

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

**Esecuzione immobiliare N° 260/2021 R.G.**

promossa da

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (già SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ – S.G.A. S.p.A.) a mezzo della procuratrice speciale SISTEMIA S.P.A.** rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Romoli ([alessandroromoli@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:alessandroromoli@pec.ordineavvocatitreviso.it)) e con domicilio eletto presso il Suo studio a Treviso in vicolo Pescatori, n. 1

contro

**ESECUTATO**

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

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI FARRA DI SOLIGO (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 27/05/2022 per la stima di beni immobili in Farra di Soligo (TV) di proprietà dell'*Esecutato*, il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Leonardo con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

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



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

## **PREMESSE**

Con nota e-mail pec in data 30/05/2022 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore avvenuta in data 27/05/2022 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Torresan.

In data 31/05/2022 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.

Con nota e-mail in data 09/06/2022 lo scrivente Esperto Stimatore chiedeva al Notaio Graziella Barone copia degli atti di compravendita con cui i beni immobili sono pervenuti in ditta all'*Esecutato*.

Successivamente, previo pagamento del dovuto, il Notaio Graziella Barone rilasciava copia autentica degli atti richiesti.



Con nota e-mail pec in data 10/06/2022 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.

Lo scrivente effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Farra di Soligo (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.)

Il Comune di Farra di Soligo (TV) rilasciava il C.D.U. al prot. 10248 del 24/06/2022 e consegnava la documentazione tecnica richiesta.

Con nota e-mail pec in data 16/11/2022 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 135556 del 10/06/2022 nella quale 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 agli immobili pignorati.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 29/08/2022.

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.

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 23/12/2022 a:

- **Avv. Alessandro Romoli**, legale di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (già SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ – S.G.A. S.p.A.) a mezzo della procuratrice speciale SISTEMIA S.P.A., tramite e-mail pec all'indirizzo:  
[alessandroromoli@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:alessandroromoli@pec.ordineavvocatitreviso.it);
- **Aste33 s.r.l.**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite e-mail pec all'indirizzo [aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.it);
- **Esecutato**, tramite raccomandata A.R. presso il medesimo indirizzo in cui è stato notificato l'atto di pignoramento, ossia la Casa del Comune di Farra di Soligo (TV) in via dei Patrioti, 52.

assegnando a tutti tempo fino al giorno 10/01/2023 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 i beni pignorati costituiscono per l'intero l'abitazione (di cui al M.N. 1955 sub 6), il magazzino / locale di deposito (di cui al M.N. 1955 sub 4 graffato con il M.N. 1955 sub 5), l'autorimessa (di cui al M.N. 1955 sub 7) e l'area scoperta pertinenziale (B.C.N.C. di cui al M.N. 1955



sub 1), 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 Farra di Soligo – Sez. A – Foglio 5

### **BENE 1**

**M.N. 1955 sub. 1**, via del Prosecco, n. 41, piano T

trattasi di area scoperta pertinenziale - B.C.N.C.

### **BENE 2**

**M.N. 1955 sub. 4 graffato con il M.N. 1955 sub. 5**, via del Prosecco, n. 41, piano T-1, cat. C/2, cl. 1, cons. m<sup>2</sup> 97, S.C. totale m<sup>2</sup> 97, R.C. € 30,56 (L. 59.170)

trattasi di magazzino / locale di deposito

### **BENE 3**

**M.N. 1955 sub 6**, via del Prosecco, n. 41, piano T-1 - 2, cat. A/3, cl. 3, cons. 7 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 213, totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 213, R.C. € 367,70 (L. 729.400)

trattasi di abitazione di tipo economico

### **BENE 4**

**M.N. 1955 sub 7**, via del Prosecco, n. 41, piano T, cat. C/6, cl. 3, m<sup>2</sup> 17, S.C. totale m<sup>2</sup> 22, R.C. € 27,48 (L. 53.210)

trattasi di autorimessa

con la precisazione che detti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in



Comune di Farra di Soligo (TV) nel F° 5 con il M.N. 1955 di are 7.50, ente urbano, in forza del tipo mappale del 01/10/1996 Pratica N. TV0062786 in atti dal 08/03/2004 (N. 32539.1/1996).

Le visure catastali al C.F., l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e la visura al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 12 alla presente perizia di stima.

Nella certificazione notarile in atti viene precisato che *“gli immobili sezione A Foglio 5 particella 1955 sub 2 e sezione A Foglio 5 particella 1955 sub 2 (n.d.r.: sub 3) soppressi hanno generato gli immobili riportati nel NCEU al Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 1955 Subalterno 6 e riportati al NCEU al Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 1955 Subalterno 7 in base alla nota di variazione del 21.01.2000 in atti dal 21.01.2000 modifiche int. parz. ristr. (n. A00177.1/2000). Si precisa che ... (n.d.r.: Esecutato) possiede l'intero fabbricato costituito su Ente Urbano di are 07.50 riportato a NCT foglio 5 particella 1955”*.

Lo scrivente segnala che l'accesso ai beni pignorati avviene dalla pubblica via denominata via del Prosecco per mezzo del M.N. 1072 di proprietà di terzi.

Servitù di passaggio che di fatto esiste ma che non risulta formalmente costituita e/o richiamata negli atti di provenienza recuperati.

## **CONFINI DEI BENI**

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

- mappali N. 1952, N. 1950, N. 1338, N. 1905, N. 2251, N. 514, N. 1189, N. 2426, N. 1072 e N. 1996, tutti salvo altri e/o più precisi.



## SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto unico avverrà a corpo e non a misura, con tutti di quanto venduto gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso ed eccettuato nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno, così come pervenuti all'*Esecutato* con:

- atto di compravendita in data 24/01/1997 al N. 17932 di rep. e al N. 2101 di racc. del Notaio Dott.ssa Graziella Barone di Cornuda, registrato a Montebelluna in data 11/02/1997 al N. 442 serie 1V e trascritto a Treviso in data 18/02/1997 ai nn. 5361/4051 per quanto riguarda i beni di cui ai mappali N. 1955 sub 1, N. 1955 sub 2 e N. 1955 sub 3, questi ultimi due soppressi che hanno originato gli immobili pignorati di cui ai mappali N. 1955 sub 6 e N. 1955 sub 7 (cfr. allegato sub 13 alla presente perizia di stima);
- atto di compravendita in data 20/07/2001 al N. 31900 di rep. e al N. 3953 di racc. del Notaio Dott.ssa Graziella Barone di Cornuda, registrato a Montebelluna in data 27/07/2001 al N. 2297 serie 1V e trascritto a Treviso in data 31/07/2001 ai nn. 31563/22554 per quanto riguarda gli immobili di cui al M.N. 1955 sub 4 graffato con il M.N. 1955 sub 5 (cfr. allegato sub 14 alla presente perizia di stima).

Lo scrivente segnala che l'accesso ai beni pignorati avviene dalla pubblica via denominata via del Prosecco per mezzo del M.N. 1072 di proprietà di terzi.

In particolare, il sottoscritto Esperto Stimatore precisa che dalla pubblica via si accede al detto M.N. 1072 di proprietà di terzi per mezzo di un cancello



carraio metallico che, per quanto è stato possibile accertare, è dotato di apertura manuale a doppia anta e poi per mezzo di un'apertura della recinzione presente sul confine tra il M.N. 1955 (ente urbano su cui insistono i beni oggetto di pignoramento) e il M.N. 1072.

Servitù di passaggio che di fatto esiste ma che non risulta formalmente costituita e/o richiamata negli atti di provenienza recuperati.

### **DITTA INTESTATARIA**

In forza di:

- atto di compravendita in data 24/01/1997 al N. 17932 di rep. e al N. 2101 di racc. del Notaio Dott.ssa Graziella Barone di Cornuda, registrato a Montebelluna in data 11/02/1997 al N. 442 serie 1V e trascritto a Treviso in data 18/02/1997 ai nn. 5361/4051;
- atto di compravendita in data 20/07/2001 al N. 31900 di rep. e al N. 3953 di racc. del Notaio Dott.ssa Graziella Barone di Cornuda, registrato a Montebelluna in data 27/07/2001 al N. 2297 serie 1V e trascritto a Treviso in data 31/07/2001 ai nn. 31563/22554,

la Ditta intestataria dei beni pignorati risulta:

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

In detti atti, l'*Esecutato* ha dichiarato “*di essere celibe*”.

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

Da una ispezione ordinaria effettuata in data 19/12/2022 è emerso che successivamente alla data del 15/06/2021, antecedente a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare e comunque antecedente a quella





alla quale è aggiornato il certificato notarile in atti a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), 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 15 alla presente perizia di stima).

Dal certificato notarile in atti e dall'ispezione ordinaria effettuata in data 19/12/2022, 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 (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 42086 del 17/12/2002 - N generale 58199

Atto giudiziario ordinanza ex art. 700 c.p.c. del Tribunale di Montebelluna (TV) in data 27/11/2002 rep. 550/2002 a favore di *Soggetto 1* per l'intero dei diritti di abitazione delle U.I. di cui ai mappali N. 1955 sub 1, N. 1955 sub 2, N. 1955 sub 3 (questi ultimi due soppressi che hanno originato gli immobili pignorati di cui ai mappali N. 1955 sub 6 e N. 1955 sub 7) e N. 1955 sub 4 graffiato con il M.N. 1955 sub 5 contro l'*Esecutato*.

### **\* Seconda trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 1891 del 23/01/2012 - N generale 2366

Atto giudiziario assegnazione diritto abitazione casa familiare del Tribunale dei Minori di Venezia in data 16/11/2011 rep. 4594 a favore di *Soggetto 1* per l'intero dei diritti di abitazione delle U.I. di cui ai mappali N. 1955 sub 1,



N. 1955 sub 2, N. 1955 sub 3 (questi ultimi due soppressi che hanno originato gli immobili pignorati di cui ai mappali N. 1955 sub 6 e N. 1955 sub 7) contro l'**Esecutato**.

Nel certificato notarile in atti viene precisato che “*visti gli artt. 317 bis e 155 e ss. C.c. e 741 c.p.c. e ritenuta la sussistenza dei presupposti per dichiarare il presente decreto immediatamente efficace; p.q.m. ... assegna la casa familiare, sita in Farra di Soligo (TV) in via prosecco 41 – Col San Martino, alla ricorrente **Soggetto 1** ... dichiara il seguente decreto immediatamente esecutivo ... ai fini catastali si precisa che i mappali 1955 sub 3 e mn 1955 sub 3 del Comune di Farra di Soligo sezione A Foglio 5 sono stati soppressi con variazione N. 665/2001 originando i mappali 1955 sub 6 via del prosecco 41 cat. A/3 cl. 3 v. 7 e m.n. 1955 sub 7 via del prosecco 41 categ. C/6 cl. 3 mq. 17”.*

**\* Terza ed ultima trascrizione (dal certificato notarile in atti)**

Trascrizione N. 18498 del 01/07/2021 - N. generale 26918

Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso (TV) in data 18/05/2021 rep. n. 2513 a favore di **Soggetto 2**, per la piena proprietà dei beni pignorati contro l'**Esecutato**.

**ISCRIZIONI**

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

Iscrizione N. 6810 del 31/07/2008 - N. generale 30723

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Elia Novelli in data 29/07/2008 rep. 124579/9041 per la somma capitale di € 160.000,00 oltre ad interessi e spese e per il totale di € 288.000,00, durata 15 anni, a favore di **Soggetto 3**, per l'intero della piena



proprietà dei beni pignorati contro l'*Esecutato* e con identificato il *Debitore non datore di ipoteca*.

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

Iscrizione N. 4862 del 17/06/2010 - N. generale 21860

Ipoteca giudiziaria sentenza di condanna atto del Tribunale di Montebelluna (TV) in data 02/04/2010 rep. 1221/2010 per la somma capitale di € 150.000,00 oltre ad interessi e spese e per il totale di € 150.000,00, a favore di *Soggetto I*, per l'intero della piena proprietà delle U.I. di cui ai mappali N. 1955 sub 1, N. 1955 sub 2, N. 1955 sub 3 (questi ultimi due soppressi che hanno originato gli immobili pignorati di cui ai mappali N. 1955 sub 6 e N. 1955 sub 7) e N. 1955 sub 4 graffato con il M.N. 1955 sub 5 contro l'*Esecutato*.

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

**INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il giorno 22/12/2022, non risultano depositati costituzioni e/o interventi.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Il lotto unico è formato da:

- l'abitazione (di cui al M.N. 1955 sub 6);
- il magazzino / locale di deposito (di cui al M.N. 1955 sub 4 graffato con il M.N. 1955 sub 5);
- l'autorimessa (di cui al M.N. 1955 sub 7)
- l'area scoperta pertinenziale (B.C.N.C. di cui al M.N. 1955 sub 1), il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto,



il tutto ubicato a Farra di Soligo (TV) in via del Prosecco al civico 41.

L'ingresso avviene da detta pubblica per mezzo del M.N. 1072 di proprietà di terzi.

In particolare, il sottoscritto Esperto Stimatore precisa che dalla pubblica via si accede al detto M.N. 1072 di proprietà di terzi per mezzo di un cancello carraio metallico che, per quanto è stato possibile accertare, è dotato di apertura manuale a doppia anta e poi per mezzo di un'apertura della recinzione presente sul confine tra il M.N. 1955 (ente urbano su cui insistono i beni oggetto di pignoramento) e il M.N. 1072.

I beni immobili sono ubicati a circa 3,0 km dal centro.

L'abitazione e l'autorimessa (rispettivamente di cui ai mappali N. 1955 sub 6 e N. 1955 sub 7) sono comprese nella porzione nord di un complesso costituito da più corpi di fabbrica che si sviluppano su differenti livelli fuori terra e che sono realizzati in aderenza tra loro.

La porzione nord, comprendente le U.I. oggetto di pignoramento, è a sua volta costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa a ovest su tre livelli fuori terra e da un corpo di fabbrica che si sviluppa a est su un livello fuori terra, parzialmente soppalcato.

Detta porzione nord è stata oggetto di intervento edilizio di ristrutturazione tra gli anni 1997 e 2000 che ha comportato anche l'ampliamento del preesistente.

Dal collaudo statico reperito agli atti del Comune di Valdobbiadene, a firma del Dott. Ing. Gianfranco Gugel in data 21/05/1998, in particolare, si ricava che *“l'opera consiste in una ristrutturazione con ampliamento di abitazione comprensivo di un piano terra, separato dal preesistente da giunto tecnico in*



*quanto a struttura intelaiata in c.a.*

*Le strutture consistono:*

- *struttura portante verticale costituita da pilastri in getto di conglomerato cementizio armato su fondazioni a travi rovesce e continue in getto di conglomerato cementizio armato costituenti idoneo reticolo agli effetti sismici;*
- *struttura portante orizzontale che consta di travi e cordoli in getto di conglomerato cementizio armato costituenti idonei telai con i pilastri; copertura a struttura lignea ben collegata alla struttura intelaiata”.*

La parte preesistente non oggetto di modifiche, per quanto risulta anche dall’atto di compravendita in data 24/01/1997 al rep. 17932 del Notaio Graziella Barone, è stata edificata ante ’67 e presenta tipologia strutturale propria della più probabile epoca in cui è stata realizzata.

L’U.I. ad uso locale di deposito / magazzino è compresa nella porzione est di un fabbricato che si sviluppa principalmente su due livelli fuori terra.

Per quanto risulta anche dall’atto di compravendita in data 20/07/2001 al rep. 31900 del Notaio Graziella Barone, detta porzione è stata edificata ante ’67 e presenta tipologia strutturale propria della più probabile epoca in cui è stata realizzata.

La descrizione dei beni si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata sub 16 alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

### **1) Descrizione dell’abitazione di cui al M.N. 1955 sub 6**

Come più sopra specificato, l’abitazione di cui al M.N. 1955 sub 6 si



sviluppa sulla porzione nord di un complesso costituito da più corpi di fabbrica che si sviluppano su differenti livelli fuori terra e che sono realizzati in aderenza tra loro.

Detta porzione è costituita a sua volta da un corpo di fabbrica che si sviluppa a ovest su tre livelli fuori terra e da un corpo di fabbrica che si sviluppa a est su un livello fuori terra, parzialmente soppalcato.

Le pareti esterne della porzione est, oggetto di ristrutturazione e ampliamento, sono al grezzo mentre quelle della porzione ovest presentano ancora l'intonaco originario, in parte demolito.

I serramenti esterni, ove presenti, sono costituiti da oscuri in legno di vecchia fattura.

In alcune finestre sono presenti anche inferriate metalliche.

I serramenti interni del piano terra hanno telaio in legno portanti vetro camera, quelli del primo piano sono principalmente in legno di vecchia fattura e portanti vetro singolo.

Al piano secondo i fori finestra risultano tamponati con un pannello ligneo.

Al piano terra l'abitazione comprende l'ingresso, la cucina, il disbrigo, il soggiorno, il bagno con anti, la c.t. – lavanderia e le scale che collegano il piano terra con il primo piano.

Tutti i locali del piano terra presentano pavimento in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono intonacate a civile con soprastante dipintura di tonalità bianca.

I solai in legno del primo piano e del soppalco sono a vista.

Il bagno comprende il lavandino, il water, il bidè e la vasca da bagno che è stata incassata in una porzione del bagno che è stata realizzata rialzata rispetto al piano di calpestio della restante porzione del piano terra.



Esso ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Il locale c.t. – lavanderia, oltre che alla caldaia, comprende anche il water, la doccia e l'attacco per la lavatrice.

Al primo piano l'abitazione comprende il soppalco della porzione est oltre che due camere, il disimpegno e le scale che collegano il primo piano con il secondo piano.

Tutti i locali del primo piano hanno pavimento in legno, la porzione ovest di vecchia fattura, e presentano le pareti intonacate a civile con soprastante dipintura di colore bianco.

Al secondo piano l'abitazione comprende la soffitta.

Essa presenta pavimento in legno di vecchia fattura e le pareti intonacate a rinzaffo.

Il sottoscritto Esperto Stimatore rileva che in sede di sopralluogo è stato rilevato che la porzione di soffitta compresa nell'U.I. di cui al M.N. 1955 sub 6 oggetto di pignoramento non presenta soluzione di continuità rispetto a quella compresa in un'U.I. di proprietà di terzi se non per una sola rete da cantiere tesa provvisoriamente tra le pareti perimetrali.

Si renderanno necessarie, pertanto, opere murarie per rendere indipendenti le due U.I.

## **2) Descrizione dell'autorimessa di cui al M.N. 1955 sub 7**

L'autorimessa si sviluppa nella porzione nord-est del fabbricato comprendente anche l'abitazione di cui al M.N. 1955 sub 6.

L'autorimessa presenta pavimento in piastrelle di ceramica.

Essa ha le pareti intonacate a civile con soprastante dipintura di colore bianco.



In sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che in luogo del portone carraio di accesso è stata realizzata una semplice porta con struttura in alluminio anodizzato e portante specchiature in vetro.

L'autorimessa prende area e luce anche da due finestrelle dotate di serramenti in legno portanti vetro camera e di inferriate metalliche.

Il tetto in legno è a vista.

**3) Descrizione del locale di deposito / magazzino di cui al M.N. 1955 sub 4 graffato con il M.N. 1955 sub 5**

L'U.I. ad uso locale di deposito / magazzino è compresa nella porzione est di un fabbricato che si sviluppa principalmente su due livelli fuori terra.

Essa catastalmente comprende al piano terra il portico, il deposito e la corte esclusiva.

Per quanto è stato possibile accertare, detti locali sono principalmente pavimentati in calcestruzzo liscio.

Gli intonaci, laddove presenti sono datati.

Il solaio del primo piano è in legno a vista.

Al secondo piano l'U.I. comprende il deposito – fienile.

Detta U.I. è priva di serramenti interni e/o esterni.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere al primo piano ed è stato accertato che a ovest rispetto al fabbricato è stata realizzata un portico avente struttura portante verticale costituita da muretti e/o pilastri in bimattoni e copertura in legno portante onduline in lamiera.

Stante il fatto che detta porzione non viene rappresentata nella planimetria catastale, lo scrivente segnala che, cautelativamente, bisognerà provvedere alla demolizione di detto portico.





#### **4) Descrizione dell'area scoperta di cui al M.N. 1955 sub 1**

L'area scoperta di cui al M.N. 1955 sub 1 si sviluppa tra i fabbricati comprendenti le U.I. di cui ai mappali N. 1955 sub 6, N. 1955 sub 7 e N. 1955 sub 4 graffato con il M.N. 1955 sub 5 e a nord degli stessi.

Per quanto è stato possibile accertare l'area scoperta risulta recintata lungo tutti i confini principalmente con rete e ritti metallici.

L'area scoperta è tenuta principalmente a verde con la porzione compresa tra i fabbricati in stabilizzato.

Al momento del sopralluogo il verde risultava non curato da tempo.

#### **5) Stato di conservazione e di manutenzione**

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

Per quanto riguarda l'abitazione di cui al M.N. 1955 sub 6, essa presenta differenti livelli di finitura nei diversi piani che la compongono.

Per una corretta comprensione si rimanda alla descrizione di cui ai precedenti punti e/o alla documentazione fotografica allegata sub 16 alla presente perizia di stima.

#### **6) Impianti**

Per quanto è stato possibile accertare, l'abitazione di cui al M.N. 1955 sub 6 è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento con caldaia e con elementi radianti disposti nei locali;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico.



L'autorimessa di cui al M.N. 1955 sub 7 è dotata del solo impianto elettrico.

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.

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

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

##### **abitazione di cui al M.N. 1955 sub 6**

- piano T – locali abitabili	m <sup>2</sup>	127,8 x 1,0	m <sup>2</sup>	127,8
- piano 1	m <sup>2</sup>	34,8 x 0,4	m <sup>2</sup>	13,9
o locali abitabili	m <sup>2</sup>	60,9 x 1,0	m <sup>2</sup>	60,9
o soppalco non abitabile	m <sup>2</sup>	34,8 x 0,4	m <sup>2</sup>	13,9

##### **autorimessa di cui al M.N. 1955 sub 7**

- autorimessa	m <sup>2</sup>	20,8 x 0,5	m <sup>2</sup>	10,4
---------------	----------------	------------	----------------	------

##### **magazzino / locale di deposito di cui al M.N. 1955 sub 4**

##### **graffato con il M.N. 1955 sub 5**

- magazzino / loc. deposito	m <sup>2</sup>	106,0 x 0,4	m <sup>2</sup>	42,4
- corte esclusiva	m <sup>2</sup>	22,8 x 0,1	m <sup>2</sup>	2,3

##### **area scoperta pertinenziale di cui al M.N. 1955 sub 1**



La superficie catastale dell'area scoperta di cui al M.N.

1955 sub 1 è di complessivi m<sup>2</sup> 484,0.

- area scoperta pertinenziale  
(per la superficie pari a  
quella principale lorda  
dell'abitazione):                    m<sup>2</sup> 188,7 x 0,1                    m<sup>2</sup> 18,9
  
- area scoperta pertinenziale  
(per la superficie pari a  
quella principale lorda  
dell'abitazione e fino al  
doppio):                    m<sup>2</sup> 188,7 x 0,03                    m<sup>2</sup> 5,7

**Superficie totale commerciale convenzionale                    m<sup>2</sup> 318,8**

L'area scoperta eccedente di m<sup>2</sup> 484,0 – 188,7\*2 =                    m<sup>2</sup> 106,5

verrà valutata come terreno in funzione delle sue caratteristiche.

### **8) Generalità**

Con nota e-mail pec in data 10/06/2022 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.

Con nota e-mail pec in data 16/11/2022 l'Agenzia delle Entrate inoltrava allo scrivente nota di cui al prot. 135556 del 10/06/2022 nella quale comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato (cfr. allegato sub 17 alla presente relazione).

Dalle informazioni ricevute dal Custode, ed in particolare da quanto riportato



nella sua relazione a seguito del primo accesso depositata nel fascicolo telematico, l'immobile oggetto di pignoramento è *“libero – chiavi in possesso del custode Aste 33 s.r.l. a seguito di ispezione Giudiziale del 29 agosto 2022”*.

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

Sulla base di quanto riportato negli atti di compravendita reperiti di quanto accertato presso il Comune di Farra di Soligo, risulta che la costruzione del fabbricato sia verosimilmente iniziata ante '67.

Successivamente, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti da parte del Comune di Farra di Soligo:

- concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio N. 73/97 in data 02/10/1997 (prot. 5634) per i lavori di *“ristrutturazione e razionalizzazione fabbricato uso abitazione”* (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima);
- certificato di abitabilità di cui alla pratica edilizia N. 73/97 in data 21/02/2000 (cfr. allegato sub 19 alla presente perizia di stima);
- autorizzazione edilizia N. 118/97 in data 21/10/1997 (prot. 8762) per i lavori di *“installazione serbatoio fisso per GPL interrato”* (cfr. allegato sub 20 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 Farra di Soligo.

Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale



esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Farra di Soligo.

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

Con riguardo al fabbricato comprendente le U.I. di cui ai mappali N. 1955 sub 6 e N. 1955 sub 7

Con la scorta degli ultimi grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di Farra di Soligo (TV), allegati concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio N. 73/97 in data 02/10/1997 (prot. 5634), il sottoscritto Esperto Stimatore 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 delle seguenti difformità:

- si riscontrano lievi difformità nella disposizione dei divisori interni e nella superficie dei vari ambienti;
- al piano terra la finestra del muro nord più a ovest risulta tamponata;
- al piano terra al centro del muro nord della cucina sono stati realizzati due murettini in laterizio in corrispondenza della canna fumaria;
- al piano terra nel locale lavanderia e centrale termica il vano della canna fumaria non risulta murato;
- al piano terra l'anti e parte del bagno ha altezza utile ridotta in forza del soppalco realizzato superiormente;
- al piano terra la parte est la quota di calpestio del bagno è stata rialzata per permettere l'incasso di una vasca da bagno. Si accede per



mezzo di 3 scalini;

- al piano terra non è stato realizzato il portone per accedere al deposito / autorimessa. Risulta realizzata una porta pedonale con apertura ad anta;
- al piano terra non risulta realizzato il pergolato in legno;
- al piano primo il soppalco risulta realizzato di dimensioni differenti. In particolare il soppalco in legno a nord del vano scala sovrasta il soggiorno per tutta la sua larghezza. È stato realizzato anche a sud del vano scala, sopra l'anti e parte del bagno del piano terra, ricavando un ulteriore stanza. Le altezze sono tali da non rendere abitabili detto soppalco;
- al primo piano non risulta più presente il bagno e risulta pure demolita la paretina divisoria tra detto locale e il corridoio;
- al primo piano la finestra del muro nord più a est risulta tamponata;
- l'altezza utile del primo piano risulta maggiore rispetto al progetto;
- al secondo piano le finestre del muro nord risultano tamponate;
- al secondo piano la prima e la terza finestra a partire da nord del muro est risultano tamponate;
- al secondo piano risulta demolita la parete che divide la soffitta compresa nell'U.I. oggetto di pignoramento da quella che si sviluppa a sud di proprietà di terzi. In sede di sopralluogo è stata rinvenuta una semplice rete da cantiere stesa provvisoriamente tra le pareti perimetrali est e ovest;
- al secondo piano risultano demolite le tramezze interne che ricavavano un locale nella porzione nord-est della soffitta;



- nella pianta piano 2°, nella rappresentazione della copertura della porzione est non viene rappresentato l'abbaino realizzato sopra il bagno del piano terra.

Con riguardo al fabbricato comprendente l'U.I. di cui al M.N. 1955 sub 4 graffato con il M.N. 1955 sub 5

Non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi con riguardo a detta unità.

È verosimile che detto fabbricato, originariamente, sia stato realizzato 'ante 67.

Lo scrivente, ad ogni modo, segnala che la copertura e parte della struttura portante, in forza della loro tipologia edilizia, risultano di recente edificazione.

#### Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito di tutte le U.I. pignorate pienamente conforme a quanto realizzato.

#### **Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali**

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1955 sub 6

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1955 sub 6 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:

- si riscontrano lievi difformità nella disposizione dei divisori interni e nella superficie dei vari ambienti;
- sul muro a nord risulta realizzata una canna fumaria in muratura;
- al piano terra la finestra del muro nord più a ovest risulta tamponata;



- al piano terra al centro del muro nord della cucina sono stati realizzati due murettini in laterizio in corrispondenza della canna fumaria;
- al piano terra nel locale lavanderia e centrale termica il vano della canna fumaria non risulta murato;
- al piano terra la parete divisoria tra il bagno e l'anti risulta realizzata in posizione differente a favore della superficie utile del bagno;
- al piano terra l'anti e parte del bagno ha altezza utile ridotta in forza del soppalco realizzato superiormente;
- al piano terra la parte est la quota di calpestio del bagno è stata rialzata per permettere l'incasso di una vasca da bagno. Si accede per mezzo di 3 scalini;
- al piano primo il soppalco risulta realizzato di dimensioni differenti. In particolare il soppalco in legno si sviluppa sia a nord del vano scala sovrastando parte del soggiorno per tutta la sua larghezza sia a sud del vano scala, sopra l'anti e parte del bagno del piano terra, ricavando un ulteriore stanza. Le altezze sono tali da non rendere abitabili detto soppalco;
- al primo piano non risulta più presente il bagno e risulta pure demolita la paretina divisoria tra detto locale e il corridoio;
- al primo piano la finestra del muro nord più a est risulta tamponata;
- al secondo piano le finestre del muro nord risultano tamponate;
- al secondo piano la prima e la terza finestra a partire da nord del muro est risultano tamponate;
- al secondo piano risulta demolita la parete che divide la soffitta compresa nell'U.I. oggetto di pignoramento da quella che si sviluppa





a sud di proprietà di terzi. In sede di sopralluogo è stata rinvenuta una semplice rete da cantiere stesa provvisoriamente tra le pareti perimetrali est e ovest;

- al secondo piano risultano demolite le tramezze interne che ricavavano un locale nella porzione nord-est della soffitta;
- non sono rappresentati gli abbaini presenti in copertura.

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 1955 sub 7

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1955 sub 7 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 della seguente difformità:

- non è stato realizzato il portone per accedere all'autorimessa. Risulta realizzata una porta pedonale con apertura ad anta.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 1955 sub 4 graffato con il M.N. 1955 sub 5

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 1955 sub 4 graffato con il M.N. 1955 sub 5 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:

- si riscontrano lievi difformità nella disposizione dei divisori interni e nella superficie dei vari ambienti;
- al piano terra risulta demolito il muro perimetrale est del portico;
- al piano terra la spalletta ovest della porta tra portico e deposito risulta demolita per allargare il foro porta;
- al piano terra, a est del deposito, risulta realizzato un portico avente



struttura portante verticale costituita da muretti e/o pilastri in bimattoni e copertura in legno portante onduline in lamiera;

In sede di sopralluogo lo scrivente non ha potuto accedere al piano primo e, pertanto, non ha effettuato alcun rilievo in detta porzione di U.I.

Per quanto è possibile accertare da una semplice visione dell'immobile dal livello terreno, lo scrivente segnala che risultano tamponate a mezza altezza parti delle pareti est e nord e che la spalletta ovest del muro nord non risulta realizzata.

Lo scrivente ribadisce che la copertura e parte della struttura portante verticale, in forza della loro tipologia edilizia, risultano di recente edificazione.

#### Con riferimento all'elaborato planimetrico

L'elaborato planimetrico rinvenuto negli archivi del Catasto non risulta aggiornato tenendo in conto delle attuali numerazioni dei subalterni costituenti il compendio immobiliare pignorato.

Lo scrivente Esperto Stimatore segnala che agli atti del Comune di Farra di Soligo, tra i documenti allegati alla domanda di rilascio del certificato, vi è anche un elaborato planimetrico aggiornato.

#### Considerazioni conclusive

Lo scrivente ritiene opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato di tutte le U.I. oggetto di pignoramento 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 Farra di Soligo (TV) al prot. 10248 in data 24/06/2022 (cfr. allegato sub 21 alla presente perizia di stima).

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

Dal certificato notarile in atti si ricava che al ventennio:



Con riguardo alle U.I. di cui ai mappali N. 1955 sub 1, N. 1955 sub 2 e N. 1955 sub 3, questi ultimi due soppressi che hanno originato gli immobili pignorati di cui ai mappali N. 1955 sub 6 e N. 1955 sub 7

- 1) In forza dell'atto di compravendita in data 24/01/1997 al N. 17932 di rep. e al N. 2101 di racc. del Notaio Dott.ssa Graziella Barone di Cornuda, registrato a Montebelluna in data 11/02/1997 al N. 442 serie IV e trascritto a Treviso in data 18/02/1997 ai nn. 5361/4051, il *Proprietario 1*, il *Proprietario 2* e il *Proprietario 3*, ciascuno per i diritti pari a 1/3 della piena proprietà, vendevano e la ditta intestataria diveniva:
  - **Esecutato** per l'intero della piena proprietà.

Con riguardo all'U.I. di cui al M.N. 1955 sub 4 graffato con il M.N. 1955 sub 5

- 1) In forza dell'atto di compravendita in data 24/01/1997 al N. 17932 di rep. e al N. 2101 di racc. del Notaio Dott.ssa Graziella Barone di Cornuda, registrato a Montebelluna in data 11/02/1997 al N. 442 serie IV e trascritto a Treviso in data 18/02/1997 ai nn. 5360/4050, il *Proprietario 1*, il *Proprietario 2* e il *Proprietario 3*, ciascuno per i diritti pari a 1/3 della piena proprietà, vendevano e la ditta intestataria diveniva:
  - *Proprietario 4* per l'intero della piena proprietà.
- 2) In forza dell'atto di compravendita in data 20/07/2001 al N. 31900 di rep. e al N. 3953 di racc. del Notaio Dott.ssa Graziella Barone di Cornuda, registrato a Montebelluna in data 27/07/2001 al N. 2297 serie IV e trascritto a Treviso in data 31/07/2001 ai nn. 31563/22554, il



*Proprietario 4* vendeva e la ditta intestataria diveniva:

- **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**

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 Farra di Soligo – Sez. A – Foglio 5

#### **BENE 1**

**M.N. 1955 sub. 1**, via del Prosecco, n. 41, piano T

trattasi di area scoperta pertinenziale - B.C.N.C.

#### **BENE 2**

**M.N. 1955 sub. 4 graffato con il M.N. 1955 sub. 5**, via del Prosecco, n. 41, piano T-1, cat. C/2, cl. 1, cons. m<sup>2</sup> 97, S.C. totale m<sup>2</sup> 97, R.C. € 30,56 (L. 59.170)

trattasi di magazzino / locale di deposito

#### **BENE 3**

**M.N. 1955 sub 6**, via del Prosecco, n. 41, piano T-1 - 2, cat. A/3, cl. 3, cons.



7 vani, S.C. totale m<sup>2</sup> 213, totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 213, R.C. € 367,70 (L. 729.400)

trattasi di abitazione di tipo economico

#### **BENE 4**

**M.N. 1955 sub 7**, via del Prosecco, n. 41, piano T, cat. C/6, cl. 3, m<sup>2</sup> 17, S.C. totale m<sup>2</sup> 22, R.C. € 27,48 (L. 53.210)

trattasi di autorimessa

con la precisazione che detti beni insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Farra di Soligo (TV) nel F° 5 con il M.N. 1955 di are 7.50, ente urbano, in forza del tipo mappale del 01/10/1996 Pratica N. TV0062786 in atti dal 08/03/2004 (N. 32539.1/1996).

Nella certificazione notarile in atti viene precisato che *“gli immobili sezione A Foglio 5 particella 1955 sub 2 e sezione A Foglio 5 particella 1955 sub 2 (n.d.r.: sub 3) soppressi hanno generato gli immobili riportati nel NCEU al Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 1955 Subalterno 6 e riportati al NCEU al Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 1955 Subalterno 7 in base alla nota di variazione del 21.01.2000 in atti dal 21.01.2000 modifiche int. parz. ristr. (n. A00177.1/2000). Si precisa che ... (n.d.r.: Esecutato) possiede l'intero fabbricato costituito su Ente Urbano di are 07.50 riportato a NCT foglio 5 particella 1955”*.

Lo scrivente segnala che l'accesso ai beni pignorati avviene dalla pubblica via denominata via del Prosecco per mezzo del M.N. 1072 di proprietà di terzi.

Servitù di passaggio che di fatto esiste ma che non risulta formalmente costituita e/o richiamata negli atti di provenienza recuperati.



I suddetti beni possiedono:

- la superficie lorda convenzionale commerciale di **m<sup>2</sup> 318,8**.

Il valore unitario applicabile - per edifici con la medesima tipologia edilizia e stato conservativo ottimo - è pari a €/m<sup>2</sup> 920,00.

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi medi, tenendo conto dei differenti livelli di finitura e stato di conservazione delle varie porzioni che costituiscono le U.I. pignorate:

- coefficiente di vetustà -  $k_1 = 0,80$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato -  $k_2 = 1,05$ ;
- coefficiente per stato di conservazione -  $k_3 = 0,85$ ;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico -  $k_4 = 0,85$ .

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 920,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = \text{€/m}^2 920,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 920,00 \text{ €/m}^2 \times (0,80 \times 1,05 \times 0,85 \times 0,85) = \\ & = 920,00 \text{ €/m}^2 \times (0,61) = 558,35 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 560,00 €/m<sup>2</sup>

$$318,8 \text{ m}^2 \times 560,00 \text{ €/m}^2 = \quad \text{€} \quad 178.528,00$$

(di cui € 153.496,00 con riferimento ai mappali N. 1955 sub 1, N. 1955 sub 6 e N. 1955 sub 7 su cui si segnala grava il diritto di abitazione assegnato al



*Soggetto 1* in forza dell'atto giudiziario del Tribunale dei Minori di Venezia in data 16/11/2011 rep. 4594 e trascritto in data 23/01/2012 ai nn. 2366/1891).

- la superficie dell'area scoperta eccedente di **m<sup>2</sup> 106,65:**

106,65 m<sup>2</sup> x 35,00 €/m<sup>2</sup> = € 3.732,75

Sommano complessivamente € 182.260,75

A detrarre:

- per presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato assentito delle U.I. pienamente conforme allo stato realizzato. compresi imprevisti, spese tecniche e oneri € - 6.500,00

- per presentazione planimetrie e l'elaborato planimetrico delle U.I. oggetto di pignoramento in variazione per dare lo stato rappresentato pienamente conforme allo stato realizzato e comunque allo stato assentito, compresi imprevisti, spese tecniche e oneri € - 2.500,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO € 173.260,75

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:

€ - 34.652,15

**VALORE BASE DEL LOTTO UNICO** € 138.608,60





**che si arrotonda a**

**€ 138.600,00**

diconsi euro centotrentottomilaseicento / 00.

Lo scrivente segnala che sui beni pignorati di cui ai mappali N. 1955 sub 1, N. 1955 sub 6 (già M.N. 1955 sub 2) e N. 1955 sub 7 (già M.N. 1955 sub 3) grava il diritto di abitazione assegnato a favore del *Soggetto I* da parte del Tribunale dei Minori di Venezia in data 16/11/2011 rep. 4594 e trascritto in data 23/01/2012 ai nn. 2366/1891.

Al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice ogni ulteriore elemento, lo scrivente evidenzia che, in forza di detto diritto di abitazione, nel caso in cui dovesse essere considerato opponibile alla procedura, la più probabile detrazione da tenere in conto nella vendita del bene può essere determinata alla stregua di un usufrutto.

Considerando che, per quanto risulta dalla certificazione notarile, il *Soggetto I* è nato in data 03/11/1966, ad oggi lo stesso ha 56 anni. Per detta età il coefficiente della nuda proprietà è pari al 35% e quello dell'usufrutto è pari a 65%.

Si ha quindi che il valore del diritto di abitazione gravante sui mappali N. 1955 sub 1, N. 1955 sub 6 e N. 1955 sub 7 (il cui valore è di € 153.496,00), è pari a: € 153.496,00 x 65% = € 99.772,40.

Lo scrivente in ogni caso rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale diversa quantificazione che gli dovesse venire richiesta.

## **ALLEGATI**

1) identificazione dell'*Esecutato* e degli altri soggetti citati nella perizia



- di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di Farra di Soligo (TV) - Sez. A - Foglio 5 per il M.N. 1955 sub 1;
  - 3) visura catastale al C.F. Comune di Farra di Soligo (TV) - Sez. A - Foglio 5 per il M.N. 1955 sub 4 graffato con il M.N. 1955 sub 5;
  - 4) visura catastale al C.F. Comune di Farra di Soligo (TV) - Sez. A - Foglio 5 per il M.N. 1955 sub 6;
  - 5) visura catastale al C.F. Comune di Farra di Soligo (TV) - Sez. A - Foglio 5 per il M.N. 1955 sub 7;
  - 6) elaborato planimetrico al C.F. Comune di Farra di Soligo (TV) - Sez. A - Foglio 5 per il M.N. 1955;
  - 7) elenco subalterni al C.F. Comune di Farra di Soligo (TV) - Sez. A - Foglio 5 per il M.N. 1955;
  - 8) planimetria catastale al C.F. Comune di Farra di Soligo (TV) - Sez. A - Foglio 5 per il M.N. 1955 sub 4 graffato con il M.N. 1955 sub 5;
  - 9) planimetria catastale al C.F. Comune di Farra di Soligo (TV) - Sez. A - Foglio 5 per il M.N. 1955 sub 6;
  - 10) planimetria catastale al C.F. Comune di Farra di Soligo (TV) - Sez. A - Foglio 5 per il M.N. 1955 sub 7;
  - 11) estratto di mappa al C.T. Comune di Farra di Soligo (TV) - Foglio 5;
  - 12) visura catastale al C.T. Comune di Farra di Soligo (TV) - Foglio 5 per il M.N. 1955;
  - 13) atto di compravendita in data 24/01/1997 al N. 17932 di rep. e al N. 2101 di racc. del Notaio Dott.ssa Graziella Barone;
  - 14) atto di compravendita in data 20/07/2001 al N. 31900 di rep. e al N.



- 3953 di racc. del Notaio Dott.ssa Graziella Barone;
- 15) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 19/12/2022 a carico dell'*Esecutato*;
  - 16) documentazione fotografica dei beni;
  - 17) nota Ag. Entrate – rif. prot. N. 135556 del 10/06/2022;
  - 18) concessione edilizia N. 73/97 in data 02/10/1997 (prot. 5634);
  - 19) certificato di abitabilità di cui alla pratica edilizia N. 73/97 in data 21/02/2000;
  - 20) autorizzazione edilizia N. 118/97 in data 21/10/1997 (prot. 8762);
  - 21) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Farra di Soligo (TV) al prot. 10248 in data 24/06/2022.

Montebelluna, 11 gennaio 2023

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

