

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 83/2023 R.G.E.

promossa da

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. già SOCIETÀ
PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ – S.G.A. S.p.A., e per essa IFIS NPL
SERVICING S.P.A.** rappresentata e difesa dall'Avv. Laura Munari
(lauramunari@pec.ordineavvocatitreviso.it) e con domicilio eletto presso il
Suo studio a Treviso in via D. Manin, n. 37/A

contro

ESECUTATO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Paola Torresan**

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

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor G.E. del Tribunale di Treviso Dott.ssa Paola Torresan in data 05/01/2024 per la stima di beni immobili in Montebelluna (TV) di proprietà dell'*Esecutato*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;



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

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 10/01/2024 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 05/01/2024 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan. In pari data lo scrivente depositava telematicamente il documento d'accettazione incarico e di giuramento.

Il sottoscritto, avuto accesso al fascicolo telematico provvedeva a scaricare tutti i documenti in esso presenti per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

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

Lo scrivente effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna (TV) per prendere visione della situazione edilizia ed urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, per ottenere copia dei progetti assentiti, delle concessioni e/o dei permessi, dell'agibilità e dell'eventuale attestato di prestazione energetica ed anche per richiedere il



rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

Con nota email pec in data 15/01/2024 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dell'atto di compravendita in data 23/03/2010 rep. 61279/16265 del Notaio Dott. Lorenzo Ferretto e trascritto a Treviso in data 02/04/2010 ai nn. 11552/7066 con il quale l'*Esecutato* è entrato in possesso dei beni pignorati.

Successivamente, e a seguito del pagamento richiesto, l'Archivio Notarile inviava copia dell'atto richiesto.

Con nota e-mail pec in data 16/01/2024 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 19/01/2024 il Comune di Montebelluna (TV) rilasciava il C.D.U. al prot. 3523 del 19/01/2024.

Con nota e-mail pec in data 20/02/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato.

Veniva quindi contattato Aste33 s.r.l. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 22/04/2024.

Nel luogo, giorno e ora concordati, alla presenza continua del custode, il sottoscritto Esperto Stimatore accedeva agli immobili e ne effettuava un'attenta ricognizione con rilievo metrico e fotografico degli stessi.



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 03/06/2024 a:

- **Avv. Laura Munari**, legale di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. già SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ – S.G.A. S.p.A., e per essa IFIS NPL SERVICING S.P.A., tramite e-mail pec all'indirizzo:
lauramunari@pec.ordineavvocatitreviso.it
- **Aste33 s.r.l. di Treviso**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite e-mail pec all'indirizzo aste33@pec.it;
- *Esecutato* tramite raccomandata A.R. presso l'indirizzo al quale è stato inviato l'atto di pignoramento,

assegnando a tutti tempo fino al giorno 18/06/2024 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* è contenuta nell'allegato **sub 1** alla presente perizia di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che risulta pignorato per l'intero un unico bene costituito da un'abitazione su due livelli con area scoperta pertinenziale, 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 Montebelluna (TV) – Sez. E – Foglio 3

BENE UNICO

M.N. 121 sub 3, via Sant'Andrea, n. 263, piano T-1, cat. A/3, cl.1, cons. 5 vani, S.C. totale m² 90 (totale escluse aree scoperte m² 79), R.C. € 245,32

trattasi di abitazione di tipo economico

con la precisazione che:

- nell'atto di compravendita con cui i beni sono pervenuti in capo all'*Esecutato* è specificato che detto bene deriva “... *dalla variazione degli originari mappali n. 121 sub 2 e sub 295 graffiati, giusta denuncia presentata al Catasto di Treviso in data 16 luglio 2009 n. 25301.1/2009 prot. n. TV0247286*”;
- nel certificato notarile è specificato che “*l'immobile sezione E foglio 3 particella 121 sub 3 risulta variato in Via Sant'Andrea n° 263 in base alla nota di variazione del 16.07.2009 in atti dal 16.7.2009 (n. 025301/2009).*

L'immobile sezione E foglio 3 particella 121 sub 3 risulta variato in A/3 – appartamento di tipo economico, rendita di 245,32 euro in base alla nota di variazione del 16.07.2009 pratica n. TV0247286 in atti dal 16.07.2009 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 25301.1/2009) – annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

L'immobile sezione E foglio 3 particella 121 sub 3 risulta variato in/3



– appartamento di tipo economico, rendita di 245,32 euro in base alla nota di variazione nel classamento del 16.07.2010 pratica n. TV0196202 in atti dal 16.07.2010 variazione di classamento (n. 34626.1/2010) – annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

L'immobile sezione E foglio 3 particella 121 sub 3 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015” e che “l'immobile riportato nel NCEU al Sezione Urbana E foglio 3 particella 121 subalterno 3 deriva dalla soppressione dell'immobile riportato nel NCEU al Sezione Urbana E foglio 3 particella 121 subalterno 2 graffato con particella 295”;

- il fabbricato comprendente il bene oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 33 con il M.N. 121 di are 1.26, ente urbano in forza di tipo mappale del 04/06/2009 pratica n. TV0195009 in atti dal 04/06/2009 (n. 195009.1/2009).

La visura catastale al C.F., la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, l'estratto di mappa e la visura al C.T. sono allegati da **sub 2 a sub 7** alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

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

- pubblica strada denominata via Picciol, mappali N. 413 e N. 245, e pubblica strada denominata via Sant'Andrea, tutti salvo altri e/o più



precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita del bene costituente il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultati dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come pervenuto all'*Esecutato* con atto di compravendita in data 23/03/2010 rep. 61279/16265 del Notaio Dott. Lorenzo Ferretto, registrato a Treviso al N. 6228 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 02/04/2010 ai nn. 11552/7066 (cfr. allegato **sub 8** alla presente perizia di stima).

Lo scrivente rileva che in detto atto, tra altre cose, viene precisato che:

- nell'art. 1: *“è compresa la comproprietà sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1100 e seguenti C.C. nonché alla vigente regolamentazione legale o convenzionale della comunione, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere”*;
- nell'art. 3: *“il trasferimento di quanto in oggetto viene fatto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultano dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge, così come la parte venditrice ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato”*;
- nell'art. 4: *“in relazione a quanto previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, la parte alienante garantisce la perfetta efficienza ed il regolare*



- funzionamento di tutti gli impianti di cui all'Articolo 1 del Decreto predetto, esistenti nell'immobile, nonché la loro conformità alle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati, nonché alle successive normative che ne abbiano imposto l'adeguamento”;*
- *nell'art. 6: “la parte venditrice garantisce la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto in oggetto .. ne garantisce altresì la libertà da ipoteche e trascrizioni onerose, nonché da diritti di prelazione vantati da eventuali aventi titolo, obbligandosi alla garanzia per evizione, come per legge”;*
 - *nell'art. 7: “la parte venditrice ... dichiara ... che il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 nelle sue attuali consistenza e destinazione. Dichiara inoltre che dopo tale data non sono stati eseguiti ulteriori lavori e/o varianti e/o mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere la sanatoria o altro provvedimento concessorio, né sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori previsti dalla suddetta normativa Urbanistico-Edilizia e che l'area scoperta, di superficie complessiva inferiore ai 5.000 (cinquemila mq è pertinenziale al fabbricato di che trattasi”.*

DITTA INTESTATARIA

In forza dell'atto di compravendita in data 23/03/2010 rep. 61279/16265 del Notaio Dott. Lorenzo Ferretto, registrato a Treviso al N. 6228 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 02/04/2010 ai nn. 11552/7066, la Ditta intestataria risulta:

- **Esecutato** per l'intero della piena proprietà.



Nell'art. 9 di detto atto viene riportato, tra altre cose, che “*la parte acquirente dichiara di essere di stato civile libero*”.

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 27/05/2024 è emerso che successivamente alla data del 01/02/2023, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare e comunque antecedente a quella del 23/02/2023 alla quale è aggiornato il certificato notarile in data 23/03/2023 a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, depositato per l'esecuzione immobiliare in oggetto presso la cancelleria del Tribunale di Treviso – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a carico dell'*Esecutato* non risultano ulteriori formalità contro rispetto a quelle indicate nel detto certificato notarile con riguardo ai beni oggetto di pignoramento (cfr. allegato **sub 9** alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 27/05/2024, 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. 4841 del 23/02/2023 - N. generale 6743

Verbale di pignoramento immobiliare di cui al N. 78 di rep. in data 02/02/2023 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Treviso, a favore di “**Amco-Asset Management Company s.p.a.**” con sede legale in



Napoli, C.F. 05828330638, contro l'*Esecutato* per la quota di 1/1 di piena proprietà del bene pignorato.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 2609 del 02/04/2010 - N. generale 11553

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui all'atto rep. 61280/16266 in data 23/03/2010 ai rogiti del Dott. Lorenzo Ferretto, Notaio in Treviso, per la somma capitale di € 115.000,00 e per il totale di € 207.000,00, durata 30 anni e 9 giorni, a favore di "VENETO BANCA S.P.A." con sede legale in Montebelluna (TV), C.F. 04167010265, contro l'*Esecutato* per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene pignorato.

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 26/05/2024 non risultano ulteriori costituiti e/o intervenuti rispetto alla creditrice procedente.

DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione dei beni si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata **sub 10** alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il lotto unico è formato per l'intero da un'abitazione su due livelli dotata di area scoperta pertinenziale, il tutto ubicato a Montebelluna (TV) in via Sant'Andrea al civico 59.

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

I beni immobili sono ubicati a circa 3,7 km dal centro.



L'abitazione costituisce la porzione terminale ovest di un complesso di fabbricati edificati in aderenza tra loro.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra con area scoperta che si sviluppa a sud.

In forza di quanto riportato nell'atto di compravendita reperito e di quanto accertato presso il Comune di Montebelluna, risulta che la costruzione del fabbricato è iniziata ante '67.

Esso presenta tipologia strutturale propria della più probabile epoca in cui è stato realizzato.

La copertura presenta manto in coppi di tipo tradizionale con grondaie e pluviali metallici.

Il fabbricato presenta le facciate ovest e sud ridipinte in epoca successiva rispetto alla facciata nord, quest'ultima abbisognevole di rifacimento.

I serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno.

I serramenti interni hanno telaio in legno con specchiature in vetro.

L'ingresso dell'abitazione è a sud ed è costituito da una porta in legno con specchiature in vetro.

Al piano terra il fabbricato comprende il soggiorno, la cucina, il ripostiglio, il bagno, il disimpegno, il vano scale che collega i due livelli e la tettoia.

Tutti i locali, ad esclusione del bagno, hanno pavimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e di tonalità cuoio e con posa fugata.

La zona cottura della cucina è parzialmente rivestita con piastrelle di ceramica quadrate di tonalità bianca e con posa fugata.

Il bagno ha il pavimento e parti delle pareti rivestite con piastrelle di ceramica quadrate di tonalità bianca e con posa fugata.



Il bagno comprende il lavandino, il water, il bidet e la doccia.

La predisposizione per la lavatrice e la caldaia sono presenti nel ripostiglio.

Le scale sono in legno.

Al primo piano il fabbricato comprende due camere.

Il soffitto delle camere è rivestito con perline di legno.

Le porte interne, ove presenti sono del tipo tamburato con specchiature cieche o in vetro.

L'area scoperta si sviluppa principalmente a sud del fabbricato.

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha accertato che la recinzione comprende anche una stretta fascia di area scoperta anche ad ovest del fabbricato che si estende fino al bordo est del fosso irriguo e comprende anche un palo dell'ENEL ubicato in prossimità dello spigolo nord-ovest del fabbricato.

La porzione a ovest del fabbricato non è rappresentata né nella planimetria né nella mappa catastale.

La porzione a ovest risulta, invece, rappresentata nei grafici allegati alla D.I.A. di cui al prot. 14518 del 17/06/1997.

La tettoia si sviluppa a sud del fabbricato e presenta struttura metallica con soprastante onduline in vetroresina.

All'area scoperta si accede per mezzo di un passo carraio che permette di oltrepassare il fosso che fiancheggia ad est la via Sant'Andrea.

L'area scoperta è principalmente pavimentata con piastrelle tipo autobloccanti e, in parte, con cemento lisciato.

L'area scoperta ha superficie catastale di m² 59.

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

Il terreno ha superficie catastale pari a m² 1986.



Stato di conservazione e di manutenzione

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

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

- le finiture e le dotazioni del fabbricato presentano diffusi ammaloramenti e deterioramenti dovuti all'uso e alla vetustà;
- la facciata nord del fabbricato è abbisognevole di rifacimento;
- le pareti interne presentano ampi e diffusi annerimenti con scrostature pittoriche e presenza di muffa;
- in alcuni punti, le pareti interne del piano terra presentano alla base tracce di umidità di risalita con scrostature di intonaco e di pittura;
- all'interno dei locali e/o sull'area scoperta è presente materiale di proprietà dell'*Esecutato*.

Quanto sopra senza escludere ulteriori danni, ammaloramenti e/o altro che non è stato possibile accertare.

Impianti

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

- impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano installata nel ripostiglio e con i radiatori;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto di antenna televisiva.

Lo scrivente segnala che tutti gli impianti richiedono approfondite verifiche e



accertamenti per verificare il loro effettivo stato funzionale non potendo escludere che siano anche stati rimaneggiati e/o modificati nel tempo.

Verifiche e accertamenti da cui si ritiene altamente probabile che risulteranno necessari interventi di rifacimento completo, ripristino e/o riparazione e/o adeguamento totale e/o parziale.

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, determinata in forza della planimetria catastale, risulta:

U.I. di cui al M.N. 121 sub 3

- piano terra - locali principali	m ²	45,9 x 1,0	m ²	45,9
- piano terra - tettoia	m ²	16,7 x 0,3	m ²	5,0
- piano terra - corte esclusiva	m ²	59,0 x 0,1	m ²	5,9
- piano primo - locali principali	m ²	35,7 x 1,0	<u>m²</u>	<u>35,7</u>

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 92,5**

Generalità

Al fine di accertare la sussistenza o meno di contratti registrati, con nota e-mail pec in data 15/01/2024 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.

Con nota e-mail pec in data 21/02/2024 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. n. 6785 del 16/01/2024 nella quale comunicava che *“dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato stipulato dalla persona in oggetto in relazione all'immobile citato”* (cfr. allegato **sub 11** alla presente relazione).

Sulla base delle informazioni ricevute dal Custode ed in particolare dalla relazione periodica dallo stesso datata 22/05/2024, si desume che lo stato dell'immobile è *“occupato dall'Esecutato ...”*.

Dalla relazione periodica del Custode, inoltre, si desume che per il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento non è presente Condominio.

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

Sulla base della documentazione fornita dai Tecnici del Comune di Montebelluna (TV) e di quanto riportato nell'atto di compravendita con cui i beni sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*, esso risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967.

Per completezza lo scrivente Esperto Stimatore segnala che nell'archivio del Comune di Montebelluna sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- denuncia di inizio attività edilizia di cui al N. 14518 del 17/06/1997 per i lavori di *“sostituzione di tratto di recinzione”* (cfr. allegato sub 12 alla presente perizia di stima), che, però, per quanto è stato possibile accertare, risulta essere stata sospesa con



raccomandata A.R. in data 24/06/1997 (cfr. allegato **sub 12** alla presente perizia di stima);

- comunicazione di cui al codice archivio “2002/CO/0180” e comunicazione di cui al codice archivio “2002/CO/0451” relative alla sanatoria di un annesso e una latrina ante '67 e alla loro demolizione – non è stato possibile prendere visione della pratica perché presente solo la descrizione a video;
- comunicazione di cui al codice archivio “2009/CV/0014” relativa alla sostituzione di sanitari – non è stato possibile prendere visione della pratica perché presente solo la descrizione a video.

La documentazione sopra citata è tutta e la sola messa a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Montebelluna.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Montebelluna.

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

Come sopra precisato, sulla base di quanto riportato nell'atto di compravendita reperito e di quanto accertato presso il Comune di Montebelluna, risulta che la costruzione del fabbricato sia iniziata ante '67.

Non si procede, pertanto, alla verifica di quanto realizzato rispetto a quanto assentito.

Lo scrivente in ogni caso segnala che quanto è realizzato risulta parzialmente difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, e ciò soprattutto con riguardo all'area scoperta.



L'area scoperta recintata si estende oltre il fabbricato e oltre la tettoia fino a raggiungere il limite est del fosso che fiancheggia via Sant'Andrea.

La recinzione, inoltre, ricomprende il palo ENEL presente in prossimità dello spigolo nord-ovest del fabbricato.

Nella rappresentazione planimetrica, invece, l'area scoperta viene rappresentata fino al limite ovest del fabbricato e della tettoia.

Bisogna considerare che, in assenza di titolo abilitativo, così come previsto dall'art. 9 bis del D.P.R. 380/01, *"... lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio ..."*.

Nelle foto allegate alla denuncia di inizio attività edilizia di cui al N. 14518 del 17/06/1997 (che in ogni caso risulta essere stata sospesa), la recinzione viene già rappresentata nella posizione attuale e data come esistente.

Ma nei grafici allegati alla detta d.i.a., in ogni caso, la recinzione esistente viene rappresentata parzialmente difforme a quanto attualmente realizzato, e ciò con particolare riguardo allo spigolo nord all'angolo tra via Sant'Andrea e via Picciol.

Nei grafici progettuali, infatti, l'angolo (che rappresenta il tratto da sostituire) viene rappresentato di forma arrotondata e con termine in corrispondenza dello spigolo nord-ovest del fabbricato.

In sede di sopralluogo, lo scrivente Esperto Stimatore ha accertato che la recinzione termina ad angolo retto appena più a nord del palo dell'ENEL, comprendendolo.

In forza di tutto quanto sopra lo scrivente ritiene opportuno e necessario



procedere a redigere una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito pienamente conforme a quanto realizzato con riguardo sia alla recinzione che al fabbricato.

Nella stima dei beni pignorati verranno posti in detrazione i più probabili costi per la presentazione di detta pratica edilizia in sanatoria.

In ogni caso, non si esclude che a seguito della presentazione della pratica potrebbe risultare necessario demolire la recinzione attuale con arretramento della proprietà fino al limite ovest del fabbricato così come rappresentato nella planimetria catastale, e ciò in quanto interessa anche diritti di terzi quali gli Enti gestori della rete di distribuzione elettrica e della rete irrigua.

Per tenere conto di questa indeterminatezza, lo scrivente applicherà una riduzione percentuale del prezzo stimato.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 121 sub 3 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno delle seguenti difformità:

- l'altezza della porzione più a nord del bagno, in particolare, è realizzata nel sottoscala e presenta solaio inclinato con altezza non uniforme e ridotta rispetto a quella di 2,60 m riportata in planimetria;
- le dimensioni planimetriche dei locali e le loro altezze risultano parzialmente difformi;
- nella planimetria non è rappresentata la fascia di area scoperta che si sviluppa a ovest rispetto al fabbricato e alla tettoia e che risulta ricompresa all'interno della recinzione.



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. 121 sub 3 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 Montebelluna (TV) al prot. 3523 in data 19/01/2024 (cfr. allegato **sub 13** alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:

- 1) con denuncia di successione in morte del *Proprietario 1* in data 31/01/2000 al N. 99/489 di rep. dell'Ufficio del Registro e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 09/02/2001 ai nn. 5174/3756, la ditta intestataria dei beni diveniva:
 - *Proprietario 2* per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
 - *Proprietario 3* per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

Nella certificazione viene precisato che “*l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana E foglio 3 particella 121 subalterno 2 graffato con foglio 3 particella 295, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura*”.

Viene altresì segnalato che “*per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità*”.

- 2) con denuncia di successione in morte del *Proprietario 2* in data 14/01/2009 al N. 37/2009 di rep. dell'Ufficio del Registro e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 05/06/2009 ai nn. 21163/13092, la ditta intestataria dei beni diveniva:
 - *Proprietario 3* per la quota pari a $\frac{1}{1}$ della piena proprietà.

Nella certificazione viene precisato che “*l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana E foglio 3 particella 121 subalterno 2, riportato in*



NCEU a Sezione Urbana foglio 3 particella 295, soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura, e riportato in NCT a foglio 33 particella 121”.

Nella certificazione viene inoltre precisato che *“per la suddetta denuncia di successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Ferretto Lorenzo del 23/03/2010 repertorio n. 61279/16265 e trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 02/04/2010 al numero di registro generale 11551 e numero di registro particolare 7065 a favore di Proprietario 3 ... e contro Proprietario 2 ...”*;

- 3) con atto di compravendita in data 23/03/2010 al N. 61279/16265 di rep. del Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso e trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 02/04/2010 ai nn. 11552/7066, la ditta intestataria diveniva:

- *Esecutato* per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.

L’identificazione dell’*Esecutato* e degli altri *Proprietari* 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, il tutto formante un complesso immobiliare ad uso monofamiliare economicamente più rilevante se considerato nella sua



interezza.

L'eventuale divisione dell'U.I. oggetto di pignoramento si potrebbe eventualmente 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 Montebelluna (TV) – Sez. E – Foglio 3

BENE UNICO



M.N. 121 sub 3, via Sant'Andrea, n. 263, piano T-1, cat. A/3, cl.1, cons. 5 vani, S.C. totale m² 90 (totale escluse aree scoperte m² 79), R.C. € 245,32 trattasi di abitazione di tipo economico con la precisazione che:

- nell'atto di compravendita con cui i beni sono pervenuti in capo all'*Esecutato* è specificato che detto bene deriva “... *dalla variazione degli originari mappali n. 121 sub 2 e sub 295 graffiati, giusta denuncia presentata al Catasto di Treviso in data 16 luglio 2009 n. 25301.1/2009 prot. n. TV0247286*”;
- nel certificato notarile è specificato che “*l'immobile sezione E foglio 3 particella 121 sub 3 risulta variato in Via Sant'Andrea n° 263 in base alla nota di variazione del 16.07.2009 in atti dal 16.7.2009 (n. 025301/2009).*

L'immobile sezione E foglio 3 particella 121 sub 3 risulta variato in A/3 – appartamento di tipo economico, rendita di 245,32 euro in base alla nota di variazione del 16.07.2009 pratica n. TV0247286 in atti dal 16.07.2009 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 25301.1/2009) – annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

L'immobile sezione E foglio 3 particella 121 sub 3 risulta variato in/3 – appartamento di tipo economico, rendita di 245,32 euro in base alla nota di variazione nel classamento del 16.07.2010 pratica n. TV0196202 in atti dal 16.07.2010 variazione di classamento (n. 34626.1/2010) – annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.



L'immobile sezione E foglio 3 particella 121 sub 3 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015" e che "l'immobile riportato nel NCEU al Sezione Urbana E foglio 3 particella 121 subalterno 3 deriva dalla soppressione dell'immobile riportato nel NCEU al Sezione Urbana E foglio 3 particella 121 subalterno 2 graffato con particella 295";

- il fabbricato comprendente il bene oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Montebelluna (TV) nel F° 33 con il M.N. 121 di are 1.26, ente urbano in forza di tipo mappale del 04/06/2009 pratica n. TV0195009 in atti dal 04/06/2009 (n. 195009.1/2009).

aventi:

- la superficie lorda convenzionale commerciale dell'U.I. di cui al M.N. 121 sub 3 di **m² 92,5**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia (abitazione di tipo economico), ubicazione (extraurbana e/o zona agricola) e stato conservativo normale - è pari a circa €/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 - $k_2 = 1,00$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,875$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico -



$$k_4 = 0,875.$$

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,70 \times 1,00 \times 0,875 \times 0,875) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,54) = 589,53 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 590,00 €/m²

$$92,5 \text{ m}^2 \times 590,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 54.575,00$$

A detrarre:

- 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 € - 5.500,00

- per presentazione della planimetria dell'U.I. di cui al M.N. 121 sub 3 in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato e comunque allo stato assentito una volta ottenuta la sanatoria, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri € - 2.500,00

- abbattimento percentuale del valore di stima per tenere conto delle indeterminanze sull'esito della sanatoria, con particolare riguardo al mantenimento della recinzione nel suo sedime attuale, applicato nella misura del 15% del valore stimato € - 8.168,25

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € 38.888,75



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:

	€	<u>- 7.777,75</u>
VALORE BASE DEL LOTTO UNICO	€	31.111,00
che si arrotonda a	€	31.100,00

diconsi euro trentunomilacento / 00.

ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. E - Foglio 3 per il M.N. 121 sub 3;
- 3) planimetria catastale al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. E - Foglio 3 per il M-N. 121 sub 3;
- 4) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. E - Foglio 3 per il M.N. 121;
- 5) elenco subalterni al C.F. Comune di Montebelluna (TV) - Sez. E - Foglio 3 per il M.N. 121 sub 3;
- 6) estratto di mappa al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 33;
- 7) visura catastale al C.T. Comune di Montebelluna (TV) - Foglio 33 per il M.N. 121;
- 8) atto di compravendita in data 23/03/2010 del Notaio Dott. Lorenzo Ferretto;
- 9) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 27/05/2024 a



carico dell'*Esecutato*;

- 10) documentazione fotografica dei beni;
- 11) nota Agenzia Entrate ricevuta con nota e-mail pec in data 21/02/2024;
- 12) denuncia di inizio attività edilizia di cui al N. 14518 del 17/06/1997;
- 13) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montebelluna (TV) al prot. 3523 in data 19/01/2024.

Montebelluna, 19 giugno 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

