

TRIBUNALE DI TREVISO
SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 252/2022 R.G.E.

promossa da

ESECUTANTE

contro

ESECUTATA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. LEONARDO BIANCO

RELAZIONE DI STIMA

DEI BENI PIGNORATI

Motta di Livenza, li 11.01.2024

L'esperto stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Piero Bortolin", written over a light blue grid background.



INDICE

1	Premessa	5
2	Esame della documentazione prodotta dall'esecutante	5
3	Formazione dei lotti	6
4	Lotto 1	6
4.1	<i>Ubicazione ed accessibilità</i>	6
4.2	<i>Identificazione catastale</i>	6
4.2.1	Difformità catastali	7
4.2.2	Modalità ed oneri per l'aggiornamento catastale	7
4.3	<i>Confini</i>	7
4.4	<i>Ditta intestataria e titoli di provenienza</i>	7
4.5	<i>Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie</i>	8
4.6	<i>Servitù</i>	9
4.7	<i>Descrizione del lotto e dei beni che lo compongono</i>	9
4.7.1	Il condominio "Riviera"	9
4.7.2	L'appartamento	10
4.7.3	I vani accessori	11
4.7.4	Stato conservativo	11
4.7.5	Consistenza	11
4.8	<i>Destinazione urbanistica</i>	11
4.9	<i>Destinazione del PGRA</i>	12
4.10	<i>Conformità edilizia</i>	12
4.10.1	Difformità edilizie	12
4.10.2	Modalità ed oneri per la sanatoria edilizia	13



4.11	<i>Conformità paesaggistica</i>	13
4.12	<i>Disponibilità</i>	14
4.13	<i>Spese condominiali</i>	14
4.14	<i>Divisibilità</i>	14
4.15	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i>	14
4.16	<i>Stima del valore di vendita forzata</i>	15
4.17	<i>Elenco allegati del Lotto 1</i>	16
5	Lotto 2	17
5.1	<i>Ubicazione ed accessibilità</i>	17
5.2	<i>Identificazione catastale</i>	17
5.2.1	<i>Differenza catastali</i>	18
5.2.2	<i>Modalità ed oneri per l'aggiornamento catastale</i>	18
5.3	<i>Confini</i>	19
5.4	<i>Ditta intestataria e titolo di provenienza</i>	19
5.5	<i>Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie</i>	19
5.6	<i>Servitù</i>	20
5.7	<i>Descrizione del lotto e dei beni che lo compongono</i>	21
5.7.1	<i>La casa bifamiliare</i>	21
5.7.2	<i>L'abitazione</i>	21
5.7.3	<i>L'annesso rustico</i>	23
5.7.4	<i>Il box prefabbricato</i>	23
5.7.5	<i>L'area scoperta</i>	23
5.7.6	<i>Stato conservativo</i>	24
5.7.7	<i>Consistenze</i>	24
5.8	<i>Destinazione urbanistica</i>	24
5.9	<i>Destinazione del PGRA</i>	25
5.10	<i>Conformità edilizia</i>	25



5.11	<i>Difformità edilizie</i>	25
5.12	<i>Compatibilità paesaggistica</i>	27
5.13	<i>Disponibilità</i>	28
5.14	<i>Divisibilità</i>	28
5.15	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i>	28
5.16	<i>Stima del valore di vendita forzata</i>	29
5.17	<i>Elenco allegati del Lotto 2</i>	30



RELAZIONE

1 Premessa

Nell'udienza del 09.06.2023 il G.E. dott. Leonardo Bianco ha nominato il sottoscritto ing. Piero Bortolin, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, *“quale esperto per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti previsti dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.”*

In data 13.06.2023 il sottoscritto ha depositato in Cancelleria con modalità telematica l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento in conformità al modello "Giuramento stimatore".

In data 26.07.2023 il sottoscritto assieme ad un incaricato dell'I.V.G. di Treviso, società nominata custode del compendio pignorato, ha proceduto all'ispezione degli immobili che lo compongono, confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione catastale ed urbanistica nel frattempo reperita. In data 12.09.2023 è stato eseguito il rilievo degli immobili situati in Via Malute n. 2 ed in data 29.09.2023 quello dell'appartamento sito in Strada del Canevon n. 17. I rilievi si sono resi necessari per rappresentare adeguatamente le numerose difformità riscontrate tra lo stato di fatto degli immobili ed i disegni allegati ai progetti approvati, di cui si dirà nel seguito, quando si esaminerà la conformità edilizia dei beni pignorati.

2 Esame della documentazione prodotta dall'esecutante

La documentazione di cui al comma 2 dell'art. 567 c.p.c. prodotta dall'esecutante è completa e comprende il verbale di pignoramento e due relazioni ventennali notari redatte dal notaio Gigino Rollo di Novoli (LE) in data 29.09.2022.



3 Formazione dei lotti

Si ritiene conveniente procedere alla vendita del compendio immobiliare pignorato suddiviso nei seguenti due lotti:

- Lotto 1: diritto di nuda proprietà di porzioni immobiliari di un fabbricato condominiale denominato "Riviera" sito in Meduna di Livenza (TV) Strada del Canevon n. 17, costituite da un appartamento, un'autorimessa ed una cantina.
- Lotto 2: diritto di piena proprietà, gravato da diritto di abitazione, di porzione di casa bifamiliare sita in Meduna di Livenza (TV) Via Malute n. 2, con un annesso rustico (da demolire parzialmente), un box prefabbricato (da demolire) ed area scoperta di pertinenza.

4 Lotto 1

4.1 Ubicazione ed accessibilità

I beni pignorati si trovano all'interno di un fabbricato condominiale denominato "Riviera", situato al civico 17 della Strada del Canevon, a 400 m circa di distanza dal centro di Meduna di Livenza, un comune di 3.000 abitanti situato all'estremità est della provincia di Treviso, a confine con quelle di Venezia e Pordenone. Nel centro del paese sono fruibili i servizi essenziali per la vita quotidiana delle persone. L'edificio è accessibile, a piedi ed in auto, attraverso la Strada del Canevon che, diramandosi dalla viabilità principale (Via Giuseppe Verdi), consente di raggiungere un gruppo di abitazioni collocate all'estremità est del centro abitato di Meduna di Livenza.

4.2 Identificazione catastale

L'appartamento, assieme al ripostiglio ed alla cantina, e l'autorimessa sono così censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Meduna di Livenza:

Sezione A - Foglio 7



- Mappale 756, Sub. 29, Strada del Canevon n. 17, Piano T-3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 152 mq, Rendita 526,79 €;
- Mappale 756, Sub. 16, Strada del Canevon n. 17, Piano T, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 29 mq, Superficie catastale 29 mq, Rendita 76,38 €.

È compresa la quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e da Regolamento di Condominio.

4.2.1 Difformità catastali

Le dimensioni dell'appartamento sono inferiori a quelle della planimetria, pertanto l'unità immobiliare non è regolare sotto il profilo catastale. Invece i dati e la planimetria dell'autorimessa sono conformi allo stato di fatto, pertanto questa unità immobiliare è regolare sotto il profilo catastale.

4.2.2 Modalità ed oneri per l'aggiornamento catastale

Prima dell'atto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà incaricare un tecnico abilitato per presentare al Catasto dei Fabbricati una denuncia di variazione per aggiornare i dati e la planimetria dell'appartamento, rendendoli conformi allo stato di fatto; si ritiene che il costo della pratica possa aggirarsi attorno a 1.000,00 €, comprensivo di diritti, bolli, spese tecniche ed I.V.A. (Si evidenzia che l'importo è stato quantificato secondo le disposizioni dell'Agenzia del Territorio contenute nella determinazione del 29.09.2009).

4.3 Confini

Il fabbricato condominiale del quale fanno parte i beni pignorati confina con Strada del Canevon e con i Mappali 443, 852 e 442, salvo altri e/o variati.

4.4 Ditta intestataria e titoli di provenienza

All'esecutata è intestato il diritto di nuda proprietà dei beni pignorati che è ad essa pervenuto mediante i seguenti atti:



- atto di donazione del 22.05.2008 rep. n. 37753/ 10182 del notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN) trascritto a Treviso in data 05.06.2008 ai nn. 22004/13849 mediante il quale l'esecutata ha acquisito la piena proprietà degli immobili. L'atto è stato annotato in data 15.04.2021 ai nn. 14590/2517 per inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. del 26.06.2018 rep. n. 1824 della Corte di Appello di Venezia (VE), a favore dell'esecutata, contro la madre dell'esecutata: la Corte d'Appello di Venezia dichiara l'inefficacia nei confronti di [REDACTED] dei due atti di donazione in data 22.05.2008 rep. nn. 37753 e 37977 del notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN);
- atto di donazione del 15.07.2010 rep. n. 88738/26513 del notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV) trascritto a Treviso in data 20.07.2010 ai nn. 26414/16280 mediante il quale l'esecutata ha trasferito alla sorella il diritto di usufrutto degli immobili.

4.5 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Dall'esame delle relazioni notarili ventennali prodotte dall'esecutante risulta che alla data del 21.09.2022 i beni del Lotto 1 avevano formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) trascrizione nn. 20370/13448 del 28.06.2013: revoca atti soggetti a trascrizione art. 2652/5 del 22.05.2013 rep. 2005 del Tribunale di Treviso:
 - a favore: Soggetto 1;
 - contro: Esecutata e Madre dell'esecutata;
- b) trascrizione nn. 33789/23667 del 11.08.2022: verbale di pignoramento immobili del 19.05.2022 rep. n. 3022 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso:
 - a favore: Soggetto 2 per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà;
 - contro: Esecutata, per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà.



Le visure ipotecarie di aggiornamento, eseguite alla data del 15.11.2023, non hanno evidenziato nessuna variazione della situazione sopra descritta.

4.6 Servitù

Non risultano trascritte servitù a favore o contro le unità immobiliari pignorate. Si evidenzia però che una striscia di area scoperta condominiale, collocata lungo il confine con il Mappale 443, è, di fatto, asservita a servitù di passaggio, a piedi e con autoveicoli, a favore delle abitazioni retrostanti il condominio "Riviera".

4.7 Descrizione del lotto e dei beni che lo compongono

Il Lotto 1 è composto da porzioni immobiliari di un fabbricato condominiale denominato "Riviera" costituite da un appartamento, un ripostiglio, un' autorimessa ed una cantina.

4.7.1 Il condominio "Riviera"

Si tratta di un edificio costruito tra il 1978 ed il 1981 su un lotto di terreno avente forma quadrangolare, esteso 1.122 mq circa. Il fabbricato è disposto su quattro livelli: il piano terra è occupato da 7 autorimesse, 6 cantine e 2 vani tecnici, i piani soprastanti da 7 appartamenti: 3 al primo piano, 3 al secondo ed 1 al terzo. Attraverso un portico antistante la Strada del Canevon è possibile accedere, a sinistra, alla scala comune "A" che serve 5 appartamenti, ed a destra, alla scala comune "B", che serve i rimanenti 2 appartamenti.

4.7.1.1 Caratteristiche costruttive e finiture

Il condominio ha struttura portante costituita da fondazioni continue in calcestruzzo armato, muri portanti e di tamponamento in blocchi di laterizio, solai in laterocemento, tetti a padiglione con falde realizzate con muretti e tavelloni, manto di copertura in tegole, lattenerie in lamiera preverniciata, facciate intonacate e tinteggiate, marciapiedi in quadrotti di ghiaino lavato, area scoperta in parte in-



ghiaia ed in parte sistemata a verde, recintata lungo i tre confini con proprietà di terzi, libera da barriere lungo il confine con la Strada del Canevon.

4.7.2 L'appartamento

Come si è detto l'immobile è situato al terzo ed ultimo piano del condominio, alla fine della scala "A". L'alloggio è composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere, bagno, due balconi, uno sulla facciata ovest, accessibile da una camera, l'altro sulla facciata nord, praticabile dalla cucina e dall'altra camera, dal quale, tramite una scala esterna, è possibile scendere in un'ampia terrazza, posta ad una quota inferiore di 150 cm circa rispetto a quella dell'appartamento.

4.7.2.1 Finiture

L'appartamento ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in legno nelle due camere, in ceramica nelle altre stanze, nei due balconi e nella terrazza, rivestimenti parziali delle pareti della cucina e del bagno in ceramica, battiscopa in legno, serramenti in legno con vetrocamera, avvolgibili in materiale plastico, porte interne tamburate, laccate, portoncino d'ingresso in legno, non blindato, parapetto della terrazza costituito da muretto intonacato e tinteggiato, parapetto dei balconi in ferro battuto, sanitari del bagno in ceramica smaltata con rubinetti monocomando.

4.7.2.2 Gli impianti

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice, impianto telefonico, impianto televisivo centralizzato, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo, a termosifoni, con caldaia murale funzionante a metano installata in cucina, impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto pubblico, impianto fognario recapitante nella rete del condominio. I contatori di luce e gas sono indipendenti, quello dell'acquedotto è condominiale.



4.7.3 I vani accessori

Si tratta di un ripostiglio posto al terzo piano, di fronte al portoncino d'ingresso dell'appartamento, di un'autorimessa e di una cantina collocati al piano terra, sul retro del fabbricato; il ripostiglio è accessibile direttamente dal pianerottolo della scala, l'autorimessa è raggiungibile in auto attraverso l'area scoperta comune, partendo dalla Strada del Canevon, e, assieme alla cantina, è accessibile a piedi attraverso un corridoio comune collegato alla scala "A".

Il magazzino del terzo piano ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica e porta in legno. L'autorimessa ha pareti e soffitti intonacati, pavimenti in ceramica, portone basculante in lamiera verniciata, finestra in alluminio anodizzato. La cantina ha pareti intonacate, pavimento in ceramica, porta in lamiera verniciata e finestra in alluminio anodizzato.

4.7.4 Stato conservativo

Lo stato di conservazione dell'appartamento e dei vani accessori è buono, compatibilmente con le loro vetustà e destinazioni d'uso, le finiture sono rimaste quelle originali. Si evidenzia che nella terrazza si è distaccata dal supporto una porzione di pavimento in piastrelle di ceramica.

4.7.5 Consistenza

La superficie commerciale dell'immobile conteggiata sommando alla superficie lorda dell'appartamento (112 mq circa), quelle dei balconi (14 mq circa) e della terrazza (42 mq circa) moltiplicate per 0,30 e quella dei vani accessori (47 mq circa) moltiplicata per 0,50, ammonta, in cifra tonda, a 152 mq circa.

4.8 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel comune di Meduna di Livenza individua gli immobili pignorati in zona residenziale "C1/m1" nella quale gli in-



terventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 3, 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e quelle con essa compatibili elencate nell'art. 5 delle N.T.A. Il lotto sul quale insiste il condominio "Riviera" è inoltre assoggetto a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.

4.9 Destinazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni vigente individua i beni in zona a pericolosità idraulica elevata (P3A) ed a rischio idraulico molto elevato (R4).

4.10 Conformità edilizia

Il fabbricato che contiene i beni pignorati è stato realizzato ed abitato in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Meduna di Livenza:

- concessione edilizia n. 534 del 31.10.1977 per "*costruzione di edificio a sette appartamenti*";
- concessione edilizia n. 578 del 01.09.1980 per "*variante in corso d'opera su concessione n. 534*";
- concessione edilizia n. 741 del 01.12.1981 per "*costruzione di recinzione*";
- permesso di abitabilità n. 534 del 21.01.1982.

4.10.1 Difformità edilizie

Lo stato dei luoghi non è conforme ai progetti approvati, essendo presenti varie modifiche interne ed esterne, sia nell'appartamento sia nell'autorimessa (vedi rilievo). Le più rilevanti sono riassumibili come segue:

- l'autorimessa ha incorporato la cantina adiacente;
- non c'è il ripostiglio all'interno dell'ingresso;
- c'è un balcone antistante la camera, sulla facciata ovest;
- c'è un ripostiglio esterno, collocato di fronte al portoncino d'ingresso;



- la terrazza è più grande ed è raggiungibile attraverso il balcone e la scala posizionati di fronte alla parete nord dell'appartamento.

4.10.2 Modalità ed oneri per la sanatoria edilizia

I succitati abusi edilizi non hanno comportato aumento di volume del fabbricato ma soltanto della superficie non residenziale dell'appartamento: possono pertanto essere sanati ai sensi dell'art. 37, quarto comma, del D.P.R. n. 380/2001. Si ritiene che il costo della sanatoria comprensivo di sanzione, oneri comunali, spese tecniche ed I.V.A. possa aggirarsi attorno a 4.000,00 €. Si tratta di una indicazione di massima poiché il costo della sanzione e degli oneri comunali sarà calcolato dall'Ufficio tecnico in sede di istruttoria della pratica di sanatoria.

4.11 Conformità paesaggistica

Il condominio "Riviera" è stato ultimato nel 1981, ossia prima dell'entrata in vigore del vincolo paesaggistico risalente al 1985 (Legge Galasso). In casi come questo l'Ufficio Legislativo del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo con propria nota del 20.04.2017 ha stabilito:

- che non sussiste abuso paesaggistico nell'ipotesi di carenza originaria del vincolo stesso;
- che l'insussistenza dell'illecito esclude l'applicabilità della disciplina sanzionatoria di cui all'art. 167 del codice;
- che l'intervento edilizio sia sottoposto comunque alla disciplina relativa all'autorizzazione paesaggistica prescritta al momento della domanda di sanatoria secondo la procedura di valutazione di compatibilità postuma descritta nel comma 5 dell'art. 167 (il richiamo all'art. 146 deve naturalmente intendersi riferito esclusivamente ai fini del riempimento delle lacune di disciplina procedimentale rinvenibili nel dettato del citato comma 5 dell'art. 167, fermo restan-



do, ovviamente, l'applicabilità dei termini diversi previsti nel citato art. 167).

L'aggiudicatario contestualmente alla sanatoria dell'abuso edilizio, di cui si è detto in precedenza, dovrà presentare apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento. Si ritiene che le spese tecniche per la preparazione dell'istanza possano aggirarsi attorno a 1.500,00 €, I.V.A. compresa.

4.12 Disponibilità

I beni pignorati sono occupati da terzi in forza di regolare contratto di locazione stipulato il 02.05.2013, registrato a Treviso il 09.07.2013 al n. 8422 Serie 3. Il contratto aveva durata di quattro anni, dal 01.05.2013 al 30.04.2017, e si è rinnovato automaticamente alla prima scadenza fino al 30.04.2021. Non essendo intervenuta alcuna disdetta, il contratto si è prorogato per ulteriori quattro anni. Il canone annuo di locazione, inizialmente pattuito in 5.400,00 €, da corrispondere in rate mensili anticipate di 450,00 € cadauna, non è mai stato aggiornato. Si evidenzia che la cantina, pur essendo oggetto del contratto di locazione, non è attualmente occupata dal conduttore ma da un altro condomino.

4.13 Spese condominiali

L'amministratore del condominio "Riviera", sentito in proposito, ha comunicato che non ci sono spese insolute a carico dell'esecutata.

4.14 Divisibilità

I beni pignorati non sono divisibili.

4.15 Stima del più probabile valore di mercato

Per stimare il più probabile valore di mercato della piena proprietà dei beni pignorati si è eseguita un'indagine coinvolgendo soggetti che conoscono il mercato immobiliare del posto e si è presa visione delle offerte pubblicate nei siti internet



specializzati. Le informazioni ricevute e le ricerche effettuate hanno evidenziato che il valore unitario di mercato degli appartamenti usati, in buono stato conservativo, collocati in prossimità del centro di Meduna di Livenza, si aggira attorno a 1.000,00 €/mq. Pertanto si stima il più probabile valore di mercato dei beni pignorati come segue:

$$V_M = 152 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 152.000,00 \text{ €}$$

Il valore dell'usufrutto si può determinare utilizzando i coefficienti allegati al Decreto Ministeriale della Economia e delle Finanze del 20.12.2022 (*"Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale di interessi"*). Per una persona di età variabile da 46 a 50 anni (la detentrica del diritto di usufrutto è nata nel 1977) risulta pari al 75% del valore di mercato del bene: pertanto il valore della nuda proprietà dei beni oggetto del pignoramento, risulterebbe:

$$V_{NP1} = 152.000,00 \text{ €} \times (1 - 0,75) = 38.000,00 \text{ €}$$

Si reputa di dover apportare a tale valore una detrazione del 30% per tener conto della scarsa appetibilità della nuda proprietà in argomento e di sottrarre all'importo risultante i costi conseguenti all'aggiornamento catastale ed alla sanatoria edilizia e paesaggistica sopra determinati:

$$V_{NP2} = 38.000,00 \text{ €} \times (1 - 0,30) - 6.500,00 \text{ €} = 20.100,00 \text{ €}$$

4.16 Stima del valore di vendita forzata

Si ritiene di deprezzare il primo termine della sottrazione sopra indicata del 20% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, come segue:

$$V_{VF} = 20.100,00 \times (1 - 0,20) - 6.500,00 \text{ €} = 14.780,00 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 15.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata del



diritto di nuda proprietà dei beni pignorati.

4.17 Elenco allegati del Lotto 1

- 1.1 Ortofoto
- 1.2 Estratto di mappa
- 1.3 Visure catastali
- 1.4 Elaborato planimetrico
- 1.5 Planimetrie catastali
- 1.6 Atti di provenienza
- 1.7 Contratto di locazione
- 1.8 Regolamento di condominio
- 1.9 Estratto del Piano Regolatore
- 1.10 Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione
- 1.11 Estratto del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
- 1.12 Titoli edilizi
- 1.13 Rilievo degli immobili
- 1.14 Documentazione fotografica
- 1.15 Corrispondenze nominative
- 1.16 Scheda sintetica



5 Lotto 2

5.1 Ubicazione ed accessibilità

I beni pignorati si trovano al civico 2 di Via Malute, in zona agricola, periferica, distante 1,5 km circa dal centro di Meduna di Livenza, un comune di 3.000 abitanti situato all'estremità est della provincia di Treviso, a confine con quelle di Venezia e Pordenone. Il centro del paese, dove sono fruibili i servizi essenziali per la vita quotidiana delle persone, è raggiungibile attraverso la viabilità locale. Gli immobili sono accessibili direttamente da Via Malute, una strada comunale parzialmente asfaltata che, diramandosi dalla viabilità principale (Via Roma, che collega il centro del paese alla zona industriale), si inoltra nella campagna, consentendo di raggiungere alcune case isolate in zona agricola.

5.2 Identificazione catastale

L'abitazione, l'annesso rustico con l'autorimessa e l'area scoperta sono così censiti al Catasto dei Fabbricati del comune di Meduna di Livenza:

Sezione A - Foglio 4

- Mappale 163, Sub. 3, Via Malute, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, Superficie catastale 200 mq, Rendita 834,08 €;
- Mappale 163, Sub. 6, Via Malute, Piano T-1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 114 mq, Superficie catastale 121 mq, Rendita 194,29 €;
- Mappale 163, Sub. 5, Via Malute, Piano T, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 14 mq, Rendita 36,88 €;
- Mappale 163, Sub. 7, Via Malute, Piano T, B.C.N.C. ai Subb. 3, 5 e 6, Area scoperta di 3.102 mq.

È compresa la comproprietà sulle parti comuni ed in particolare sul Mappale 163 Sub. 10, Via Malute, Piano T, B.C.N.C. ai Subb. 3, 5, 6 e 9, Corsia di accesso car-



raio e pedonale di 315 mq.

5.2.1 Difformità catastali

I dati e le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto, poiché:

- nell'abitazione la lavanderia è stata ampliata, il soggiorno suddiviso in due vani, destinati ad ingresso e soggiorno, e l'altezza dei locali del primo piano non è pari a 2,90 m ma a 2,80 m circa;
- nell'annesso rustico il magazzino è stato suddiviso in due vani e l'altezza media del granaio del primo piano non è pari a 1,70 m ma a 2,35 m circa;
- non è stato denunciato al Catasto dei Fabbricati un box prefabbricato in calcestruzzo insistente all'estremità nord dell'area scoperta.

5.2.2 Modalità ed oneri per l'aggiornamento catastale

Si evidenzia che, prima dell'atto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà incaricare un tecnico abilitato per presentare al Catasto Terreni un Tipo Mappale ed al Catasto dei Fabbricati una denuncia di variazione per aggiornare i dati e le planimetrie catastali e renderli conformi allo stato di fatto; si ritiene che il costo delle due pratiche possa aggirarsi attorno a 3.500,00 €, comprensivo di diritti, bolli, spese tecniche ed I.V.A.

Dopo l'atto di trasferimento, avvenuta la rimozione dei fabbricati abusivi (annesso rustico a due piani e box prefabbricato) di cui si dirà nel seguito, l'aggiudicatario dovrà incaricare ancora una volta un tecnico abilitato per presentare un Tipo Mappale al Catasto Terreni ed una denuncia di variazione al Catasto dei Fabbricati, limitata soltanto all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico: si ritiene che il costo delle due pratiche possa aggirarsi attorno a 1.000,00 € compresi diritti, bolli, spese tecniche ed I.V.A. (Si evidenzia che entrambi gli importi sono stati quantificati secondo quanto disposto dall'Agenzia del Territorio con determinazione del



29.09.2009).

5.3 Confini

L'abitazione al piano terra (Mappale 163 Sub. 3) ed una porzione dell'area scoperta (Mappale 163 Sub. 7) confinano con i Mappali 163 Subb. 8 e 10, con Via Malute e con il Mappale 52; l'abitazione al primo piano confina con muri perimetrali su tutti i lati, salvo altri e/o variati.

L'annesso rustico (Mappale 163 Sub. 5), l'autorimessa (Mappale 163 Sub. 6) al piano terra e la rimanente porzione dell'area scoperta (Mappale 163 Sub. 7) confinano con i Mappali 163 Subb. 10, 9 e 8, con i Mappali 226, 104 e con Via Malute; l'annesso rustico al primo piano confina con muri perimetrali su tutti i lati, salvo altri e/o variati.

5.4 Ditta intestataria e titolo di provenienza

All'esecutata è intestato il diritto di piena proprietà degli immobili pignorati che è ad essa pervenuto mediante atto di donazione in data 15.07.2008 rep. n. 37977/10338 del notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN) trascritto a Treviso in data 31.07.2008 ai nn. 30894/19365 mediante il quale la madre ha trasferito all'esecutata la proprietà dei beni mantenendo il diritto di abitazione.

L'atto è stato annotato in data 07.09.2021 ai nn. 36189/5404 per inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. del 26.06.2018 rep. n. 1824 della Corte di Appello di Venezia (VE) a favore dell'esecutata a carico della madre dell'esecutata: la Corte di Appello di Venezia dichiara l'inefficacia nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] dei due atti di donazione in data 22.05.2008 rep. nn. 37753 e 37977 del notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN).

5.5 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Dall'esame delle relazioni notarili ventennali prodotte dall'esecutante risulta che



alla data del 21.09.2022 i beni del Lotto 2 avevano formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievole:

- a) iscrizione nn. 23323/5242 del 29.06.2010 ipoteca volontaria derivante da atto del 08.06.2010 del notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV):
 - a favore: Soggetto 3, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - contro: Esecutata, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
 - somma capitale 225.000,00 €, somma totale 225.000,00 €;
- b) trascrizione nn. 20370/13448 del 28.06.2013: revoca atti soggetti a trascrizione del 22.05.2013 rep. 2005 del Tribunale di Treviso:
 - a favore: Soggetto 1;
 - contro: Madre dell'esecutata ed Esecutata;
- c) trascrizione nn. 33789/23667 del 11.08.2022: verbale di pignoramento immobili del 19.05.2022 rep. n. 3022 dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso:
 - a favore: Soggetto 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
 - contro: Esecutata, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Le visure ipotecarie di aggiornamento, eseguite alla data del 15.11.2023 non hanno evidenziato nessuna variazione della situazione sopra descritta.

5.6 Servitù

Il contatore dell'Enel ed il quadro elettrico dell'abitazione confinante, di proprietà di terzi, sono installati all'interno del magazzino del piano terra, in una nicchia ricavata sul muro perimetrale adiacente all'ingresso della scala. L'aggiudicatario dovrà pertanto consentire al confinante l'accesso ai dispositivi per le normali operazioni di lettura e di ripristino della corrente in caso di scatto del contatore. Non risultano trascritte né evidenti sul posto altre servitù a carico dei beni pignorati.



5.7 Descrizione del lotto e dei beni che lo compongono

Il lotto 2 è composto da un'abitazione, un annesso rustico (da demolire parzialmente), un box prefabbricato in calcestruzzo (da demolire) ed un'area scoperta di pertinenza.

5.7.1 La casa bifamiliare

Si tratta di un fabbricato costruito nella prima metà degli anni Settanta, articolato su due livelli fuori terra, contenente due abitazioni: quella pignorata occupa l'intero primo piano e circa la metà del piano terra, l'altra, di proprietà di terzi, la rimanente porzione del piano terra.

5.7.1.1 Caratteristiche costruttive

La casa ha muri perimetrali (blocchi semipieni e controparete in tramezze) e muri portanti (blocchi semipieni) in laterizio, solai di calpestio e di soffittatura in laterocemento, tetto a due falde in laterocemento, manto di copertura in tegole di calcestruzzo, lattonerie in lamiera preverniciata, facciate intonacate e tinteggiate.

5.7.2 L'abitazione

Come si è detto l'abitazione occupa l'intero primo piano e circa metà del piano terra della casa bifamiliare: al primo piano, preceduti da una scalinata ed un portico, ci sono i locali della residenza vera e propria (H=2,80 m circa): la zona giorno, costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina e ripostiglio, e la zona notte, sovrappiuvata di 76 cm circa, composta da un disimpegno che consente di accedere a tre camere, una con bagno privato, e ad un altro bagno. Una scala interna collega il primo piano al piano terra (H=2,20 m circa) dove sono presenti un ampio magazzino, arredato come taverna, una cantina, una lavanderia con annesso w.c. e la centrale termica, accessibile dall'esterno.



5.7.2.1 Finiture

L'abitazione ha pareti (in tramezze di laterizio) e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti dei locali del piano terra, dei bagni, della cucina e del portico in ceramica (piastrelle di vari tipi e formati), dell'ingresso, del soggiorno e del disimpegno in marmo, delle camere in moquette, rivestimento parziale della cucina e dei bagni in ceramica, rivestimento delle scale in marmo, serramenti in legno con vetrocamera, protetti da scuri in legno a lamelle orientabili o da inferriate in ferro battuto, porte interne in legno, cieche o vetrate, portoncino d'ingresso al primo piano in legno, a due ante, con inserti in vetro colorato, portoncino d'ingresso al piano terra in legno, affiancato da due finestre, sanitari in ceramica smaltata con rubinetti monocomando. Si evidenzia che il magazzino del piano terra è arredato come taverna, con pareti rivestite in perline di legno, e che all'interno dell'abitazione sono presenti due caminetti, uno nel soggiorno ed uno nella "taverna". Le finiture, di buon livello per l'epoca in cui sono state realizzate, sono rimaste quelle originali, risalenti ad una cinquantina di anni or sono.

5.7.2.2 Impianti

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice, con contatore e quadro generale autonomi, impianto citofonico, impianto televisivo, digitale e terrestre, centralizzato, impianto di allarme comune, impianto telefonico comune, impianto di adduzione del metano con contatore comune, impianto di riscaldamento a termosifoni, con caldaia comune installata nel 2020 nella centrale termica del piano terra, impianto di raffrescamento a split, con due unità esterne e due diffusori collocati nella zona giorno e nella zona notte, impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto con contatore comune, impianto fognario comune.



5.7.3 L'annesso rustico

Si tratta di un fabbricato accessorio disposto su due livelli, costruito contestualmente alla casa bifamiliare all'inizio degli anni Settanta, ed ampliato qualche anno dopo. Al piano terra, oltre ad un portico, ci sono tre magazzini, una legnaia ed un garage; il primo piano è interamente occupato da un vano sottotetto, adibito a granaio, collegato al piano sottostante da una scala ad una rampa. L'annesso rustico ha struttura mista, in muratura di laterizio ed in calcestruzzo armato, solaio del primo piano in laterocemento, copertura a due falde in laterocemento, scala ad una rampa in calcestruzzo armato, lattonerie in lamiera preverniciata, facciate intonacate e tinteggiate, porte e portoni in lamiera verniciata.

5.7.4 Il box prefabbricato

Si tratta di un manufatto prefabbricato in calcestruzzo ad uso autorimessa, ma non utilizzato per questa destinazione, insistente all'estremità nord dell'area scoperta.

5.7.5 L'area scoperta

È suddivisa in due lotti aventi superficie complessiva pari a 3.102 mq circa: il primo, adiacente all'abitazione, è mantenuto a giardino, con piante d'alto fusto, il secondo, unito all'annesso rustico, è molto più esteso del primo: al suo interno sono presenti un giardino, anch'esso con piante d'alto fusto, un orto recintato di ampie dimensioni, ed alcuni alberi da frutto. Il terreno (Mappale 163) sul quale insistono la casa bifamiliare e gli altri manufatti, comprese due autorimesse di terzi, è recintato lungo Via Malute con un muretto e soprastante rete metallica e lungo gli altri confini con rete metallica sostenuta da paletti metallici; non è invece delimitato il confine tra gli immobili pignorati e le proprietà di terzi comprese all'interno del terreno identificato dal Mappale 163.

L'area scoperta è raggiungibile da Via Malute passando attraverso due cancelli



metallici, uno pedonale, ed uno carraio, motorizzato, antistanti una corsia di accesso lastricata, estesa 315 mq circa (Mn. 163 Sub. 10), in comune con le due autorimesse dell'altra abitazione (Via Malute civico 2/A).

5.7.6 Stato conservativo

Le condizioni di conservazione dell'abitazione è dell'annesso rustico sono buone, compatibili con la loro vetustà e destinazione d'uso; le finiture, come si è detto, sono rimaste quelle originali. Anche la parte di area scoperta destinata a giardino è ben mantenuta.

5.7.7 Consistenze

La superficie commerciale dell'abitazione calcolata sommando alla superficie lorda del primo piano (162 mq circa) quella del piano terra (89 mq circa) moltiplicata per 0,50, quella del portico (15 mq circa) moltiplicata per 0,30, quella dell'area scoperta, esclusiva e comune, (3.260 mq circa) moltiplicata per 0,02 e quella dell'annesso rustico ad un piano (23 mq circa) moltiplicata per 0,25, ammonta, in cifra tonda, a 282 mq circa.

L'annesso rustico a due piani ha superficie coperta pari a 64 mq e volume a 307 mc circa; l'annesso rustico ad un piano ha superficie coperta pari a 23 mq circa e volume a 53 mc circa; il box prefabbricato ha superficie coperta pari a 15 mq circa e volume a 33 mc circa.

5.8 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel comune di Meduna di Livenza individua gli immobili pignorati in zona agricola "E2" nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 43, 44 e 45 della Legge Regionale n. 11/2004 e, per quanto non in contrasto, dagli artt. 8a, 8b e 8c delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). I beni sono inoltre assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del



dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D. Lgs. n. 42/2004.

5.9 Destinazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni individua gli immobili in zona a pericolosità idraulica elevata (P3A) ed a rischio idraulico elevato (R3).

5.10 Conformità edilizia

La casa e la porzione dell'annesso rustico ad un piano sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Meduna di Livenza:

- licenza edilizia n. 368 del 25.05.1973 per *"costruzione di fabbricato rurale ad uso abitazione"*;
- concessione edilizia in sanatoria n. 281/0103 del 20.01.1999 ai sensi della Legge n. 47/1985 per *"nuova costruzione di garage ed ampliamento di annesso rustico"* alla quale ha fatto seguito l'emissione del certificato di agibilità n. 0103/s del 20.01.1999.

5.11 Difformità edilizie

5.11.1.1 L'abitazione

La casa ha pianta rettangolare, con lati lunghi 13,00 m e 13,67 m, mentre nei disegni allegati alla licenza edilizia n. 368 del 25.05.1973 i lati sono lunghi 11,85 m e 13,05 m; di conseguenza l'abitazione ha superficie e volume superiori a quelli assentiti e pertanto non è regolare sotto il profilo edilizio.

Si tratta di un intervento eseguito in parziale difformità dalla licenza edilizia poiché l'aumento del volume utile dell'abitazione risulta pari a 59,20 mc, corrispondente alla differenza tra il volume utile dello stato di fatto (589,55 mc) e quello del progetto approvato (530,35 mc): tale valore è inferiore a 1/5 del volume utile di progetto e pertanto si tratta di una variazione non essenziale ma soltanto parziale [art. 92 comma 2 lett. b) della Legge Regionale n. 61/1985].



In questo caso, l'art. 34, secondo comma, del D.P.R. n. 380/2001 prevede la cosiddetta "fiscalizzazione" dell'abuso mediante il pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge n. 392/1978, della parte dell'opera realizzata in difformità dalla licenza edilizia.

Il costo di produzione secondo la Legge n. 392/1978 è uguale al prodotto del costo base a metro quadro per la superficie convenzionale dell'immobile o di una sua parte, come nel caso in esame. Il costo base a metro quadrato per gli immobili situati nel Veneto la cui costruzione è stata ultimata entro il 31.12.1975, è fissato in L. 250.000 corrispondente a 129,11 €, e deve essere moltiplicato per i coefficienti correttivi dipendenti dalla tipologia (1,25 per le abitazioni di categoria A/2), dalla classe demografica del comune (0,80 per immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti), dall'ubicazione (0,85 per la zona agricola nei comuni con popolazione non superiore a 20.000 abitanti) e dallo stato di conservazione e manutenzione (1,00 se lo stato è normale). Applicando i suddetti coefficienti correttivi al costo base a metro quadrato si ottiene:

$$C_B = 129,11 \text{ €/mq} \times 1,25 \times 0,80 \times 0,85 \times 1,00 = 109,74 \text{ €/mq}$$

L'aumento della superficie convenzionale dell'abitazione, calcolato secondo l'art. 13 della Legge n. 392/1978, risulta pari a 50,15 mq, corrispondente alla differenza tra la superficie convenzionale dello stato di fatto (367,41 mq) e quella del progetto approvato (317,26 mq).

La sanzione ammonta pertanto a:

$$S = 2 \times 109,74 \text{ €/mq} \times 50,15 \text{ mq} = 11.006,92 \text{ €}$$

Si tratta di una quantificazione verosimile ma, comunque, il costo definitivo della sanzione sarà calcolato dall'Ufficio tecnico in sede di istruttoria della pratica di sanatoria.



5.11.1.2 L'annesso rustico ed il box prefabbricato

La porzione di annesso rustico a due piani è stata costruita nella prima metà degli anni Settanta in assenza di titolo abilitativo, pertanto non è regolare sotto il profilo edilizio e dovrà essere demolita, come previsto dall'art. 33, primo comma, del D.P.R. n. 380/2001. Il box prefabbricato in calcestruzzo è stato installato in assenza di titolo abilitativo: pertanto è irregolare sotto il profilo edilizio e, non essendo sanabile, dovrà anch'esso essere rimosso. Si ritiene che il costo complessivo dei lavori di demolizione e smaltimento del materiale di risulta in discarica autorizzata, comprensivo di I.V.A. e spese tecniche, possa aggirarsi attorno a 9.500,00 €.

Il magazzino ad un piano, realizzato in assenza di titolo abilitativo nel 1976, in aderenza alla parete nord del succitato annesso rustico, è stato regolarizzato con la concessione edilizia in sanatoria n. 281/0103 del 20.01.1999 ed è pertanto conforme sotto il profilo edilizio, eccezion fatta per la presenza di una porta nella parete nord-est, non rappresentata nei disegni allegati alla succitata concessione edilizia. L'abuso può essere sanato ai sensi dell'art. 36, quarto comma, del D.P.R. n. 380/2001 con un costo di circa 1.500,00 €, comprensivo di sanzione, spese tecniche ed I.V.A.

5.12 Compatibilità paesaggistica

La casa è stata costruita all'inizio degli anni Settanta, ossia prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico risalente al 1985 (Legge Galasso). In casi come questo l'Ufficio Legislativo del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo con propria nota del 20.04.2017 ha stabilito:

- che non sussiste abuso paesaggistico nell'ipotesi di carenza originaria del vincolo stesso;
- che l'insussistenza dell'illecito esclude l'applicabilità della disciplina sanzionatoria;



toria di cui all'art. 167 del codice;

- che l'intervento edilizio sia sottoposto comunque alla disciplina relativa all'autorizzazione paesaggistica prescritta al momento della domanda di sanatoria secondo la procedura di valutazione di compatibilità postuma descritta nel comma 5 dell'art. 167 (il richiamo all'art. 146 deve naturalmente intendersi riferito esclusivamente ai fini del riempimento delle lacune di disciplina procedimentale rinvenibili nel dettato del citato comma 5 dell'art. 167, fermo restando, ovviamente, l'applicabilità dei termini diversi previsti nel citato art. 167).

L'aggiudicatario contestualmente alla "fiscalizzazione" dell'abuso, di cui si è detto in precedenza, dovrà presentare apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento. Si ritiene che le spese tecniche per la preparazione dell'istanza possano aggirarsi attorno a 1.500,00 €, I.V.A. compresa.

5.13 Disponibilità

I beni sono occupati dalla madre dell'esecutata che detiene il diritto di abitazione.

5.14 Divisibilità

I beni non sono divisibili.

5.15 Stima del più probabile valore di mercato

Per stimarlo si è eseguita un'indagine coinvolgendo soggetti che conoscono il mercato immobiliare del posto e si è presa visione delle offerte pubblicate nei siti internet specializzati. Le informazioni ricevute e le ricerche effettuate hanno evidenziato che il valore di mercato delle case e delle abitazioni usate, in buono stato conservativo, collocate nelle zone agricole di Meduna di Livenza, si aggira attorno a 800,00 €/mq; si tratta di immobili caratterizzati da ampia metratura ed estesa area scoperta che, solitamente, sono richiesti da stranieri. Pertanto si stima il più



probabile valore di mercato dei beni pignorati come segue:

$$V_M = 282 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 225.600,00 \text{ €}$$

Il valore del diritto di abitazione posseduto dalla madre dell'esecutata si può determinare con i coefficienti allegati al Decreto Ministeriale della Economia e delle Finanze del 20.12.2022 (*"Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale di interessi"*): per una persona di età variabile da 73 a 75 anni (la detentrica del diritto di abitazione è nata nel 1949) risulta pari al 35% del valore di mercato del bene. Pertanto il valore della piena proprietà gravato dal diritto di abitazione succitato risulterebbe:

$$V_1 = 225.600,00 \text{ €} \times (1 - 0,35) = 146.640,00 \text{ €}$$

Si reputa di dover apportare a tale valore una detrazione del 20% per tener conto della promiscuità impiantistica dell'abitazione e, soprattutto, della scarsa appetibilità della proprietà gravata dal diritto di abitazione; si devono poi sottrarre all'importo risultante i costi conseguenti all'aggiornamento catastale, alle sanatorie edilizia ed ai lavori di demolizione dei manufatti abusivi sopra determinati:

$$V_2 = 146.640,00 \text{ €} \times (1 - 0,20) - 28.006,92 \text{ €} = 89.305,08 \text{ €}$$

5.16 Stima del valore di vendita forzata

Si ritiene di deprezzare il primo termine della sottrazione sopra indicata del 20% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, come segue:

$$V_{VF} = 117.312,00 \text{ €} \times (1 - 0,20) - 28.006,92 \text{ €} = 65.842,68 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 66.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata del diritto di piena proprietà dei beni pignorati, gravato dal diritto di abitazione detenuto dalla madre dell'esecutata.



5.17 Elenco allegati del Lotto 2

- 2.1 Ortofoto
- 2.2 Estratto di mappa
- 2.3 Visure catastali
- 2.4 Elaborato planimetrico
- 2.5 Planimetrie catastali
- 2.6 Atto di provenienza
- 2.7 Estratto del Piano Regolatore
- 2.8 Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione
- 2.9 Estratto del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
- 2.10 Titoli edilizi
- 2.11 Rilievo degli immobili
- 2.12 Tabella di calcolo della sanzione ex art. 34 del D.P.R. n. 380/2001
- 2.13 Documentazione fotografica
- 2.14 Corrispondenze nominative
- 2.15 Scheda sintetica



6 Osservazioni delle parti

In data 22.11.2023 è stata trasmessa la bozza di perizia completa di allegati tramite posta elettronica all'avvocato dell'esecutante e tramite raccomandata a/r all'esecutata. Entro il termine stabilito, ossia entro il 10.01.2024, è pervenuta una sola osservazione da parte dell'avvocato dell'esecutante.

6.1 Osservazione dell'avvocato dell'esecutante

In data 13.12.2023 l'avvocato dell'esecutante ha trasmesso tramite e-mail la seguente osservazione: "*.... in relazione alla bozza di perizia inviatami ed in particolare al valore di stima di cui al lotto 2, sono a segnalare che - ad avviso dello scrivente - non è da decurtate dallo stesso il valore del diritto di abitazione, in quanto (come correttamente evidenziato al paragrafo 5.4) anche detto diritto deve intendersi revocato.*"

6.2 Risposta all'osservazione

Nella bozza di perizia i beni del Lotto 2 sono stati considerati gravati dal diritto di abitazione a favore della madre dell'esecutata poiché a pag. 3 della relazione venticennale notarile tali beni sono definiti come "*immobili gravati dal diritto di abitazione a favore della donante.*" Se tale diritto dovesse intendersi revocato, come sostiene l'avvocato dell'esecutante, le stime espone nei capitoli 5.15 e 5.16 dovrebbero essere riviste come segue, lasciando al Giudice la decisione in merito al diritto colpito dall'azione di revocatoria.

6.2.1 Stima del valore di mercato

Richiamato quanto esposto al capitolo 5.15 si stima il più probabile valore di mercato dei beni pignorati come segue:

$$V_M = 282 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 225.600,00 \text{ €}$$

Si reputa di dover apportare a tale valore una detrazione del 5% per tener conto



della promiscuità impiantistica dell'abitazione; si devono poi sottrarre all'importo risultante i costi conseguenti all'aggiornamento catastale, alle sanatorie edilizia e paesaggistica ed ai lavori di demolizione dei manufatti abusivi sopra determinati:

$$V_{MI} = 225.600,00 \text{ €} \times (1 - 0,05) - 28.006,92 \text{ €} = 186.313,08 \text{ €}$$

6.2.2 Stima del valore di vendita forzata

Si ritiene di deprezzare il primo termine della sottrazione sopra indicata del 20% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, come segue:

$$V_{VF} = 186.313,08 \text{ €} \times (1 - 0,20) - 28.006,92 \text{ €} = 143.449,08 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 143.500,00 €, si assume quale valore di vendita forzata del diritto di piena proprietà dei beni pignorati.

Motta di Livenza, li 11.01.2024

L'esperto stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Piero Bortolin", written over the professional stamp.

