

- 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 possibile divisibilità dei beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Con nota e-mail pec in data 24/02/2023 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari notificava al sottoscritto la nomina ad Esperto Stimatore 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 presente per poter anche verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

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

Il sottoscritto effettuava quindi accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro di Feletto (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 12/04/2023 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 19/04/2023 l'Agenzia delle Entrate comunicava che, dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione e/o comodato.

In data 20/04/2023 il Comune di San Pietro di Feletto rilasciava il C.D.U. di cui al prot. 0005155.

Il sottoscritto Esperto Stimatore contattava quindi Aste33 s.r.l. di Treviso, custode nominato del compendio immobiliare, per fissare il sopralluogo all'immobile pignorato.

Previ accordi con il sottoscritto, il custode fissava il sopralluogo al bene pignorato per il giorno 03/07/2023.

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

Con nota e-mail pec in data 13/07/2023 il sottoscritto provvedeva ad inviare all'Archivio Notarile di Stato la richiesta di ottenere copia dell'atto di compravendita in data 24/09/2004 rep. 96161/22643 del Notaio Dott.



Giuseppe Ferretto con il quale l'*Esecutato* è entrato in possesso dei beni immobili pignorati.

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

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 11/09/2023 a:

- Avv. Paolo Laghi, legale di [REDACTED]
[REDACTED] – nella sua qualità di
procuratrice speciale della [REDACTED]
[REDACTED] – nuova denominazione della
[REDACTED] tramite
comunicazione e-mail pec all'indirizzo:
paololaghi@pec.ordineavvocatitreviso.it
- **Aste33 s.r.l.**, custode nominato del compendio immobiliare, tramite
comunicazione e-mail pec all'indirizzo:
aste33@pec.it
- **Esecutato**, tramite raccomandata A.R. all'indirizzo riportato nel
certificato di residenza allegato alla relazione periodica del Custode
del 06/07/2023

assegnando a tutti tempo fino al giorno 26/09/2023 per il deposito di eventuali osservazioni.

Entro la scadenza concessa non perveniva alcuna osservazione.

Del risultato del proprio lavoro riferisce in appresso.

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE ESECUTATA



L'identificazione dell'*Esecutato*, oltre che degli altri soggetti citati nella perizia di stima, è contenuta nell'allegato sub 1 alla presente perizia di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato il fatto che i beni pignorati comprendono, per l'intero della piena proprietà, un appartamento al piano primo ed un'area urbana ad uso posto auto, il tutto compreso in un fabbricato, 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 San Pietro di Feletto (TV) – Sez. B – Foglio 8

BENE 1

M.N. 312 sub 15, Via Crevada n. 6, p. 1, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani, S.C.

totale m² 89 (totale escluse aree scoperte m² 80), R.C. € 371,85

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 312 sub 19, Via Crevada, p. T, cat. F/1, cons. m² 51,

area urbana

con la precisazione che:

- nell'atto di compravendita in data 24/09/2004 al rep. 96161 racc. 22643 del Dott. Giuseppe Ferretto, allora Notaio in Conegliano, ivi registrato in data 11/10/2004 al N. 2998 Serie 1T e ivi trascritto in data 12/10/2004 ai nn. 41818/27199 è specificato che è compresa *“per la quota di 160/1000,*



come risultante dalla tabella millesimale che trovasi allegata sotto la lettera A) all'atto in data 19 dicembre 1994 al n. 50532 di mio rep. sotto citato: sulle parti ed impianti comuni dell'edificio e sull'area coperta e scoperta di pertinenza e su quanto altro previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, in quanto sussistenti” e che “detta area scoperta di pertinenza risulta inoltre così distinta al Catasto Fabbricati:

Mapp. 312 sub 6 in via Crevada – area scoperta di mq. 77

Mapp. 312 sub 11 in via Crevada – area urbana di mq. 170”.

Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà dei beni di cui ai mappali N. 312 sub 6 e N. 312 sub 11 non risulta pignorata;

- l'ingresso all'abitazione di cui al M.N. 312 sub 15 avviene per mezzo del vano scale, corridoio di cui al M.N. 312 sub 4 (B.C.N.C. ai sub 2, 12, 13, 14, 15 e 16).

Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà del bene comune di cui al M.N. 312 sub 4 non risulta pignorata;

- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di San Pietro di Feletto (TV) nel F° 20 con il M.N. 312 di are 24.00, ente urbano in forza del TIPO MAPPALE del 30/07/1993 Pratica n. TV0253826 in atti dal 19/07/2004 (n. 48250.1/1993).

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 8 alla presente perizia di stima.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento al terreno su cui è eretto il fabbricato comprendente i beni



oggetto di stima, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 313, N. 1013, N. 171, N. 1001, N. 876, pubblica strada denominata via Crevada, N. 397, N. 396, 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 24/09/2004 al rep. 96161 racc. 22643 del Dott. Giuseppe Ferretto, allora Notaio in Conegliano, ivi registrato in data 11/10/2004 al N. 2998 Serie 1T e ivi trascritto in data 12/10/2004 ai nn. 41818/27199 (cfr. allegato sub 9 alla presente perizia di stima).

Inoltre, in detto atto viene precisato che:

- art. 1: oltre ai mappali N. 312 sub 15 e N. 312 sub 19, è compresa *“per la quota di 160/1000, come risultante dalla tabella millesimale che trovasi allegata sotto la lettera A) all’atto in data 19 dicembre 1994 al n. 50532 di mio rep. sotto citato: sulle parti ed impianti comuni dell’edificio e sull’area coperta e scoperta di pertinenza e su quanto altro previsto dall’art. 1117 del Codice Civile, in quanto sussistenti”* e che *“detta area scoperta di pertinenza risulta inoltre così distinta al Catasto Fabbricati: Mapp. 312 sub 6 in via Crevada – area scoperta di mq. 77
Mapp. 312 sub 11 in via Crevada – area urbana di mq. 170”*



- art. 2: *“agli effetti catastali ed a tutti gli effetti la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che quanto oggi venduto è ad essa pervenuto in forza dell’atto di compravendita in data 19 dicembre 1994 al n. 50.532 di mio Repertorio [n.d.r.: Notaio Giuseppe Ferretto] registrato a Conegliano in data 5 gennaio 1995 al n. 63, Serie I/V, trascritto presso l’Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 17 gennaio 1995, ai nn. 15277/1182”*;
- art. 3: *“avviene la compravendita con riguardo allo stato e grado attuale di quanto oggi venduto considerati gli immobili a corpo e non a misura, con ogni annesso, infisso e pertinenza, con ogni azione, ragione e servitù attiva e passiva inerente, apparente e non, anche se non risultante dai pubblici registri o dai titoli di provenienza, ed in particolare con quelle venutesi a creare a seguito del frazionamento dell’intero edificio e stabilite e poste in essere dalla Legge a carico di ciascun condomino; nonché con la servitù di passaggio e transito prevista all’art. 2 dell’atto in data 26 ottobre 1968, al n. 32.330 di Repertorio del Notaio dr. Enrico Sartorio di Conegliano, quivi registrato in data 15 novembre 1968, al n. 352, Volume 132, Mod. 1, trascritto presso l’Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 25 novembre 1968, ai nn. 20651/179532, e con la servitù di passaggio prevista dall’articolo 3 del suddetto atto di provenienza, atti ai quali le parti fanno espresso rinvio con ogni conseguente effetto di Legge”*;
- art. 4: *“garantisce la parte venditrice ... la piena e legittima proprietà di quanto oggi venduto e la libertà del medesimo da ogni vincolo, onere o ipoteca”*;



- art. 5: “... *la parte venditrice ... dichiara:*
 - *che il fabbricato ... è stato edificato in forza dell’ autorizzazione per costruzione edilizia rilasciata dal Comune di San Pietro di Feletto in data 17 ottobre 1973 n. 796, prot. 796;*
 - *che è stata rilasciata dal detto Comune:*
 - *la concessione edilizia in data 21 settembre 1990, n. 3426/90 (per ampliamento);*
 - *la concessione edilizia in data 30 marzo 1993, n. 3992/92 (per frazionamento e sistemazione interna);*
 - *che è stato rilasciato dal detto Comune il certificato di abitabilità in data 17 dicembre 1993, n. 3992;*
 - *che a tutt’ oggi i lavori eseguiti sono conformi ai progetti a suo tempo approvati e non sono state eseguite altre opere ...;*
 - *che non è stato preso alcun provvedimento sanzionatorio ai sensi dell’ art. 41 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, di cui alle Leggi 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;*
 - *che ... l’ area sopra citata è pertinenziale al fabbricato di cui trattasi ed è inferiore a mq. 5000”.*

DITTA INTESTATARIA

In forza dell’atto di compravendita in data 24/09/2004 al rep. 96161 racc. 22643 del Dott. Giuseppe Ferretto, allora Notaio in Conegliano, ivi registrato in data 11/10/2004 al N. 2998 Serie 1T e ivi trascritto in data 12/10/2004 ai nn. 41818/27199, la Ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risulta:

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



██████████ 80128 Napoli) contro l'*Esecutato* e gravante l'intero della piena proprietà dei beni pignorati.

ISCRIZIONI

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

Iscrizione N. 10220 del 15/10/2004

Ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo fondiario in data 24/09/2004 al rep. 96162/22644 del Dott. Giuseppe Ferretto, allora Notaio in Conegliano, per la somma capitale di € 123.000,00 e per il totale di € 221.400,00 durata 25 anni a favore di ██████████

██████████ con sede a Montebelluna (TV) (domicilio ipotecario eletto: Montebelluna (TV) piazza G.B. Dall'Armi, N. 1) contro l'*Esecutato* e gravante l'intero della piena proprietà dei beni pignorati.

COSTITUITI E/O INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effettuato accesso al fascicolo telematico, a tutto il 20/08/2023, non risultano depositati costituzioni e/o interventi.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto unico è formato, per l'intero della piena proprietà, da un appartamento al piano primo ed un'area urbana ad uso posto auto, il tutto compreso in un fabbricato sito a San Pietro di Feletto (TV) in via Crevada al civico 14, a circa 6,5 km dal centro del Comune di San Pietro di Feletto e a circa 5 km dal centro di Conegliano.

La descrizione dei beni oggetto di pignoramento, oltre che al presente paragrafo, si affida anche alla documentazione fotografica che viene allegata sub 11 alla presente perizia di stima e che ne costituisce parte integrante e



sostanziale.

Descrizione generale del fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento

Il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento si sviluppa su due livelli fuori terra.

Al piano terra comprende, oltre a vani ad uso comune, un negozio e un magazzino.

Al piano primo comprende due unità immobiliari ad uso abitazione e un magazzino.

Per quanto è stato possibile accertare e in forza della documentazione reperita agli atti del Comune di San Pietro di Feletto (cfr. collaudo statico a firma del Dott. Ing. Paolo Stival in data 16/03/1977) *“si tratta di una costruzione a due piani fuori terra ... Le fondazioni sono in conglomerato cementizio a travi rovesce e travi di collegamento, eseguite secondo gli elaborati di progetto. La struttura portante verticale è costituita da pilastri in c.a. a telaio. La copertura è costituita da struttura piana in solaio misto in latero-cemento, paretine, tavelloni e soprastanti tegole curve. Il solaio ha spessore di cm $20,5+4 = 24,5$ il tutto costruito e fornito dalla Ditta Impre di Godega S. Urbano, calcolato dal Dott. Ing. Dario Vendruscolo di Udine. Il cemento usato è del tipo R “250” per getti di fondazione e R “320” per i solai; il ferro è del tipo Fe Bk 32 per le strutture e Fe Bk 44 per i solai”*.

Le grondaie e i pluviali sono metallici.

La dipintura esterna del fabbricato è prevalentemente di tonalità rosa al piano terra e bianca al primo piano con la fascia marca piano e altri elementi architettonici di tonalità grigia e/o crema.



Al piano terra, per quanto è stato possibile accertare, le U.I. sono anche dotate di ingressi autonomi, di aperture tipo vetrine dotate di saracinesche estensibili a pantografo e/o di finestre dotate di inferriate metalliche.

Al primo piano i serramenti esterne delle U.I. sono costituiti da tapparelle di plastica.

Alcuni fori da porta e da finestra presentano anche un doppio serramento esterno in alluminio anodizzato.

L'ingresso per le U.I. che si sviluppano al primo piano avviene per mezzo di un portoncino in alluminio anodizzato che si sviluppa nel fronte nord del fabbricato.

Esso permette l'accesso al vano scale, corridoio di cui al M.N. 312 sub 4 (B.C.N.C. ai sub 2, 12, 13, 14, 15 e 16).

Dall'atto di compravendita si desume che è compresa *“per la quota di 160/1000, come risultante dalla tabella millesimale che trovasi allegata sotto la lettera A) all'atto in data 19 dicembre 1994 al n. 50532 di mio rep. sotto citato: sulle parti ed impianti comuni dell'edificio e sull'area coperta e scoperta di pertinenza e su quanto altro previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, in quanto sussistenti”* e che *“detta area scoperta di pertinenza risulta inoltre così distinta al Catasto Fabbricati:*

Mapp. 312 sub 6 in via Crevada – area scoperta di mq. 77

Mapp. 312 sub 11 in via Crevada – area urbana di mq. 170”.

L'area scoperta del fabbricato risulta interamente recintata con la presenza di un cancello carraio a sud, lungo via Crevada, e un cancello carraio e un cancelletto pedonale ad ovest lungo il ramo di via Crevada che permette di raggiungere gli immobili che si sviluppano a nord della stessa.



L'area scoperta presenta zone pavimentate lungo il perimetro del fabbricato e a nord dello stesso, zone in stabilizzato (per la maggior parte inerbate) e zone a verde con la presenza di qualche albero e/o arbusto.

Lo scrivente segnala, infine, che Aste33 s.r.l., Custode Giudiziario, ha riferito che non è presente Condominio.

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 312 sub 15 – abitazione di tipo civile

L'U.I. di cui al M.N. 312 sub 15 è costituita da un appartamento al primo piano.

L'appartamento si sviluppa nella porzione sud-ovest del fabbricato.

All'appartamento si accede dal vano scale comune per mezzo di un portoncino in legno tamburato privo di particolari dotazioni di sicurezza.

Esso ha serramenti esterni costituiti da avvolgibili in plastica e da un ulteriore infisso con telaio in alluminio anodizzato portante vetri semplici e serramenti interni aventi telaio in legno portante vetro singolo, il tutto di caratteristiche in uso all'epoca di realizzazione dei serramenti stessi.

Esso comprende il soggiorno, la cucina, il ripostiglio, il corridoio, la camera, il bagno e la terrazza.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha accertato che è stata tamponata l'apertura tra il soggiorno e la cucina per il realizzo di una seconda camera.

A tale ambiente si accede dal corridoio per mezzo di una porta realizzata nella parete nord del locale.

Tutte le murature interne e i soffitti sono intonacati a civile con soprastante dipintura a tempera.

La cucina, il ripostiglio, il corridoio e il bagno sono pavimentati con piastrelle di ceramica.



Il bagno, che comprende il lavandino, il water, la vasca da bagno e l'attacco per la lavatrice, ha le pareti quasi interamente rivestite con piastrelle di ceramica.

La camera e l'ulteriore camera ricavata mediante chiusura del soggiorno, sono pavimentate con palchetti di legno.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno del tipo tamburato portanti specchiature cieche.

La terrazza è pavimentata in calcestruzzo liscio e presenta parapetto metallico.

La porzione di terrazza in uso all'U.I. oggetto di pignoramento non presenta alcun elemento divisorio con la porzione in uso all'U.I. confinante a est di cui al M.N. 312 sub 16.

Descrizione dell'U.I. di cui al M.N. 312 sub 19 – area urbana

L'area urbana di cui al M.N. 312 sub 19 si sviluppa a nord-est del fabbricato. Essa ha forma ad L e ha superficie catastale di 51 m².

Comprende, all'incirca per la sua metà, una corsia carraia pavimentata e una porzione tenuta a verde.

La corsia carraia pavimentata si raggiunge per mezzo dell'area scoperta di cui al M.N. 312 sub 6 (la cui quota pari a 160/1000 è stata ricompresa nella vendita dei beni oggetto di pignoramento – cfr. atto di compravendita allegato sub 9 alla presente perizia di stima).

Stato di conservazione e di manutenzione

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

L'area scoperta del fabbricato non risulta idoneamente manutentata.



Al momento del sopralluogo l'erba non risultava sfalciata e le porzioni in stabilizzato risultavano inerbate.

Per quanto è stato possibile accertare, anche il fabbricato, nel suo complesso, non risulta idoneamente mantenuto.

Con riguardo all'appartamento di cui al M.N. 312 sub 15, in alcune stanze vi è la presenza di tracce di muffa e annerimenti.

Lo scrivente, 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, la manutenzione della caldaia e, più in generale di tutti gli altri impianti e/o dotazioni dei beni oggetto di pignoramento.

Impianti

Per quanto è stato possibile accertare, l'appartamento di cui al M.N. 312 sub 15 è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico;
- impianto del gas per la cottura dei cibi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas, con elementi radianti in tutti i locali;
- impianto citofonico;
- impianto telefonico;
- impianto di climatizzazione con split interno installato sopra la porta tra bagno e corridoio e unità esterna alloggiata in terrazzo.

Lo scrivente in via cautelativa valuta che tutti gli impianti richiedano



approfonditi controlli e accertamenti per verificare la loro funzionalità, sicurezza e comunque conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Controlli 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:

appartamento di cui al **M.N. 312 sub 15:**

- locali abitabili	m ²	80,0 x 1,0	m ²	80,0
- terrazza	m ²	43,7 x 0,30	m ²	13,1

area urbana di cui al **M.N. 312 sub 19:**

- area urbana	m ²	51,0 x 0,1	<u>m²</u>	<u>5,1</u>
---------------	----------------	------------	----------------------	------------

Superficie totale commerciale convenzionale **m² 98,2**

Generalità

Con nota e-mail pec in data 12/04/2023 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 19/04/2023 l'Agenzia delle Entrate comunicava che, *"in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria ... le comunichiamo che non risulta alcun contratto di locazione e/o*



comodato” per gli immobili oggetto di pignoramento (cfr. allegato sub 12 alla presente perizia di stima).

Sulla base delle informazioni ricevute dal Custode ed in particolare dalla relazione periodica dallo stesso datata 06/07/2023, si desume che lo stato dell’immobile è *“occupato dall’Esecutato ... con la moglie e i tre figli”*.

Il Custode, in particolare, segnalava anche la presenza di 3 minori.

Spese condominiali

Sulla base delle informazioni ricevute dal Custode ed in particolare dalla relazione periodica dallo stesso datata 06/07/2023, 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

Con riferimento al fabbricato comprendente le U.I. oggetto di stima, sulla base della documentazione fornita dai tecnici del Comune di San Pietro di Feletto, esso è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- autorizzazione per costruzione edilizia di cui al prot. 796 in data 17/10/1973 per eseguire *“un fabbricato ad uso abitazione e salone per parrucchiere da signora”* con istanza *“per l’approvazione il progetto di variante al fabbricato ed il nuovo progetto per la recinzione ...”* di cui al N. 1242 protocollata in data 17/08/1977 (cfr. allegato sub 13 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 3426/90 in data 21/09/1990 per eseguire i lavori di *“ampliamento fabbricato ad uso bottega artigiana*



- (parrucchiere)*” (cfr. allegato sub 14 alla presente perizia di stima);
- concessione edilizia N. 3992/92 in data 30/03/1993 per eseguire i lavori di *“frazionamento unità immobiliare residenziale e sistemazione interna al fabbricato”* (cfr. allegato sub 15 alla presente perizia di stima);
 - certificato di abitabilità N. 3992 in data 17/12/1993 per *“il fabbricato ... composto da n. 2 unità abitative ad uso abitazione civile ...”* (cfr. allegato sub 16 alla presente perizia di stima);
 - autorizzazione N. 6105 in data 25/01/2002 per i lavori di *“installazione serbatoio GPL interrato”* (cfr. allegato sub 17 alla presente perizia di stima).

Lo scrivente segnala che in atti del Comune di San Pietro di Feletto è presente anche la seguente pratica edilizia relativa ad altre porzioni del fabbricato:

- concessione edilizia N. 4379 in data 07/02/1995 per i lavori di *“frazionamento di una unità immobiliare ad uso, negozio-laboratorio in due unità”* con certificato di agibilità N. 4379 in data 28/08/1996 per *“il fabbricato ... composto da n. 1 unità abitativa ad uso NEGOZIO E LABORATORIO, limitatamente alla porzione individuata catastalmente a Fg. 20 Mapp. 312 sub 12 ...”*.

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

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



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

Con la scorta dei grafici di progetto rinvenuti presso il Comune di San Pietro di Feletto, allegati alla concessione edilizia N. 3992/92 in data 30/03/1993, per quanto è stato possibile accertare, il sottoscritto ha verificato 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:

- la porta che dall'atrio delle scale comuni consentiva l'accesso al corridoio risulta tamponata;
- l'apertura tra soggiorno e cucina risulta tamponata mediante struttura in cartongesso;
- il soggiorno risulta adibito a camera e vi si accede dalla porta comunicante con il corridoio;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti è lievemente differente rispetto a quella indicata progettualmente.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene opportuna e necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per dare lo stato rappresentato dell'U.I. oggetto di pignoramento conforme a quanto effettivamente realizzato, i cui relativi più probabili costi e oneri verranno detratti nella stima dei beni.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

Con riferimento all'U.I. di cui al M.N. 312 sub 15

La rappresentazione planimetrica dell'U.I. di cui al M.N. 312 sub 15 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 medesime difformità già descritte nel precedente paragrafo “*Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato*”.

Con riferimento all’U.I. di cui al M.N. 312 sub 19

La rappresentazione planimetrica dell’U.I. di cui al M.N. 312 sub 19 contenuta nell’elaborato planimetrico è pressoché conforme allo stato di fatto, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Lo scrivente segnala che nell’elenco subalterni catastale è riportata la superficie di m² 242 anziché quella di m² 51 riportata in visura catastale.

Considerazioni conclusive

Lo scrivente in via cautelativa valuta opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare la planimetria delle U.I. di cui al M.N. 312 sub 15 pienamente conforme allo stato realizzato e la rettifica dell’elenco subalterni.

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 San Pietro di Feletto (TV) al prot. 0005155 in data 20/04/2023 (cfr. allegato sub 18 alla presente perizia di stima).

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

Dal certificato notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositato agli atti della presente esecuzione immobiliare, si ricava che al ventennio:

- 1) In forza dell'atto di compravendita in data 19/12/1994 rep. 50532 del Notaio Giuseppe Ferretto e trascritto a Treviso il 17/01/1995 al n. 1182 di formalità, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risultava:
 - *Proprietario 1*, per l'intero della piena proprietà.



2) In forza dell'atto di compravendita in data 24/09/2004 al rep. 96161 racc. 22643 del Dott. Giuseppe Ferretto, allora Notaio in Conegliano, ivi registrato in data 11/10/2004 al N. 2998 Serie 1T e ivi trascritto in data 12/10/2004 ai nn. 41818/27199, la ditta intestataria dei beni oggetto di pignoramento risultava:

- *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.

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 per l'intero della piena proprietà, da un appartamento al piano primo (di cui al M.N. 312 sub 15) e da un'area urbana (di cui al M.N. 312 sub 19), il tutto compreso in un fabbricato e formante un complesso immobiliare ad uso monofamiliare economicamente più rilevante se considerato nella sua interezza.

L'eventuale divisione dell'appartamento 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 UNICO

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, 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 San Pietro di Feletto (TV) – Sez. B – Foglio 8

BENE 1

M.N. 312 sub 15, Via Crevada n. 6, p. 1, cat. A/2, cl. 2, cons. 4 vani, S.C.

totale m² 89 (totale escluse aree scoperte m² 80), R.C. € 371,85

abitazione di tipo civile

BENE 2

M.N. 312 sub 19, Via Crevada, p. T, cat. F/1, cons. m² 51,

area urbana

con la precisazione che:



- nell'atto di compravendita in data 24/09/2004 al rep. 96161 racc. 22643 del Dott. Giuseppe Ferretto, allora Notaio in Conegliano, ivi registrato in data 11/10/2004 al N. 2998 Serie 1T e ivi trascritto in data 12/10/2004 ai nn. 41818/27199 è specificato che è compresa *“per la quota di 160/1000, come risultante dalla tabella millesimale che trovasi allegata sotto la lettera A) all'atto in data 19 dicembre 1994 al n. 50532 di mio rep. sotto citato: sulle parti ed impianti comuni dell'edificio e sull'area coperta e scoperta di pertinenza e su quanto altro previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, in quanto sussistenti”* e che *“detta area scoperta di pertinenza risulta inoltre così distinta al Catasto Fabbricati: Mapp. 312 sub 6 in via Crevada – area scoperta di mq. 77 Mapp. 312 sub 11 in via Crevada – area urbana di mq. 170”*.

Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà dei beni di cui ai mappali N. 312 sub 6 e N. 312 sub 11 non risulta pignorata;

- l'ingresso all'abitazione di cui al M.N. 312 sub 15 avviene per mezzo del vano scale, corridoio di cui al M.N. 312 sub 4 (B.C.N.C. ai sub 2, 12, 13, 14, 15 e 16).

Lo scrivente segnala che la quota di comproprietà del bene comune di cui al M.N. 312 sub 4 non risulta pignorata;

- il fabbricato comprendente i beni oggetto di pignoramento insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di San Pietro di Feletto (TV) nel F° 20 con il M.N. 312 di are 24.00, ente urbano in forza del TIPO MAPPALE del 30/07/1993 Pratica n. TV0253826 in atti dal 19/07/2004 (n. 48250.1/1993).

aventi la superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 98,2**.



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 - $k_1 = 0,75$
- coefficiente per contesto ambientale in cui sorge il fabbricato - $k_2 = 1,00$;
- coefficiente per stato di conservazione - $k_3 = 0,90$;
- coefficiente per stato tecnologico e impiantistico - $k_4 = 0,90$.

Si ottiene quindi il valore medio unitario pari a:

$$\begin{aligned} & 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times \prod k_i = \\ & = \text{€/m}^2 1.100,00 \times (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,75 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90) = \\ & = 1.100,00 \text{ €/m}^2 \times (0,61) = 668,25 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Che si arrotonda a 670,00 €/m²

$$98,2 \text{ m}^2 \times 670,00 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 65.794,00$$

A detrarre:

- più probabili costi per la 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 € - 5.500,00
- più probabili costi per la presentazione della planimetria dell'U.I. di cui al M.N. 312 sub 15 in



variazione e per la rettifica dell'elenco subalterni,
al fine di rendere conformi la documentazione
catastale allo stato realizzato e comunque allo stato
assentito, compresi imprevisti, spese tecniche e
oneri

€ - 2.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO

€ 58.294,00

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:

€ - 11.658,80

VALORE BASE DEL LOTTO UNICO

€ 46.635,20

che si arrotonda a

€ **46.600,00**

diconsi euro quarantaseimilaseicento / 00.

ALLEGATI

- 1) identificazione dell'*Esecutato*, dei conduttori e degli altri soggetti citati nella perizia di stima;
- 2) visura catastale al C.F. Comune di San Pietro di Feletto (TV) - Sez. B - Foglio 8 - per il M.N. 312 sub 15;
- 3) visura catastale al C.F. Comune di San Pietro di Feletto (TV) - Sez. B - Foglio 8 - per il M.N. 312 sub 19;
- 4) elaborato planimetrico al C.F. Comune di San Pietro di Feletto (TV) - Sez. B - Foglio 8 - per il M.N. 312;
- 5) elenco subalterni al C.F. Comune di San Pietro di Feletto (TV) - Sez. B - Foglio 8 - per il M.N. 312;



- 6) planimetria al C.F. Comune di San Pietro di Feletto (TV) - Sez. B - Foglio 8 - per il M.N. 312 sub 15;
- 7) estratto di mappa al C.T. Comune di San Pietro di Feletto (TV) - F° 30;
- 8) visura catastale al C.T. Comune di San Pietro di Feletto (TV) - F° 30 - M.N. 312;
- 9) atto di compravendita in data 24/09/2004 rep. 96161 del Dott. Giuseppe Ferretto;
- 10) ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici in data 21/08/2023 a carico dell'*Esecutato*;
- 11) documentazione fotografica dei beni;
- 12) nota dell'Agenzia delle Entrate allegata alla e-mail pec in data 05/08/2021;
- 13) autorizzazione per costruzione edilizia di cui al prot. 796 in data 17/10/1973;
- 14) concessione edilizia N. 3426/90 in data 21/09/1990;
- 15) concessione edilizia N. 3992/92 in data 30/03/1993;
- 16) certificato di abitabilità N. 3992 in data 17/12/1993;
- 17) autorizzazione N. 6105 in data 25/01/2002;
- 18) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Pietro di Feletto (TV) al prot. 0005155 in data 20/04/2023.

Montebelluna, 27 settembre 2023

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Leonardo Tesser

