazioni: Le planimetrie catastali non sono aggiornate allo stato autorizzato con DIA n. 2006/106 del 27.06.2006

LOTTO 2 – ABITAZIONE (mappale n. 1568 sub 4, 1568 sub 3, 1568 sub 5, 1568 sub 1)

- unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano primo, con ingresso indipendente dal piano terra, composta da ingresso, cucina, soggiorno, studio, due camere, bagno e tre terrazze, con pertinenziale c.t. al piano primo sottostrada; posto auto coperto al piano primo sottostrada; ripostiglio al piano primo sottostrada; area scoperta di pertinenza estesa per circa mq 814 (ottocentoquattordici);

il tutto facente parte del fabbricato sito in Comune di Giavera del Montello, Via Francesco Baracca. Dette unità immobiliari, poste al civico n. 2, sono così catastalmente individuate:

Catasto Fabbricati - Comune di **Giavera del Montello**

Sezione **B** Foglio **2**

MN. 1568 sub 4 - Via Francesco Baracca, piano S1-T-1, categoria A3, classe 2[^], vani 7, sup. cat. mq 121, RC € 379,60

MN. 1568 sub 3 - Via Francesco Baracca, piano S1, categoria C6, classe 1[^], mq 35, sup. cat. mq 39, RC € 84,96

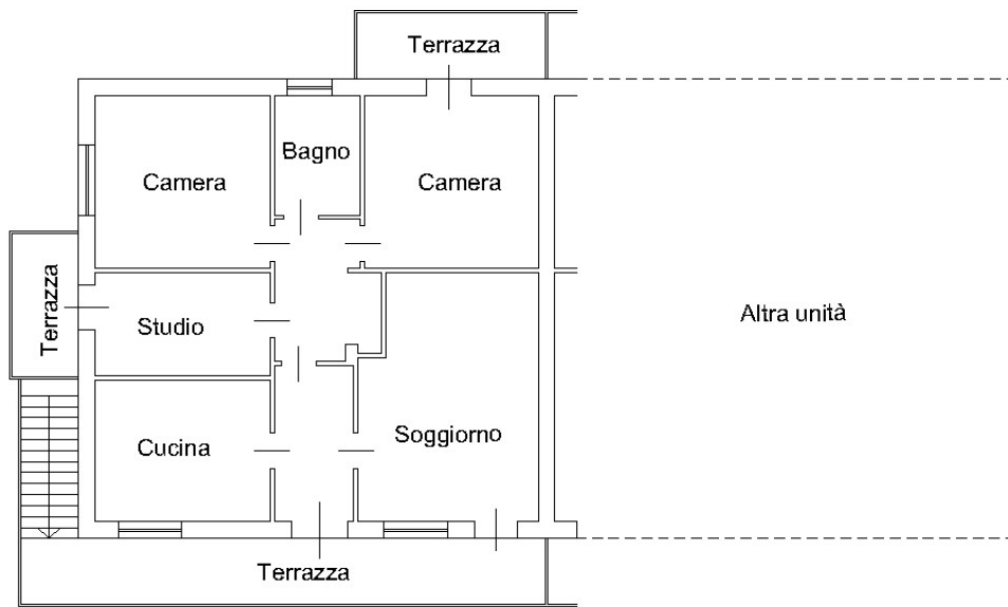


MN. 1568 sub 5 - Via Francesco Baracca, piano S1, ripostiglio,
B.C.N.C. ai sub 3, 4 e 11

MN. 1568 sub 1 - Via Francesco Baracca, area scoperta di mq 814, B.C.N.C. ai sub
3, 4, 5 e 11

Confini: l'abitazione confina al piano primo, per un lato con sub 7, per due lati
prospiciente su area scoperta, al piano primo sottostrada, a corpo con il
posto auto, per un lato con sub 11, per un secondo lato con sub 5 e 11, per
un terzo lato con muri perimetrali;

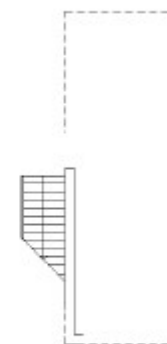
Planimetria sub 4



piano primo
h=2.80



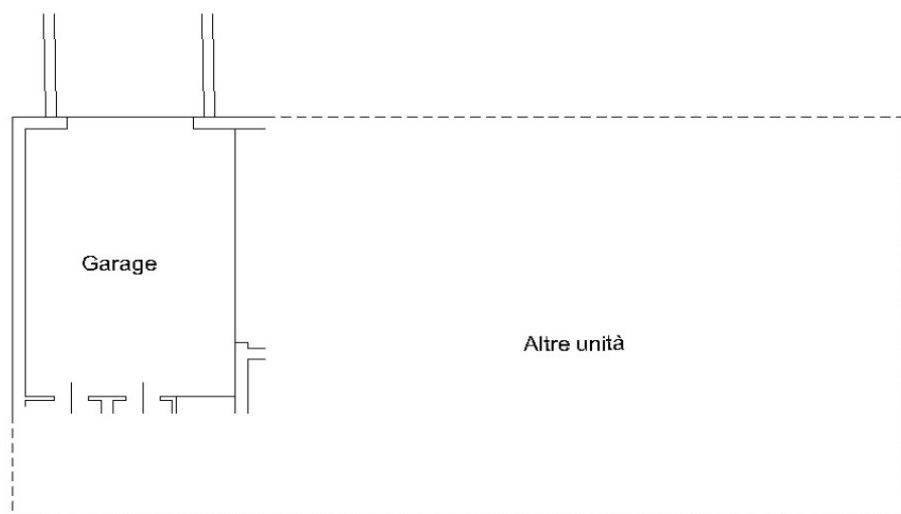
piano primo sottostrada
h=3.00



piano terra



Planimetria sub 3



piano primo sottostrada
h=3.00

2.4- acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale (ove non contenuta nella documentazione in atti.

Le verifiche in questione non devono essere effettuate quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.

In ogni caso il c.t.u. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Provenienza

Dalla relazione notarile allegata agli atti si evince che la proprietà dei beni sopra descritti è pervenuta all'esecutato in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 24/10/2008 Numero di repertorio 904/493
Notaio SCIOLI GIUSEPPE Sede MONTEBELLUNA (TV) trascritto il
05/11/2008 nn. 42489/26501 (**all.to 2**)

3° QUESITO PERITALE:

descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc)

Lo scrivente, dopo aver provveduto a concordare con il custode incaricato la data del sopralluogo, ha effettuato l'accesso ai beni pignorati alla presenza dell'esecutato.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza dei beni, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



descrizione generale :

Il fabbricato di cui fanno parte le U.I. oggetto di esecuzione è stato realizzato negli anni 70 con un progetto per la costruzione di una “cantina per la lavorazione vini con annesse abitazioni per dipendenti”. Successivamente è stata approvata dal comune di Giavera del Montello la richiesta di cambio di destinazione d’uso da cantina a laboratorio artigianale.

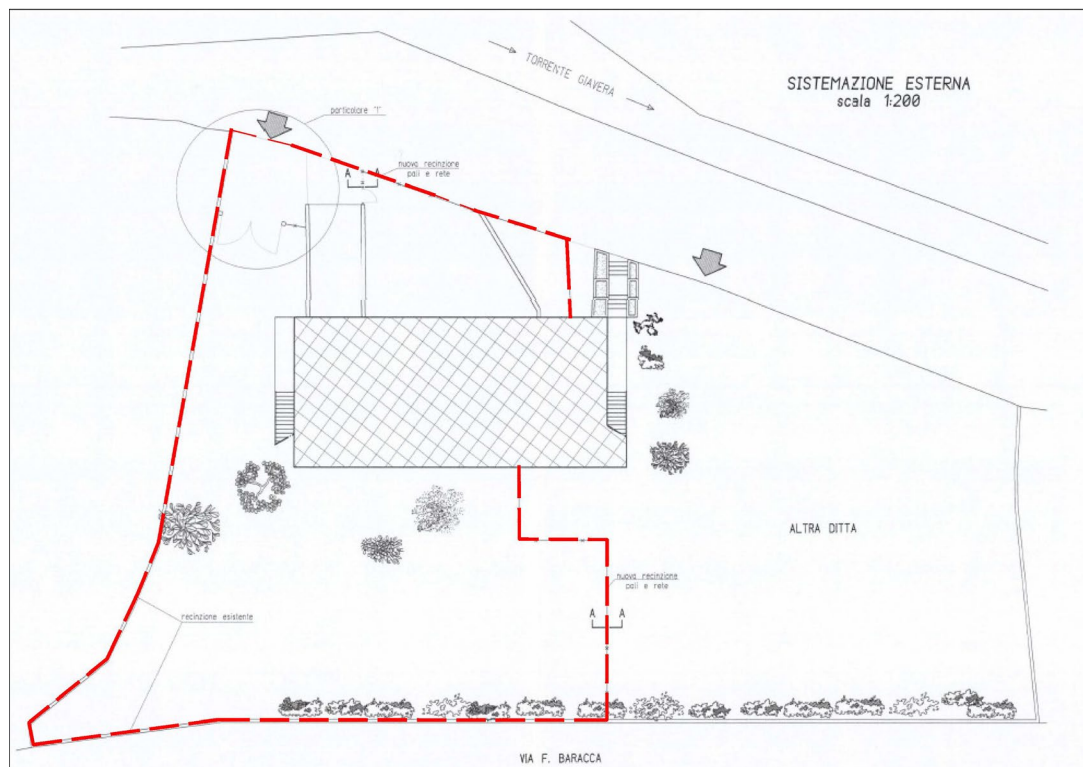
L’edificio è situato a nord del comune di Giavera del Montello (TV) ai margini della zona collinare. La zona dista poco più di 1 km dal centro di Giavera ed è comoda ai servizi, quali scuole, esercizi di vicinato, Posta, banche, farmacia, ecc., ed è facilmente accessibile.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato costituito da due piani fuori terra ed un piano interrato. L’edificio è composto da due appartamenti al piano primo e da un laboratorio artigianale al piano terra e al piano interrato. I beni pignorati comprendono in totale un appartamento, un laboratorio con relativi locali accessori al piano interrato oltre ai beni comuni non censibili.

L’accessibilità all’edificio avviene da via Lancieri Firenze per mezzo di una strada comunale sterrata che si ricollega con via F. Baracca. L’ingresso agli immobili pignorati avviene attraverso un’area di pertinenza comune completamente recintata.

L’appartamento del piano primo è accessibile con una scala esterna posta sul lato ovest del fabbricato. L’altro appartamento di proprietà di terzi, non soggetta a pignoramento, ha un accesso indipendente.

Planimetria Generale



Il fabbricato ha una struttura mista in latero-cemento con muratura di tamponamento di laterizio intonacata.

Il tetto è a falde con struttura alveolare costituita da paretine e tavelloni e soprastante manto in coppi tradizionali.

I serramenti esterni sono in parte in alluminio anodizzato ed in parte in legno con finestre in vetro singolo e tapparelle in pvc di colore marrone. Le scale esterne hanno struttura in c.a. con rivestimento in piastrelle e parapetto in ringhiera metallica. L'area scoperta è in parte utilizzata come area di carico e scarico del laboratorio del piano terra ed in parte utilizzata come giardino. L'accesso ai locali del laboratorio del piano interrato avviene attraverso una scala interna. Il garage a servizio della abitazione del piano primo risulta comunicante con i locali del laboratorio ed è accessibile da una rampa carraia esterna ubicata sul lato nord del fabbricato.

Vengono di seguito descritti separatamente i singoli lotti 1 e 2.

DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI I LOTTI FORMATI.

LOTTO 1 – Laboratorio artigianale piano terra e piano interrato

Piena proprietà : per la quota di 1/1 MN. 1568 sub 11 e sub 12
B.C.N.C. MN. 1568 sub 1 e sub 5

laboratorio per arti e mestieri in Comune di Giavera del Montello (TV), Via F. Baracca, censito al NCEU di detto Comune, al foglio **2**, Sezione B, part. **1568**

- sub. **11**, categoria C/3, piano n. S1-T, classe 3, consistenza mq 141, rendita euro 313,13
- sub. **12**, categoria C/3, piano T, classe 3, consistenza mq 172, rendita euro 381,97
- sub **1**, B.C.N.C. area scoperta di mq. 814 comune ai sub 3-4-5-11-12
- sub **5**, B.C.N.C. ripostiglio comune ai sub 3-4-11

Ai soli fini catastali si precisa che:

- in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere intestati all'esecutato per l'intera quota della proprietà.
- La planimetria del mapp 1568 sub 11 non risulta aggiornata secondo gli elaborati progetto allegati alla DIA per modifiche interne n. 2006/106 del 27.12.2006

Stato di occupazione: occupato da terzi con regolare contratto di locazione

(all.to n.6)

Descrizione

Trattasi di un laboratorio ad uso artigianale per la confezione di capi di abbigliamento composto da due U.I. identificate catastalmente nel Comune di Giavera del Montello (TV) al catasto fabbricati Sezione B Foglio 2 MN. 1568 sub 11 P.S1 – MN. 1568 sub 12 P.T, che ricadono, secondo lo strumento urbanistico

13



vigente, in ambito collinare del Piano d'Area del Montello.

L'accesso al laboratorio ed alla abitazione del primo piano avviene attraverso l'area scoperta comune (mapp.1568 sub 5 B.C.N.C. di mq 814). L'area scoperta risulta completamente recintata, dotata di un cancello pedonale ed un cancello carraio ed è adibita in parte ad area per il carico e lo scarico merci ed in parte a giardino.

Il laboratorio occupa il piano terra e gran parte del piano interrato del fabbricato collegati da una scala interna in ferro. Il piano terra viene utilizzato per la lavorazione artigianale mentre il piano interrato, suddiviso in diversi vani, viene utilizzato come deposito magazzino.

Il piano terra comprende un'area laboratorio, un'area spogliatoio ed un piccolo bagno. Le pareti ed il soffitto sono intonacate con soprastante dipintura. La pavimentazione del laboratorio è in piastrelle con formato di piccole dimensioni e di qualità e tipologia tipica dell'epoca di realizzazione del fabbricato.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre a nastro in alluminio di vecchia fattura. Il portone di ingresso è anch'esso in alluminio a quattro ante con la parte inferiore cieca e la parte superiore vetrata. Le porte interne sono in legno con maniglia metallica ed in parte in alluminio anodizzato. Il servizio igienico, rivestito con piastrelle in ceramica, è costituito da un antibagno con lavatoio e bagno con WC. Al momento del sopralluogo il vano spogliatoio al P.T. risultava adibito ad uso magazzino/ufficio.

Il piano interrato (accessibile anche attraverso l'adiacente garage ad uso della abitazione del primo piano) è stato suddiviso in diversi vani di servizio del laboratorio. Il soffitto dei locali è costituito da pannelli in cartongesso, il pavimento è in cls del tipo industriale, le pareti sono intonacate. I locali sono dotati di impianto di riscaldamento mediante radiatori a parete.

Al momento del sopralluogo risultava che alcuni dei vani del piano interrato fossero utilizzati con destinazioni ad uso cucina e spogliatoio/lavanderia con caratteristiche non idonee dal punto di vista delle norme igienico-sanitarie.

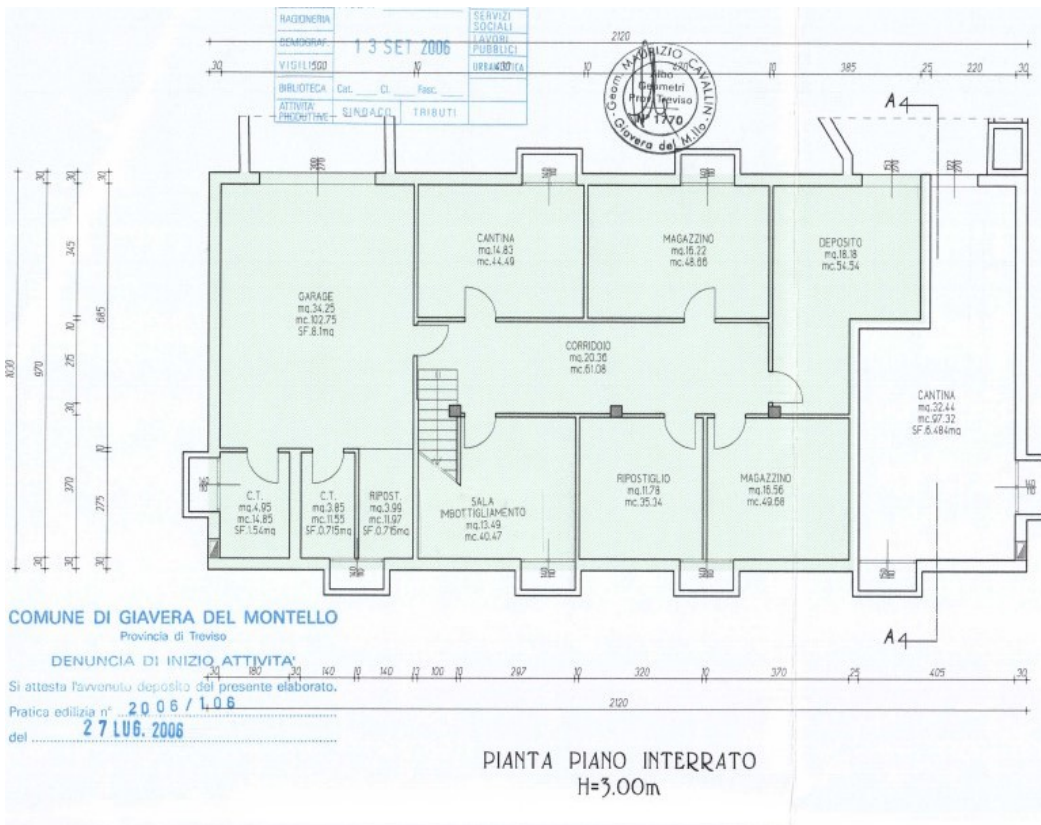
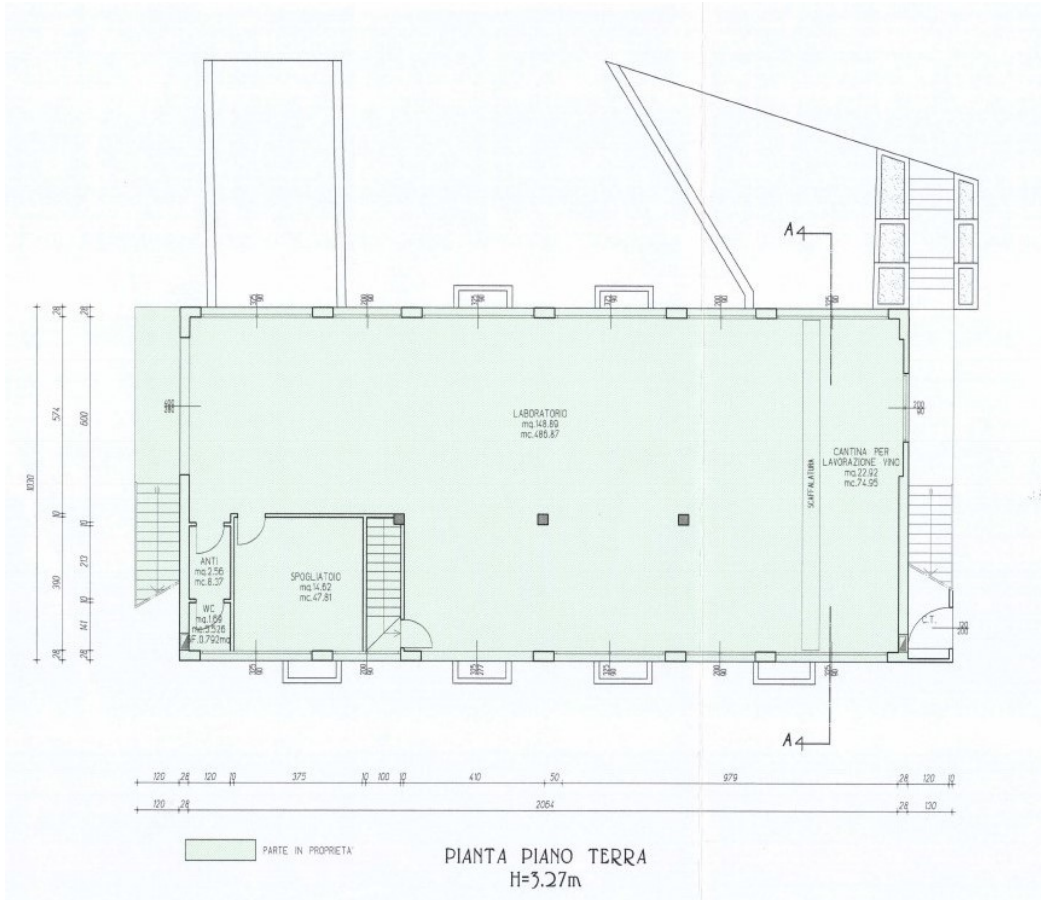
Complessivamente il piano interrato si presenta in mediocre stato di manutenzione.

-Annotazione:

Nell'ultimo elaborato grafico allegato alla DIA per modifiche interne n. 2006/106, viene indicata nella pianta del piano terra una porzione del sub 11 con destinazione ad uso cantina per la lavorazione vini di mq 22,92. Nel grafico autorizzato detta porzione risulta separata dal laboratorio con semplice scaffalatura ma di fatto il piano terra è interamente utilizzato come laboratorio. Anche al piano interrato, suddiviso in diversi vani, viene indicato nei grafici di progetto un vano ad uso cantina ed uno a stanza per imbottigliamento che al momento del sopralluogo risultavano utilizzati con un uso diverso da quello previsto.

Si riporta di seguito la pianta dello stato finale autorizzato del bene oggetto di stima.





LABORATORIO PIANO INTERRATO: (h= 3,00m)

M.N. 1568 sub 11

- corridoio	mq 20,36
- cantina	mq 14,83
- sala imbottigliamento	mq 13,49
- ripostiglio	mq 11,78
- magazzino	mq 13,62
- magazzino	mq 16,22
- deposito	<u>mq 18,18</u>
	MQ108,48

Area Scoperta sub 1 (B.C.N.C)

L'area scoperta di mq 814 è censita come Bene Comune Non Censibile, comune ai sub 3-4-5-11-12.

L'area risulta adibita in parte a spazio manovra per lo scarico e carico merci del laboratorio ed in parte a giardino dell'abitazione.

Ripostiglio : sub 5 (B.C.N.C.)

Trattasi di un piccolo vano accessorio ubicato al piano interrato comune ai sub 3-4-11

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo il laboratorio risultava utilizzato da terzi. (all.to 6)
Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate per il laboratorio censito catastalmente Comune di Giavera del Montello Sezione B Foglio 2 MN. 1568 sub 11 e sub 12, risulta esserci un contratto di locazione

**LOTTO 2 Appartamento al piano 1°e pertinenze al piano interrato
Comune di Giavera del Montello (TV) Sez.B, Fg 2**

-abitazione di tipo civile M.N. 1568 sub 4 , piani S1-T-1°

-area scoperta -1568 sub 1- B.C.N.C. di mq 814, comune ai sub 3-4-5-11-12

-Ripostiglio 1568 sub 5 – B.C.N.C , comune ai sub 3-4-11

Descrizione dell'appartamento P.1°

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo con ingresso indipendente dal piano terra e pertinenze al piano interrato. L'unità immobiliare ha l'accesso attraverso l'area scoperta pertinenziale in comune con il sottostante laboratorio artigianale (1568 sub 1) di mq 814. L'area adibita in parte a giardino ed in parte a spazio manovra per lo carico/scarico merci del laboratorio, è completamente delimitata da una recinzione in rete metallica ed è dotata di un cancello pedonale ed un cancello carraio a servizio sia del laboratorio che della abitazione.

L'accesso all'abitazione avviene dal lato ovest del fabbricato mediante una scala esterna in cls rivestita in gres porcellanato e dotata di ringhiera in ferro.



La scala porta direttamente sulla terrazza a sud del fabbricato sulla quale si affaccia l'ingresso dell'abitazione.

L'altezza del piano primo è di m 2,80. L'abitazione è composta da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, tre terrazze, un disimpegno, due camere e un bagno. Le pareti dei locali sono intonacate a civile con soprastante pittura a tempera. I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle in ceramica di forma romboidale di colore ocra mentre il pavimento delle camere è in parquet di legno. I rivestimenti ed il pavimenti del bagni sono in piastrelle di formato quadrato di colore chiaro. Le porte interne delle stanze sono di tipo cieco con specchiatura in legno. I serramenti delle finestre e porta-finestre sono costituiti in parte in legno ad una o due ante con vetro singolo ed in parte in alluminio anodizzato. Il bagno comprende lavabo, vasca da bagno, water e bidè oltre alla lavatrice. Gli apparecchi sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio di tipo monocomando per l'adduzione di acqua fredda e calda.

Al piano interrato sono ubicate le pertinenze a servizio dell'abitazione e comprendono un garage servito da una rampa carraia esterna, la centrale termica ed un ripostiglio. (Il ripostiglio risulta essere B.C.N.C. comune al sub 3 garage, al sub 4 abitazione ed al sub 11 laboratorio)

La pavimentazione al piano interrato è in cls di tipo industriale. I muri sono intonacati e i serramenti sono di legno.

Impianti

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti .

- impianto elettrico,
- impianto idro sanitario,
- impianto di riscaldamento (non funzionante)
- impianto telefonico,
- impianto di antenna televisiva,
- impianto citofonico,
- impianto fognario.

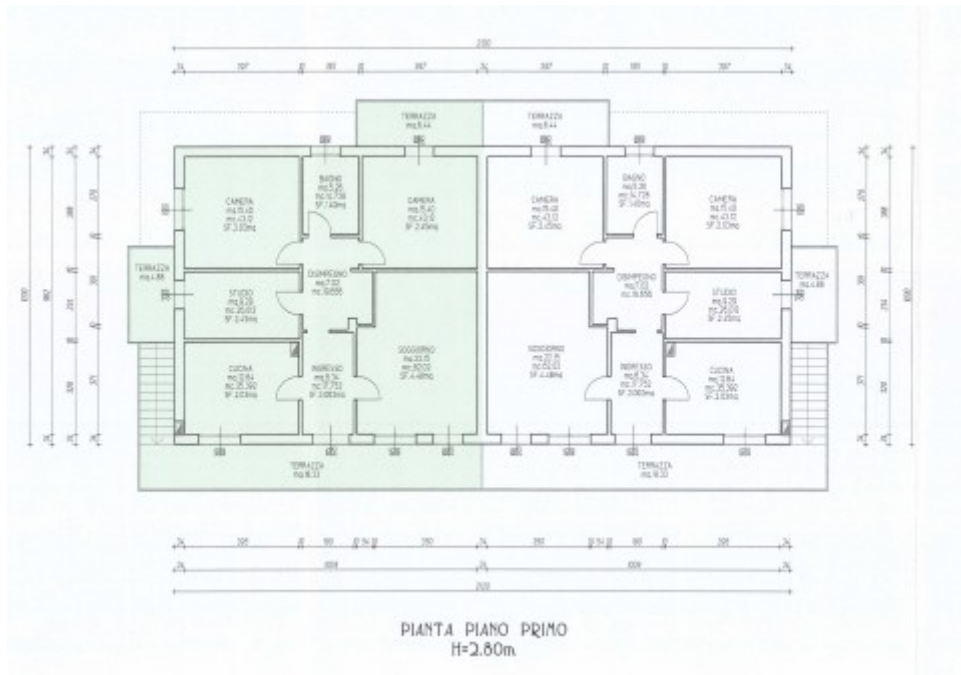
L'impianto elettrico è tipico per l'epoca di realizzazione e per l'attività attualmente in essere. L'impianto di riscaldamento condiviso con il laboratorio sottostante fornisce l'acqua calda sanitaria ma non il riscaldamento in quanto i radiatori dell'abitazione sono scollegati dalla caldaia e risultano arrugginiti ed inutilizzati da tempo.

Superficie calpestabile:

appartamento Piano primo:

ingresso	mq	6,34
soggiorno	mq	22,15
cucina	mq	12,64
studio	mq	9,29
disimpegno	mq	7,02
bagno	mq	5,26
camera	mq	15,40
camera	mq	15,40
	mq	93,50
terrazza	mq	18,33
terrazza	mq	4,88
terrazza	mq	6,44

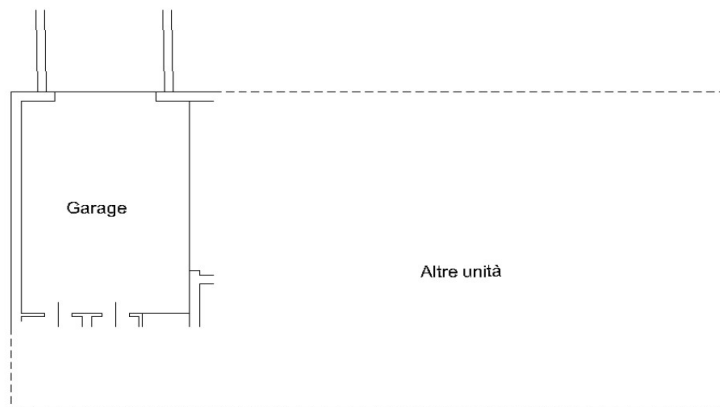




Piano seminterrato:

garage
C.T.

mq. 34,25
mq 4,95



piano primo sottostrada
h=3.00





Stato conservativo e manutentivo

Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente mediocri con evidenza di limitate "carenze" fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva. (infiltrazioni in copertura, usura delle tinteggiature, comparsa di zone di muffa, umidità ascendente nel seminterrato, limitate ed inadeguate caratteristiche degli impianti e dei serramenti installati ecc.

Per i beni in oggetto di pignoramento, rappresentati nell'allegata documentazione fotografica (**all.n.4**), si prevede in ogni caso la necessità di interventi manutentivi ordinari e/o straordinari (per usura delle tinteggiature e delle verniciature e dei rivestimenti, per eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc.).

4° QUESITO PERITALE

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

I beni risultano correttamente individuati e conformi a quanto descritto nell'atto di pignoramento.

5° QUESITO PERITALE

procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dal sopralluogo effettuato si rileva difformità delle planimetrie catastali riferite ai Sub 11 e Sub 12 (laboratorio) in quanto non aggiornate allo stato attuale ed allo stato autorizzato con DIA per modifiche interne n. 2006/106.



Ai fini della presente stima si tiene conto del costo delle regolarizzazioni catastali che possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene.

6° QUESITO PERITALE

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Il vigente Piano Regolatore del Comune di Giavera del Montello (TV) rimanda agli elaborati tecnici del PRG e relative varianti dal quale si deduce che l'area coperta e scoperta dei fabbricati oggetto di esecuzione ricadono in abito collinare del Montello in ZTO "A "(Centri e nuclei storici) . Gli articoli di riferimento della "Normativa specifica per la zona del Montello" per gli edifici ricadenti in zona collinare in ZTO "Centri e nuclei storici" sono gli art. 15 "finalità normative ed identificazione", art. 16 "destinazioni d'uso ammesse", art. 17 "attuazione", art. 18 "interventi ammissibili sull'esistente edificato".

Dalle verifiche effettuate si può stabilire che le costruzioni sorgono sostanzialmente in zona urbanistica propria. Si allega in tal senso un estratto del Piano regolatore e delle Norme Tecniche di attuazione (**all.to n.5.**)

7° QUESITO PERITALE

verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

Il sottoscritto, recatosi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Giavera del Montello (TV), ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio Urbanistica-Edilizia privata per prendere visione ed ottenere copia non autenticata degli atti autorizzati e degli elaborati grafici allegati relativi agli immobili oggetto di valutazione (**all.to n.3.**)

Dalla documentazione risulta che i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono stati realizzati in forza di:

- Licenza edilizia prot n. 3793/72 pratica n. 131/1972 del 11.05.1973 e successive varianti di progetto n. 592/vp del 28.02.1974 e n. 3078/vp del 22 novembre 1974
- Autorizzazione n. 1468/80 del 26/05/1980 per costruzione di recinzione
- DIA n. 2005/126 del 25/08/2005 per modifica delle distribuzioni interne
- DIA n. 2006/042 del 22.03.2006 cambio d'uso da cantina a laboratorio
- DIA n. 2006/106 del 27/07/2006 per modifiche interne
- DIA n. 2006/107 del 13.09.2006 per modifiche prospettiche
- DIA n. 2006/108 del 22.07.2006 costruzione di recinzione

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato dichiarato abitabile dal 17.06.1982, con permesso n. 23/1974.

8° QUESITO PERITALE

verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att cp

La richiesta di accesso agli atti, presso gli Uffici Edilizia Privata del Comune coinvolti, consente normalmente (laddove applicabile) di ottenere la



documentazione resa disponibile, contenente plausibilmente le pratiche edilizie ivi depositate e relative ad interventi edilizi sugli immobili in oggetto.

Non si deve tuttavia escludere che quanto fornito allo scrivente e recuperato presso gli archivi negli Uffici Comunali, possa risultare eventualmente "incompleto".

In definitiva, è sempre necessario che l'eventuale **Acquirente/Aggiudicatario** proceda, dopo il conferimento del bene, all'effettuazione delle relative verifiche ed eventuali (molto probabilmente richiesti) adempimenti e/o adeguamenti e/o ripristini di Legge anche a livello documentale (implicazioni che vengono già considerate induttivamente incluse nella formulazione delle valutazioni proposte in perizia, dove viene considerata l'applicazione di opportuni abbattimenti di prezzo per il mancato conferimento di garanzie in sede di vendita di un bene all'interno di una procedura esecutiva).

Verifica di conformità fra stato di fatto e stato autorizzato

A seguito dei rilievi svolti, e del confronto con la documentazione edilizia resa disponibile dall'ufficio tecnico comunale per le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata, sono risultate le seguenti difformità rispetto ai progetti autorizzati dal comune di Giavera del Montello

Nella Unità immobiliare MN. 1568 sub 11 e sub 12 ad uso laboratorio artigianale sono state riscontrate le seguenti modeste difformità:

- Al piano terra è stata rimossa la scaffalatura di delimitazione indicata negli elaborati grafici allegati alla DIA per modifiche interne n. 2006/106 tra la destinazione ad uso laboratorio e lo spazio destinato a cantina per la lavorazione vini. Il piano terra risulta di fatto utilizzato completamente come laboratorio.
- negli elaborati grafici autorizzati del piano interrato sono indicati un vano con destinazione cantina ed uno con destinazione a sala imbottigliamento, che al momento del sopralluogo erano utilizzati con funzione diversa da quella prevista. Si evidenzia in particolare la presenza di un vano utilizzato come cucina ed uno e spogliatoio/lavanderia che non rispondono ai requisiti igienici/sanitari.
- E' stata modificata una porzione della rampa a nord/est a servizio del piano interrato sia del sub 11 lasciando la porzione di rampa del sub 8 di proprietà della ditta confinante. In seguito all'interramento della porzione di rampa, il foro porta a fine rampa è stato trasformato in foro finestra con relativa formazione di una nuova bocca di lupo.
- Al piano terra sul lato nord/est del fabbricato è stata realizzata una recinzione per la delimitazione della porzione di rampa scoperta a servizio del sub 8 di proprietà della ditta confinante.

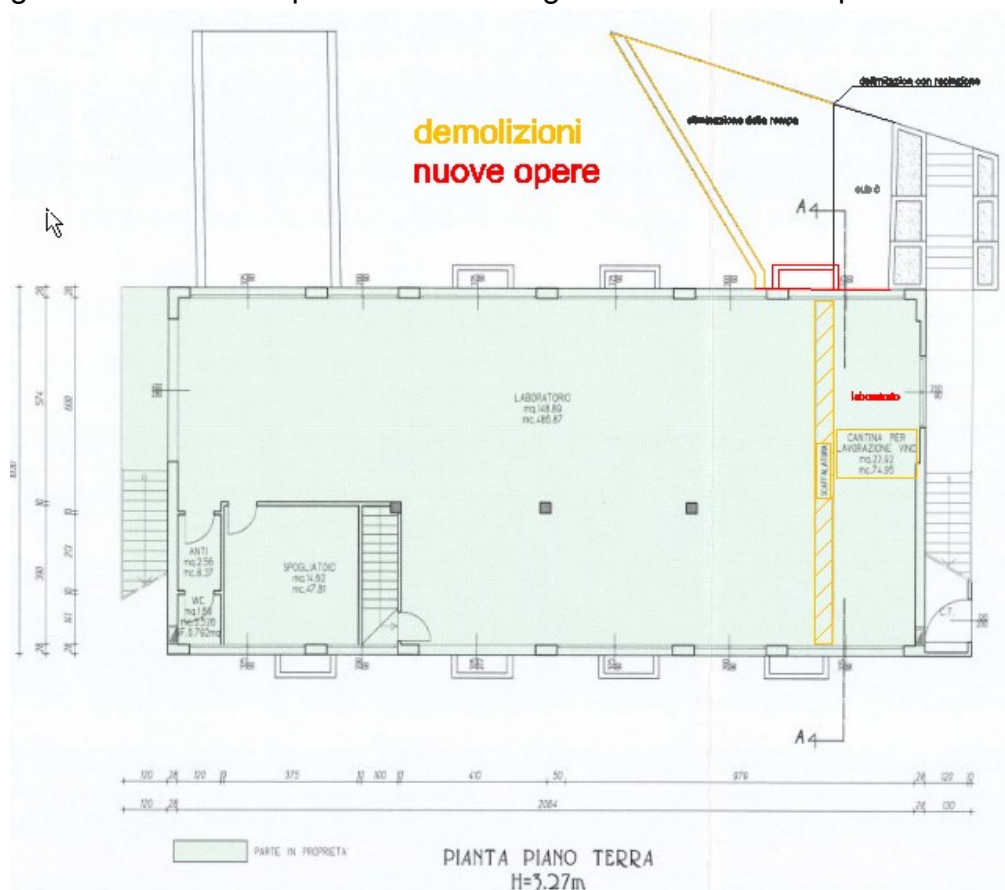
Ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, il sottoscritto ritiene che gli interventi sopra descritti siano sanabili mediante presentazione di una SCIA in sanatoria che regolarizzi lo stato attuale.

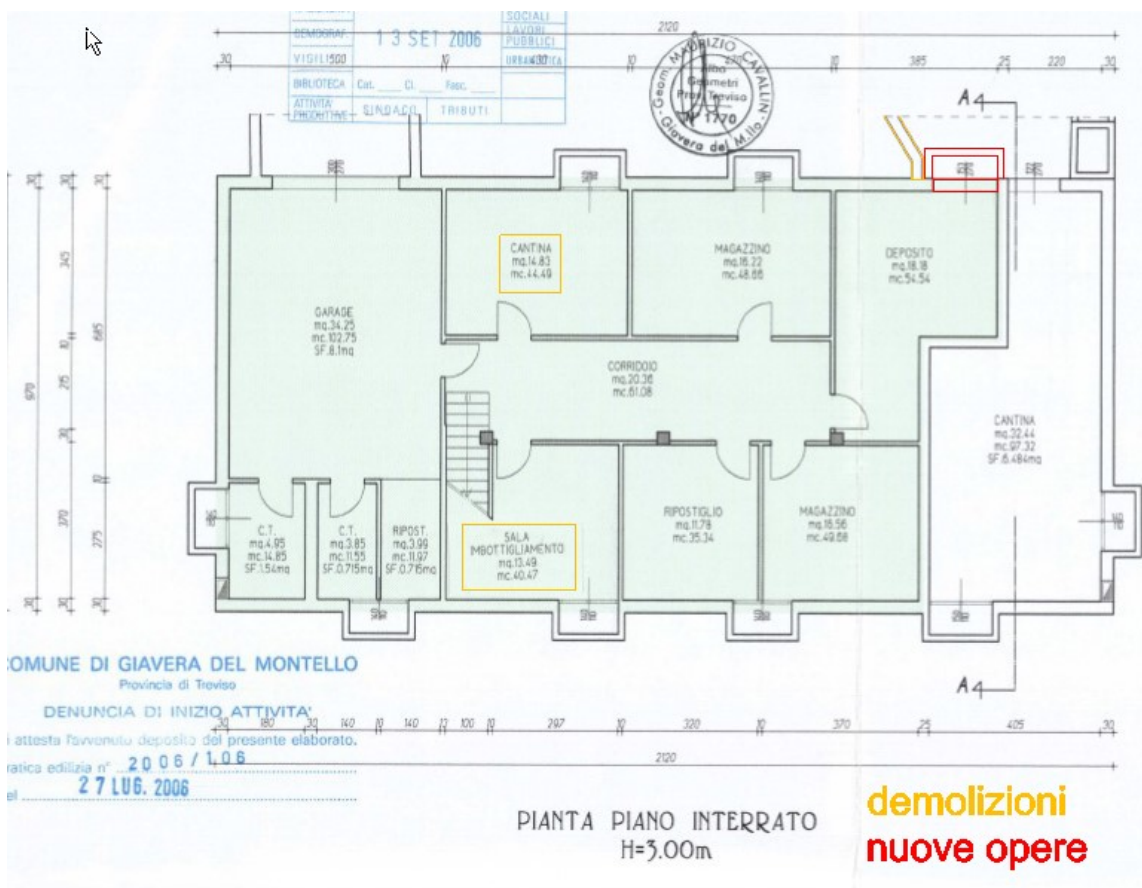
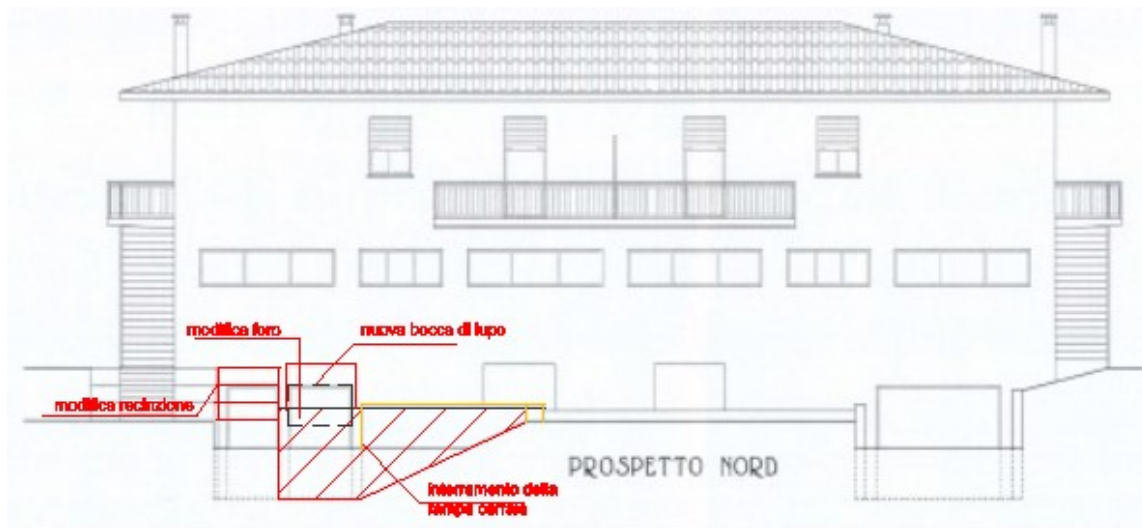


Per le varianti interne ed esterne di cui sopra, sarà da accertare da parte dell'autorità amministrativa competente la compatibilità paesaggistica, come stabilito dall'art. 167, comma 4 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., secondo le procedure stabilite dal successivo comma 5.

Si ritiene che gli abusi potrebbero essere compatibili paesaggisticamente rientrando nella fattispecie di cui all'art. 167, comma 4, lett. a) del medesimo decreto, non essendosi determinate superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati. Come stabilito dall'art. 167, comma 5 del D. Lgs. n. 42/2004, il Comune di Giavera del Montello applicherebbe per il danno ambientale per i suddetti abusi (... il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione....) una sanzione amministrativa pari a € 516,46 (euro cinquecentosedici/46).

La sostanzialità della difformità rilevata viene riportata con il tratteggio rosso e giallo nello schema planimetrico di larga massima sotto riportato:





Il costo della sanatoria viene sommariamente e complessivamente stimato in circa **€ 3.500,00** compresa la sanzione amministrativa.

L'importo della successiva pratica di aggiornamento catastale viene calcolato indicativamente in **€ 800,00**

La sanatoria include il versamento della usuale sanzione amministrativa oltre alle spese tecniche necessarie.

Alla data odierna, relativamente al fabbricato stesso, non risulta essere stato preso o essere in atto alcun provvedimento sanzionatorio.

Pertanto nella stima dei beni lo scrivente tiene conto in via cautelativa sia dei costi di demolizione e rimessa in pristino dei luoghi sia dei costi per le pratiche edilizie e per ogni altro onere.

9° QUESITO PERITALE

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc) ne interessi subito il giudice.

Per la vendita dei beni pignorati sono stati costituiti due lotti distinti, il Lotto 1 per il fabbricato ad uso laboratorio artigianale (M.N. 1568 sub 11 e sub 12) ed il Lotto 2 per il fabbricato ad uso civile abitazione. (MN. 1568 sub 3 e sub 4).

Si demanda al delegato alla vendita la possibilità di eventuali soluzioni di accorpamento per la formazione di un unico compendio.

10° QUESITO PERITALE

dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.

Dalla documentazione agli atti risulta che gli immobili in oggetto sono stati sottoposti a pignoramento per l'intera quota della proprietà.

11° QUESITO PERITALE

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in l. 18 maggio 1978, n. 191; l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Lotto1: laboratorio artigianale

Al momento dell'accesso effettuato con il custode nominato, l'immobile risultava occupato da terzi ed utilizzato come laboratorio per la confezione di capi di abbigliamento. Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate territoriale con istanza finalizzata alla "verifica" di esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato con l' *Esecutato* come "dante causa", risulta un contratto di locazione opponibile con data certa anteriore al pignoramento notificato in data 20.12.2023, stipulato il 01.02.2023 e registrato il 30.05.23 presso Agenzia delle Entrate di Montebelluna con numero 2478 serie T3 avente scadenza il 31.12.2029. (**all.to 6**)

Lotto 2 : abitazione

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava occupata dalla titolare del diritto di abitazione riportato nell'atto di compravendita del Notaio Scioli rep n. 904 del 24.10.2008. Detto **diritto di abitazione ai sensi dell'art.2812 c.c non è opponibile** al creditore pignorante in quanto sull'immobile sopra



indicato grava l'ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Treviso in data 14.07.2006 a favore di Unicredit S.p.a., cedente del credito vantato dall'odierna precedente. E' lo stesso codice di procedura a prevedere che *"Le servitù, di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non sono opponibili al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica per i diritti di usufrutto, di uso e di abitazione."*

12° QUESITO PERITALE

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp.att. c.p.c.

vincoli

Non risultano vincoli di natura artistica, storica alberghiera di inalienabilità o indivisibilità nè di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6;

SERVITU'

Nell'atto di compravendita del Notaio Giuseppe Scioli rep . N. 904 del 24.10.2008 , per le unità immobiliari in oggetto, viene richiamata la seguente servitù:

Servitù Militare trascritta nei RR.II. di Treviso in data 21 ap ai nn. RG 6361 RP 5765, costituita con decreto in data 23 ottobre 1965 repertorio n. 38397 della Prefettura di Treviso, registrato a Treviso il 2 febbraio 1966 al n. 1384 Vol. 254.

13° QUESITO PERITALE

accertare la esistenza di vincoli demaniali o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.

Dagli accertamenti eseguiti non risultano esserci "spese generali" ripartite in parti proporzionali tra le diverse Unità Immobiliari; nessun dato è risultato reperibile, né con riferimento alle quota di proprietà e diritto di abitazione, né con riferimento all'entità delle possibili spese annuali.

14 ° QUESITO PERITALE:

STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico



dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:
- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;



- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.
Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.
- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.
Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.



- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarità.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:



- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) viene calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Assumendo secondo norma consuetudinaria come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali, oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla valutazione con le seguenti ulteriori precisazioni:

i muri perimetrali sono considerati per intero, se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre proprietà adiacenti. La superficie commerciale si ottiene moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

LOTTO 1 **Unità Immobiliare ad uso laboratorio/magazzino posta ai piani terra ed interrato, mappale 1568 sub 11, sub 12**, (1568 sub 1 area scoperta B.C.N.C. di mq 814, comune ai sub 3-4-5-11-12 – 1568 sub 5 Ripostiglio B.C.N.C., comune ai sub 3-4-11)

1) Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. terra mn.1568 sub 11e sub12	Laboratorio Mq 212,59	100%	Mq.212,59



P. Interrato mn. 1568 sub 11	Locali accessori; C.T., cantina, magazzino, deposito, corridoio, sala imbottigliamento, ripostiglio, magazzino MQ 125,66	50%	Mq. 62,83
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 275,42

Stima del Normale Valore di Mercato

Al fine di determinare il valore del fabbricato, è stata effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo artigianale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio che, per laboratori in zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA, BORGHI RURALI E CASE SPARSE

con destinazione artigianale in condizioni ottime, fornisce i seguenti valori di mercato: min. 340,00 €/mq max 390 €/mq. (all.to 7)

Valore del fabbricato:

Nel caso in oggetto,

- Esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia,
- Tenuto conto della ubicazione, della viabilità, degli accessi, delle eventuali servitù e/o vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti installati,
- Considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- Considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile)
- Considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia,
- Considerando lo stato di conservazione ed eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate, così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- Considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce
- Considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;

Assunte tutte le disponibili informazioni del caso; In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, della vetustà e dello stato di conservazione si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

laboratorio artigianale

300 euro/mq



Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Comune di Giavera del Montello – Catasto fabbricati, Sezione B, Foglio 2 via F. Bracca :
Mn. 1568 sub. 11– piano S1-T cat. C3 , CL. 3^A mq 141, sup. cat. Mq 157, RC€. 313,13
Mn. 1568 sub. 12 – piano T, cat. C3, Cl. 3^A, mq 172, sup.cat. mq 191, RC€. 381,97

□1

A tale valore andranno detratti i costi di regolarizzazione per le attività e lavorazioni descritte al punto 8 , pari a €4.300,00 da cui risulta il valore pari a € 82.500,00 – € 4.300,00 = € 78.200,00

Va inoltre considerata la svalutazione dell’immobile per il contratto di locazione opponibile alla procedura con durata fino all’anno 2029 pari al 20%

VALUTAZIONE DEL “PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO”

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **62.500,00 €.**

VALUTAZIONE DEL “VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO”

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.
Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, le dimensioni e lo stato di manutenzione, e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.
- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più “libero di contrarre” sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell’ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, nell’ultimo periodo,



presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivanti dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 20% per assenza di garanzia per vizi, del tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborsi forfettari di eventuali ulteriori spese anche condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita e dello stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €. 50.000,00**
(cinquantamilaeuro)

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 2 Unità Immobiliare ad uso abitazione posta ai piani seminterrato, piano rialzato, area urbana dell'estensione catastale di mq. 1.769,

2) Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P. Primo	Ing, cucina, soggiorno, disimpegno, studio, camera, bagno, camera Mq.109,18	100%	Mq. 109,18
P. Primo	terrazze mq 29,65	25%	Mq 7,41
P. seminterrato	Garage, C.T. mq 44,40	50%	Mq. 22,20
<u>Consistenza totale</u>			Mq 138,79

Stima del Normale Valore di Mercato

Al fine di determinare il valore del fabbricato, è stata effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle



Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio che, per le abitazioni di tipo economico in zona centrale con destinazione residenziale in condizioni normali, fornisce i seguenti valori di mercato: min. 910 €/mq max1100 €/mq. (all.to n. 7)

Valore del fabbricato:

Nel caso in oggetto,

- Esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia,
- considerato il probabile anno di costruzione (se applicabile ai casi in oggetto) e le condizioni di conservazione, così come descritti nella presente perizia;
- Tenuto conto della ubicazione, della viabilità, degli accessi, delle eventuali servitù e/o vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti installati,
- Considerata la destinazione d’uso ed urbanistica attuale;
- Considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile)
- Considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia,
- Considerando lo stato di conservazione ed eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate, così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- Considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce
- Considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
- Assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

Assunte tutte le disponibili informazioni del caso; In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell’immobile e della sua ubicazione, e dello stato di conservazione si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>civile abitazione</i>	<i>€ 900,00/mq</i>
--------------------------	--------------------

Le componenti relative alla quota di comproprietà di eventuali spazi e beni “comuni” (se applicabile ai casi in oggetto), ovvero di elementi/beni su cui (normalmente) non può essere all’evidenza liberamente esercitato l’esclusivo godimento (anche eventualmente “limitato” o “parziale”), vengono considerate formalmente incluse nel valore sopra esposto, essendo altresì considerata la



valenza e/o la consistenza e/o la qualità e/o il decoro di tali eventuali beni “comuni” al fine di individuare il più opportuno prezzo unitario da applicare al collegato compendio stimato.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Comune di GIAVERA DEL MONTELLO – Catasto fabbricati, Sezione B, Fg. 2, via F. Baracca :

Appartamento al piano 1° e pertinenze al piano interrato

-abitazione di tipo civile M.N. 1568 sub 4 , piani S1-T-1°

-area scoperta -1568 sub 1- B.C.N.C. di mq 814, comune ai sub 3-4-5-11-12

-Ripostiglio 1568 sub 5 – B.C.N.C , comune ai sub 3-4-11

□1

VALUTAZIONE DEL “VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO”

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.
Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, le dimensioni e lo stato di manutenzione,) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.
- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più “libero di contrarre” sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell’ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia , impongono a parere dello scrivente , la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d’asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l’opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.



Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivanti dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 20% per assenza di garanzia per vizi, del tempo intercorrente tra stima e vendita, vizi occulti, diverso regime fiscale, rimborsi forfettari di eventuali ulteriori spese anche condominiali insoluti nel biennio anteriore alla vendita e dello stato di occupazione dell'immobile.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) €.** **99.000,00**
(novantanovemilaeuro)

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

RIEPILOGO dei valori dei beni oggetto di pignoramento:

LOTTO 1: laboratorio artigianale MN 340 sub 4 – MN. 340 sub 9

Valore di vendita forzata €.

Valore di vendita forzata	€.	50.000,00
---------------------------	----	-----------

LOTTO 2: casa di civile abitazione MN. 1088 sub 1

Valore di vendita Forzata €.

Valore di vendita Forzata	€.	99.000,00
---------------------------	----	-----------

15° QUESITO PERITALE:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti od intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima della udienza fissata per l'emissione della ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

L'esperto dichiara che il nuovo l'elaborato peritale finale comprensivo degli allegati è stato trasmesso alle parti entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 giorni prima della data dell'udienza (**all.to** 9)

16° QUESITO PERITALE:

depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 15 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la



consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. eseguito1, eseguito2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

L'esperto dichiara che il nuovo l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato telematicamente ed in originale cartaceo nei tempi previsti.

17° QUESITO PERITALE:

1-allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.

L'esperto allega al presente elaborato peritale la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (**all.to 4**)

2-allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi) con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la conservatoria dei rr.ii. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o presunti gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima ;esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

L'esperto allega al presente elaborato peritale la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (**all.to n.8**)

18° QUESITO PERITALE:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Le attività di accesso ed ispezione sono state concordate ed avviate con l'intervento del custode incaricato e sono avvenute alla presenza del locatario dell'immobile pignorato senza alcun impedimento.

19° QUESITO PERITALE:

dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica.

L'esperto dichiara la propria disponibilità a produrre l'eventuale C.D.U

Conclusioni

In data 25/03/2025 sono pervenute , a mezzo P.E.C., Osservazioni alla bozza della Perizia (vedi all.10) Lo scrivente Esperto valutate le deduzioni espste dalla parte creditrice ha provveduto alla presente stesura finale della propria perizia estimativa provvedendo a trasmetterla alle parti entro i termini previsti (all.to 9.1)

A conclusione del suo operato e ad evasione del mandato conferitogli dall'ill.mo Signor Giudice il sottoscritto rassegna la propria consulenza tecnica d'ufficio, allegando alla stessa i documenti in calce elencati provvedendo a trasmettere



detto elaborato peritale alle parti interessate.

Montebelluna lì 01.04.2025

IL C.T.U.

Arch. Lorenzo Tesser

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

- All.to 0) Soggetti coinvolti
- All.to 1) Documentazione catastale unità immobiliari
- All.to 2) Atti di provenienza unità immobiliari
- All.to 3) Concessioni edilizie, agibilità e grafici autorizzati unità immobiliari
- All.to 4) Documentazione fotografica unità immobiliari
- All.to 5) Estratto del P.R.G. ed N.T.A. comune di Montebelluna
- All.to 6) Verifica di contratto di locazione registrato
- All.to 7) Quotazione immobiliare OMI
- All.to 8) Scheda sintetica di vendita unità immobiliari
- All.to 9) Ricevute di trasmissione documenti alle parti
- All.to 10) Osservazioni alla perizia di stima

