

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 236/2017 R.G.

promossa da

CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA rappresentata e difesa, in via congiunta e anche disgiunta, dagli Avv.ti Varso Andrea Stefani (varsoandreastefani@pec.ordineavvocatitrevise.it) e Isabella Melchiori (isabellamelchiori@pec.ordineavvocatitrevise.it) e con domicilio eletto presso il loro studio sito in Montebelluna in via Palladio, 34/A

contro

ESECUTATO rappresentato e difeso dall'Avv. Alberto Mascotto (albertomascotto@pec.ordineavvocatitrevise.it) e con domicilio eletto presso il suo studio a Crocetta del Montello (TV) in via F. Baracca, 127

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Marco Saran

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

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Marco Saran in data 22/02/2019 per la stima di beni immobili in Montebelluna (TV) di proprietà dell'Esecutato, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;



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

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 04/03/2019 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificata al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 22/02/2019 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Marco Saran.

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 presenti per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

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

Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed



urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Con nota e-mail in data 12/03/2019, lo scrivente provvedeva a richiedere al notaio Andrea Marchio copia dell'atto di vendita e permuta autenticato nelle firme dal notaio Dott. Andrea Marchio di Montebelluna in data 18/01/2006 al rep. 27971 con cui i beni pignorati sono pervenuti in ditta all'esecutato.

In pari data il notaio Dott. Andrea Marchio inviava nota e-mail con allegata copia dell'atto richiesto.

Il Comune di Montebelluna (TV) consegnava la documentazione tecnica reperita e rilasciava il C.D.U. in data 13/03/2019.

Veniva quindi contattato il Dott. Marco Parpinel, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 10/04/2019.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, il sottoscritto Esperto Stimatore effettuava un'attenta ricognizione dei beni immobili oggetto di stima ed un rilievo metrico e fotografico dello stesso.

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 09/09/2019 a:

- Avv.ti Varso Andrea Stefani e Isabella Melchiori, legali di Credito Trevigiano – Banca Di Credito Cooperativo – Società Cooperativa, quale creditrice precedente nonché intervenuta, tramite comunicazione



e-mail pec agli indirizzi:

varsoandreastefani@pec.ordineavvocatitreviso.it

e

isabellamelchiori@pec.ordineavvocatitreviso.it;

- Dott. Marco Parpinel, quale custode del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:

marco.parpinel@legalmail.it;

- Avv. Alberto Mascotto, legale dell'esecutato, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:

albertomascotto@pec.ordineavvocatitreviso.it;

assegnando a tutti tempo fino al giorno 24/09/2019 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELL'ESECUTATO

L'identificazione dell'esecutato, oltre che degli altri proprietari di cui alla provenienza al ventennio, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero un'abitazione e un'autorimessa dotate di area scoperta pertinenziale di m² 393 e di portico di ingresso, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano l'unico lotto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. A – Foglio 1

BENE 1

M.N. 461 sub 2, Via Lavaggio n. 13, p. S1-T-1, cat. A/2, cl. 3, cons. 8 vani,
S.C. totale m² 219 e totale escluse aree scoperte m² 217, R.C. €825,09
abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 461 sub 3, Via Lavaggio n. 13, p. T, cat. C/6, cl. 3, cons. 26 m², S.C.
totale m² 33, R.C. €77,88
autorimessa

BENE 3

M.N. 461 sub 4, Via Lavaggio, p. T
B.C.N.C. area scoperta di m² 393 comune ai mappali N. 416 sub 2 e N. 416
sub 3

BENE 4

M.N. 461 sub 5, Via Lavaggio, p. T
B.C.N.C. portico di ingresso comune ai mappali N. 416 sub 2 e N. 416 sub 3
con la precisazione che detti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in
Comune di Montebelluna (TV) nel F° 1 con il M.N. 461 di are 5.31, ente
urbano, in forza del tipo mappale del 01/02/2010 protocollo N. TV0026198
in atti dal 01/02/2010 presentato il 01/02/2010 per ampliamento (N.
26198.1/2010).

Le visure catastali al C.F., l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le
planimetrie catastali dei beni originari, l'estratto di mappa e la visura al C.T.



sono allegati da sub 2 a sub 11 alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento al terreno su cui insistono i suddetti beni immobili, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 817, N. 406, N. 170, N. 193, N. 192 e N. 188, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si troverà al momento della vendita, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive, così come pervenuti all'esecutato con atto di vendita e permuta autenticato nelle firme dal notaio Dott. Andrea Marchio di Montebelluna in data 18/01/2006 al rep. 27971, ivi registrato in data 23/01/2006 al N. 305 Serie 1T e trascritto a Treviso il 24/01/2006 ai nn. 2062-2063 del registro particolare (cfr. allegato sub 12 alla presente perizia di stima).

In detto atto viene specificato *“in particolare, relativamente alla porzione di fabbricato M.N. 461, con quella di distanza (n.d.r.: servitù) costituita con atto autenticato dal Notaio Barone di Cornuda in data 22 luglio 2005, rep. 43905, trascritta in Treviso il 15 settembre 2005 ai nn. 40880/24705, nonché con la quota parte proporzionale delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C.”*

Viene pure specificato che *“di comune accordo dei contraenti e senza alcun corrispettivo, costituendo patto integrante del presente atto, viene costituita a favore del M.N. 193 ... e del M.N. 447 ..., entrambi del Foglio 1 del*



Catasto Terreni e a carico del M.N. 461 ... una servitù di passaggio con qualsiasi mezzo da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml. 4 (quattro) corrente lungo il confine sud del fondo servente in aderenza al M.N. 192 e ciò al fine di consentire ai fondi dominanti l'accesso alla strada pubblica attraverso il M.N. 188 del Foglio 1 del Catasto dei Terreni, adibito a strada” e che “l'accesso alle unità immobiliari in oggetto avviene attraverso il M.N. 188 ... e che detto terreno non costituisce oggetto dei presenti trasferimenti”.

Lo scrivente inoltre rileva che con atto costitutivo di servitù autenticato nelle firme al rep. n. 30707 del notaio Dott. Andrea Marchio di Montebelluna in data 11/01/2007, ivi registrato il 15/01/2007 al N. 249 serie 1T e trascritto a Treviso in data 16/01/2007 ai nn. 2444/1770 e 2445/1771 (cfr. allegato sub 13 alla presente relazione), sono state costituite:

- *“una servitù avente ad oggetto il diritto di realizzare e mantenere il fabbricato citato in premessa (n.d.r.: fabbricato di cui al M.N. 461) ad una distanza dal confine inferiore a quella prevista dalla legge e dal regolamento edilizio comunale o da altre norme edilizie, per quanto derogabili, il tutto in conformità al progetto stesso”.* Tale servitù è a carico del M.N. 193 e a favore del M.N. 461;
- *“una servitù avente ad oggetto il diritto di realizzare e mantenere delle costruzioni ad una distanza a quella prevista dalla legge e dal regolamento edilizio comunale o da altre norme edilizie, per quanto derogabili, e comunque ad una distanza dal reciproco confine non inferiore a m 1,5 (uno virgola cinque)”.* Tale servitù è a reciproco carico dei mappali N. 170 e N. 461 e a reciproco favore degli stessi.



DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di vendita e permuta autenticato nelle firme dal notaio Dott. Andrea Marchio di Montebelluna in data 18/01/2006 al rep. 27971, ivi registrato in data 23/01/2006 al N. 305 Serie 1T e trascritto a Treviso il 24/01/2006 ai nn. 2062-2063 del registro particolare, la Ditta intestataria risulta:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 04/09/2019 è emerso che successivamente alla data del 01/04/2017, antecedente a quella del 21/04/2017 alla quale è aggiornato il certificato notarile in data 25/05/2017 a firma del Dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce (LE), 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 (cfr. allegato sub 14 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 04/09/2019, si evince che i beni pignorati risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

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

Trascrizione N. 9414 del 21/04/2017 - N. generale 13468



Atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 06/04/2017 (n.d.r.: nel certificato notarile in atti viene indicata erroneamente la data 06/04/1917) a favore di **“CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA”** con sede legale in Vedelago (TV), C.F. 00274980267, per la piena proprietà dei beni contro l'esecutato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 12804 del 27/09/2007 - N. generale 46177

Ipoteca volontaria in forza di atto in data 18/09/2007 della Dott.ssa Barone, per la somma capitale di €170.000,00 e per il totale di €298.000,00 a favore di **“CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA”** con sede legale in Vedelago (TV), C.F. 00274980267, gravante sul bene di cui al M.N. 461 contro l'esecutato.

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

Iscrizione N. 5302 del 06/12/2012 - N. generale 36498

Ipoteca volontaria in forza di atto in data 29/11/2012 della Dott.ssa Barone Graziella, per la somma capitale di €50.000,00 e per il totale di €95.000,00 a favore di **“CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA”** con sede legale in Vedelago (TV), C.F. 00274980267, gravante sui beni di cui ai mappali N. 461 sub 2 e N. 461 sub 3 contro l'esecutato.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 03/09/2019,



risultano i seguenti intervenuti:

- **CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA** rappresentata e difesa, in via congiunta e anche disgiunta, dagli Avv.ti Varso Andrea Stefani (varsoandreastefani@pec.ordineavvocatitreviso.it) e Isabella Melchiori (isabellamelchiori@pec.ordineavvocatitreviso.it) e con domicilio eletto presso il loro studio sito in Montebelluna in via Palladio, 34/A.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato da un'abitazione e da un'autorimessa, dotate di area scoperta pertinenziale e di portico di ingresso, ubicate a Montebelluna (TV) in via Lavaggio al civico 13.

A dette unità immobiliari si accede da detta pubblica via, attraverso il M.N. 188 che è adibito a stradina di accesso, così come stabilito nell'atto di vendita e permuta autenticato nelle firme dal notaio Dott. Andrea Marchio di Montebelluna in data 18/01/2006 al rep. 27971, ivi registrato in data 23/01/2006 al N. 305 Serie 1T e trascritto a Treviso il 24/01/2006 ai nn. 2062-2063 del registro particolare.

I beni immobili sono ubicati a circa 6 km dal centro.

Le U.I. oggetto della presente perizia di stima sono comprese in un fabbricato costruito in aderenza ad un altro fabbricato lungo il lato nord.

Nello specifico, le U.I. oggetto della presente perizia di stima sono comprese nel fabbricato ubicato più a sud.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra e uno interrato.

I piani fuori terra hanno struttura portante verticale costituita



prevedibilmente da telai in c.a. con tamponamenti in laterizio e orizzontamenti in legno e acciaio.

Il piano interrato ha struttura portante costituita da muri in c.a. con solaio tipo predalles.

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

Le pareti esterne sono intonacate a civile con soprastante dipintura di colore crema.

I serramenti esterni sono costituiti da oscuri in legno con apertura a doppia anta.

I serramenti interni sono in legno portanti vetro camera.

I beni sono rappresentati nella documentazione fotografica che viene allegata sub 15 alla presente perizia di stima.

1) Descrizione dell'abitazione di cui al M.N. 461 sub 2

All'abitazione di cui al M.N. 461 sub 2 si accede dall'area scoperta attraverso il portico di cui al M.N. 462 sub 4.

Il portoncino di ingresso dell'abitazione è in legno con specchiature in vetro.

L'abitazione di cui al M.N. 461 sub 2 al piano interrato comprende la taverna, la cantina, il corridoio, il disimpegno e il vano scale che collega il piano interrato con il piano terra.

Tutto il piano interrato ha pavimento in piastrelle di gres porcellanato di forma quadrata e di tonalità sabbia con posa in diagonale e fugata.

La taverna comprende la zona cottura, le cui pareti sono rivestite in piastrelle di gres porcellanato quadrate, e un piano di cottura parzialmente in muratura.

Le scale sono rivestite con piastrelle simili a quelle del piano interrato.



Il piano terra comprende l'ingresso, il locale cucina e pranzo, il bagno, il corridoio, la lavanderia, la c.t. e il vano scale per il collegamento con gli altri livelli.

L'ingresso, il locale cucina e pranzo e il corridoio hanno pavimento in piastrelle di gres porcellanato di varie dimensioni con posa a correre e fugata.

La zona cottura della cucina ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

Alla lavanderia e alla c.t. si accede attraverso l'autorimessa di cui al M.N. 461 sub 3.

La lavanderia e la c.t. hanno il pavimento in piastrelle di gres porcellanato di forma quadrata con posa in diagonale e fugata.

La lavanderia comprende un lavatoio incassato in un mobiletto, la doccia, il water e l'attacco per la lavatrice.

Il bagno ha il pavimento in piastrelle di ceramica quadrate di tonalità chiara con posa in diagonale e fugata.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica quadrate di tonalità chiara. Le piastrelle del terzultimo e penultimo corso sono posate a scacchiera e sono di tonalità arancione.

Il bagno comprende il lavandino incassato in un mobiletto di legno, il water e il bidè.

Il piano primo comprende due camere, una camera con w.c. e ripostiglio, il bagno, il corridoio e la terrazza.

Le camere, il corridoio e il ripostiglio sono pavimentati in piastrelle quadrate di gres porcellanato di tonalità sabbia con posa in diagonale e fugata.

Il w.c. ha il pavimento in piastrelle quadrate di ceramica di colore rosa con



posa in diagonale.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica quadrate di tonalità chiara, ad eccezione del primo corso in basso che è di tonalità rosa, e con la presenza di un listellino bicolore fra i due ultimi corsi superiori.

Il w.c. comprende il lavandino incassato in un mobiletto di legno, il water, il bidè e la doccia.

Il bagno ha il pavimento in piastrelle quadrate di ceramica di tonalità azzurra con posa in diagonale.

Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica quadrate di tonalità chiara e con i primi 6 corsi in basso di tonalità azzurra.

Il bagno comprende il lavandino incassato in un mobiletto di legno, il water, il bidè e la vasca da bagno ad angolo.

La terrazza ha il pavimento in piastrelle quadrate di gres porcellanato.

Essa ha parapetto in muratura con soprastante ringhiera metallica.

2) Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 461 sub 3

All'autorimessa di cui al M.N. 461 sub 3 si accede dall'area scoperta attraverso il portico di cui al M.N. 462 sub 4.

Il portone dell'autorimessa è con struttura metallica di tipo basculante ad apertura motorizzata, rivestito con doghe in legno e comprende una porta ad uso pedonale.

L'autorimessa ha il pavimento in piastrelle quadrate di gres porcellanato di tonalità sabbia con posa diagonale.

Nell'autorimessa è compresa pure una fontanella per l'adduzione di acqua fredda.

Dall'autorimessa si può accedere alla lavanderia e al corridoio



dell'abitazione di cui al M.N. 461 sub 2.

3) Descrizione del portico di cui al M.N. 461 sub 4

Il portico di cui al M.N. 461 sub 4 è edificato in adiacenza al lato ovest del fabbricato.

Esso ha struttura portante verticale costituita da pilastri in calcestruzzo armato e ha struttura del tetto in legno con manto di copertura in coppi di tipo tradizionale.

Il portico ha il pavimento in piastrelle quadrate di gres porcellanato con posa in diagonale e fugata.

4) Descrizione dell'area scoperta di cui al M.N. 461 sub 5

L'area scoperta i cui al M.N. 461 sub 5 si sviluppa ad ovest e ad est del fabbricato.

La porzione ad ovest è tenuta a giardino e comprende qualche aiuola a verde con arbusti e/o piante e una corsia carraia in stabilizzato che permette di accedere all'autorimessa.

La porzione ad est è tenuta a verde e c'è la presenza di un marciapiede.

In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che il muretto di confine sud dell'area scoperta è stato edificato in conformità ai grafici progettuali allegati alla D.I.A. al prot. 42042 del 19/11/2007.

Il sottoscritto rileva che tale andamento non corrisponde però ai confini catastali.

Nello specifico lo scrivente evidenzia che:

- l'area gravata da servitù di passaggio di larghezza di 4 m corrente lungo il lato sud del M.N. 461, a confine con il M.N. 192, costituita a favore del M.N. 193, non è di fatto compresa all'interno della



- recinzione dell'area scoperta di cui al M.N. 461 sub 5;
- il confine di fatto, lungo il lato sud dell'area scoperta, ossia quello con il M.N. 193 di terzi, non corrisponde con quello catastale. Il muretto di divisione è stato realizzato rettilineo, secondo la congiungente fra lo spigolo sud-est del confine del M.N. 461 ed il punto distante circa 4 m (larghezza servitù di passaggio a favore del M.N. 193) dallo spigolo sud-ovest dello stesso mappale. In forza di tale congiungente, risulta che l'area scoperta recintata comprende una porzione di terreno di circa 46÷47 mq facente parte del M.N. 193 di terzi.

5) Stato di conservazione e di manutenzione

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

6) Impianti

L'abitazione di cui al M.N. 461 sub 2 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento con caldaia a GPL con bombolone interrato nella porzione di area scoperta ad ovest del fabbricato e con elementi radianti nei locali dei piani terra e primo e con ventilconvettori al piano interrato;
- pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto citofonico;
- impianto del gas per cottura dei cibi a GPL. La cucina al piano interrato



è alimentata con bombola a gas;

- predisposizione per l'impianto di climatizzazione.

L'autorimessa di cui al M.N. 461 sub 3 è dotata dell'impianto elettrico e di un rubinetto per l'adduzione di acqua fredda.

Lo scrivente in via cautelativa valuta che tutti gli impianti richiedano verifiche di funzionalità e accertamenti per verificare la loro conformità alle vigenti disposizioni di legge da cui possono risultare eventuali necessità di 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.

7) **Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima**

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

abitazione di cui al M.N. 461 sub 2:

- locali al piano interrato	m ²	66,4 x 0,5	m ²	33,2
- locali abitabili al p. T	m ²	87,7 x 1,0	m ²	87,7
- locali abitabili al p. 1	m ²	109,5 x 1,0	m ²	108,5
- terrazza al p. 1	m ²	9,7 x 0,35	m ²	3,4

autorimessa di cui al M.N. 461 sub 3:

- autorimessa	m ²	31,5 x 0,5	m ²	15,8
---------------	----------------	------------	----------------	------

portico di cui al M.N. 461 sub 4:

- portico	m ²	18,8 x 0,35	m ²	6,6
-----------	----------------	-------------	----------------	-----

area scoperta di cui al M.N. 461 sub 5:



- area scoperta
pertinenziale (per la
superficie pari a quella
principale lorda
dell'abitazione): m^2 197,2 x 0,1 m^2 19,7
 - area scoperta
pertinenziale (per la
superficie pari a quella
principale lorda
dell'abitazione e fino al
doppio): m^2 195,8 x 0,03 m^2 5,9
- Superficie totale commerciale convenzionale m^2 281,8**

8) Generalità

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dall'esecutato che, sulla base di quanto ha riferito il custode, ivi risiede.

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

Con riferimento al fabbricato comprendente le U.I. oggetto di stima, lo scrivente rileva che esso è stato edificato ante '67 e che successivamente il Comune di Montebelluna (TV) ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- permesso di costruire N. 24969 del 14/03/2007 per i lavori di
“*ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato ad uso civile
abitazione ai sensi art. 4 L.R. 24/85*” (cfr. allegato sub 16 alla
presente perizia di stima);



- D.I.A. al prot. 42042 del 19/11/2007 per i lavori di “*costruzione di recinzione*” (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima);
- permesso di costruire N. 31879/08 del 10/03/2009 per i lavori di “*variante a sanatoria al p.c. 24969 del 14/03/007 – per costruzione porticato e (ristrutturazione e ampliamento civile abitazione)*” (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima);
- permesso di agibilità N. 21566 del 02/09/2010 ad uso residenziale (cfr. allegato sub 19 alla presente perizia di stima).

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

Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 461 sub 2

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna (TV), allegati al permesso di costruire N. 31879/08 del 10/03/2009, il sottoscritto ha accertato 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 della seguente difformità:

- al piano terra, nel locale lavanderia – c.t., è stato realizzato un divisorio che costituisce una delle pareti del box doccia.

Lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una c.i.l.a. in sanatoria per dare lo stato assentito conforme a quello realizzato.

Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 461 sub 3

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna (TV), allegati al permesso di costruire N. 31879/08 del 10/03/2009, il sottoscritto ha accertato 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.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 461 sub 4

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna (TV), allegati al permesso di costruire N. 31879/08 del 10/03/2009, il sottoscritto ha accertato 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.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 461 sub 5

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Montebelluna (TV), allegati alla D.I.A. al prot. 42042 del 19/11/2007, il sottoscritto ha accertato che la recinzione realizzata è pressoché conforme ai grafici progettuali a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Il sottoscritto rileva però che tale andamento della recinzione non corrisponde ai confini catastali. Tale difformità viene trattata nel seguente paragrafo “Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali”.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 461 sub 2

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 461 sub 2 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:



- al piano interrato, non sono rappresentati i divisori realizzati per separare la taverna dalla cantina;
- al piano terra, non sono rappresentati i muretti realizzati tra la cucina e il pranzo;
- al piano terra, non è rappresentato correttamente il muro divisorio tra ingresso e corridoio.

Lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato conforme allo stato realizzato.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 461 sub 3

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 461 sub 3 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 461 sub 4

La rappresentazione dell'U.I. di cui al M.N. 461 sub 4, contenuta nell'elaborato planimetrico, è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 461 sub 5

Nel precedente paragrafo “*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*” il sottoscritto ha precisato che la recinzione dell'area scoperta è stata realizzata pressoché in conformità alla D.I.A. di cui al prot. 42042 del 19/11/2007 ma che tale andamento non corrisponde ai confini catastali.

Il sottoscritto, infatti, evidenzia ancora che, in forza di tale andamento, l'area



scoperta recintata comprende una porzione di terreno di circa 46÷47 mq facente parte del M.N. 193 di terzi.

Trattandosi di una rilevante questione che investe diritti di terzi, lo scrivente in via cautelativa porta in detrazione il costo che stima come il più probabile per riportare la recinzione sul confine catastale e rimette il caso alla più ampia valutazione dell'Ill.mo Giudice.

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.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono gli immobili pignorati, gli eventuali vincoli e tutele a cui essi sono sottoposti e le relative norme sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) in data 13/03/2019 (cfr. allegato sub 20 alla presente perizia di stima).



PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) In forza di compravendita in data 18/09/1980 del Dott. Dussin e trascritto a Treviso in data 17/12/1980 al N. 23613 del registro particolare, il PROPRIETARIO 1 vendeva i terreni di cui ai mappali N. 191 e N. 195 su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento erano intestati a:
 - PROPRIETARIO 2 per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
 - PROPRIETARIO 3 per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.
- 2) In forza della denuncia di successione del proprietario 2, apertasi in data 15/07/2003, presentata all'Ufficio del Registro di Treviso in data 12/01/2004 al prot. N. 94/40 e trascritta a Treviso in data 22/09/2004 al N.24899 del registro particolare, la ditta intestataria dei terreni di cui ai mappali N. 191 e N. 195 su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento diventa:
 - PROPRIETARIO 3 per la quota pari a $\frac{12}{18}$ della piena proprietà;
 - **ESECUTATO** per la quota pari a $\frac{2}{18}$ della piena proprietà;
 - PROPRIETARIO 4 per la quota pari a $\frac{2}{18}$ della piena proprietà;
 - PROPRIETARIO 5 per la quota pari a $\frac{2}{18}$ della piena proprietà.

Nel certificato notarile in data 25/05/2017 a firma del Dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce (LE), depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, viene precisato che:

- in virtù di atto del 29/11/2012, si è proceduto alla trascrizione in ritardo presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio della Pubblicità



- Immobiliare (ex Conservatoria) di Treviso il 06/12/2012 al N. 26442 del registro particolare dell'accettazione tacita d'eredità del proprietario 2, la cui morte è avvenuta il 15/07/2003 in favore dell'esecutato per la quota di 2/18 della piena proprietà;
- in base alla nota per variazione N. 199833.1/2005 in atti dal 24/06/2005 (protocollo n. TV0199833), i mappali N. 191 e N. 195 del Foglio 1 sono stati soppressi per dare origine al M.N. 461 del Foglio 1 e con la medesima variazione tale mappale è stato portato in carico a Partita 1;
 - in base alla nota di costituzione N. 3872.1/2005 in atti dal 22/07/2005 (protocollo N. TV0236821), su una porzione del terreno distinto con il M.N. 461 del Foglio 1 del C.T. viene accatastato un fabbricato di nuova costruzione di cui le unità oggetto della presente procedura ne fanno parte con il seguente identificativo catastale: Sez. A – Foglio 1 – M.N. 461.
- 3) In forza dell'atto di vendita autenticato nelle firme dal notaio Dott. Andrea Marchio di Montebelluna in data 18/01/2006 al rep. 27971, ivi registrato in data 23/01/2006 al N. 305 Serie 1T e trascritto a Treviso il 24/01/2006 al N. 2062 del registro particolare, la quota pari a 12/18 della piena proprietà dell'intero degli immobili oggetto della presente procedura distinti al C.F. – Sez. A – Foglio 1 – M.N. 461, dal proprietario 3, perviene in ditta all'esecutato e pertanto la ditta intestataria di detto bene immobile risulta:
- **ESECUTATO** per la quota pari a 14/18 della piena proprietà;
 - **PROPRIETARIO 4** per la quota pari a 2/18 della piena proprietà;



- PROPRIETARIO 5 per la quota pari a 2/18 della piena proprietà.
- 4) In forza dell'atto di permuta autenticato nelle firme dal notaio Dott. Andrea Marchio di Montebelluna in data 18/01/2006 al rep. 27971, ivi registrato in data 23/01/2006 al N. 305 Serie 1T e trascritto a Treviso il 24/01/2006 al N. 2063 del registro particolare, la quota pari a 4/18 della piena proprietà dell'intero degli immobili oggetto della presente procedura distinti al C.F. – Sez. A – Foglio 1 – M.N. 461, dai proprietari 4 e 5, perviene in ditta all'esecutato e pertanto la ditta intestataria di detto bene immobile risulta:
- **ESECUTATO per l'intero della piena proprietà;**

Nel certificato notarile in atti viene precisato che:

- in base alla nota per variazione a ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni N. 45.1/2008 in atti dal 03/01/2008 (protocollo n. TV0000985) viene variato il M.N. 461 del Foglio 1 dando origine ai mappali N. 461 sub 2, N. 461 sub 3, N. 461 sub 4 e N. 461 sub 5 del Foglio 1.

L'identificazione dell'esecutato e degli altri proprietari è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente relazione.

VALORE ATTUALE DEL LOTTO

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



Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Montebelluna – Sez. A – Foglio 1

BENE 1

M.N. 461 sub 2, Via Lavaggio N. 13, p. S1-T-1, cat. A/2, cl. 3, cons. 8 vani,
S.C. totale m² 219 e totale escluse aree scoperte m² 217, R.C. €825,09
abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 461 sub 3, Via Lavaggio N. 13, p. T, cat. C/6, cl. 3, cons. 26 m², S.C.
totale m² 33, R.C. €77,88
autorimessa

BENE 3

M.N. 461 sub 4, Via Lavaggio, p. T
B.C.N.C. area scoperta di m² 393 comune ai mappali N. 416 sub 2 e N. 416
sub 3

BENE 4

M.N. 461 sub 5, Via Lavaggio, p. T
B.C.N.C. portico di ingresso comune ai mappali N. 416 sub 2 e N. 416 sub 3
con la precisazione che detti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in
Comune di Montebelluna (TV) nel F° 1 con il M.N. 461 di are 5.31, ente
urbano, in forza del tipo mappale del 01/02/2010 protocollo N. TV0026198
in atti dal 01/02/2010 presentato il 01/02/2010 per ampliamento (N.
26198.1/2010)
aventi:



- la superficie lorda convenzionale

commerciale di m² 281,8

281,8 m² x 900,00 €/m² = € 253.620,00

A detrarre:

- più probabile costo per la presentazione di una c.i.l.a. in sanatoria per rendere lo stato assentito conforme allo stato realizzato, comprensivo di oneri, sanzioni, spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 3.000,00

- più probabile costo per la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato conforme allo stato realizzato, comprensivo di spese tecniche e di ogni altro onere necessario, a corpo € - 2.500,00

- più probabile costo per riportare la recinzione sud sul confine catastale tra i mappali N. 461 e N. 193, comprese le spese amministrative e tecniche e compreso ogni altro onere accessorio, a corpo € - 12.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € 236.120,00

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:

€ - 47.224,00

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO € 188.896,00



che si arrotonda a

€ 190.000,00

diconsi euro centonovanta / 00.

N.B. nel paragrafo “Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali” lo scrivente Esperto Stimatore ha rimesso alla più ampia valutazione dell’Ill.mo Giudice la questione relativa alla difforme posizione della recinzione sud dell’area scoperta rispetto al confine catastale fra i mappali N. 461 e N. 193.

Lo scrivente in via cautelativa ha comunque portato in detrazione il costo che stima come il più probabile per riportare la recinzione sul confine catastale.

ALLEGATI

- 1) identificazione dell’esecutato e degli altri proprietari;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) – Sez. A – Foglio 1 - per il M.N. 461 sub 2;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) – Sez. A – Foglio 1 - per il M.N. 461 sub 3;
- 4) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) – Sez. A – Foglio 1 - per il M.N. 461 sub 4;
- 5) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) – Sez. A – Foglio 1 - per il M.N. 461 sub 5;
- 6) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Montebelluna (TV) – Sez. A – Foglio 1 - per il M.N. 461;
- 7) elenco subalterni al C.F. Comune di Montebelluna (TV) – Sez. A – Foglio 1 - per il M.N. 461;
- 8) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) – Sez. A –



- Foglio 1 - per il M.N. 461 sub 2;
- 9) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) – Sez. A –
Foglio 1 - per il M.N. 461 sub 3;
 - 10) estratto di mappa al C.T. Comune di Montebelluna (TV), F° 1;
 - 11) visura catastale al C.T. Comune di Montebelluna (TV), F° 1 per il
M.N. 461;
 - 12) atto di vendita e permuta del notaio Dott. Andrea Marchio in data
18/01/2006 al rep. 27971;
 - 13) atto costitutivo di servitù del notaio Marchio in data 11/01/2007 al rep.
30707;
 - 14) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 04/09/2019 a
carico dell'esecutato;
 - 15) documentazione fotografica dei beni;
 - 16) permesso di costruire N. 24969 del 14/03/2007;
 - 17) D.I.A. al prot. 42042 del 19/11/2007;
 - 18) permesso di costruire N. 31879/08 del 10/03/2009;
 - 19) permesso di agibilità N. 21566 del 02/09/2010;
 - 20) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di
Montebelluna (TV) in data 13/03/2019.

Montebelluna, 26 settembre 2019

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

