

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 99/2017 R.G.

promossa da

[] quale procuratore di []

[] con l'intervento per il
subentro nella medesima posizione sostanziale e processuale già rivestita

da []

[] per essa []

[] rappresentata e difesa dall'Avv. []

[] e con domicilio eletto presso
il Suo studio a []

contro

ESECUTATO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Marco Saran

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI
CASTELFRANCO VENETO (TV) DI PROPRIETÀ
DELL'ESECUTATO**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott. Marco Saran in data 25/01/2019 per la stima di beni immobili in Castelfranco Veneto (TV) di proprietà dell'Esecutato, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;



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

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 19/02/2019 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificata al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 25/01/2019 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 presente per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Successivamente acquisiva l'estratto di mappa, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e la planimetria catastale relativi agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.



Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto (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 07/03/2019 lo scrivente Esperto Stimatore provvedeva a richiedere allo studio notarile [] copia dell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto in capo all'esecutato.

Lo studio notarile, con nota e-mail in data 11/03/2019, inviava copia dell'atto di compravendita richiesto.

Successivamente il Comune di Castelfranco Veneto (TV) consegnava la documentazione tecnica reperita e rilasciava il C.D.U. in data 02/04/2019.

Veniva quindi contattato il Dott. Pierantonio Biasiotto, 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 09/04/2019.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, il sottoscritto Esperto 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 17/06/2019 a:

- Avv. [] legale [] e per essa [] creditrice cessionaria



- della creditrice precedente, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [redacted]
- Avv. [redacted] legale del sig. [redacted], intervenuto, tramite comunicazione e-mail pec [redacted]
 - Dott. Pierantonio Biasotto, custode nominato del compendio immobiliare, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo [redacted]
 - Esecutato, tramite e-mail all'unico recapito fornito al sottoscritto dal Custode: [redacted] Il custode infatti ha comunicato di non essere stato in grado di recuperare alcun indirizzo valido dell'esecutato se non appunto il recapito di posta elettronica semplice comunicato telefonicamente dallo stesso esecutato in sede di sopralluogo,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 02/07/2019 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa perveniva una comunicazione e-mail della Dott.ssa Cristiana Beraldo dello studio Biasotto & Partners, custode nominato, con la quale informava lo scrivente che da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che con riferimento agli immobili pignorati, coesistono due contratti di locazione come da nota dell'Agenzia delle Entrate che veniva allegata alla e-mail (cfr. allegato sub 24 alla presente perizia di stima).

Lo scrivente provvedeva a contattare il conduttore 1 al numero di telefono comunicato il giorno del sopralluogo, il quale si rendeva disponibile a



recuperare il contratto di locazione dal conduttore 2 e ad incontrare lo scrivente per permettergli di fotografarlo.

Il sottoscritto pertanto si recava a Castelfranco Veneto presso gli immobili pignorati per visionare il contratto di locazione e per ottenerne copia (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima).

Lo scrivente provvedeva quindi ad integrare la perizia di stima nel punto 7) *Generalità del paragrafo Descrizione dei beni.*

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA

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 comprendono un appartamento al secondo piano e un posto auto al piano interrato, 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 Castelfranco Veneto – Sez. D – Foglio 5

BENE 1

M.N. 174 sub 14, Via Paolo Piazza, p. 2, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C. totale m² 121 (totale escluse aree scoperte m² 118), R.C. €426,08



abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 174 sub 26, Via Paolo Piazza, p. S1, cat. C/6, cl. 5, cons. m² 15, S.C.

totale m² 17, R.C. €52,68

posto auto

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà dei beni comuni non censibili distinti al C.F. di Castelfranco Veneto, Sez. D, Foglio 5, come segue:
 - o M.N. 174 sub 18, via Paolo Piazza, p. T-1-2-3, atrio e vano scala;
 - o M.N. 174 sub 24, via Paolo Piazza, p. S1-T, corsia di manovra interrata e rampa di accesso;
 - o M.N. 174 sub 34, via Paolo Piazza, p. T, area cortiliva di m² 585.
- i beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Castelfranco Veneto (TV) nel F^o 28 con il M.N. 174 di are 8.80, ente urbano in forza del tipo mappale del 27/06/2005 protocollo N. TV0201312 in atti dal 27/06/2005 (N. 201312.1/2005).

Le visure catastali al C.F., l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e la visura al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 9 alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

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

- pubblica strada denominata via Paolo Piazza, mappali N. 176, N.



2102, area ferroviaria, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché alla proporzionale quota delle aree e parti comuni dell'edificio di cui fa parte, così come pervenuto all'esecutato con atto di compravendita in data 21/04/2011 rep. 2279 del Dott. notaio in Castelfranco Veneto, ivi registrato il 22/04/2011 al N. 1106 Serie 1T e trascritto a Treviso il 26/04/2011 ai nn. 14536/9292 (cfr. allegato sub 10 alla presente perizia di stima).

In detto atto viene precisato che:

“nella vendita è compresa la quota di comproprietà dei beni comuni non censibili distinti al C.F. di Castelfranco Veneto, Sez. D, Foglio 5, come segue:

- *M.N. 174 sub 18, via Paolo Piazza, p. T-1-2-3, atrio e vano scala;*
- *M.N. 174 sub 24, via Paolo Piazza, p. S1-T, corsia di manovra interrata e rampa di accesso;*
- *M.N. 174 sub 34, via Paolo Piazza, p. T, area cortilizia di m² 585.”*

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita in data 21/04/2011 rep. 2279 del Dott. notaio in Castelfranco Veneto, ivi registrato il 22/04/2011 al N. 1106 Serie 1T e trascritto a Treviso il 26/04/2011 ai nn. 14536/9292, la Ditta intestataria risulta:

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

In detto atto l'esecutato ha dichiarato di essere di stato civile libero.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 14/06/2019 è emerso che successivamente alla data del 01/03/2017, antecedente a quella del 17/03/2017 alla quale è aggiornato il certificato notarile in data 21/03/2017 a firma del Dott. [] notaio in Villafranca Tirrena (ME), depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'esecutato risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato sub 11 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 14/06/2019, 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. 6502 del 17/03/2017- N. generale 9229

Atto di pignoramento immobiliare al N. 1744/2017 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 04/03/2017 a favore di []
[] con sede legale a []
C.F. [] contro l'esecutato e gravante l'intero della piena proprietà dei beni pignorati.



ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 3024 del 26/04/2011- N. generale 14537

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario in data 21/04/2011 del Dott. [] notaio in Castelfranco Veneto (TV), per la somma capitale di €158.000,00 e per il totale di €237.000,00 a favore di [] con sede legale a [] C.F. [] contro l'esecutato e gravante l'intero della piena proprietà dei beni pignorati.

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

Iscrizione N. 47 del 07/01/2016- N. generale 405

Ipoteca legale nascente dal decreto ingiuntivo in data 29/12/2015 al N. 5589 del Tribunale di Treviso, per la somma capitale di €35.397,15 e per il totale di € 48.000,00 a favore di [] con sede legale a [] C.F. [] contro l'esecutato e gravante l'intero della piena proprietà dei beni pignorati.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Nell'esecuzione immobiliare N. 99/2017 R.G.E. risultano i seguenti intervenuti:

- **sig.** [] rappresentato e difeso dall'Avv. [] e con domicilio eletto presso il Suo studio a [] [] intervenuto per chiedere "*che il credito di [] [] sia ammesso al riparto delle somme ricavate dal*



procedimento per l'importo di € 31.500,00 oltre spese come stabilito nel lodo arbitrale emesso in data 27/05/2008".

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 13/06/2019, non risultano depositati ulteriori atti di intervento.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato da un appartamento al secondo piano e da un posto auto al piano interrato, compresi in un fabbricato condominiale sito a Castelfranco Veneto (TV) in via Paolo Piazza al civico 11, a circa 700 m dal centro storico.

Il fabbricato è ad uso residenziale e si sviluppa su quattro livelli fuori terra e uno interrato.

Esso ha struttura portante verticale prevedibilmente costituita da muratura di laterizio con qualche elemento in c.a. e solai di interpiano e di copertura in latero-cemento.

Al vano scale comune si accede dal cortile pertinenziale attraverso una porta con telaio in alluminio anodizzato portante specchiature in vetro ubicata lungo il lato sud del fabbricato.

Le murature perimetrali di tamponamento sono costituite da muratura in laterizio.

Le murature divisorie interne sono in laterizio.

Tutte le murature sono intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera abbisognevole di rifacimento.

Il tetto ha manto di copertura in coppi di tipo tradizionale.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

La dipintura esterna del fabbricato è di tonalità bianca con il piano terra e



alcuni elementi verticali di tonalità rosa antico.

Il condominio comprende le seguenti parti comuni: il vano scale, la rampa carraia e il cortile pertinenziale.

I beni sono rappresentati nella documentazione fotografica che viene allegata sub 12 alla presente relazione.

1) Descrizione dell'abitazione di cui al M.N. 174 sub 14

L'abitazione oggetto della presente perizia di stima è ubicata al secondo piano di un fabbricato condominiale.

Essa ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili di pvc e serramenti interni aventi telaio in legno portante vetro singolo.

L'abitazione è raggiungibile dal vano scale ad uso comune tramite un portoncino in legno.

Essa comprende il disimpegno, la cucina, il soggiorno, due camere, il servizio igienico, il bagno e la terrazza.

I locali hanno un'altezza utile di circa m 2,76 ad eccezione del servizio e del bagno che hanno altezza di m 2,68.

Tutti i locali hanno pavimento in piastrelle di ceramica, di tonalità varia e con motivi geometrici.

La cucina ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica simili a quelle del pavimento.

Il bagno e il servizio igienico hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico comprende il lavandino, il water, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Il bagno comprende il water e la doccia.



La terrazza ha pavimento in piastrelle di ceramica e parapetto costituito da un muretto intonacato a civile con soprastante dipintura.

Le porte interne sono di legno di tipo tamburato con specchiature in vetro e/o cieche.

2) Descrizione del posto auto di cui al M.N. 174 sub 26

Il posto auto si trova nel piano interrato ed è privo di elementi divisori sia rispetto alle parti comuni che agli altri posti auto di proprietà di terzi.

Il posto auto di cui al M.N. 174 sub 26 è il primo a sud-est, di testa, rispetto alla corsia di manovra.

Il piano interrato è pavimentato in calcestruzzo liscio e ha le pareti intonacate a civile.

3) Descrizione delle parti comuni

Il fabbricato è dotato di parti comuni fra cui le scale, la rampa di accesso al piano interrato, la corsia di manovra e il cortile pertinenziale.

Le scale interne sono rivestite in lastre di marmo con parapetto costituito da ringhiera e corrimano metallici.

La rampa di accesso al piano interrato si sviluppa a est rispetto al fabbricato ed è pavimentata in calcestruzzo liscio.

Ad essa si accede da via Paolo Piazza tramite un cancello carraio metallico, con apertura ad unica anta motorizzata.

A fianco del cancello carraio si trova il cancelletto pedonale che permette di accedere all'area scoperta pertinenziale ad uso comune.

Quest'ultima è parzialmente pavimentata in calcestruzzo liscio e in parte è a verde.

La parte pavimentata è adibita ad area di parcheggio e di manovra degli



autoveicoli.

All'area scoperta si può accedere tramite un cancello carraio con apertura ad anta manuale ubicato a ovest del fabbricato.

4) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni pignorati e più in generale il fabbricato condominiale che li contiene, presentano condizioni manutentive e conservative di livello scadente e di avanzato degrado.

Le pareti ed i soffitti dell'appartamento presentano diffuse tracce di umidità e di muffa.

I serramenti necessitano quantomeno di una manutenzione ordinaria.

Il posto auto oggetto di stima e l'intero piano interrato risultano occupati da materiale accatastato presumibilmente di proprietà anche di terzi che rende impossibile l'accesso e il parcheggio degli autoveicoli.

Lo scrivente valuta che lo stato di conservazione, di manutenzione e di uso del fabbricato condominiale renda i beni pignorati poco appetibili e quindi di difficoltosa commerciabilità nel mercato immobiliare.

5) Impianti

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

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto del gas metano per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e con elementi radianti in tutti i locali;



- impianto di antenna televisiva.

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità e di conformità alle vigenti disposizioni di legge.

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

6) Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

appartamento di cui al M.N. 174 sub 14:

- locali abitabili	m ²	117,8 x 1,0	m ²	117,8
- terrazza	m ²	9,7 x 0,35	m ²	3,4

posto auto di cui al M.N. 174 sub 26:

- posto auto	m ²	17,1 x 0,5	<u>m²</u>	<u>8,6</u>
--------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 129,8**

7) Generalità

I beni al momento del sopralluogo erano occupati dal conduttore 1 che ha dichiarato che ivi risiede con la sua famiglia in forza del contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/03/2016 registrato telematicamente in data 24/03/2016 al N. 000857-serie 3T e codice identificativo T5P16T00085700LC (cfr. allegato sub 13 alla presente perizia di stima).

Il nominativo del conduttore 1 è indicato nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

L'art. 1 del contratto in data 02/03/2016 stabilisce che *“la locazione avrà la*



durata di anni quattro con decorrenza dal 02/03/2016 ...” e che “rinnovatosi alla prima scadenza, allo spirare della seconda scadenza il contratto s’intende rinnovato di ulteriori quattro anni ed alle medesime condizioni contrattuali di cui al presente atto se ciascuna delle parti omette per proprio conto di attivare la procedura per il rinnovo del contratto”.

L’art. 4 del contratto in data 02/03/2016 stabilisce *“il canone della presente locazione in € 4.200,00 (quattromiladuecento) annui oltre spese condominiali ed oneri accessori ...”* e che *“il canone dovrà essere corrisposto mediante rate mensili anticipate di € 350,00 (trecentocinquanta) ciascuna ...”.*

Poiché detto contratto è stato stipulato in data 02/03/2016 e quindi prima della data di trascrizione del pignoramento (17/03/2017), lo scrivente fa presente che il contratto è opponibile a terzi.

Da una verifica effettuata dal custode presso l’Agenzia delle Entrate, è risultato che con riferimento agli immobili pignorati, coesiste anche il contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo in data 02/01/2019 registrato a Montebelluna in data 15/01/2019 al N. 203-serie 3T (cfr. allegato sub 25 alla presente perizia di stima).

In forza di detto contratto in data 02/01/2019 risulta che l’esecutato ha locato anche al conduttore 2 i beni oggetto della presente perizia di stima.

Il nominativo del conduttore 2 è indicato nell’allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

L’art. 3 del contratto in data 02/01/2019 stabilisce che *“la locazione avrà la durata di anni quattro con decorrenza dal 02/01/2019 ...”* e che *“rinnovatosi alla prima scadenza, allo spirare della seconda scadenza il contratto*



s'intende rinnovato di ulteriori quattro anni ed alle medesime condizioni contrattuali di cui al presente atto se ciascuna delle parti omette per proprio conto di attivare la procedura per il rinnovo del contratto”.

L'art. 5 del contratto in data 02/01/2019 stabilisce *“il canone della presente locazione in € 1.500,00 (millecinquecento) annui oltre spese condominiali ed oneri accessori ...”* e che *“il canone dovrà essere corrisposto mediante rate mensili anticipate di € 125,00 (centoventicinque) ciascuna ...”*.

Poiché detto secondo contratto è stato stipulato in data 02/01/2019 e quindi dopo la data di trascrizione del pignoramento (17/03/2017), lo scrivente fa presente che esso non è opponibile a terzi.

Verifica dei canoni praticati rispetto a quello di mercato

Il canone di mercato applicato nella zona per U.I. simili a quella oggetto di stima, stante le condizioni manutentive e conservative dei beni immobili e le attuali condizioni del mercato immobiliare locativo, può ritenersi di circa €m² 2,60 mensili.

Con riferimento pertanto alla superficie lorda commerciale convenzionale dell'U.I. pari a m² 129,8, lo scrivente ritiene che il canone di mercato possa essere di circa €340,00 mensili.

Pertanto il sottoscritto conclude che il canone mensile attualmente pagato dal conduttore 1 (€ 350,00), con riferimento al contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/03/2016 registrato telematicamente in data 24/03/2016 al N. 000857-serie 3T e codice identificativo T5P16T00085700LC, è pressoché allineato con quello di mercato.

Lo scrivente sottopone all'attenzione del custode l'esistenza del secondo contratto di locazione a far data dal 02/01/2019 che, pur non essendo



opponibile a terzi, è comunque produttivo di un canone di locazione.

Il canone mensile attualmente pagato dal conduttore 2 (€ 125,00), con riferimento al contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo in data 02/01/2019 registrato a Montebelluna in data 15/01/2019 al N. 203-serie 3T, con riferimento agli interi beni, risulta inferiore di almeno 1/3 rispetto a quello di mercato.

8) Spese condominiali

Dalle informazioni ottenute dal custode, risulta che il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento non è gestito da alcun amministratore condominiale.

Di conseguenza lo scrivente non è in grado di precisare la situazione contabile relative alle spese condominiali.

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, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Castelfranco Veneto (TV):

- autorizzazione per costruzioni edili al N. 69 di prot. del 18/03/1970 per i lavori di costruzione di “*casa unifamiliare*” (cfr. allegato sub 14 alla presente perizia di stima);
- autorizzazione per costruzioni edili al N. 82 di prot. del 15/03/1971 per i lavori di costruzione di “*abitazione sopraelevaz. (II piano)*” (cfr. allegato sub 15 alla presente perizia di stima);
- certificato di abitabilità – agibilità di nuovo fabbricato al N. 177 di



- prot. del 17/02/1972 (cfr. allegato sub 16 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia in sanatoria N. 205 del 25/05/2003 per il “*ricavo tre unità immobiliari ad uso residenziale (p. T e sottotetto)*” (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima);
 - permesso di costruire N. 172 del 18/06/2004 per i lavori di “*ristrutturazione edilizia con ricavo di due nuovi alloggi e realizzazione di nuovo garage interrato*” (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima);
 - dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità-agibilità parziale per i 2 alloggi al prot. 38543 del 07/12/2004 (cfr. allegato sub 19 alla presente perizia di stima). Sentito il responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto ha comunicato che per detta pratica si è formato il silenzio assenso;
 - denuncia di inizio attività al prot. 19313 del 09/06/2005 per “*modifiche interne variante alla C.E. 172 del 18/06/2004*” (cfr. allegato sub 20 alla presente perizia di stima);
 - dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità – agibilità parziale per l’interrato al prot. 22177 del 06/07/2006 (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima). Sentito il responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto ha comunicato che per detta pratica si è formato il silenzio assenso;
 - nota esplicativa del 27/03/2011 riguardante il Permesso di Costruire N. 172 del 18/06/2003 e la variante con D.I.A. del 09/06/2005 ricevuta dal Comune di Castelfranco Veneto (TV) in data 29/03/2011



alla quale è stato allegato copia dell'elaborato grafico corretto (cfr. allegato sub 22 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. 174 sub 14

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Castelfranco Veneto, allegati D.I.A. al prot. 19313 del 09/06/2005 e alla nota esplicativa del 27/03/2011, 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:

- sono stati realizzati due muretti nel bagno per ricavare il vano per la doccia.

Cautelativamente lo scrivente ritiene necessaria la presentazione di una c.i.l.a. in sanatoria per dare lo stato autorizzato conforme a quello realizzato.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 174 sub 26

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Castelfranco Veneto, allegati D.I.A. al prot. 19313 del 09/06/2005 e alla nota esplicativa del 27/03/2011, 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.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 174 sub 14

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 174 sub 14 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 difformità già più sopra precisata nella verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato.

Pertanto lo scrivente in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare la planimetria conforme allo stato realizzato.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 174 sub 26

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 174 sub 26 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.

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 Castelfranco Veneto (TV) in data 02/04/2019 (cfr. allegato sub 23 alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) In forza della successione legittima del proprietario 1, apertasi il 30/01/1989, giusta denuncia N. 9 Vol. 167, registrata a Castelfranco Veneto il 17/01/1990 e trascritta a Treviso il 18/01/1990 ai nn. 1633/1314, la ditta intestataria dei beni pignorati risultava:
 - PROPRIETARIO 2, per la quota di 3/9 della piena proprietà;
 - PROPRIETARIO 3, per la quota di 2/9 della piena proprietà;
 - PROPRIETARIO 4, per la quota di 2/9 della piena proprietà;
 - PROPRIETARIO 5, per la quota di 1/9 della piena proprietà;
 - PROPRIETARIO 6, per la quota di 1/9 della piena proprietà.

Nella certificazione notarile in atti viene evidenziato che “alla data del 07/11/2016 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte del proprietario 1”.

- 2) In forza della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio in data 01/07/2003, trascritto in data 11/07/2003 ai nn. 28649/19176, la ditta intestataria dei beni pignorati risultava:
 - PROPRIETARIO 7, per l'intero della piena proprietà.



- 3) In forza della successione legittima del proprietario 7, apertasi il 06/12/2008, giusta denuncia N. 36 Vol. 243/9, registrata a Castelfranco Veneto il 02/09/2009 e trascritta a Treviso il 12/10/2009 ai nn. 37841/22973, la ditta intestataria dei beni pignorati risultava:
- PROPRIETARIO 8, per la quota di 1/3 della piena proprietà;
 - PROPRIETARIO 9, per la quota di 1/3 della piena proprietà;
 - PROPRIETARIO 10, per la quota di 1/3 della piena proprietà.

Nella certificazione notarile in atti viene evidenziato che “risulta trascritto il 26/04/2011 ai nn. 14533/9290, atto di accettazione tacita di eredità in Notar Giuseppe Sicari del 21/04/2011”.

- 4) In forza dell'atto di compravendita del Notaio in data 21/04/2001 al rep. N. 2279/1603, trascritto il 26/04/2011 ai nn. 14536/9292, la ditta intestataria dei beni pignorati risulta:
- **ESECUTATO**, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dell'esecutato e dei proprietari è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

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 Castelfranco Veneto – Sez. D – Foglio 5

BENE 1

M.N. 174 sub 14, Via Paolo Piazza, p. 2, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, S.C.

totale m² 121 (totale escluse aree scoperte m² 118), R.C. €426,08

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 174 sub 26, Via Paolo Piazza, p. S1, cat. C/6, cl. 5, cons. m² 15, S.C.

totale m² 17, R.C. €52,68

posto auto

con la precisazione che:

- nella vendita è compresa la quota di comproprietà dei beni comuni non censibili distinti al C.F. di Castelfranco Veneto, Sez. D, Foglio 5, come segue:
 - M.N. 174 sub 18, via Paolo Piazza, p. T-1-2-3, atrio e vano scala;
 - M.N. 174 sub 24, via Paolo Piazza, p. S1-T, corsia di manovra interrata e rampa di accesso;
 - M.N. 174 sub 34, via Paolo Piazza, p. T, area cortilizia di m² 585.
- detti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Castelfranco Veneto (TV) nel F° 28 con il M.N. 174 di are 8.80, ente urbano in forza del tipo mappale del 27/06/2005 protocollo N. TV0201312 in atti dal 27/06/2005 (N. 201312.1/2005).

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di m² 129,8:

129,8 m² x 700,00 €/m² = € 90.860,00

A detrarre:



- per presentazione di c.i.l.a. in sanatoria per sanare le difformità distributive interne, comprese le spese tecniche e gli oneri € - 2.500,00
- per presentazione planimetria castale in variazione per dare lo stato rappresentato in conformità a quanto accertato, compresi imprevisti e spese tecniche e oneri € - 1.500,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € 86.860,00

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

€ - 17.372,00

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO € 69.488,00

che si arrotonda a € 69.500,00

diconsi euro sessantanovemilacinquecento / 00.

ALLEGATI

- 1) identificazione dell'esecutato, del conduttore e degli altri proprietari;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Castelfranco Veneto (TV) – Sez. D – Foglio 5 - per il M.N. 174 sub 14;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di Castelfranco Veneto (TV) – Sez. D – Foglio 5 - per il M.N. 174 sub 26;
- 4) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Castelfranco Veneto (TV) – Sez. D – Foglio 5 - per il M.N. 174;
- 5) elenco subalterni al C.F. Comune di Castelfranco Veneto (TV) – Sez. D – Foglio 5 - per il M.N. 174;



- 6) planimetria catastale al C.F. Comune di Castelfranco Veneto (TV) – Sez. D – Foglio 5 - per il M.N. 174 sub 14;
- 7) planimetria catastale al C.F. Comune di Castelfranco Veneto (TV) – Sez. D – Foglio 5 - per il M.N. 174 sub 26;
- 8) estratto di mappa al C.T. Comune di Castelfranco Veneto (TV), F° 28;
- 9) visura catastale al C.T. Comune di Castelfranco Veneto (TV), F° 28 per il M.N. 174;
- 10) atto di compravendita in data 21/04/2011 rep. 2279 del Dott.
- 11) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 14/06/2019 a carico dell'esecutato;
- 12) documentazione fotografica dei beni;
- 13) contratto di locazione ad uso abitativo in data 02/03/2016;
- 14) autorizzazione per costruzioni edili al N. 69 di prot. del 18/03/1970;
- 15) autorizzazione per costruzioni edili al N. 82 di prot. del 15/03/1971;
- 16) certificato di abitabilità – agibilità di nuovo fabbricato al N. 177 di prot. del 17/02/1972;
- 17) concessione edilizia in sanatoria N. 205 del 25/05/2003;
- 18) permesso di costruire N. 172 del 18/06/2004;
- 19) dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità-agibilità parziale per i 2 alloggi al prot. 22177 del 06/07/2002;
- 20) denuncia di inizio attività al prot. 19313 del 09/06/2005;
- 21) dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità-agibilità al prot. 22177 del 06/07/2002;
- 22) nota esplicativa del 27/03/2011 ricevuta dal Comune di Castelfranco



- Veneto (TV) in data 29/03/2011;
- 23) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castelfranco Veneto (TV) in data 02/04/2019;
 - 24) comunicazione e-mail in data 02/07/2019 della Dott.ssa Cristiana Beraldo dello studio Biasotto & Partners con allegata nota dell'Agenzia delle Entrate;
 - 25) contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo in data 02/01/2019.

Montebelluna, 04 luglio 2019

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

