

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare N° 342/2018 R.G.**

promossa da

**BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE** rappresentata e difesa  
dall'Avv. Fernando Rampini Boncori  
([fernandorampiniboncori@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:fernandorampiniboncori@pec.ordineavvocatitreviso.it)) e con domicilio  
eletto presso il Suo studio a Treviso in via Benzi, 80/3

contro

**ESECUTATO**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola Torresan

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI MASER  
(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 16/07/2020 per la stima di beni immobili in Maser (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 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 dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli Esecutati
- il valore commerciale attuale dei beni.

## **PREMESSE**

Con nota e-mail pec in data 28/07/2020 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 16/07/2020 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 ai terreni oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maser (TV) per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

Con nota e-mail in data 28/07/2020 lo scrivente chiedeva allo studio notarile Imparato copia dell'atto notarile con cui i beni immobili pignorati sono pervenuti in ditta all'esecutato.



Lo studio notarile Imparato inoltrava in pari data copia dell'atto richiesto.

Il Comune di Maser rilasciava il C.D.U. richiesto in data 17/08/2020 e lo scrivente provvedeva a recarsi presso l'Ufficio Urbanistica per ritirarlo.

Con nota

Con nota e-mail pec in data 05/08/2020 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti i terreni oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 20/08/2020 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 80643 del 05/08/2020 nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato.

Veniva quindi contattato Aste 33, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo ai beni oggetto di stima.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo per il giorno 22/02/2021 alle ore 11:00.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza del custode, il sottoscritto Esperto Stimatore effettuava un'attenta ricognizione dei terreni oggetto di stima e veniva accertato che su uno di essi è stato edificato un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione.

Lo scrivente pertanto provvedeva prontamente a depositare richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maser (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa al fabbricato in corso di costruzione eretto su uno dei terreni oggetto di pignoramento e per ottenere copia degli eventuali progetti assentiti, delle concessioni e/o dei



permessi.

In data 30/03/2021 il Comune di Maser rilasciava copia della documentazione richiesta.

Lo scrivente Esperto Stimatore contattava nuovamente Aste 33, custode nominato del compendio immobiliare, per comunicare che con la scorta del progetto rilasciato si poteva effettuare nuovo sopralluogo.

Con nota e-mail in data 30/03/2021 il custode nominato comunicava allo scrivente la possibilità di effettuare l'accesso in autonomia.

Il sottoscritto pertanto provvedeva ad effettuare nuovo accesso in data 06/04/2021 per effettuare un'attenta ricognizione della porzione già realizzata del fabbricato in corso di costruzione edificato sui terreni oggetto di pignoramento.

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 14/06/2021 a:

- Avv. Fernando Rampini Boncori legale di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE, quale creditrice, tramite comunicazione e-mail pec all'indirizzo:  
[fernandorampiniboncori@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:fernandorampiniboncori@pec.ordineavvocatitreviso.it)
- Avv.ti Serena Marchiori e Maria Novella Galizia, legale di UMANA S.P.A., quale intervenuta, tramite comunicazione e-mail pec agli indirizzi:  
[serena.marchiori@venezia.pecavvocati.it](mailto:serena.marchiori@venezia.pecavvocati.it)  
[marianovellagalizia@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:marianovellagalizia@pec.ordineavvocatitreviso.it)
- Aste 33 s.r.l., custode nominato del compendio immobiliare, tramite



comunicazione e-mail pec all'indirizzo:

[aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.it);

- *Esecutato*, tramite raccomandata A.R. inviate all'attuale indirizzo di residenza così come desumibile dal certificato di residenza allegato sub 1 alla relazione in data 24/02/2021 del custode Aste33 s.r.l.,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 29/06/2021 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**

Stante il fatto che i beni pignorati costituiscono per l'intero due terreni, su uno dei quali è stato edificato un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un lotto unico.

## **LOTTO UNICO**

Lo scrivente relaziona sul bene che forma il lotto unico.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

CATASTO FABBRICATI

Comune di Maser – Foglio 4

### **BENE 1**

**M.N. 861** semin. arbor, cl. 1, are 4,42, R.D. 4,34 €, R.A. 2,28 €



## **BENE 2**

**M.N. 864** semin. arbor, cl. 1, are 1.72, R.D. 1,69 €, R.A. 0,89 €

con la precisazione che:

- su detti terreni vi è la presenza di un cantiere abbandonato per la costruzione di un fabbricato residenziale già in parte edificato ed insistente sul M.N. 861.

Le visure catastali al C.T. e l'estratto di mappa sono allegati da sub 2 a sub 4 alla presente perizia di stima.

## **CONFINI DEL BENE**

Con riferimento ai terreni oggetto di pignoramento, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 81, N. 863, N. 531, N. 917 e N. 916, tutti salvo altri e/o più precisi.

## **SERVITÙ ED ALTRI ONERI**

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà nello stato in cui si troveranno in detto momento, a corpo e non a misura, e con tutti i diritti, ragioni, servitù attive e passive inerenti così come sono del resto pervenuti all'*Esecutato* con atto di compravendita in data 14/04/2006 al rep. 114394/31309 del notaio Dott. Francesco Imparato di Asolo, registrato con Modello Unico in data 14/04/2006 al N. 1736 serie 1T e trascritto a Treviso il 19/04/2006 ai nn. 18977/11077 (cfr. allegato sub 5 alla presente perizia di stima).

In particolare lo scrivente rileva che in detto atto vengono costituite le seguenti servitù:

- *“servitù di passaggio a carico della futura rampa che verrà edificata,*



*in parte coperta ed in parte scoperta, a cavallo dei M.N. 875 ... e M.N. 861 ... ed a favore dei predetti M.N. 861, 875;*

- *servitù di passaggio con qualsiasi mezzo, per la futura strada da vincolare ad uso pubblico, a carico ed a favore dei M.N. 875 ..., M.N. 876 ... e M.N. 861 ....*

*Si allega al presente atto sub a), previa sottoscrizione delle Parti, delle testi e di me Notaio, una planimetria dalla quale risultano meglio identificate le sopra costituite servitù.*

*Beni posti tutti nel Comune di Maser, Catasto Terreni al foglio 4”.*

Lo scrivente Esperto Stimatore inoltre segnala che agli atti del Comune di Maser è stato reperito l’atto di costituzione di vincolo d’uso autenticato nelle firme al rep. 122793 del Notaio Francesco Imparato in data 17/07/2008 (cfr. allegato sub 6 alla presente relazione).

In detto atto viene precisato:

- *“le società ... ed il signor ..., dichiarano di vincolare, come vincolano, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 11 delle norme di attuazione del P.R.G. la destinazione a parcheggi pubblici sui predetti M.N. 916 sub 6, sub 16, 918 sub 5 Sezione A Foglio 4, per complessivi mq 171,42, nonché asservire a strada ad uso pubblico i suddetti M.N. 916 sub 16, 918 sub 7 e porzione del M.N. 861 del foglio 4 del C.T., il tutto come meglio evidenziato, con opportuna legenda nella planimetria che si allega sub a) a quest’atto ...”.*

#### **DITTA INTESTATARIA**

In forza dell’atto di compravendita in data 14/04/2006 al rep. 114394/31309 del notaio Dott. Francesco Imparato di Asolo, registrato con Modello Unico



in data 14/04/2006 al N. 1736 serie 1T e trascritto a Treviso il 19/04/2006 ai nn. 18977/11077, la Ditta intestataria risulta:

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

In detto atto l'*Esecutato* ha dichiarato "*di essere celibe*" (cfr. art. 13 dell'atto di compravendita allegato sub 5 alla presente perizia di stima).

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 04/06/2021 è emerso che, successivamente alla data del 01/07/2018, antecedente a quella del 10/07/2018 alla quale è aggiornata la certificazione notarile in data 16/07/2018 del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) depositata per l'esecuzione immobiliare in oggetto, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile (cfr. allegato sub 7 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 04/06/2021, 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 trascrizione (dalla certificazione notarile in atti)**

Trascrizione N. 4881 del 07/03/2013 - N. generale 7694

Atto di pignoramento immobiliare dell'Uff. Giud. del Tribunale di Treviso –  
Sez. Dist. Castelfranco Veneto del 16/01/2013 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED]





██████████ contro l'*Esecutato*.

**\* Seconda ed ultima trascrizione (dalla certificazione notarile in atti)**

Trascrizione N. 14556 del 13/06/2018 - N. generale 20479

Atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso del 29/05/2018 a favore di "BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A." con sede in Bolzano (BZ), C.F. 00129730214, contro l'*Esecutato*.

**ISCRIZIONI**

**\* Prima ed ultima iscrizione (dalla certificazione notarile in atti)**

Iscrizione N. 1152 del 17/02/2011 - N. generale 5544

Ipoteca volontaria in forza di atto di mutuo fondiario in data 14/02/2011 al rep. 130550 del Notaio Francesco Imparato, per la somma capitale di € 75.000,00 e per il totale di € 150.000,00, durata 15 anni, a favore di "BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITÀ LIMITATA" con sede legale a Marostica (VI), C.F. 00145380242, contro l'*Esecutato*.

**INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Nell'esecuzione immobiliare N. 342/2018 R.G.E. risultano i seguenti intervenuti:

- **UMANA S.P.A.** rappresentata e difesa Avv.ti Serena Marchiori ([serena.marchiori@venezia.pecavvocati.it](mailto:serena.marchiori@venezia.pecavvocati.it)) e Maria Novella Galizia ([marianovellagalizia@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:marianovellagalizia@pec.ordineavvocatitreviso.it)) e con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultima a Treviso in via Giuseppe e Luigi Olivi, 16 – intervenuta ██████████



[REDACTED]

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 13/06/2021, non risultano depositati ulteriori atti di intervento.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Il lotto unico è costituito da due terreni, su uno dei quali è stato edificato un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione.

I beni sono ubicati a Maser in via Antonio Canova all'altezza del civico 15.

I due terreni confinano tra loro e formano un appezzamento di forma in pianta ad "L".

I terreni hanno le seguenti superfici:

- M.N. 861	m <sup>2</sup>	442
- M.N. 864	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>172</u>
per complessivi	m <sup>2</sup>	614

Il loro andamento è pressoché pianeggiante.

In sede di sopralluogo è stato accertato che sul terreno di cui al M.N. 861 è stato edificato un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione.

I lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati in forza del P.d.C. N. 135 del 20/12/2006.

Ad oggi i lavori risultano interrotti ed è stato realizzato al grezzo solamente il piano interrato, il solaio dello stesso, le scale di collegamento e la rampa carraia, quest'ultima anche in uso al fabbricato residenziale di cui al M.N.



916.

La struttura portante del piano interrato è una muratura in calcestruzzo armato, il solaio è del tipo predalles, la scala di collegamento è in calcestruzzo armato.

La restante area scoperta è tenuta a verde con la presenza di materiale edile di risulta disperso, tra cui anche alcune lastre in fibrocemento del tipo eternit. La descrizione dei terreni e della porzione di fabbricato in corso di costruzione edificata sul terreno di cui al M.N. 861 si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata sub 8 alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante.

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

La parte realizzata finora del fabbricato residenziale risente dello stato di abbandono in cui versa il cantiere da molti anni e dell'azione degli agenti atmosferici sulla struttura non protetta.

#### **Superficie commerciali**

La superficie lorda commerciale risulta:

terreno di cui al M.N. 861

porzione di fabbricato in corso di costruzione

piano interrato m<sup>2</sup> 135,5

area scoperta m<sup>2</sup> 306,5

terreno di cui al M.N. 864

area scoperta m<sup>2</sup> 172,0

I beni verranno stimati in funzione delle loro caratteristiche.

#### **Generalità**

Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno stato di abbandono,



così come è possibile evincere dalla documentazione fotografica allegata sub 8 che forma parte integrante della descrizione.

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

Con riferimento al fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di Maser, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- autorizzazione ambientale N. 39 del 12/05/2006 per i lavori di *“costruzione complesso residenziale composto da 1 edificio plurifamiliare e una abitazione singola, sistemazione area esterna e urbanizzazione area – Integrazione prot. 2995 del 03/04/06 a adeguamento a prot. 1732 del 23/02/06”* (cfr. allegato sub 9 alla presente perizia di stima);
- permesso di costruire N. 135 del 20/12/2006 per i lavori di *“secondo stralcio fabbricati “B” 5 alloggi e “C” unifamiliare, accesso, viabilità, parcheggi e aree esterne”* (cfr. allegato sub 10 alla presente perizia di stima).

Lo scrivente declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Maser.

Ad ogni modo lo scrivente rileva che il permesso di costruire N. 135 del 20/12/2006 risulta scaduto e i lavori, per essere ripresi, abbisognano di una nuova concessione.

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



### **autorizzato**

Con la scorta degli allegati grafici di progetto, allegati al Permesso di Costruire N. 135 del 20/12/2006, il sottoscritto ha accertato che quanto realizzato è pressoché conforme al grafico progettuale, a meno di lievi differenze che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- il garage è stato realizzato di larghezza inferiore;
- la parete perimetrale nord non è lineare ma presenta un allargamento;
- il ripostiglio è stato realizzato di larghezza inferiore;
- non sono state realizzate le pareti divisorie della cantina, della centrale termica e della lavanderia;
- l'apertura della bocca di lupo presente lungo il lato est del locale ripostiglio è divisa da un pilastro;
- non risulta essere stata predisposta l'apertura tra il garage e la centrale termica.

### **Verifica di conformità fra stato di fatto e documentazione catastale**

Non risulta depositato alcuna dichiarazione di aggiornamento al catasto fabbricati.

### **Conclusioni e previsione degli adempimenti necessari**

Il Permesso di Costruire N. 135 del 20/12/2006 risulta scaduto e pertanto si renderà necessaria, al fine di ultimare i lavori, la presentazione di una nuova richiesta di rilascio di Permesso di Costruire che dovrà essere completa di tutta la documentazione necessaria, quali elaborati tecnici architettonici, computo metrico delle opere realizzate e di quelle da ultimare, elaborati tecnici impiantistici che tengano conto di eventuali variazioni normative



intervenute, eventuale relazione geologico-geotecnica per le eventuali opere interratae ancora da realizzare e/o da ultimare e quant'altro comunque sarà richiesto come necessario dal Comune di Maser.

Sarà prevedibilmente necessario anche richiedere il rilascio di una nuova Autorizzazione Paesaggistica.

Entrambe le richieste dovranno essere sottoposte ad un nuovo iter procedimentale volto a verificare la coerenza di quanto occorre ancora realizzare con le prescrizioni urbanistiche che saranno vigenti al momento della presentazione della domanda e, se del caso, a ricalcolare il contributo di costruzione eventualmente dovuto.

Gli elaborati tecnici dovranno riportare le difformità realizzative con la conseguente revisione delle superfici dei vari ambienti ed eventualmente dei volumi e quanto altro si renderà necessario al fine di rendere il costruito e il realizzando conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

A Permesso di Costruire ottenuto, si dovranno quindi eseguire i lavori di ripristino, di risanamento e/o di bonifica di quelle porzioni del fabbricato e dell'area scoperta pertinenziale che presentano danni e/o degrado e/o insalubrità, ecc. dovuti all'infiltrazione di acqua piovana, alla formazione e proliferazione di muschi e muffe, all'abbandono e/o allo spargimento di materiale edile, all'esposizione agli agenti atmosferici, compresi pure la pulizia e il risanamento delle strutture già realizzate ed in generale di tutta l'area, compreso l'asporto e lo smaltimento del materiale abbandonato sull'area di cantiere e/o all'interno del fabbricato, tra cui anche alcune lastre di eternit, l'eventuale caratterizzazione dello stesso e compresi tutti gli ulteriori interventi che si renderanno necessari alla luce di eventuali saggi



distruttivi e per rimediare agli ulteriori deterioramenti che potrebbero avvenire prima della vendita all'asta.

Lo scrivente porterà in detrazione al valore dei beni i più probabili costi relativi ai lavori di ripristino, per poter poi ultimare il fabbricato.

**Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità, ai lavori e a tutti gli adempimenti che sono necessari per ultimare il fabbricato**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, alle previsioni esposte riguardanti i lavori di ripristino e di risanamento della porzione di fabbricato già costruita, nonché agli adempimenti che sono necessari per richiedere un nuovo Permesso di Costruire e una nuova Autorizzazione Paesaggistica, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione degli adempimenti stessi, degli oneri, delle sanzioni e dei pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica edilizia completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio.

Pertanto i costi esposti in detrazione nella presente perizia di stima, con riferimento alla normativa ora vigente e all'attuale stato di conservazione dell'immobile, hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, potranno 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 Maser (TV) in data 17/08/2021 (cfr. allegato sub 11 alla presente perizia di stima).

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

Dal certificato notarile in data 04/05/2021 del Dott. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, depositato agli atti della presente esecuzione immobiliare, si ricava che al ventennio:

- 1) in forza dell'atto di compravendita in data 29/01/1987 rep. 35542 del Notaio Salvatore Romano, trascritto a Treviso in data 21/11/1987 ai nn. 28436/21593, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risultava:
  - *Proprietario 1*, per la quota di 1/6 della piena proprietà;
  - *Proprietario 2*, per la quota di 1/6 della piena proprietà;
  - *Proprietario 3*, per la quota di 1/6 della piena proprietà;
  - *Proprietario 4*, per la quota di 1/6 della piena proprietà;
  - *Proprietario 5*, per la quota di 1/6 della piena proprietà;
  - *Proprietario 6*, per la quota di 1/6 della piena proprietà.
- 2) in forza dell'atto di compravendita in data 14/04/2006 al rep. 114394/31309 del notaio Dott. Francesco Imparato di Asolo, registrato con Modello Unico in data 14/04/2006 al N. 1736 serie 1T e trascritto a Treviso il 19/04/2006 ai nn. 18977/11077, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:
  - ***Esecutato***, per l'intero della piena proprietà.

L'identificazione dell'*Esecutato* e degli altri *Proprietari* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.





## VALORE ATTUALE DEL LOTTO UNICO

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, della vetustà, 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 Maser – Foglio 4

#### **BENE 1**

**M.N. 861** semin. arbor, cl. 1, are 4.42, R.D. 4,34 €, R.A. 2,28 €

#### **BENE 2**

**M.N. 864** semin. arbor, cl. 1, are 1.72, R.D. 1,69 €, R.A. 0,89 €

con la precisazione che:

- su detti terreni vi è la presenza di un cantiere abbandonato per la costruzione di un fabbricato residenziale già in parte edificato ed insistente sul M.N. 861,

aventi le seguenti superfici

- porzione di fabbricato realizzato al grezzo sul

terreno di cui al M.N. 861

135,5 m<sup>2</sup> x 350,00 €/m<sup>2</sup> = € 47.425,00

- area scoperta residua

478,5 m<sup>2</sup> x 80,00 €/m<sup>2</sup> = € 38.280,64



Sommano € 85.705,64

A detrarre:

- spese tecniche per la presentazione di una nuova richiesta di rilascio di Permesso di Costruire che dovrà essere completa di tutta la documentazione necessaria, quali elaborati tecnici architettonici, computo metrico delle opere realizzate e di quelle da ultimare, elaborati tecnici impiantistici che tengano conto di eventuali variazioni normative intervenute, eventuale relazione geologico-geotecnica per le eventuali opere interrato ancora da realizzare e/o da ultimare, con riportate le difformità realizzative già eseguite con la revisione delle superfici dei vari ambienti ed eventualmente dei volumi e quant'altro si renderà necessario al fine di rendere il costruito e il realizzando conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico ed in ogni caso di quant'altro comunque sarà richiesto come necessario dal Comune di Maser e per la presentazione di una nuova richiesta di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica. Il tutto stimato a corpo presuntivamente e cautelativamente nella misura € - 15.000,00
- per i lavori di ripristino, di risanamento e/o di



bonifica di quelle porzioni del fabbricato e dell'area scoperta pertinenziale che presentano danni e/o degrado e/o insalubrità, ecc. dovuti all'infiltrazione di acqua piovana, alla formazione e proliferazione di muschi e muffe, all'abbandono e/o allo spargimento di materiale edile, all'esposizione agli agenti atmosferici, compresi pure la pulizia e il risanamento delle strutture già realizzate ed in generale di tutta l'area, compreso l'asporto e lo smaltimento del materiale abbandonato sull'area di cantiere e/o all'interno del fabbricato, tra cui anche alcune lastre di eternit, l'eventuale caratterizzazione del materiale e compresi tutti gli ulteriori interventi che si renderanno necessari alla luce di eventuali saggi distruttivi e per rimediare agli ulteriori deterioramenti che potrebbero avvenire prima della vendita all'asta. Il tutto stimato a corpo presuntivamente e cautelativamente nella misura

€ - 20.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO

€ 50.705,64

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

€ - 10.141,13



<b>VALORE BASE DEL LOTTO UNICO</b>	€	40.564,51
<b>che si arrotonda a</b>	€	<b>40.550,00</b>

diconsi euro quarantamilacinquecentocinquanta / 00.

### **ALLEGATI**

- 1) identificazione dell'esecutato e degli altri proprietari;
- 2) visura catastale al C.T. Comune di Maser (TV) – Foglio 4 - per il M.N. 861;
- 3) visura catastale al C.T. Comune di Maser (TV) – Foglio 4 - per il M.N. 864;
- 4) estratto di mappa al C.T. Comune di Maser (TV) - F° 4;
- 5) atto di compravendita in data 14/04/2006 al rep. 114394/31309 del notaio Dott. Francesco Imparato;
- 6) atto di costituzione di vincolo d'uso autenticato nelle firme in data 17/07/2008 al rep. 122793 del Notaio Francesco Imparato;
- 7) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 04/06/2021 a carico dell'*Esecutato*;
- 8) documentazione fotografica dei beni;
- 9) autorizzazione ambientale N. 39 del 12/05/2006;
- 10) permesso di costruire N. 135 del 20/12/2006;
- 11) certificato di destinazione rilasciato dal Comune di Maser in data 17/08/2020.

Montebelluna, 30 giugno 2021

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

