

- 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 agli *Esecutati*;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 18/07/2022 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in pari data da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Clarice Di Tullio.

Successivamente 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.

In data 03/08/2022 lo scrivente Esperto Stimatore provvedeva a richiedere allo Studio Notarile De Carlo copia dell'atto di compravendita con cui l'*Esecutato I* era entrato in possesso dei beni immobili pignorati.



Con nota e-mail pec in pari data il sottoscritto provvedeva anche ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dell'atto di compravendita del 07/08/1964 rep. 683 del Notaio Dott. Giovanni Carlo Brusadin con il quale l'*Esecutato 2* e l'*Esecutato 3* erano entrati in possesso dei beni immobili pignorati.

Lo scrivente effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio 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 pec in data 04/08/2022 il sottoscritto depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 05/08/2022 lo Studio Notarile De Carlo inviava copia dell'atto di compravendita richiesta e, effettuato accesso presso l'Archivio Notarile di Stato, lo scrivente otteneva anche copia dell'atto notarile con cui l'*Esecutato 2* e l'*Esecutato 3* erano entrati in possesso dei beni pignorati.

Con nota e-mail pec in data 18/08/2022 l'Agenzia delle Entrate comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato.

In data 24/08/2022 il Comune di Vittorio Veneto (TV) rilasciava il C.D.U. al prot. 30736 del 23/08/2022.

Veniva quindi contattato l'I.V.G. di Treviso, custode nominato del



compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo agli immobili pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 07/09/2022.

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

In data 16/11/2022 il sottoscritto si recava presso la copisteria Lezier di Vittorio Veneto (TV) per ottenere copia della documentazione reperita agli atti del Comune di Vittorio Veneto.

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 13/03/2023 a:

- **Avv. Gianluca Masotti**, legale di [REDACTED] rappresentata da [REDACTED], tramite e-mail pec all'indirizzo:
gianluca.masotti@venezia.pecavvocati.it;
- **I.V.G. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite e-mail pec all'indirizzo ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it;
- **Avv. Massimo Cruciat**, legale degli *Esecutati*, tramite comunicazione pec all'indirizzo massimocruciat@pec.ordineavvocatitreviso.it;

assegnando a tutti tempo fino al giorno 28/03/2023 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.



IDENTIFICAZIONE DEGLI ESECUTATI

L'identificazione degli *Esecutati* 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 dotata di area scoperta pertinenziale e l'ente urbano su cui insiste detto immobile, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano il lotto unico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Sez. C – Foglio 12

BENE 1

M.N. 501, via Maspiron, piano T-1, cat. A/7, cl. 1, cons. 9,5 vani, S.C. totale m² 219 (totale escluse aree scoperte m² 213), R.C. € 755,58 (L. 1.463.000) trattasi di abitazione in villino dotata di area scoperta pertinenziale

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 52

BENE 2

M.N. 501, ente urbano, are 9.19

trattasi dell'ente urbano su cui insiste il bene 1 - derivante da variazione del 24/07/2013 pratica n. TV0160283 in atti dal 24/07/2013 “*bonifica identificativo catastale*” (n. 10168.1/2013).



La visura catastale al C.F., la planimetria catastale, l'estratto di mappa e la visura al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 5 alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento ai terreni su cui insistono i suddetti beni immobili, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso antiorario, risultano:

- mappali N. 428, N. 1213, N. 502, N. 823 e/o pubblica strada denominata via Maspiron, tutti salvo altri e/o più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui detti beni si troveranno al momento della vendita, liberi da persone e da cose, e compresi i diritti, azioni e ragioni che alla parte venditrice spettano su quanto venduto, con ogni accessione e pertinenza, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente vi esistano, così come pervenuti:

- all'*Esecutato 2* e all'*Esecutato 3* con atto di compravendita in data 07/08/1964 al N. 683 di rep. del Notaio Giovanni Carlo Brusadin di Vittorio Veneto, registrato a Vittorio Veneto in data 25/08/1964 al N. 217 mod. I vol. 128 e trascritto a Treviso in data 28/08/1964 ai nn. 14357/13188 (cfr. allegato sub 06 alla presente perizia di stima);
- all'*Esecutato 1* con atto di compravendita in data 31/07/2009 al N. 4454 di rep. del Notaio Sabby De Carlo di Vittorio Veneto, registrato a Vittorio Veneto in data 05/08/2009 al N. 1771 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 06/08/2009 ai nn. 30845/1900 (cfr. allegato sub 6 alla presente perizia di stima);

Lo scrivente rileva che nell'atto di compravendita in data 07/08/1964 al N.



683 di rep. del Notaio Giovanni Carlo Brusadin viene precisato, tra altre cose, che:

- *“la venditrice garantisce la proprietà e la libertà da ipoteche, livelli, canoni e da qualsiasi altro peso del terreno suddescritto, che viene compravenduto a corpo, nello stato e grado in cui oggi si trova, con tutti i relativi diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, come l'immediato possesso di diritto e di fatto, godimento utili, onere imposte”;*

Lo scrivente rileva che nell'atto di compravendita in data 31/07/2009 al N. 4454 di rep. del Notaio Sabby De Carlo viene precisato, tra altre cose, che:

- nell'art. 3: *“Ai sensi delle vigenti leggi in _materia di edilizia e urbanistica, la parte venditrice:*
 - *dichiara e garantisce che il fabbricato oggetto del presente atto è stato costruito in conformità a licenza edilizia n. 8784/1407 del 19 giugno 1972 e autorizzazione a variante prot.n. 15912 del 5 ottobre 1973, rilasciate dal Sindaco del Comune di Vittorio Veneto;*
 - *dichiara e garantisce che per l'ampliamento del fabbricato predetto effettuato in assenza di provvedimenti autorizzativi è stata presentata domanda di concessione in sanatoria protocollata presso il Comune competente in data 26 marzo 1986 al n. 7487 e che l'intera oblazione di lire 480. 500= è stata corrisposta con versamenti presso l'ufficio postale di Montaner in data 24 marzo 1986 ricevuta n. 291, in data 23 luglio 1986 ricevuta n. 203 e in data 24 luglio 1986 ricevuta*



- n. 219;
- *dichiara che il fabbricato predetto non è soggetto ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 legge 47/85 e sue modifiche;*
 - *dichiara che il Comune di Vittorio Veneto non ha emesso provvedimento di sanatoria;*
 - *dichiara e garantisce che su quanto forma oggetto del presente*
 - *atto non sono stati effettuati altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione richiedenti licenza, concessione, permesso, autorizzazione o d.i.a. di cui all'art. 46 comma 5 bis d.p.r. 380/2001, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di sorta e non è stato necessario presentare ulteriori domande di concessione o permesso in sanatoria;*
 - *dichiara e garantisce che la superficie del terreno costituente area di pertinenza del fabbricato è inferiore a mq.5000”*
- nell'art. 4: *“Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passiva e con ogni garanzia di legge circa la buona proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;*
- Le parti danno atto di conoscere la normativa vigente relativa agli impianti a servizio del fabbricato (d.m. 22 gennaio 2008 n. 37) e alla certificazione energetica degli edifici (d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192).*
- A tale riguardo l'acquirente assume a proprio carico ogni obbligo di adeguamento e dotazione dalla normativa stessa previsto, con*



esonero per la parte venditrice da ogni garanzia o responsabilità al riguardo”.

DITTA INTESTATARIA

In forza di:

- atto di compravendita in data 07/08/1964 al N. 683 di rep. del Notaio Giovanni Carlo Brusadin di Vittorio Veneto, registrato a Vittorio Veneto in data 25/08/1964 al N. 217 mod. I vol. 128 e trascritto a Treviso in data 28/08/1964 ai nn. 14357/13188 (cfr. allegato sub 06 alla presente perizia di stima);
- atto di compravendita in data 31/07/2009 al N. 4454 di rep. del Notaio Sabby De Carlo di Vittorio Veneto, registrato a Vittorio Veneto in data 05/08/2009 al N. 1771 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 06/08/2009 ai nn. 30845/1900 (cfr. allegato sub 6 alla presente perizia di stima),

la Ditta intestataria risulta:

- **ESECUTATO 1**, per l'intero della nuda proprietà;
- **ESECUTATO 2** per la quota pari a $\frac{1}{2}$ indivisa dell'usufrutto;
- **ESECUTATO 3** per la quota pari a $\frac{1}{2}$ indivisa dell'usufrutto.

Nell'atto di compravendita in data 31/07/2009 al N. 4454 di rep. del Notaio Sabby De Carlo viene riportato:

- nell'art. 6: *“Le parti dichiarano di essere parenti in linea retta (genitori e figlio) e che nessuna donazione o altro atto di cui all'art. 2 comma 49 d.l. 3 ottobre 2006 n. 262 ha effettuato fino a ora la parte venditrice alla parte acquirente”;*
- nell'art. 7: *“In relazione al loro stato civile, le parti dichiarano:*



omissis (n.d.r.: Esecutato 2) e omissis (n.d.r.: Esecutato 3) di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni ma di aver disposto di diritti personali;

- *omissis (n.d.r.: Esecutato 1) di essere libero”.*

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 02/03/2023 è emerso che successivamente alla data del 01/01/2021, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare e comunque antecedente a quella del 24/11/2021 alla quale è aggiornato il certificato notarile in data 06/12/2021 a firma del Dott. Laura Rolando, notaio in Venezia, depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato 1*, dell'*Esecutato 2* e dell'*Esecutato 3* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile con riguardo ai beni oggetto di pignoramento (cfr. allegati sub 8, 9 e 10 alla presente perizia di stima).

Con particolare riguardo all'*Esecutato 3*, è infatti presente un'ulteriore formalità che però, viste la relativa nota, riguarda altri immobili (cfr. allegato sub 10 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dalle ispezioni ordinarie effettuate in data 02/03/2023, 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. 28119 del 08/10/2021 - N. generale 40721

Verbale di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiali Giudiziari con sede in Treviso in data 21/09/2021 rep. 5098, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in Torino (TO), C.F. [REDACTED], contro l'*Esecutato 1*, l'*Esecutato 2* e l'*Esecutato 3*.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 213 del 21/01/2015 - N. generale 1555

Ipoteca volontaria in forza di mutuo fondiario concesso con atto rep. 14936/5170 in data 08/01/2015 ai rogiti della Dott.ssa Garlatti Vera, Notaio in Sacile (PN), per la somma capitale di € 200.000,00 e per il totale di € 400.000,00, durata 21 anni e 6 mesi, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in Vicenza (VI), C.F. [REDACTED], contro l'*Esecutato 1*, l'*Esecutato 2* e l'*Esecutato 3* - con il *Debitore non datore 1*.

L'identificazione del *Debitore non datore 1* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 01/03/2023 non risultano ulteriori costituiti e/o intervenuti rispetto alla creditrice procedente, all'*Esecutato 1*, all'*Esecutato 2* e all'*Esecutato 3*.

DESCRIZIONE DEI BENI



La descrizione dei beni si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata sub 11 alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico è formato da un'abitazione dotata di area scoperta pertinenziale e l'ente urbano su cui insiste detto immobile, il tutto ubicato a Vittorio Veneto (TV) in Via Maspiron al civico 21A.

L'ingresso avviene da detta pubblica via per mezzo di un cancello metallico, con apertura scorrevole e manuale.

I beni immobili sono ubicati a circa 2,3 km dal centro.

L'abitazione di cui al M.N. 501 è compresa in un fabbricato di forma in pianta pressoché rettangolare.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra.

Dal collaudo statico reperito agli atti del Comune di Vittorio Veneto, a firma del Dott. Ing. Francesco Bontempi in data 08/03/1973, in particolare si desume che *“l'edificio è costituito da due piani fuori terra adibiti ad abitazione. Le strutture portanti sono costituite da muratura in bimattoni da cm 26 al piano terra ove trovasi una cantina, ripostiglio, lavanderia, taverna, un atrio e garage e cm 26 al piano superiore.*

Al piano terra è stato ricavato un ingresso con scale interne ed esterne si accede al primo piano corredato di due camere, cucina, soggiorno, corridoio, bagno e ripostiglio.

Le fondazioni sono del tipo continuo in calcestruzzo.

I solai del tipo misto in latero-cemento della luce di mt 4.00 da cm 16+5+3; copertura in latero-cemento costituita da paretine in forati da cm 8 e tavelloni e manto di copertura in tegole.



Le pareti divisorie sono in forati da cm 8 con malta bastarda; il calcestruzzo è stato dosato a ql 3 di cemento e 1.2 di inerti ed armato con ferro Fe 50 ...”.

Le pareti esterne ed interne sono intonacate a civile con soprastante dipintura di tonalità chiara.

I serramenti esterni, ove presenti, sono costituiti da avvolgibili.

I serramenti interni hanno telaio in legno con vetro camera.

L'ingresso dell'abitazione è costituito da una porta dotata di doppio serramento, uno esterno avente telaio metallico portante specchiature in vetro e uno interno avente telaio in legno.

Detta porta comunica con l'atrio del piano terra.

Al piano terra, l'abitazione comprende l'atrio, la taverna, la lavanderia, il ripostiglio, la cantina, l'autorimessa, il w.c. e il disimpegno.

La taverna ha pavimento in piastrelle di ceramica quadrate con posa dritta e presenta una zona cottura anch'essa rivestita con piastrelle di ceramica.

Il disimpegno e l'atrio hanno pavimento tipo palladiana.

La lavanderia e il ripostiglio hanno pavimento in listelli di legno.

La cantina è priva di pavimento.

Il w.c. ha pavimento in piastrelle di ceramica e le pareti anch'esse quasi interamente rivestite con piastrelle di ceramica.

Esso comprende il lavandino, il water, il bidè e la vasca da bagno.

L'autorimessa ha pavimento in piastrelle di ceramica di varia tonalità.

Essa comprende anche l'attacco per la lavatrice, il lavabo profondo, la doccia, la caldaia, il bollitore per l'acqua calda e altri impianti e/o predisposizioni.



Le scale interne che permettono di accedere al primo piano sono rivestite in legno.

Al primo piano si può accedere anche attraverso delle scale esterne.

Il primo piano comprende la cucina, la sala da pranzo, tre camere, il bagno, una stanza adibita a guardaroba, il disimpegno e il terrazzo.

La cucina ha pavimento tipo terrazzo alla veneziana con una parete parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica di ceramica in corrispondenza della zona cottura.

I restanti locali del primo piano, ad eccezione del bagno, hanno pavimento in palchetti di legno.

Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica e le pareti anch'esse quasi completamente rivestite.

Esso comprende il lavandino, il water, il bidè e la vasca da bagno.

Il terrazzo ha pavimento tipo alla palladiana.

L'abitazione di cui al M.N. 501 è dotata di area scoperta pertinenziale che si sviluppa tutt'intorno al fabbricato.

L'area scoperta è tenuta principalmente a giardino, con la presenza di alberi da frutto, arbusti.

Essa presenta anche aree di manovra e/o marciapiedi pavimentate.

Sull'area scoperta, a nord-est rispetto all'abitazione, insiste anche un ulteriore fabbricato non assentito di cui se ne prevederà cautelativamente la demolizione.

Stato di conservazione e di manutenzione

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



Lo scrivente segnala che in sede di sopralluogo è stato accertato che:

- il locale cantina al piano terra è privo di pavimento;
- nel locale autorimessa il pavimento e il sottofondo presentano una zona ove sono stati demoliti.

Lo scrivente, inoltre, cautelativamente e senza escludere ulteriori interventi e/o oneri a carico dell'aggiudicatario, ritiene quantomeno necessaria la manutenzione ordinaria dei serramenti interni ed esterni, la ridipintura dei locali e la ridipintura esterna, la manutenzione della caldaia e, più in generale di tutti gli altri impianti e/o dotazioni dell'immobile.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, e sulla base di quanto è stato riferito in sede di sopralluogo, l'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e con elementi radianti disposti nei locali;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- citofono;
- impianto di antenna televisiva.

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

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

In merito alla certificazione energetica il sottoscritto non ha provveduto a



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

Superficie commerciali convenzionali delle U.I. oggetto di stima

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 501

- piano terra (locali di servizio)	m ²	143,0 x 0,5	m ²	71,5
- piano terra				
o locali abitabili	m ²	143,0 x 1,0	m ²	143,0
o terrazza / scale esterne	m ²	30,7 x 0,35	m ²	10,7
- area scoperta	m ²	143,0 x 0,5	m ²	71,5

La superficie catastale dell'ente urbano di cui al M.N. 501 su cui insiste l'abitazione è di complessivi m² 919,0. Considerato che la superficie coperta dell'abitazione è pari a m² 143,0, la superficie scoperta risulta di complessivi m² 776,0.

o area scoperta pertinenziale (per la superficie pari a quella principale lorda dell'abitazione):	m ²	143,0 x 0,1	m ²	14,3
o area scoperta pertinenziale (per la				



superficie pari a quella
principale lorda
dell'abitazione e fino al

doppio): $m^2 \quad 143,0 \times 0,03 \quad \underline{m^2 \quad 4,3}$

Superficie totale commerciale convenzionale $m^2 \quad 243,8$

L'area scoperta eccedente di $m^2 \quad 776,0 - 143,0 \times 2 = m^2 \quad 490,0$

verrà valutata come terreno in funzione delle sue caratteristiche.

Generalità

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, con nota e-mail pec in data 04/08/2022 lo scrivente depositava presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso e/o altro regolarmente registrati riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota e-mail pec in data 18/08/2022 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota priva di protocollo e data nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato (cfr. allegato sub 12 alla presente relazione).

Dalle informazioni ricevute dal Custode, ed in particolare da quanto riportato nella relazione periodica in data 26/09/2022 a seguito del primo accesso depositata nel fascicolo telematico, risulta che quanto oggetto di pignoramento è "*Occupato dagli Esecutati*".

**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 il Comune di Vittorio Veneto (TV) ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- licenza edilizia prot. 8784/1407 in data 19/06/1972 per “*costruire un fabbricato ad uso abitazione in Via Maspiron, sez. C – fg. XII – mapp. 72/c, salvi restando i diritti di terzi*” (cfr. allegato sub 13 alla presente perizia di stima);
- autorizzazione alla variante prot. 15912/Sez. XII in data 05/10/1973 per “*la variante al progetto, a firma del P.E. Mario Pagano, per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione in Via Maspiron, sez. C – fg. XII – mapp. 72/c*” (cfr. allegato sub 14 alla presente perizia di stima);
- autorizzazione di abitabilità in data 07/11/1973 con collaudo statico (cfr. allegato sub 15 alla presente perizia di stima);
- domanda di condono prot. 7487 in data 24/03/1986 con nota di integrazione documentale in data 16/03/1988 notificata in data 07/04/1988 (cfr. allegato sub 16 alla presente perizia di stima). Per quanto è stato possibile accertare, detta integrazione documentale non è mai stata effettuata e, pertanto, come indicato nella nota di integrazione documentale, la domanda di condono non ha mai ripreso il suo *iter*;
- presa d’atto di cui al prot. 18852 in data 08/05/2000 della d.i.a. presentata al numero 17323 di prot. per i lavori di “*manutenzione straordinaria al fabbricato residenziale consistente nella sostituzione del generatore di calore a gasolio con un nuovo a gas ad alto*



rendimento, previa realizzazione rete di distribuzione e sostituzione dei sanitari al locale bagno” (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima);

- c.i.l.a. in data 06/12/2018 per i lavori di “*manutenzione straordinaria sulla copertura di un fabbricato residenziale*” (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

I provvedimenti sopra citati sono tutti e solo quelli messi a disposizione dello scrivente dal personale dell’Ufficio Tecnico del Comune di Vittorio Veneto (TV).

Il sottoscritto declina fin d’ora ogni responsabilità in merito all’eventuale non completezza di quanto messo a disposizione e/o dell’esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Vittorio Veneto.

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

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Vittorio Veneto (TV), allegati all’autorizzazione alla variante prot. 15912/Sez. XII in data 05/10/1973 per “*la variante al progetto, a firma del P.E. Mario Pagano, per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione in Via Maspiron, sez. C – fg. XII – mapp. 72/c*”, 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:

- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti dell’U.I. di cui al M.N. 501 è lievemente differente rispetto a quella indicata



progettualmente. Così come pure la collocazione dei fori porta e/o finestra;

- al piano terra, il locale cantina è privo di pavimento e presenta altezza maggiore rispetto a quella progettuale;
- a nord-est dell'abitazione di cui al M.N. 501 e ad una distanza di circa 1,40 m dalla stessa, risulta edificato un ulteriore fabbricato con struttura portante di tipo metallico, con pavimento in calcestruzzo liscio, con tamponamenti in laterizio e/o metallici e con copertura in onduline presumibilmente in cemento-amianto, dotata anche di portoni metallici e vetrate con telaio metallico portante specchiature in vetro. Esso risulta edificato pressoché in aderenza al confine con il M.N. 1213. Per quanto è stato possibile accertare, detto fabbricato ha dimensioni in pianta di circa 12,30 x 3,80 m².

Considerazioni conclusive

Lo scrivente, cautelativamente, valuta opportuna la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quello realizzato.

Il sottoscritto, inoltre, ritiene non sanabile il fabbricato edificato a nord-est dell'abitazione di cui al M.N. 501.

Nella stima dei beni pignorati verranno posti in detrazione i più probabili costi per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito dell'abitazione di cui al M.N. 501 pienamente conforme allo stato realizzato e per la completa demolizione dell'ulteriore fabbricato che risulta realizzato a nord-est rispetto all'abitazione.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali



La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 501 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:

- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti dell'U.I. di cui al M.N. 501 è lievemente differente rispetto a quella indicata progettualmente. Così come pure la collocazione dei fori porta e/o finestra;
- al piano terra, il locale cantina è privo di pavimento e presenta altezza maggiore rispetto a quella progettuale;
- al primo piano la parete est del w.c. è realizzata in posizione differente comportando un restringimento del w.c. e un allargamento della camera nord-est;
- l'altezza del primo piano risulta pari a circa m 2,80;
- a nord-est dell'abitazione di cui al M.N. 501 e ad una distanza di circa 1,40 m dalla stessa, risulta edificato un ulteriore fabbricato con struttura portante di tipo metallico, con pavimento in calcestruzzo liscio, con tamponamenti in laterizio e/o metallici e con copertura in onduline presumibilmente in cemento-amianto, dotata anche di portoni metallici e vetrate con telaio metallico portante specchiature in vetro. Esso risulta edificato pressoché in aderenza al confine con il M.N. 1213. Per quanto è stato possibile accertare, detto fabbricato ha dimensioni in pianta di circa 12,30 x 3,80 m².

Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione



catastale per dare lo stato rappresentato dell'U.I. di cui al M.N. 501 pienamente conforme allo stato realizzato e comunque allo stato assentito una volta che sarà ottenuta la sanatoria edilizia di cui al paragrafo precedente.

Considerazioni dell'Esperto Stimatore in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, lo scrivente precisa che è praticamente impossibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto in quanto l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti vengono definiti dagli Uffici competenti all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici e relazioni di dettaglio e di approfondimento.

Progetti e relazioni di dettaglio e approfondimento che, si sottolinea, non sono oggetto delle attività richieste al sottoscritto Esperto Stimatore nella presente procedura.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVA IL BENE

La destinazione della zona in cui ricadono 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 Vittorio Veneto (TV) al prot. 30736 in data 23/08/2022 (cfr. allegato sub 19 alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) In forza dell'atto di compravendita in data 07/08/1964 al N. 683 di rep. del Notaio Giovanni Carlo Brusadin di Vittorio Veneto, registrato a Vittorio Veneto in data 25/08/1964 al N. 217 mod. I vol. 128 e trascritto a Treviso in data 28/08/1964 ai nn. 14357/13188, la ditta intestataria del/i bene/i da cui sono derivati quelli oggetto di pignoramento diveniva:
 - **Esecutato 2** per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
 - **Esecutato 3** per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.
- 2) In forza dell'atto di compravendita in data 31/07/2009 al N. 4454 di rep. del Notaio Sabby De Carlo di Vittorio Veneto, registrato a Vittorio Veneto in data 05/08/2009 al N. 1771 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 06/08/2009 ai nn. 30845/1900, l'**Esecutato 2** e l'**Esecutato 3** vendevano l'intero della nuda proprietà di quanto oggetto di pignoramento e la ditta intestataria diveniva:
 - **Esecutato 1** per l'intero della piena proprietà;
 - **Esecutato 2** per la quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto;
 - **Esecutato 3** per la quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto.

Nella certificazione notarile viene precisato che l'**Esecutato 2** e l'**Esecutato 3** “*si riservano ciascuno sulla propria quota a sé e dopo di sé all'altro, l'usufrutto vitalizio*”.



L'identificazione dell'*Esecutato 1*, dell'*Esecutato 2* e dell'*Esecutato 3* è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

DIVISIBILITÀ

In via del tutto generale, la divisione di un bene dovrebbe concretizzarsi con la formazione di immobili e/o di porzioni di essi autonomi e funzionali evitando di attribuire porzioni inidonee alla loro funzione economica e non eccessivamente gravate da pesi e servitù che potrebbero ridurre il loro valore.

Nel caso in esame, il lotto unico è formato da un'abitazione dotata di area scoperta pertinenziale e l'ente urbano su cui insiste detto immobile, il tutto formante un complesso immobiliare ad uso monofamiliare economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione di una o più U.I. oggetto di pignoramento si potrebbe concretizzare eseguendo importanti opere edilizie per realizzare nuovi accessi autonomi alle unità costituite, per suddividere le reti impiantistiche al fine di rendere autonome e funzionali le diverse porzioni e/o per il loro eventuale cambio di destinazione d'uso, il tutto con costi e oneri notevolissimi che inciderebbero negativamente sul valore di ciascuna porzione.

In ogni caso le diverse unità risulterebbero sacrificate e non più altrettanto funzionali rispetto all'intero.

In definitiva, lo scrivente Esperto Stimatore conclude che i beni oggetto di pignoramento e, più in generale il lotto unico formato, non sono comodamente divisibili.

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 Vittorio Veneto (TV) – Sez. C – Foglio 12

BENE 1

M.N. 501, via Maspiron, piano T-1, cat. A/7, cl. 1, cons. 9,5 vani, S.C. totale m² 219 (totale escluse aree scoperte m² 213), R.C. € 755,58 (L. 1.463.000)
trattasi di abitazione in villino dotata di area scoperta pertinenziale

CATASTO TERRENI

Comune di Vittorio Veneto (TV) – Foglio 52

BENE 2

M.N. 501, ente urbano, are 9.19

trattasi dell'ente urbano su cui insiste il bene 1 - derivante da variazione del 24/07/2013 pratica n. TV0160283 in atti dal 24/07/2013 “*bonifica identificativo catastale*” (n. 10168.1/2013),

aventi:

- la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 243,8**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo



ottimo - è pari a €/m² 1.100,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di vetustà - $k_1 = 0,70$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,05$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,925$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,925$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = \text{€/m}^2 1.100,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,05 \times 0,925 \times 0,925) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,63) = 691,77 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 700,00 €/m²

$$243,8 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 170.660,00$$

- l'area scoperta eccedente di **m² 490,0:**

$$490,0 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad \underline{12.250,00}$$

Sommano complessivamente € 182.910,00

A detrarre:

- per demolizione fabbricato abusivo realizzato a nord-est rispetto all'abitazione, compreso accatastamento del materiale, carico, trasporto e smaltimento dello stesso in pubblica discarica autorizzata, smaltimento della copertura in cemento-



<p>amianto tipo eternit (compresi pratiche amministrative, piano di lavoro e quant'altro necessario) e ogni altro onere compreso per dare il lavoro completato a perfetta regola d'arte, si considera una detrazione quantificata a corpo in</p> <p>- per presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito dell'abitazione pienamente conforme allo stato realizzato, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri</p> <p>- per presentazione planimetria dell'U.I. di cui al M.N. 501 in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato e comunque allo stato assentito, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri</p>	<p>€ - 20.000,00</p> <p>€ - 5.000,00</p> <p>€ - 2.000,00</p>
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO	€ 155.910,00
<p>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:</p>	€ - 31.182,00
VALORE BASE DEL LOTTO UNICO	€ 124.728,00
che si arrotonda a	€ 125.000,00
diconsi euro centoventicinquemila / 00.	

ALLEGATI

- 1) identificazione degli *Esecutati* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;



- 2) visura catastale al C.F. Comune di Vittorio Veneto (TV) - Sez. C - Foglio 12 per il M.N. 501;
- 3) planimetria catastale al C.F. Comune di Vittorio Veneto (TV) - Sez. C - Foglio 12 per il M.N. 501;
- 4) estratto di mappa al C.T. Comune di Vittorio Veneto (TV) - Foglio 52;
- 5) visura catastale al C.T. Comune di Vittorio Veneto (TV) - Foglio 52 per il M.N. 501;
- 6) atto di compravendita in data 07/08/1964 al N. 683 di rep. del Notaio Giovanni Carlo Brusadin;
- 7) atto di compravendita in data 31/07/2009 al N. 4454 di rep. del Notaio Sabby De Carlo;
- 8) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 02/03/2023 a carico dell'*Esecutato 1*;
- 9) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 02/03/2023 a carico dell'*Esecutato 2*;
- 10) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 02/03/2023 a carico dell'*Esecutato 3* con nota della formalità ivi riportata non richiamata nel certificato notarile;
- 11) documentazione fotografica dei beni;
- 12) nota Agenzia Entrate ricevuta con nota e-mail pec in data 18/08/2022;
- 13) licenza edilizia prot. 8784/1407 in data 19/06/1972;
- 14) autorizzazione alla variante prot. 15912/Sez. XII in data 05/10/1973;
- 15) autorizzazione di abitabilità in data 07/11/1973;
- 16) domanda di condono prot. 7487 in data 24/03/1986 con nota di integrazione documentale in data 16/03/1988;



- 17) presa d'atto di cui al prot. 18852 in data 08/05/2000 della d.i.a. presentata al numero 17323 di prot.;
- 18) c.i.l.a. in data 06/12/2018;
- 19) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vittorio Veneto (TV) al prot. 30736 in data 23/08/2022.

Montebelluna, 29 marzo 2023

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

